

## ESTUDIO DE DETALLE

Parcela de Suelo Urbano Consolidado  
Estación de Servicio (IF-ES)  
Ctra. Insular TF-13, a Punta del Hidalgo, Nº141  
T.M. de Tegueste – S.C. de Tenerife

### PETICIONARIO

Estación De Herederos de Juan Cruz S.L.  
Carretera General a Punta del Hidalgo (TF-13), nº 141 – T.M. de Tegueste

### TÉCNICO REDACTOR

Francisco Javier Padilla Melián  
Arquitecto Técnico, Colegiado 2.705 del COAAT de Santa Cruz de Tfe.

DOCUMENTACIÓN

- FINALIDAD DEL ESTUDIO DETALLE
- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- ANEXO DE PROPIEDAD
- PLANOS

C/ ALCALDE MÁXIMO GONZÁLEZ, 23. 3C2  
TEGUESTE - CP 38280  
TLF: 699 678 075 / 922 883174  
e-mail: [jpadillaarquitectotecnico@gmail.com](mailto:jpadillaarquitectotecnico@gmail.com)



Diciembre 2015

**ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE SUELO URBANO  
CONSOLIDADO, ESTACIÓN DE SERVICIOS (IF-ES), COLINDANTE CON  
LA CARRETERA INSULAR TF-13, DE LA TF-5 A PUNTA DEL HIDALGO,  
Nº 141, PK 8+660 (MARGEN IZQUIERDO),  
TEGUESTE.**

**INDICE:**

I. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

SITUACIÓN Y ANTECEDENTES

PROMOTOR

TÉCNICO REDACTOR

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y CUMPLIMIENTO LEGAL

JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN

PROCEDIMIENTO

JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ESTUDIO DE EVALUCACIÓN  
AMBIENTAL.

ANEXOS:

- ANEXO DE PROPIEDAD
- ANEXO CARTOGRÁFICO

## **I. FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 38 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTENC), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, El presente Estudio de Detalle tiene por objeto **EL REJUSTE DE UNA DE LAS ALINEACIONES establecidas por el vigente Plan General de Ordenación (PGO)** de Tegueste, en relación con la parcela o unidad urbana coincidente con la parcela catastral donde se ubica la Estación de Servicios de TGAS de Tegueste (punto kilométrico 8+660 de la Carretera Insular TF-13).

Específicamente, la alineación que se pretende reajustara es la **que delimita la línea límite de edificación** respecto al viario al que da frente, de tal forma que dicha alineación pase a coincidir con la línea que delimita el dominio público viario.

Según el artículo 38 del TRLOTENC:

*1. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:*

*a) Las alineaciones y las rasantes.*

*b) Los volúmenes.*

*2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:*

*a) Modificar el destino urbanístico del suelo.*

*b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.*

*c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.*

*d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.*

*e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.*

*f) Establecer nuevas ordenanzas.*

*3. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por cualquier Administración o particular. Su tramitación y aprobación corresponderá a los Ayuntamientos.*

Esa posibilidad de reajuste de la alineación que delimita la línea límite de edificación se realiza en cumplimiento de lo establecido en los artículos 28 y 47 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

Todo ello, en los términos y de acuerdo a memoria justificativa que se contiene a continuación.

## II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. SITUACIÓN Y ANTECEDENTES

La parcela que constituye la unidad urbana objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra en el término municipal de Tegueste, colindante en el punto kilométrico 8+660 de la Carretera Insular TF-13, de la TF-5 a Punta del Hidalgo, nº 141, con referencia catastral 9355801CS659N0001DJ. Sobre ella se encuentra ejecutada, conforme a los preceptivos títulos habilitantes obtenidos hace más de 20 años, y que han de constar en el Ayuntamiento de Tegueste, y plenamente operativa una estación de servicios.

Con el paso del tiempo se hace necesaria la ejecución de obras de mantenimiento, restauración y sustitución de varios de los elementos que conforman la instalación, motivados por su antigüedad, superior a 20 años, así como por la necesidad de adaptarse a las condiciones de seguridad exigidas en la actualidad.

El Planeamiento vigente en la actualidad en el municipio de Tegueste es el Plan General de Ordenación (PGO) de Tegueste, que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de 30 de junio de 2014.

### 2. PROMOTOR

El promotor del presente estudio de detalle es el propietario de la misma, la entidad mercantil de nacionalidad española **Estación De Herederos de Juan Cruz S.L.**, con CIF B-38062345 y domicilio en Carretera General a Punta del Hidalgo (TF-13), nº 141, CP 38280, Villa de Tegueste, Santa Cruz de Tenerife.

Conforme a lo contenido en el artículo 38.1 del TRLOTENC y el artículo 87.1 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de

planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, los Estudios de Detalle podrán ser formulados por la Administración Pública **o por los particulares que tengan un interés legítimo.**

### 3. TÉCNICO REDACTOR

El autor del presente Estudio de Detalle es el arquitecto técnico **Don Francisco Javier Padilla Melián, colegiado número 2.705** del colegio oficial de aparejadores y arquitectos técnicos de Santa Cruz de Tenerife, y con domicilio profesional a efectos de notificación, en la calle Alcalde Máximo González, Nº23, Vivienda 3C2, en el Término Municipal de la Villa de Tegueste. C.P.: 38280. Santa Cruz de Tenerife.

Colabora en la redacción de los aspectos formales del presente Estudio de Detalle Don Jesús Villodre Cordero, abogado urbanista, con domicilio profesional en calle Emilio Calzadilla, Nº5 – 3ºC, 38002, S/C de Tenerife.

### 4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN

En el marco y desarrollo de la señalado en el apartado I de este Documento, el presente estudio de detalle tiene por objeto la modificación de una de las alineaciones establecidas por el vigente PGO: la que marca la línea límite de edificación respecto al viario al que da frente. De esta manera se posibilitará la necesaria sustitución, por motivos de seguridad y operatividad de la marquesina existente.

Conforme al artículo 38 del TRLOTENC los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, **completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes,** entre otros, las **alineaciones** y las rasantes.

Estamos ente una parcela clasificada como suelo urbano consolidado con la el uso de Estación de Servicios - IFES-IRHOe2-, de unos 4.950,00 m<sup>2</sup>, de los que descontados los

788,92 m<sup>2</sup> destinados a zona verde -EL-PZ- y los 891,64 m<sup>2</sup> de sesión para viales, quedan unos 3.269,44 m<sup>2</sup>. Por lo tanto podemos hablar de que nos encontramos por tamaño, disposición, separación al resto de parcela y uso asignado ante una manzana o al menos a una unidad urbana equivalente.

Por lo tanto el objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra entre los que la ley urbanística permite, sin que modifique parámetros como el destino y aprovechamiento urbanístico del suelo, apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen, reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres, aumento de la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional, la intensidad de uso y el establecimiento de nuevas ordenanzas.

Así mismo, se ajusta en su objeto a las previsiones contenidas en la normativa sectorial de carreteras, en la medida que el artículo 47.1 de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias permite la reducción de la alineación conformada por la línea límite de edificación siempre que se trate de un tramo que discurra por núcleo urbano y se den otra serie de circunstancias, que concurren en su totalidad en el presente caso:

*Artículo 47*

*Uno.- En los tramos de carretera que discurran total o parcialmente por núcleos de población, la línea límite de edificación se fijará atendiendo a la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes y el adecuado control de accesos, de acuerdo con el tipo de carretera. Teniendo en cuenta las condiciones indicadas, la línea límite de edificación podrá situarse a distancia inferior a la establecida en general para la carretera, siempre que lo permita el correspondiente planeamiento urbanístico o lo solicite así el Ayuntamiento correspondiente y lo autorice el titular de la carretera. Cuando exista espacio para ello se establecerá una franja ajardinada de separación de la carretera que sirva de protección a la zona edificable.*

## **5. JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN**

Se justifica este estudio de detalle en la imperiosa necesidad de poder habilitar la sustitución de la marquesina existente que cuenta con evidentes signos de deterioro por el transcurso del tiempo, permitiendo que la instalación que la sustituya además de dar cumplimiento a cuantas normas de seguridad se encuentran vigentes, permita una mejor operatividad de la estación de servicios al poder ofrecer una mayor protección a los usuarios.

Queda más que justificado el interés de que una actividad económica, que se lleva desarrollando en el municipio dese hace más de 20 años, pueda adaptarse y mejorar se servicios a través de este estudio de detalle. No en vano las propias Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por ley 19/2003, de 14 de abril, establecen en su Título VII –Territorio y Actividad Económica-, la necesidad de favorecer la diversificación económica de las islas, debiéndose facilitar la implantación de las actividades económicas.

## **6. PROCEDIMIENTO.**

Conforme al mencionado artículo 38 del TRLOTENC los Estudios de Detalle se tramitan y aprueban por los Ayuntamientos.

El artículo 87 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias Estudios, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, establece que la aprobación inicial y definitiva de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, debiendo cumplirse el trámite de información pública y, cuando proceda, la simultánea audiencia a los interesados. Una copia debidamente diligenciada del documento aprobado definitivamente será debidamente notificada, con carácter previo a su publicación, a la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de ordenación del territorio.

Serán de aplicación las reglas contenidas en los apartados 5, 6 y 7 del artículo 83 de dicho Reglamento:



*“5. En los Planes Parciales de iniciativa privada se deberá dar audiencia expresa, por plazo simultáneo al del trámite de información pública, a todos los titulares de derechos de propiedad sobre el suelo y otros bienes inmuebles localizados en el ámbito o sector objeto de ordenación, excepto al promotor. A tal fin, el promotor del Plan deberá aportar a la Administración municipal relación de propietarios afectados, indicando superficie de suelo o porcentaje de propiedad sobre el total de suelo ordenado, datos de identificación de cada uno y dirección a la que notificarles el trámite de audiencia.*

*6. Los Planes Parciales de Ordenación deberán ser objeto de aprobación definitiva en el plazo máximo de tres meses, desde el día siguiente a la conclusión del trámite de información pública.*

*7. Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular o promovidos por Administración Pública distinta a la que corresponda tramitarlo, se entenderán aprobados por silencio administrativo, salvo en los casos previstos en el artículo 48.2 de este Reglamento, por el transcurso del plazo máximo de seis meses desde su presentación en el registro municipal correspondiente. El transcurso del plazo máximo respecto de los instrumentos formulados y tramitados como propios por la Administración municipal supondrá la caducidad del procedimiento.”*

## **7. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

La innecesariedad de la evaluación viene recogida de forma expresa en el artículo 43 del TRLOTENC, en cuyo apartado 2 *in fine* se establece lo siguiente:

*Art. 43.2*

*(...)*

***Los estudios de detalle quedan excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental.***

## 8. CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DEL PGO DE TEGUESTE

FICHA URBANÍSTICA				
PLANEAMIENTO VIGENTE	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE			
	Aprobado COTMAC 30 de junio 2014			
	Publicado en el Boletín Oficial de Canarias del día 6 de noviembre de 2014			
NOMENCLATURA	TC-15-005	IFEs-IRHO 2		
TIPO DE SUELO	URBANO			
USO PORMENORIZADO	INFRAESTRUCTURA - ESTACIONES DE SERVICIO			
TIPO DE ORDENACIÓN	IRREGULAR HORIZONTAL			
REFERENCIA CATASTRAL	9355801CS6595N0001DJ			
DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN				
	NORMATIVA	PROYECTO		
ALTURAS	2 PLANTAS S/R	1 PLANTA	CUMPLE	
	9,00mts	<9,00mts	CUMPLE	
SUP. MÍNIMA DE SOLAR (m <sup>2</sup> )	--	4.950,00	CUMPLE	
		3269,44 m <sup>2</sup> Suelo Urbano (IFEs-IRHOe2)		
		788,92 m <sup>2</sup> Zona Verde (EL-PZ)		
		891,64 m <sup>2</sup> Sesión a viales		
SUP. DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )		3.269,44		
OCUPACIÓN DE PARCELA	60% (1,961,66m <sup>2</sup> )	46,22% (906,78m <sup>2</sup> )	CUMPLE	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	12mts	71mts	CUMPLE	
Ø MIN. CÍRCULO INSCRIBIBLE	12mts	> 12mts	CUMPLE	
LONG. MÁXIMA DE FACHADA (mts)		NO EXISTE		
PROFUNDIDAD MÁXIMA		NO EXISTE		
CONST. ENCIMA DE CORONACIÓN	CUBIERTA < 30%	CUBIERTA	CUMPLE	
SUP. CONSTRUIDA MAX (m <sup>2</sup> )	5.884,99	906,78	CUMPLE	
EDIFICABILIDAD MAX.	1,80m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	<0,16m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	CUMPLE	
Sobre rasante	1,20m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		CUMPLE	
Bajo Rasante	0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		CUMPLE	
RETRANQUEOS	A VIAL	3	4 metros	CUMPLE
	POSTERIOR S/R	--		
	LATERALES	--		
	CESIÓN	NO EXISTE	NO EXISTE	CUMPLE
APARCAMIENTO MÍNIMO				



## **ANEXO DE PROPIEDAD**

- **Escritura de propiedad**
- **Nota simple registral**

3652



CLEMENTE ESTEBAN BELTRAN

NOTARIO

Avda. Trinidad, 5 - 1.º

Tfnos, 25 57 40 - 25 57 41

38204 LA LAGUNA (Tenerife)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2  
LA LAGUNA  
N.º 2578  
JOS  
667-6  
2-11-2

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y OF. LIQUID. GRA. LA LAGUNA  
N.º 2578  
F.º 25-10-88

PAGADO

AGENCIACIÓN SOCIETARIA  
Oficina Liquidación de LA LAGUNA  
N.º 4024 / Presentado el día  
30/08/88

Año 1.988

Núm. 2.833

DETERMINACION DE RESTO Y COMPRAVENTA

OTORGADA POR

Vendedora :

DOÑA LUZ FELISA HERNANDEZ RODRIGUEZ

Comprador :

"ESTACION DE HEREDEROS DE JUAN CRUZ,

SOCIEDAD LIMITADA"

La Laguna, a 11 de Octubre de 1.988

LIQUIDACION DEFINITIVA POR  
COMPROMISION DE VALORES

PAGADO  
Solo 2.833



OK6915097

CLEMENTE ESTEBAN BELTRAN  
NOTARIO  
Avenida Trinidad, 5-1.º  
Teléfonos, 25 57 40 - 25 57 41  
LA LAGUNA - TENERIFE

NUMERO : DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES.

En LA LAGUNA, mi residencia, a once de Octubre de mil novecientos ochenta y ocho. -----

Ante mí CLEMENTE ESTEBAN BELTRAN, Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas.-----

C O M P A R E C E N

De una parte, DOÑA LUZ-FELISA HERNANDEZ RODRIGUEZ, mayor de edad, casada en segundas nupcias con Don Manuel Montesinos Armas, su casa y vecina de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en Calle Angel Guimerá 11, 2º A.- D.N.I. número 41.841.249.-----

Y de otra, DOÑA MARIA DEL CARMEN HERNANDEZ CEJAS, mayor de edad, viuda, sin profesión especial y vecina de Tegueste, con domicilio en Carretera General, Kilómetro 7, número 179.- D.N.I. número 41.797.134.-----

INTERVIENEN:-----

- a) Doña Luz-Felisa en su propio nombre y derecho.--
- b) Y Doña María del Carmen como Administradora en representación de la Entidad "ESTACION DE HEREDEROS DE JUAN CRUZ, S.L.", domiciliada en Tegueste, Carretera

CI

ria

ria

ria

ria

Dec

Rec

General, Kilómetro 7, número 179, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada el 9 de Junio de 1.986 ante el Notario de La Laguna Don Clemente Esteban Beltrán, número 1.457 de Protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia en el Tomo 396 General, Libro 121 de la sección 2ª, folio 157, Hoja número 2.181, inscripción 1ª.- NIF: B-38/062345. -----

Fue designada para dicho cargo y aceptado el mismo en la propia escritura fundacional, copia autorizada de la cual me exhibe, examino y considero bastante para este acto, asegurándome dicha Sra. su íntegra vigencia, sin alteración ni variación en la misma, así como manifestando hallarse actualmente en el desempeño de su cargo, transcribiendo seguidamente de la mencionada escritura los siguientes particulares, sin que en lo omitido haya nada que modifique, condicione o restrinja lo transcrito:-----

"....TERCERO.- Los socios fundadores, reunidos en Junta General, designan Administradora a Doña María del Carmen Hernández Cejas, que actuará por sí sola.....  
ESTATUTUTOS DE LA COMPAÑIA MERCANTIL ESTACION HEREDEROS DE JUAN CRUZ, S.L.....ARTICULO 13º.- La representación y administración de la Sociedad corresponde a uno o varios Administradores sean o no socios, o a un Consejo



OK6915098

de Administración, designados en Junta General, los cuales tendrán competencia para conocer todos los asuntos relativos al giro y tráfico de la misma, sin otras limitaciones que las que, por estos Estatutos o por la Ley, incumban a la Junta General.- ARTICULO 14º.- A título no limitativo, sino simplemente enunciativo, se señalan como facultades de tal competencia, las siguientes:.....d) Aceptar....negocios y operaciones; celebrar, contraer y autorizar todo género de actos, obligaciones y contratos sobre cualquier clase de bienes y derechos mediante los pactos que tenga por conveniente, celebrando compras.....adquirir.....inmuebles y derechos reales....fijar los precios y condiciones de esas operaciones y realizar, en fin, en nombre de la Sociedad, con toda clase de personas y entidades, cuantos actos y contratos autoricen las leyes.....p) Para todos los efectos anteriores, suscribir y firmar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios o convenientes.....".-----

Las conozco y tienen a mi juicio la capacidad

necesaria para otorgar la presente escritura de DETERMINACION DE RESTO Y COMPRAVENTA.-----

E X P O S I C I O N

Doña Luz-Felisa manifiesta que es propietaria de la siguiente finca:-----

RUSTICA.- Trozo de terreno en término municipal de TEGUESTE, donde dicen "LOS REMEDIOS" o "LOS LAURELES", que mide CUARENTA AREAS y linda: Norte, Carretera de Tejina a La Laguna; Este, Carretera Vieja, Sur, Camino Antiguo de Tejina, y Oeste, Camino.-----

CARGAS, ARRENDAMIENTOS Y APARCERIAS.- Libre, sin que la parte vendedora haya hecho uso, en los seis años anteriores a esta fecha, del derecho que reconoce al arrendador el artículo 26,1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, al corriente en el pago de impuestos y contribuciones, haciendo expresamente yo, el Notario a las comparecientes la advertencia que resulta del párrafo 2º del artículo 175 del Reglamento Notarial.-----

DATOS FISCALES.- Se ignoran.-----

La finca descrita es el resto que queda, después de practicadas varias segregaciones, de la siguiente finca:

Trozo de terreno en término municipal de Tegueste, donde dicen "Los Remedios" o "Los Laureles", que mide una hectárea, una área y veinte centiáreas y linda: al





OK6915099

Naciente, Carretera de Punta del Hidalgo; Poniente y Norte, camino antiguo de Tejina, llamado Ramírez; y Sur, de Don Jermías Reyes Hernández.-----

TITULO.- Herencia causada por su primer esposo Don José Zamorano Colombo, fallecido el 15 de Febrero de 1.974 y adjudicado en escritura otorgada el 22 de Diciembre de 1.978 ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife Don Marcos Guimerá Peraza.-----

INSCRIPCION.- 2ª de la finca 5.168, en el folio 70 del tomo 1.186, libro 59 de Tegueste.-----

#### O T O R G A M I E N T O

Primero.- Doña Luz-Felisa vende a la entidad " Estación Herederos de Juan Cruz, S.L.", que compra representada por su Administradora Doña María del Carmen la finca determinada como resto y descrita en la parte expositiva con todo lo que le sea anexo, accesorio o perteneciente y libre de cargas, arrendatarios y ocupantes, por precio de DOS MILLONES SEISCIENTAS CINCUENTA MIL PESETAS, que la vendedora reconoce haber recibido de la entidad compradora antes del presente acto.-----

Segundo.- Todos los gastos e impuestos, incluido en su caso el de Plus Valía que se deriven de esta escritura serán abonados por la sociedad compradora.-----

Tercero.- PLANO DE SITUACION.- Para mejor identificación de la finca objeto de compraventa las comparecientes me entregan un plano, firmado por ellas, en el que aquélla aparece enmarcada en color rojo para que lo una a esta matriz, lo que desde luego efectúo.-----

\*\*\*\*\*

Hechas las reservas y advertencias legales, en especial las de índole fiscal y entre éstas las relativas al plazo para la presentación a liquidación, a las responsabilidades por falta de presentación y a la afección de bienes al pago del impuesto.-----

Leo esta escritura a las otorgantes por su elección la encuentran conforme y firman conmigo el Notario que del contenido de este instrumento extendido en tres folios timbrados de clase 8ª, Serie OK, números 6.914.000 y sus dos siguientes en orden. DOY FE.-----

Siguen las firmas de las Comparecientes.-----

Signado. -----

CLEMENTE ESTEBAN BELTRAN. -----

Rubricado. -----

Está el sello de la Notaría. -----



OK6915100

CLASE 8ª

Es PRIMERA COPIA de la matriz número y fecha al principio expresados del Protocolo General de mi Notaría en donde queda anotada. La expido para la Compañía Mercantil "ESTACION DE HEREDEROS DE JUAN CRUZ, SOCIEDAD LIMITADA" en cuatro folios de la clase 8ª, serie OK números 6915097 y los tres siguientes en orden correlativo. -----

En La Laguna de Tenerife, el mismo día de su otorgamiento. DOY FE :



Handwritten signature of the notary.

Por este se declara que el interesado ha presentado a la liquidación de la sociedad de la que forma parte de la matriz de la presente escritura, la cantidad de pesetas según carta de pago número 3908 de 25.10.88. El interesado ha presentado copia del documento que no conserva en la Oficina para comprobación de la autenticidad y, en su caso, rectificación de la liquidación o liquidaciones complementarias que procedan.

La Laguna, a 25 de Octubre de 1988  
EL LIQUIDADOR.

Handwritten signature of the liquidator.



CARTA DE

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
NUMERO DOS DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA.**

INSCRITO el precedente documento, en el tomo 1.508, libro 073 de El Rosario, folio 185, inscripción 4ª de la finca número 5.168 N, quedando afecta al pago del arbitrio de Plus Valía.-  
La Laguna, 9 de Noviembre de 1.988.-

EL REGISTRADOR,

Honos. según minuta entregada al presentante.-

Fdo. Jesús Benavides Almela.



AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE (Ienorte).

El titular del presente documento ha satisfecho la cantidad de Setenta y tres mil, cuatrocientas cincuenta pesetas, importe de la liquidación de Plus Valía n.º 86., expte. n.º 86/88 y Carta de Pago n.º \_\_\_\_\_

Tegueste, a 22 de Marzo de 1989

P. EL LIQUIDADOR,

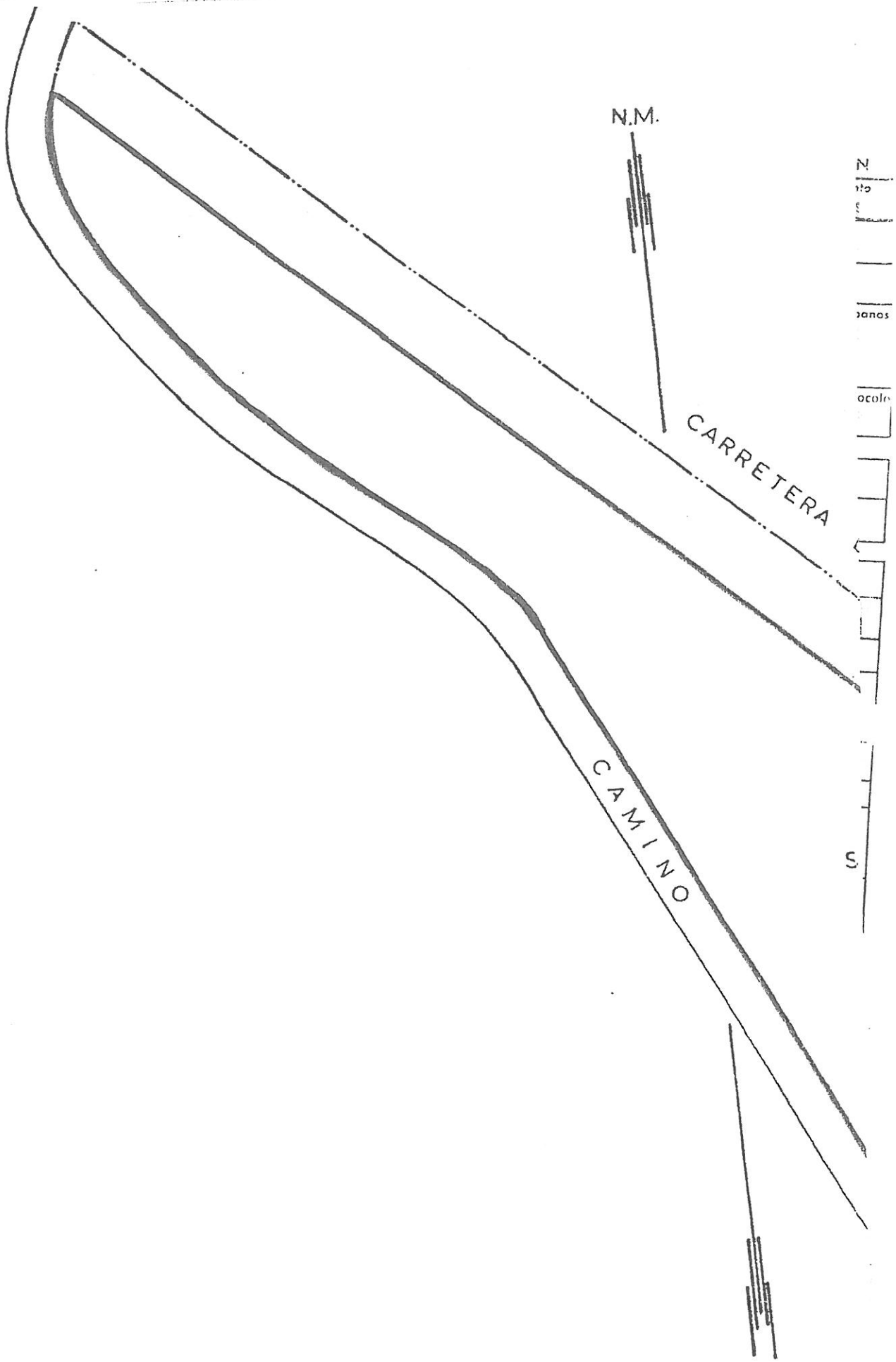


**OFICINA LIQUIDADORA DE LA LAGUNA**

Revisada la autoliquidación presentada correspondiente al precedente documento y practicada comprobación de valores, se ha girado liquidación complementaria, habiéndose ingresado por la misma la cantidad de 34.290 pesetas, según carta de pago n.º 571 de 20.11.89 La Laguna, a 10 de Abril de 1.989

EL LIQUIDADOR,





DE TEJINA A LA LAGUNA

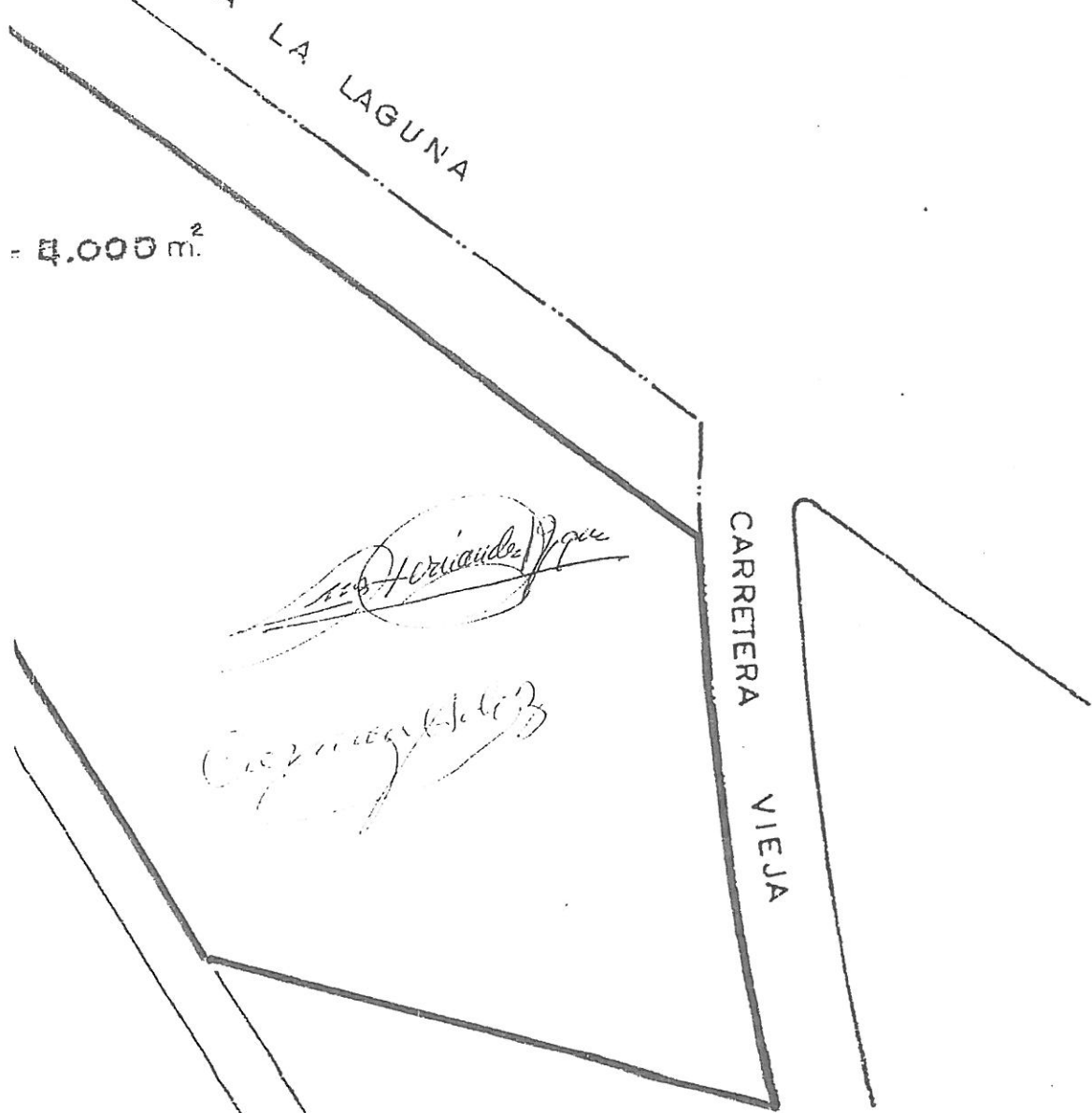
= 4.000 m.<sup>2</sup>

*Horacio J. J. J.*

*Compañía S. de C.*

CARRETERA

VIEJA





AYUNTAMIENTO  
DE  
TEGUESTE

CARTA DE PAGO

CONCEPTO TRIBUTARIO: PLUS VALIA

número	expresión

N.º Exp. 86-88 Año 1986  
 Notario: A. Clemente Lascón  
 N. Protocolo 2.843 Fecha 11-11-86

deudor o persona obligada al pago

El expresado deudor ha entregado en la Tesorería de Fondos de este Ayuntamiento la cantidad de

pesetas, por el concepto arriba indicado y según la siguiente LIQUIDACION

Situación de la finca:			
Superficie 1000 m. <sup>2</sup>			
Causa de la Transmisión:			
TRASMISION ACTUAL	Fecha 88	Valor Unitario 325	Valor TOTAL
TRASMISION ANTERIOR	Fecha 74	Valor Unitario 108	
BASE IMPONIBLE		217	31.000
Cociente 1,11	Tipo de Gravamen 11	CUOTA TRIBUTARIA	75.000
Deducciones			
Recargos: 10 por 100			



Tegueste, 22 de Marzo de 1986

Tomé Razón:  
SI. INTERVENTOR.

Recibí con fecha 22-3-86  
EL DEPOSITARIO.



Información Registral expedida por

**JOSE MARIA SIEIRA GIL**

Registrador de la Propiedad de SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA 2

El Pozo, 16 - SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

tlfno: 0034 922 263791

correspondiente a la solicitud formulada por

**JURISWEB INTERACTIVA SL**

con DNI/CIF: B62187463



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: U15FH80M

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**







**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

**REGISTRO DEL PROPIEDAD DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA 2**  
Calle El Pozo Nº 16, San Cristóbal de La Laguna  
www.registradores.org

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA -----

**DISTRITO HIPOTECARIO DE LA LAGUNA 2.**  
**FINCA DE TEGUESTE Nº: 5168**  
**IDUFIR: 38011000436938**  
**MUNICIPIO: TEGUESTE**  
**RUSTICA: Terreno rústico**  
**DIRECCION: CARRETERA LA LAGUNA A PUNTA DEL HIDALGO Número: SN.**  
**SUPERFICIES: con una superficie del terreno de 0,4 hectáreas**  
**LINDEROS:**  
Norte, CARRETERA DE TEJINA A LA LAGUNA  
Sur, CAMINO ANTIGUO A TEJINA  
Este, CARRETERA VIEJA  
Oeste, CAMINO

**QUEDAN PENDIENTES DE SEGREGAR 2.043 METROS CUADRADOS PARA QUIEN ACREDITE SER SU LEGÍTIMO TITULAR**

**REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA**

-----TITULARIDADES-----

**ESTACION HEREDEROS JUAN CRUZ SL, con C.I.F. número B38062345, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de COMPRAVENTA.**  
**AUTORIZANTE: DON CLEMENTE ESTEBAN BELTRÁN, LA LAGUNA**  
**DOCUMENTO DE FECHA: 11/10/88**  
**INSCRIPCIÓN: 4ª TOMO: 1.508 LIBRO: 73 FOLIO: 185 FECHA: 09/11/88**

-----CARGAS-----

**NO hay cargas registradas**

-----DOCUMENTOS PENDIENTES-----

**NO hay documentos pendientes de despacho**

**AVISO : Los datos consignados en la presente nota se refieren veintiséis de octubre del año dos mil quince , antes de la apertura del diario.**

**MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998)**

**ADVERTENCIAS**





1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
  - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

## ADVERTENCIAS

---

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de TEGUESTE Provincia de S.C. TENERIFE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**9355801CS6595N0001DJ****DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN

**CR GENERAL A PUNTA HIDALGO 141****38280 TEGUESTE [S.C. TENERIFE]**

USO LOCAL PRINCIPAL

**Ocio,Hostelería**

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

**100,000000**SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]**483****DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN

**CR GENERAL A PUNTA HIDALGO 141****TEGUESTE [S.C. TENERIFE]**SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]**483**SUPERFICIE SUELO [m<sup>2</sup>]**4.518**

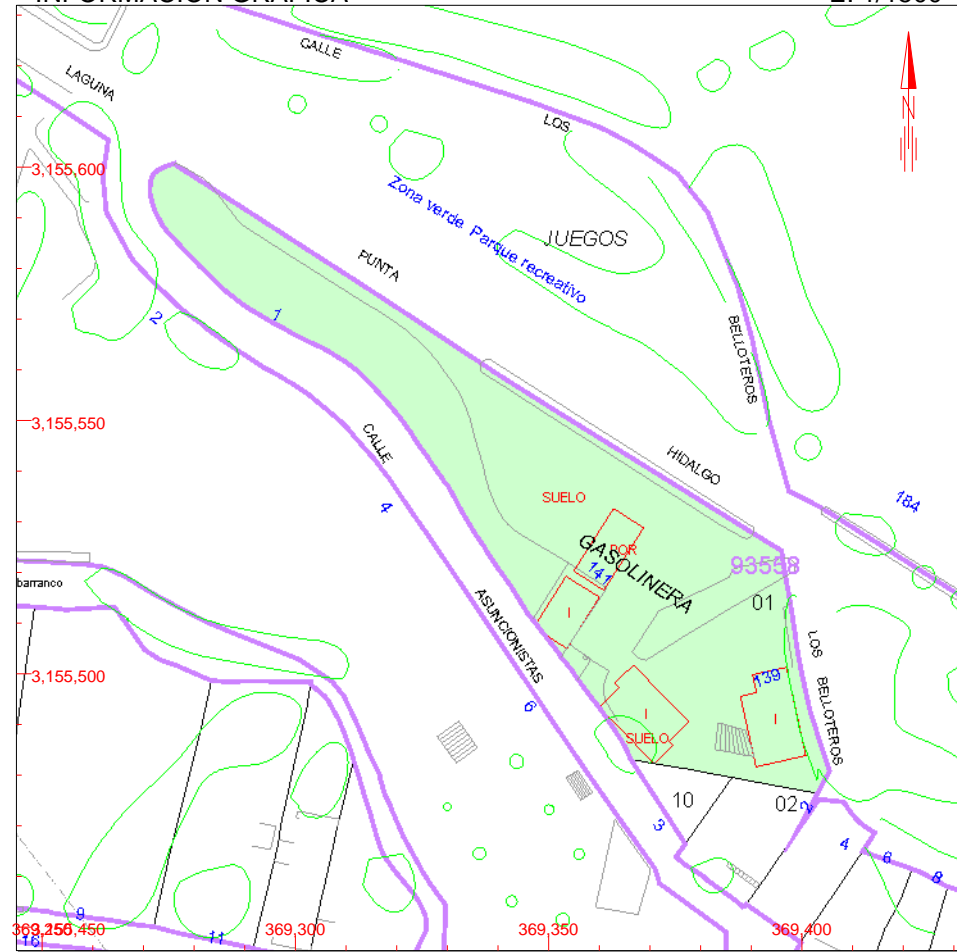
TIPO DE FINCA

**Parcela construida sin división horizontal****ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	00	00	01	92
SOport. 50%	00	00	02	52
OCIO HOSTEL.	00	00	04	170
ALMACEN	00	00	03	169

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

369,400 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84

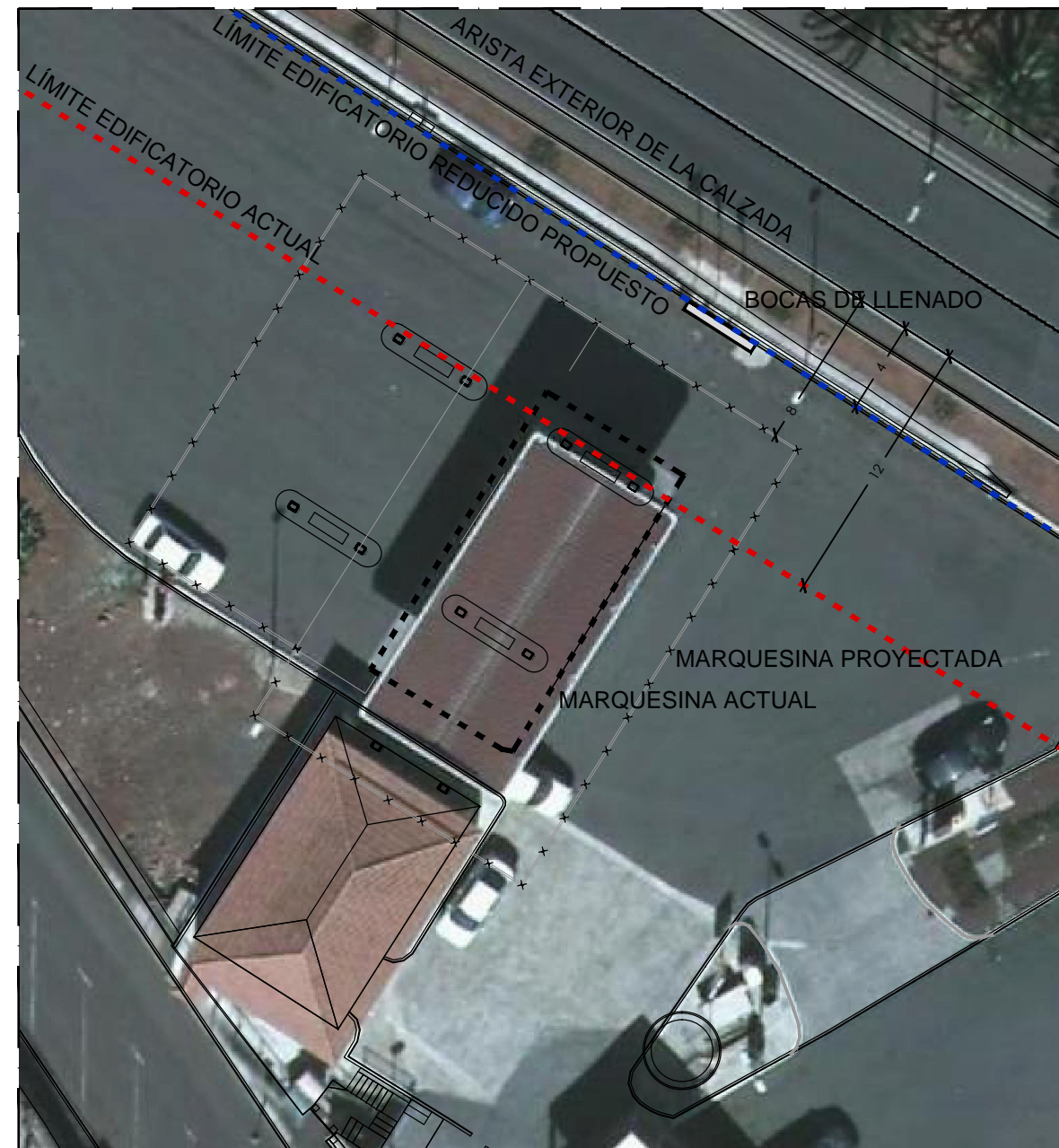
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves , 10 de Diciembre de 2015



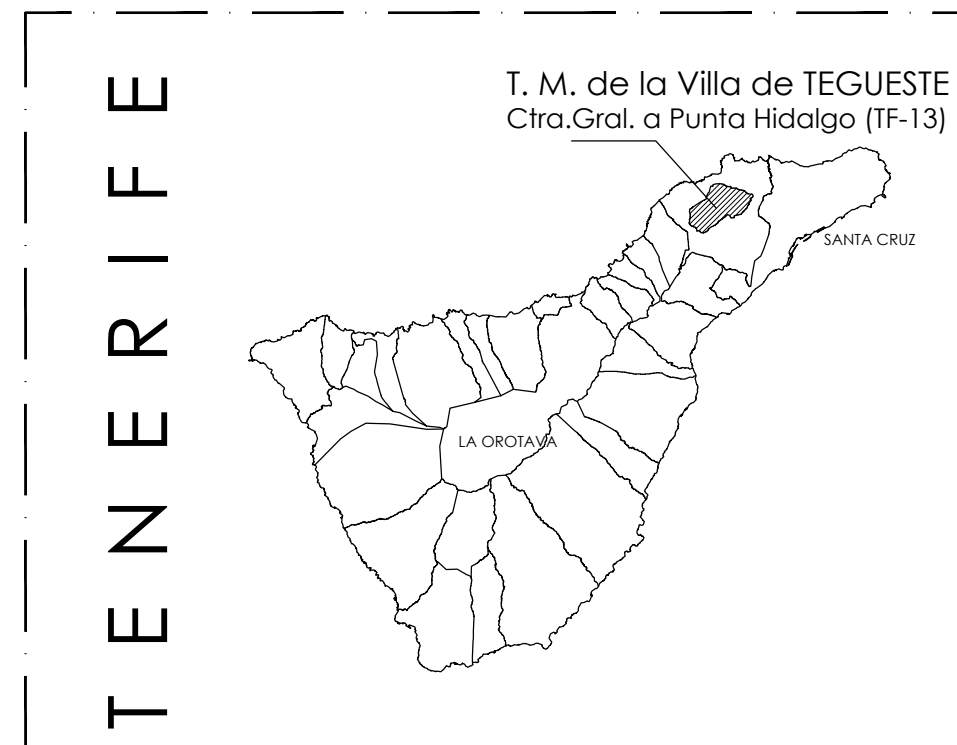
## **ANEXO CARTOGRÁFICO**

FICHA URBANÍSTICA				
PLANEAMIENTO VIGENTE	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE			
	Aprobado COTMAC 30 de junio 2014			
	Publicado en el Boletín Oficial de Canarias del día 6 de noviembre de 2014			
NOMENCLATURA	TC-15-005	IFEs-IRHO 2		
TIPO DE SUELO	URBANO			
USO PORMENORIZADO	INFRAESTRUCTURA - ESTACIONES DE SERVICIO			
TIPO DE ORDENACIÓN	IRREGULAR HORIZONTAL			
REFERENCIA CATASTRAL	9355801CS6595N0001DJ			
DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN				
	NORMATIVA	PROYECTO		
ALTURAS	2 PLANTAS S/R	1 PLANTA	CUMPLE	
	9,00mts	<9,00mts	CUMPLE	
SUP. MÍNIMA DE SOLAR (m <sup>2</sup> )	--	4.950,00	CUMPLE	
		3269,44 m <sup>2</sup> Suelo Urbano (IFEs-IRHOe2)		
		788,92 m <sup>2</sup> Zona Verde (EL-PZ)		
		891,64 m <sup>2</sup> Sesión a viales		
SUP. DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )		3.269,44		
OCUPACIÓN DE PARCELA	60% (1,961,66m <sup>2</sup> )	46,22% (906,78m <sup>2</sup> )	CUMPLE	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	12mts	71mts	CUMPLE	
Ø MIN. CÍRCULO INSCRIBIBLE	12mts	>12mts	CUMPLE	
LONG. MÁXIMA DE FACHADA (mts)		NO EXISTE		
PROFUNDIDAD MÁXIMA		NO EXISTE		
CONST. ENCIMA DE CORONACIÓN	CUBIERTA < 30%	CUBIERTA	CUMPLE	
SUP. CONSTRUIDA MAX (m <sup>2</sup> ) EDIFICABILIDAD MAX	5.884,99	906,78	CUMPLE	
	1,80m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	<0,16m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	CUMPLE	
	Sobre rasante 1,20m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		CUMPLE	
	Bajo Rasante 0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		CUMPLE	
RETRANQUEOS	A VIAL	3	4 metros	CUMPLE
	POSTERIOR S/R	--		
	LATERALES	--		
	CESIÓN	NO EXISTE	NO EXISTE	CUMPLE
APARCAMIENTO MÍNIMO				



ORTOFOTO

E = 1:300



PROYECTO DE

Solicitud  
de  
Alineación Reducida

PLANO DE

Situación y  
Justificación  
urbanística

SITUACIÓN

Ctra. General a  
Punta Hidalgo (TF-13)  
Nº141. - C.P.: 38.280

T.M. de Tegueste

PETICIONARIO

Estación de Herederos  
de Juan Cruz, S.L.

FECHA

Diciembre 2015

ESCALA

ESCALA  
Varias

REF.  
--

PLANO Nº

01

ARQUITECTO TÉCNICO

Francisco Javier  
Padilla Melián

Colegiado 2.705  
Tlf: 699 678 075 / 922 88 3 174  
jpadillaarquitectotecnico@gmail.es



C/ Alcalde Máximo González  
Edif. 4 Estaciones nº 23. 3C2  
TEGUESTE

PROYECTO DE

# ESTUDIO de DETALLE

PLANO DE

## Ordenación pormenorizada P.G.O. de Tegeste

SITUACIÓN

Ctra. General a  
Punta Hidalgo (TF-13)  
Nº141. - C.P.: 38.280

T.M. de Tegeste

PETICIONARIO

Estación de Herederos  
de Juan Cruz, S.L.

FECHA

Diciembre 2015

ESCALA PLANO Nº

ESCALA

Varias

REF.

--

# 02

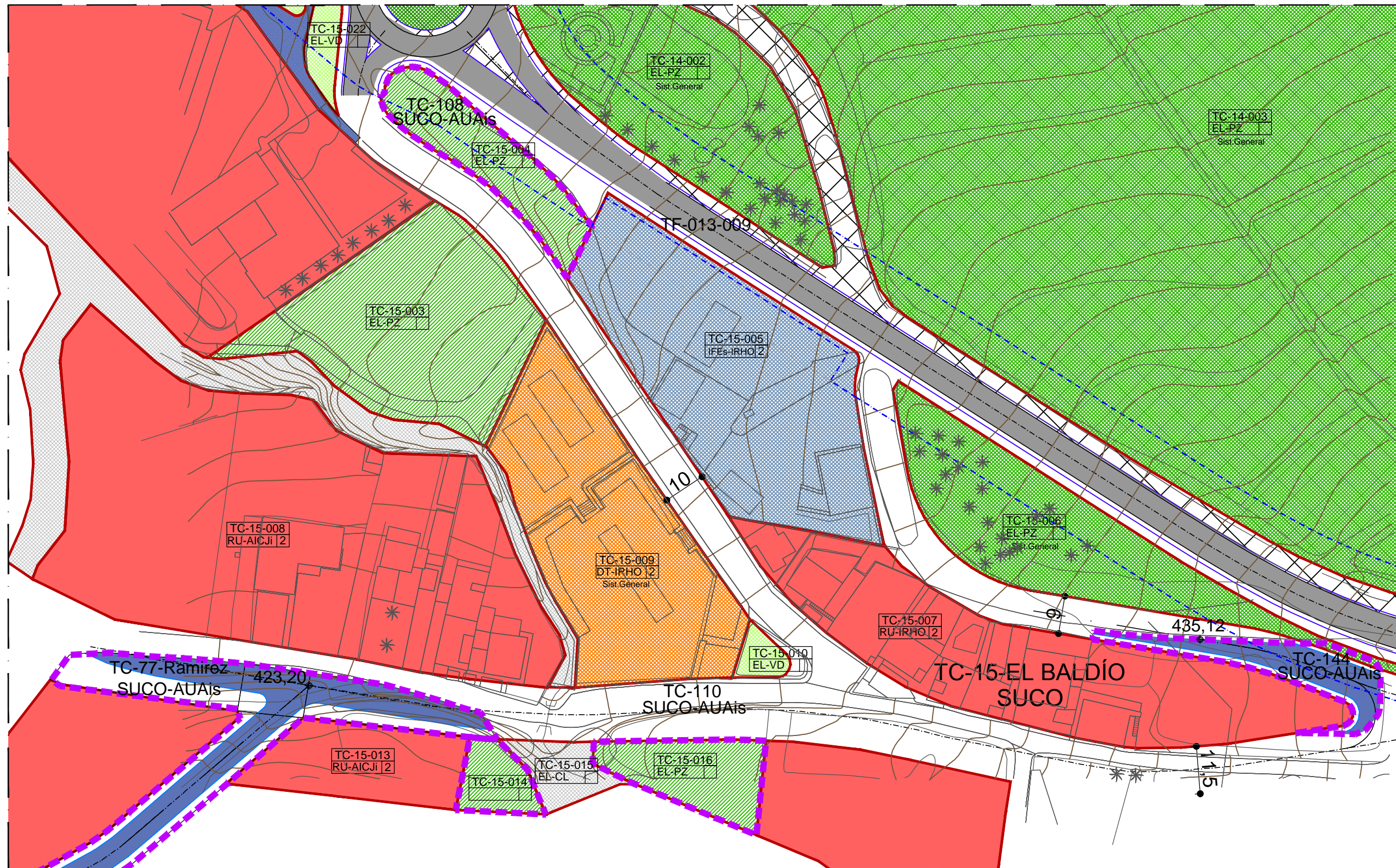
ARQUITECTO TÉCNICO

Francisco Javier  
Padilla Melián

Colegiado 2.705  
Tlf: 699 678 075 / 922 88 3 174  
jpadillaarquitectotecnico@gmail.es

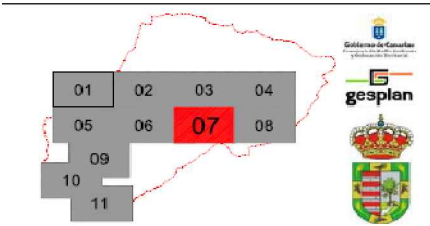


C/ Alcalde Máximo González  
Edif. 4 Estaciones nº 23. 302  
TEGESTE



DELIMITACIONES Y VINCULOS		CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN		ÁMBITOS DE GESTIÓN		SISTEMA VIARIO		ESPACIOS LIBRES Y EQUIP.	
		Código						Código	
<b>DELIMITACIONES</b>			<b>SUELO URBANO</b>	<b>Plan Especial de Ordenación</b>	<b>PEO</b>	<b>SISTEMA GENERAL VIARIO</b>		<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
Limite Término Municipal	---	SUCO	Manzana de Suelo Urbano Consolidado	Plan Parcial de Ordenación	PPO	Existente	---	Espacio Público Existente	EL
Limite Suelo Urbano	---	SUNC	Manzana de Suelo Urbano No Consolidado	Unidad de Actuación	UA	Propuesto	---	Espacio Público Propuesto	---
Limite Asentamiento Rural	---	SUSN	Manzana de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado	Actuación Urbanística Aislada	AUA	SISTEMA LOCAL VIARIO	---	Espacio Libre Privado	---
Limite Espacio Natural Protegido	---	SUIC	Suelo Urbano de Interés Cultural			Existente	Vico	E. L. Protección Barrancos y Laderas	---
Línea límite de edificación	---	SRAR	Manzana de Suelo Rústico Asentamiento Rural			Compartido	Vitr	<b>DOTACIONES Y EQUIP.</b>	<b>DT/EQ</b>
<b>VINCULOS</b>						Rodado Propuesto	Vlpt	Dotación	---
Conjunto Histórico Artístico	CHA					Peatonal	Vlpt	Equipamiento Privado	---
Huella Sonora Aeroportuaria	HSA					Parking	Vlpt		
Cota Servidumbres Aeronáuticas	---								

TIPOLOGÍA	Código	TIPOLOGÍA	Código
Adosada Cerrada	AD-CE	Irregular Aterrazada	IR-AT
Adosada Retranqueada	AD-RT	Aislada Bloque	AI-BQ
Adosada en Hilera	AD-HI	Aislada Bloque Deportiva	AI-BQd
Irregular Horizontal	IR-HO	Aislada C. Jardín Intensiva	AI-CJI
Irregular Horizontal Asentamiento	IR-HOa	Aislada C. Jardín Extensiva	AI-CJe
Irregular Horizontal Económico	IR-HOe	Aislada C. Jardín Asentamiento	AI-CJa
		Vivienda Protección Oficial	VP



DOCUMENTO : **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGESTE**  
Adaptación Plena y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo  
Documento para Aprobación Definitiva, Corregido según Acuerdo de la COTMAC de 30 de junio de 2014

PLANO : **ORDENACIÓN PORMENORIZADA CATEGORIZACIÓN Y ÁMBITOS DE GESTIÓN**

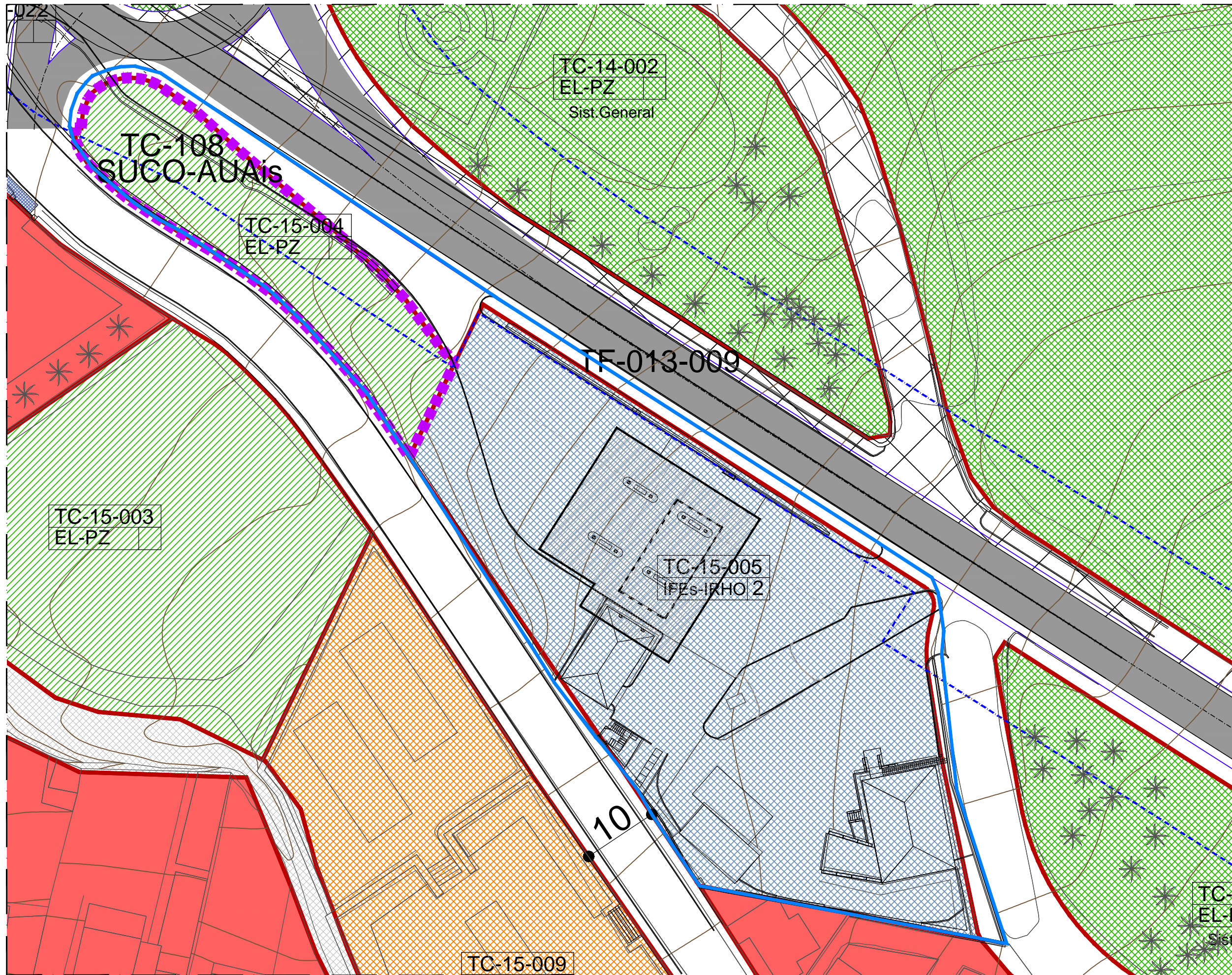
AMBITO : CIUDAD DEPORTIVA - RAMIREZ - EL HORNILLO

ESCALA : 1:2000

FECHA : Julio 2014

00  
36dl

OP-07



—— LÍMITE DE LA PARCELA ACTUAL   
 - - - - LÍMITE EDIFICATORIO   
  MARQUESINA PROPUESTA

PROYECTO DE

# ESTUDIO de DETALLE

PLANO DE

Alineación reducida  
solicitada sobre  
Planeamiento

SITUACIÓN

Ctra. General a  
Punta Hidalgo (TF-13)  
Nº141. - C.P.: 38.280

T.M. de Tegueste

PETICIONARIO

Estación de Herederos  
de Juan Cruz, S.L.

FECHA

Diciembre 2015

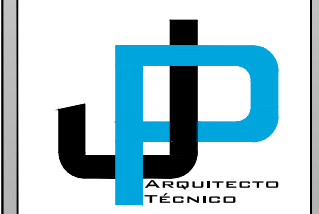
ESCALA      PLANO Nº

ESCALA 1:500	03
REF. --	

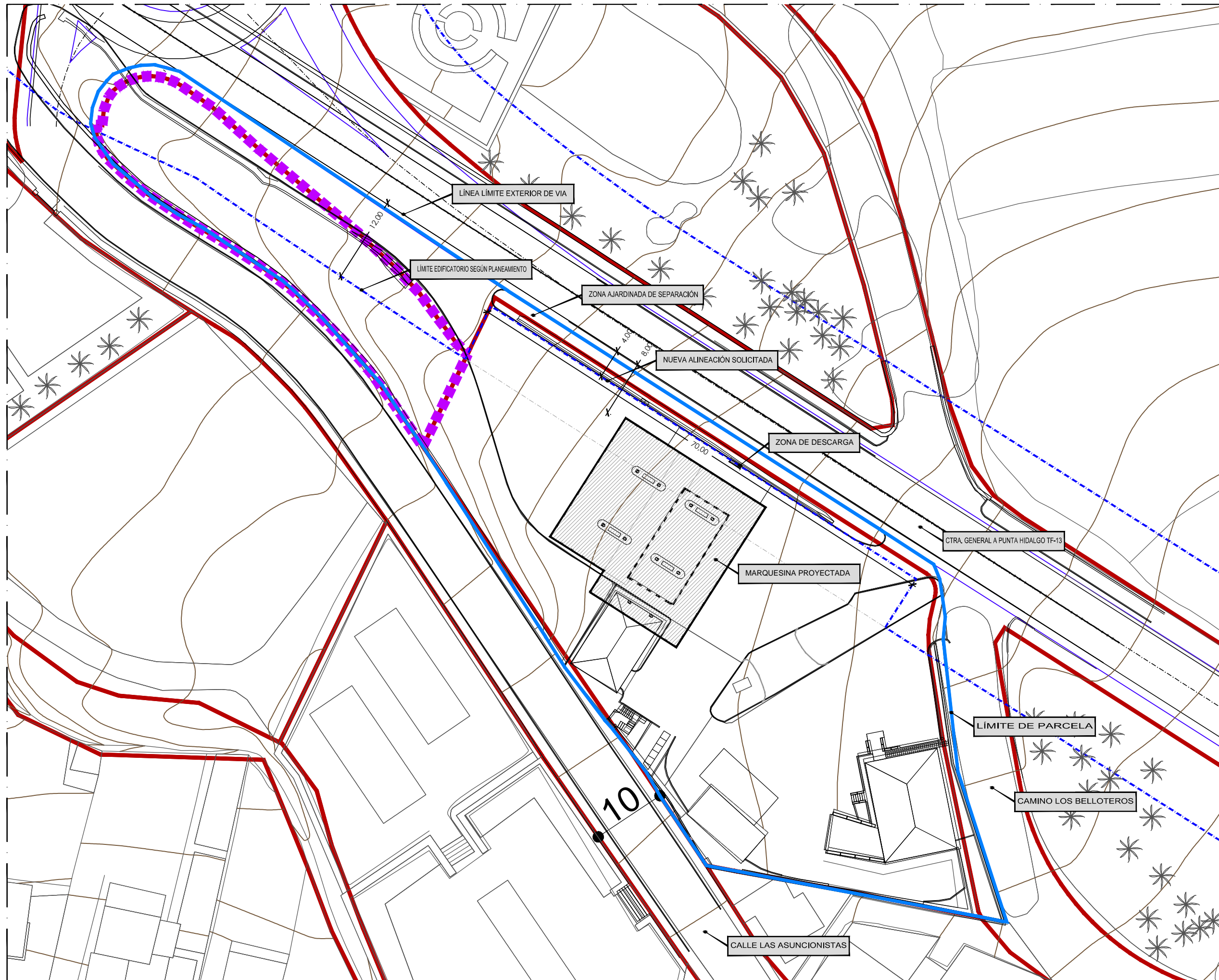
ARQUITECTO TÉCNICO

**Francisco Javier  
Padilla Melián**

Colegiado 2.705  
 Tlf: 699 678 075 / 922 88 3 174  
 jpadillaarquitectotecnico@gmail.es



C/ Alcalde Máximo González  
 Edif. 4 Estaciones nº 23. 302  
 TEGUESTE



PROYECTO DE

# ESTUDIO de DETALLE

PLANO DE

## Detalle de alineación reducida sobre parcela

SITUACIÓN

Ctra. General a  
Punta Hidalgo (TF-13)  
Nº141. - C.P.: 38.280

T.M. de Tegueste

PETICIONARIO

Estación de Herederos  
de Juan Cruz, S.L.

FECHA

Diciembre 2015

ESCALA

ESCALA  
1:500

REF.  
--

PLANO Nº

04

ARQUITECTO TÉCNICO

Francisco Javier  
Padilla Melián

Colegiado 2.705  
Tlf: 699 678 075 / 922 88 3 174  
jpadillaarquitectotecnico@gmail.es



C/ Alcalde Máximo González  
Edif. 4 Estaciones nº 23. 3C2  
TEGUESTE