

ADH
ARQUITECTOS

ESTUDIO DE DETALLE

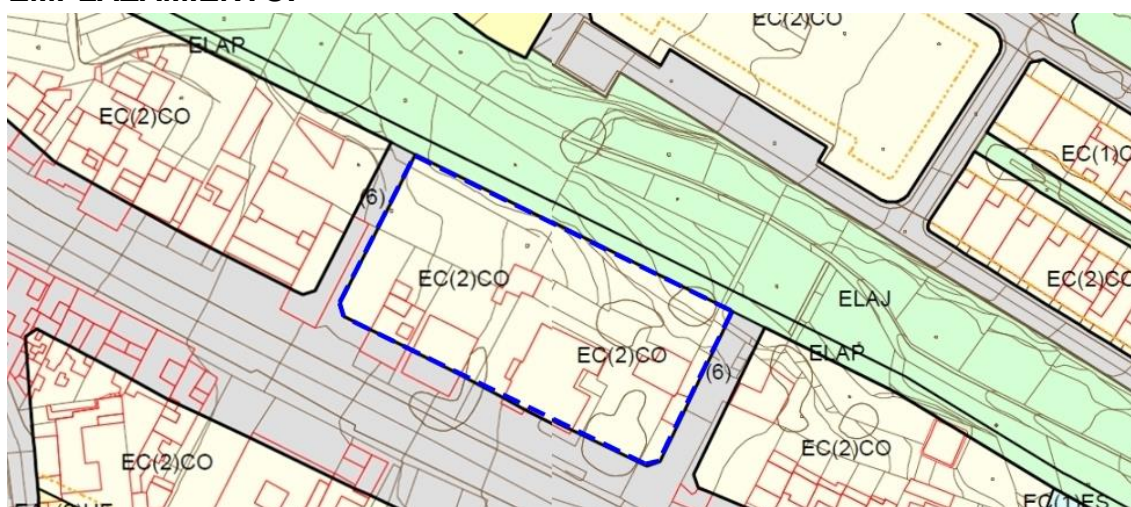
AVDA. LOS MENCEYES 201. LA LAGUNA.
GONGAM S.L.P.
NOVIEMBRE 2020

ÍNDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA.....	3
EMPLAZAMIENTO.	3
RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD.....	4
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.	5
PLANEAMIENTO VIGENTE.	7
2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ORDENACIÓN.....	8
OBJETIVO.	8
PROMOTOR.....	8
JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.	8
JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.	9
CONDICIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA.....	13
3.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.....	14
JUSTIFICACIÓN DE QUE NO HAY CAMBIOS EN LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	14
NORMATIVA A APLICAR EN PARCELAS 1, 2 Y 3 UNA VEZ SE APRUEBE EL ESTUDIO DE DETALLE.	15
NORMATIVA A APLICAR EN PARCELAS 4, 5 Y 6 UNA VEZ SE APRUEBE EL ESTUDIO DE DETALLE.	16
CUADRO COMPARATIVO DE CARACTERÍSTICAS.....	16
COMPARATIVA DE VOLUMETRIA	17
4.- SERVIDUMBRE AERONÁUTICA.....	17
JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE VULNERAN LAS LIMITACIONES DE SERVIDUMBRE AÉREA.....	18
ANEXOS.	19
I.- FOTOS.	19
II.- PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES.....	21
III.- DATOS CATASTRALES.....	23
IV.- TITULARIDAD DE LAS PARCELAS	
V.- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE MI-IP 04 en documento adjunto.	

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

EMPLAZAMIENTO.



El presente Estudio de Detalle abarca la manzana completa situada en la Avenida Los Menceyes entre los números 195 y 203, en La Cuesta, del término municipal de San Cristóbal de La Laguna. 38.320.

El ámbito de actuación está compuesto por 6 parcelas, tiene forma rectangular y una superficie de 3.163,48 m² y se encuentra delimitado, según el Plan General de Ordenación, por tres calles y un peatonal. De ellas solo se encuentra urbanizada en su totalidad la que limita al sur, la Avda. de Los Menceyes. Las otras dos calles y el peatonal que limitan la manzana están sin urbanizar, limitando al Norte con un peatonal previsto y al este y oeste con vial previsto.

En relación a las circulaciones existentes, en el frente de la parcela dando a la avenida Los Menceyes, existen dos carriles en el mismo sentido, con aparcamientos y una parada de guaguas. Dicha parada cuenta con una marquesina para los peatones y una zona reservada en la zona de estacionamiento para facilitar la aproximación de las guaguas

La Avda. discurre con una pendiente media del 5 %, descendiendo hacia el Este, en sentido Santa Cruz. El peatonal, como justificaremos más adelante, y una vez aplicados los parámetros de las alineaciones y rasantes, se encuentra a un nivel inferior en una media de 2,50 m. desde la Avda. Los Menceyes.

La topografía del ámbito sigue con los desniveles de la Avenida Los Menceyes y con un desnivel pronunciado en perpendicular a dicha Avenida hacia el peatonal previsto, que discurre paralelo al barranco trasero.

RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD.

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle está compuesta por 6 parcelas catastrales, de las que las parcelas 1, 2 y 3 se toman como una única unidad.

- Parcelas 1, 2 y 3:
 - Propiedad: En anexo IV
 - Referencias catastrales: Parcela 1 - 2901757CS7530S0001ZB; Parcela 2 - 2901734CS7520S0001YH; Parcela 3 - 2901735CS7520S0001GH.
 - Se tomarán como una única parcela urbanística sobre la que se va a ejecutar la estación de servicio. La superficie total de las parcelas dentro de la manzana objeto del Estudio de Detalle es de 2.182,66 m², que supone un 69,3 % del total.
 - En el estado actual se encuentra como solar sin edificar.
 - Limita al Norte con peatonal previsto, al Este con vial previsto, al Sur con Avda. Los Menceyes y al Oeste con parcelas 4 y 6.

- Parcela 4:
 - Propiedad: En anexo IV
 - Referencia catastral 2901736CS7520S0001QH con número 197 de la Avda. Los Menceyes.
 - En el estado actual se encuentra edificada con una superficie en planta baja según catastro de 134 m². La superficie de suelo dentro de la manzana objeto del Estudio de Detalle es de 202,01 m², que supone un 6,38% del total.
 - Limita al Norte con parcela 6, al Este con parcela 3, al Sur con Avda. Los Menceyes y al Oeste con parcela 5

- Parcela 5:
 - Propiedad: En anexo IV
 - Referencia catastral 2901763CS7520S con número 195 y 193 de la Avda. Los Menceyes.
 - En el estado actual se encuentra edificada en su mayor parte. La superficie de suelo dentro de la manzana objeto del Estudio de Detalle es de 198,76 m², que supone un 6,28% del total.
 - Limita al Norte con parcela 6, al Este con parcela 4, al Sur con Avda. Los Menceyes y al Oeste con vial previsto.

- Parcela 6:
 - o Propiedad: En anexo IV
 - o Referencia catastral 2901759CS7520S0001HH y no da frente a la Avda. los Menceyes.
 - o En el estado actual se encuentra como solar sin edificar. La superficie de suelo dentro de la manzana objeto del Estudio de Detalle es de 570,38 m², que supone un 18,04% del total.
 - o Limita al Norte con peatonal previsto, al Este con parcela 2, al Sur con parcelas 3, 4 y 5 y al Oeste con vial previsto.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

Se recoge en este apartado la información relativa a las parcelas que conforman el ámbito del estudio de detalle.

Las parcelas 4 y 5 se encuentran edificadas, con edificios de viviendas que se sitúan dentro de los parámetros urbanísticos de la zona. En la parcela 4 se encuentra ubicada una edificación de una planta sobre rasante. En la parcela 5 se encuentra ubicada una edificación de dos plantas sobre rasante.

En la parcela no edificada número 6 existen tres palmeras canarias. En la parcela no edificada número 3 existe una palmera washingtonia. En el resto de las parcelas no edificadas no existe vegetación relevante.

Se establecen al respecto las medidas necesarias para favorecer la protección, conservación e identidad genética de la palmera canaria, según establece el Decreto 62/2006 de 16 de mayo.

Estableciendo en su artículo 3.- Limitaciones de uso de ejemplares silvestres:

1. Queda prohibido alterar o destruir los ejemplares de palmera canaria que se encuentren en estado silvestre. A estos efectos, no podrán llevarse a cabo, con carácter meramente enunciativo, las siguientes acciones: arranque, recogida, corta, trasplante, desraizamiento total o parcial, quema, comercialización, tráfico, traslado entre islas, introducciones, reintroducciones y contaminación genética.

El empleo de trepolines o espuelas para acceder a la copa de las palmeras canarias, o cualquier otra herramienta que pueda causar daños o heridas en la planta propiciando la entrada de plagas y enfermedades, así como el cepillado de sus estípites, necesitará la autorización del Cabildo Insular correspondiente.

2. Podrán quedar sin efecto las prohibiciones establecidas en el párrafo primero del apartado anterior, previa autorización del Cabildo Insular competente, a solicitud del propietario, comerciante o transportista de los ejemplares de palmera canaria de que se trate, si no hubiere otra solución satisfactoria,

cuando concurra alguna de las circunstancias contempladas en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

Se deberá cumplir el protocolo establecido por el Ayuntamiento para la autorización de tala, trasplante o nueva implantación de jardines con palmeras de las especies Phoenix Canariensis, Phoenix Dactilífera o del género Washingtonia que se encuentran recogidos en la página web del citado Ayuntamiento.

En ninguna de las parcelas existe canalización de aguas ni otras infraestructuras.

Parte de las superficies de las parcelas 1, 2, 4 y 6 no se encuentran dentro del ámbito de actuación, sino que están afectadas por otros usos según el PGO, Adaptación Básica al TR´LOTCENC. Siendo estos otros usos los de viario y espacio libre peatonal y ajardinado.

La Avda. Los Menceyes en la actualidad cuenta con todas las infraestructuras y servicios necesarios.

La parcela urbanística resultante en la que se ubicará la estación de servicio (Parcelas 1, 2 y 3) se encuentra delimitada al sur por la Avda. Los Menceyes, disponiendo en este caso de todos los servicios necesarios. En cuanto a la delimitación de las parcelas al Este y al Norte, dispondrá de todos los servicios necesarios una vez se ejecuten los viales y el peatonal previstos.

La parcela 4, cuya única fachada queda dispuesta hacia la Avda. Los Menceyes, disponiendo por lo tanto de todos los servicios necesarios.

La parcela 5, dispone de dos fachadas, una de ellas que da hacia la Avda. Los Menceyes, contando en este caso con todos los servicios necesarios, y otra que da hacia un vial previsto en el planeamiento, por lo que deberá urbanizarse y ejecutarse el vial previsto para que la parcela cuente con los servicios necesarios en este lateral.

En cuanto a la parcela 6, actualmente no dispone de los servicios necesarios. En este caso, al igual que en la parcela 5, dispondrá de los servicios necesarios una vez se urbanice y se ejecuten el vial y el peatonal previstos en el planeamiento.

El estudio de detalle incluye planos detallados de los servicios existentes.

PLANEAMIENTO VIGENTE.

Clasificación del suelo
Edificación Cerrada

Suelo urbano consolidado
Residencial Colectiva

Las condiciones urbanísticas que le son aplicables son aquellas que vienen reguladas en el Plan General de Ordenación de La Laguna en el Título Cuarto, Capítulo II, sección 2ª, artículos 94 a 98 inclusivos, para Grupo 1 de Edificación Cerrada.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ORDENACIÓN.

OBJETIVO.

El objetivo del promotor del presente Estudio de Detalle es la futura construcción de una Estación de Servicio y surtidores de combustible para automóviles, en las parcelas 1, 2 y 3.

PROMOTOR.

El presente Estudio se redacta por encargo de la Empresa Gongam S.L.P. como propietaria única de las citadas parcelas 1, 2 y 3, con referencias catastrales 2901734CS7520S0001YH, 2901757CS7530S0001ZB y Parcela 3 - 2901735CS7520S0001GH respectivamente.

JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo a lo establecido en el artículo, 38 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo); artículos 65, 66 y 140 del reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/78, de 23 de junio); y en el Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna (Texto Refundido de octubre de 2004).

El P.G.O. de La Laguna propone en el Anexo 4, Condiciones de Uso, en su Artículo 27, Surtidores de combustible y estaciones de servicio, que “su emplazamiento en áreas residenciales requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle que ordene el entorno del surtidor, resolviendo problemas de circulación de vehículos, medianeras al descubierto, ordenación de volúmenes y otros factores que condicionen la relación de surtidores y estaciones con el entorno urbano”.

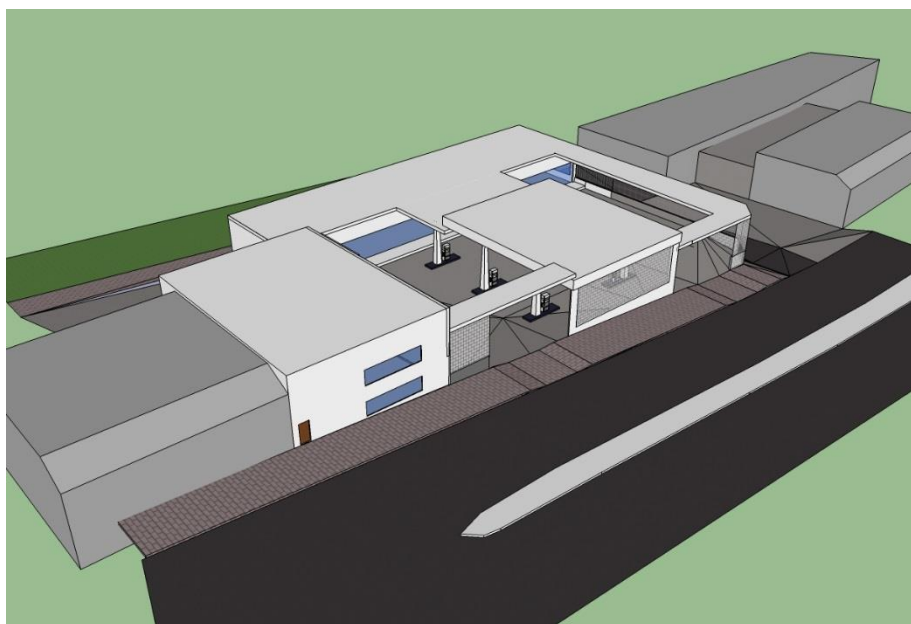
Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran incluidas en zona de edificación cerrada, con uso característico el residencial colectivo, siendo compatible el uso propuesto de Estación de Servicio y surtidores de combustible para automóviles.

Resulta así necesario, previa a la tramitación de los correspondientes expedientes de licencia de obra y actividad, la redacción del presente Estudio de Detalle, estableciendo la ordenación detallada de la manzana edificatoria donde se pretende ubicar la estación de servicio.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

El presente Estudio de Detalle propone adecuar la relación del uso propuesto de surtidor y estación de servicios al automóvil, que se pretende ubicar en la parcela, con el entorno urbano próximo y ordenar el volumen edificatorio del conjunto de la manzana estudiada (destinado a uso residencial y uso de servicios al automóvil), al objeto de armonizar la transición volumétrica entre el frente urbano consolidado hacia la Avda. Los Menceyes y la estación propuesta.

El estudio de detalle sólo pretende ordenar los volúmenes dentro de las determinaciones establecidas por el PGO, cumpliendo en todo momento la volumetría ordenada desde el mismo.



GENERANDO FACHADA HACIA AVDA. LOS MENCEYES.

Se diferenciará entre una “zona A” donde se ubicará la estación de servicio, correspondiente a las parcelas 1, 2 y 3, y una “zona B”, correspondiente a las parcelas 4, 5 y 6, en la que, una vez aprobado el Estudio de Detalle, se seguirá aplicando la misma normativa, manteniendo en esta zona la ordenación actual.

El volumen propuesto se ajustará a la línea de disposición obligatoria en sus cuatro frentes, generando fachada en todo su perímetro.

En el frente de la Avda. Los Menceyes se genera una fachada continua, cumpliendo con la línea de disposición obligatoria, mediante un elemento estructural y material que configura la continuidad de la fachada, cumpliendo así con la condición de edificación cerrada. Se realiza de forma escalonada, tal y como permite la normativa en su art. 35 del anexo 2, términos, del PGO. Lo mismo ocurre en la medianera oeste, con lo que se evita cualquier conflicto con las parcelas colindantes, que podrán mantener sus condiciones tanto de edificabilidad como de ocupación que les permite la normativa.

En el frente del peatonal propuesto la edificación también se ajustará completamente a la línea de disposición obligatoria, ajustando en todo momento sus alturas a las definidas por el PGO.

En cuanto a la solución adoptada para las fachadas que dan frente a la Avda. Los Menceyes y a la vía propuesta, el sistema constructivo a emplear en la fachada será el de materiales permeables. Se realizará una fachada de suelo a techo con material de tramex o similar, generando una fachada continua pero permeable de reja, impidiendo la condensación o acumulación de gases de combustibles.

Se adjuntan imágenes de muestra de fachada propuesta en el que se observa la permeabilidad de la misma a la vez que se genera la fachada uniforme.



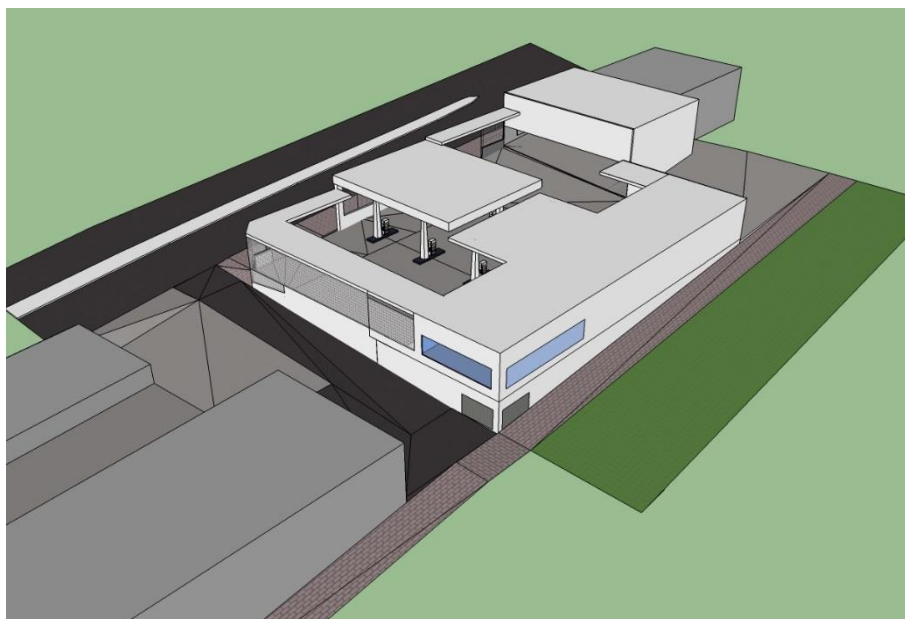


El acceso a la estación de servicios se realizará por la Avda. Los Menceyes, tal y como se observa en los planos, al igual que la salida de la misma, teniendo visibilidad completa de la vía. Existe en el interior de la parcela espacio destinado a la circulación, espera y estacionamiento de vehículos para el correcto funcionamiento de la estación, por lo que no genera aumento del flujo de vehículos ni entorpece el correcto funcionamiento del tráfico de la avenida.

La parada de guaguas existente se ubicará entre la entrada y salida de la parcela propuestas con condiciones y dimensiones similares a las existentes, desplazándola 4 metros en el sentido de la vía hacia el oeste. De esta forma, no genera trastornos al servicio de transportes que a día de hoy se está realizando ni entorpecerá la entrada y salida de vehículos de la estación de servicio.

Debido a la disposición de la entrada y salida a la estación de servicios y el desplazamiento de la parada de guaguas, se verán afectados los alcorques existentes en la acera de la Avenida Los Menceyes, siendo necesaria la retirada de 2 de ellos, para lo que será necesario realizar previamente la solicitud de trasplante al órgano administrativo correspondiente. Se tendrá en cuenta la disposición del suministro de agua de dichos alcorques para su continuidad. El resto de los alcorques existentes se mantendrán en su lugar.

En cuanto a la circulación peatonal, se mantiene en todo momento el ancho exigido por las alineaciones y rasantes de 5,00 m, manteniendo los movimientos existentes.



AJUSTE A LA LÍNEA DE DISPOSICIÓN OBLIGATORIA.

En el vial previsto, se genera una circulación de doble sentido, con los desniveles exigidos en las alineaciones y rasantes obtenidas, que dará acceso a la parcela resultante de la agrupación de la parcelas 1, 2 y 3 en su cota más baja. Este vial se usará para dar acceso a la planta baja desde el peatonal del volumen planificado hacia el viario peatonal opuesto a la Avenida de los Menceyes. También servirá para dar acceso a las posibles parcelas urbanas de la manzana contigua por su lado este.

El volumen tendrá los siguientes usos: La planta baja desde el peatonal se destina a uso de almacén, local y garaje. El volumen del ámbito en planta baja desde la Avda Los Menceyes será el de locales comerciales y aseos, mientras que el resto de volumen perimetral se destinará a marquesina de cubierta de la estación de servicios. Finalmente, el uso en planta alta desde la Avda Los Menceyes será el de local comercial.

En cuanto a la Parcela 3, que forma parte de la zona “A” donde se ubicará la estación de servicios, existe en su interior, tal como se ha expuesto en la memoria informativa, una palmera washingtonia, por lo que deberá realizarse el trámite correspondiente para el trasplante de la misma, ya que la volumetría propuesta afecta a su permanencia en la parcela. Se prevé su ubicación en la propia parcela, zona ajardinada al otro lado del peatonal.

Previamente a la ejecución de la estación de servicios se presentará la correspondiente solicitud para su trasplante, debiendo ser esta solicitud realizada por el interesado, debidamente identificado y acompañada de los siguientes datos:

Especie y número de ejemplares objeto de la solicitud.

Ubicación de los ejemplares.

Lugares de destino de los ejemplares, en el caso de trasplante.

Motivo razonado de la solicitud.

Datos de la empresa acreditada que va a realizar el trabajo.

- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE MI-IP 04.

Para el cumplimiento del Real Decreto 706/2017, de 7 de julio por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 “Instalaciones para suministro a vehículos” se aporta informe de Ingeniero D. Yeray Espínola González, nº de colegiado 922 por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Santa Cruz de Tenerife.

CONDICIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y ENERGÍA

Se incorporan las condiciones emitidas por la Dirección General de Industria y Energía de la Consejería de Economía, Industria, Comercio y Conocimiento del Gobierno de Canarias, en informe emitido con entrada en Gerencia el 23 de mayo de 2019, y que deben tenerse en cuenta para la elaboración del proyecto constructivo y para su aprobación en el trámite de la licencia:

En relación a la aplicación de la instrucción MI-IP 04 “Instalaciones para suministro a vehículos” del Real Decreto 706/2017, de 7 de julio, que prohíbe el almacenamiento de productos de clase B (gasolinas) y de clase C (gasóleos) en el interior de edificaciones cuando su uso es de estación de servicio para venta al público, se entiende que no es interior de edificación cuando se cumplan simultáneamente las siguientes consideraciones:

- *Que los cerramientos verticales entre las zonas de uso público exterior y las áreas de almacenamiento, descarga y surtidores, por tratarse de elementos enrejados, emparrillados, con lamas, etc., permitan un grado de ventilación suficiente de forma que en ningún momento, (salvo en las zonas clasificadas establecidas en la MI.IP-04, arquetas, surtidores, etc.) se produzcan emplazamientos clasificados como zona 0 o zona 1, conforme a lo establecido en la ITC-BT-29 del REBT, circunstancia que depende principalmente de la superficie de hueco libre de los cerramientos.*
- *Que las áreas anteriores no estén dotadas de cubierta o forjado, salvo la instalación de una marquesina suspendida o apoyada en estructura ligera sobre área de repostaje.*
- *Que la disposición de accesos y distribución interior de elementos en la zona de almacenamiento, descarga y surtidores asegure, en condiciones de máxima seguridad, las maniobras de aproximación, posicionamiento y salida tanto de los vehículos como del camión cisterna en caso de emergencia.*

3.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

JUSTIFICACIÓN DE QUE NO HAY CAMBIOS EN LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

La ordenación de volúmenes propuesta en este Estudio de Detalle no supone cambios en los parámetros urbanísticos de la manzana, no supone aumento de ocupación del suelo, de las alturas máximas ni de los volúmenes edificables previstos en el Plan. En ningún caso ocasionan perjuicio ni alteran las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes. Se mantienen los espacios destinados tanto a viales como a espacios libres, sin reducir superficies ni porcentajes.

En la parcela resultante de la agrupación de las parcelas 1, 2 y 3 no se agotará la ocupación, edificabilidad ni altura en nº de plantas ni en metros, según lo que resulta de los planos de ordenación 03 y 04. Además, tal y como establece la normativa del planeamiento vigente, en ningún caso la edificación planteada en este estudio de detalle ocasionará perjuicio ni alterará las condiciones de ordenación de los predios colindantes. Respecto al uso, se establece como uso principal el de Estación de Servicios.

En cuanto al resto de las parcelas integrantes de la manzana objeto de este Estudio de Detalle (parcelas 4, 5 y 6), no se modifican sus condiciones urbanísticas, definidas en el Plan General de Ordenación de La Laguna (Texto Refundido de octubre de 2004), permitiendo que, en el momento en que se vayan

a construir, puedan hacerlo hasta el máximo de su aprovechamiento. Seguirán manteniendo las condiciones establecidas por el planeamiento vigente según la tipología EC(n)CO.

En lo referente a las rasantes, tal y como se puede comprobar en los planos adjuntos, se ajustan a las estipuladas en el informe de Alineaciones y Rasantes adjunto, de fecha 19 de marzo de 2015. El punto 3 de dichas alineaciones, ante la imposibilidad de realizar una medición in situ por ser una propiedad privada, se ha tomado generando la misma pendiente del 8% que en la calle que ejecutamos y uniéndolo con el peatonal que trae una pendiente continua de un 5%.

Tanto el vial del lado este de la manzana como el tramo de peatonal adyacente a las parcelas 1 y 2 se ejecutarán con las mismas disposiciones de las alineaciones y rasantes tomadas para este Estudio de Detalle según Proyecto de Urbanización presentado en la Gerencia de Urbanismo de La Laguna.

NORMATIVA A APLICAR EN PARCELAS 1, 2 Y 3 UNA VEZ SE APRUEBE EL ESTUDIO DE DETALLE.

Le serán de aplicación las determinaciones establecidas por el PGO para la tipología EC(n)CO con las siguientes concreciones:

Una vez aprobado el estudio de detalle, tendrán como uso principal el de Estación de Servicios, teniendo como usos compatibles Comercial (en cualquiera de sus categorías, 1ª, 2ª, 3ª y 4ª), Oficina y Sala de reuniones conforme a la compatibilidad de usos del art. 98 del PGO.

Condiciones urbanísticas

Art. 95 Condiciones de forma

Superficie mínima de parcela: 2.182,66 m².

Ocupación máxima: la que resulta de la ocupación en planta del plano de ordenación correspondiente.

Longitud mínima de lindero frontal y círculo inscribible: no procede.

Art. 96 Condiciones de posición

Líneas de disposición obligatoria coincidente con alineación viaria.

Separación mínima lateral: 0m.

Art. 97 Condiciones de volumen y forma

Altura máxima sobre rasante 2

Altura mínima: 1 menos.

NORMATIVA A APLICAR EN PARCELAS 4, 5 Y 6 UNA VEZ SE APRUEBE EL ESTUDIO DE DETALLE.

Una vez aprobado el presente estudio de detalle mantendrán las condiciones y usos establecidas en el Plan General de Ordenación de La Laguna en el Título Cuarto, Capítulo II, sección 2ª, artículos 94 a 98 inclusivos, para Grupo 1 de Edificación Cerrada.

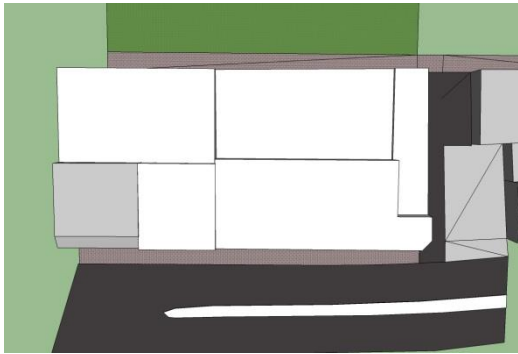
CUADRO COMPARATIVO DE CARACTERÍSTICAS.

Cuadro comparativo del cumplimiento de las determinaciones entre las parcelas que integran el estudio de detalle y lo establecido en el PGO.

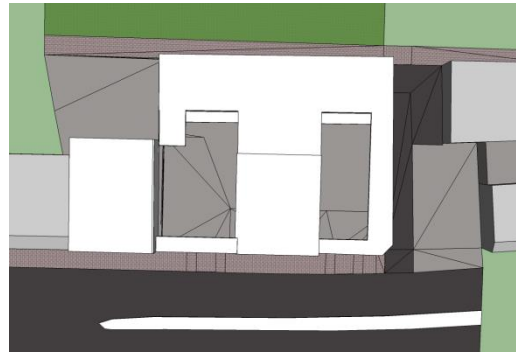
PARÁMETROS	PGO	PARCELAS ESTACIÓN DE SERVICIO (1, 2 Y 3)
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL COLECTIVA	ESTACIÓN DE SERVICIOS
TIPOLOGÍA	Edificación Cerrada	Edificación Cerrada
SUPERFICIE MÍNIMA	100 m ²	2.182,66 m ²
OCUPACIÓN	100 %	La que resulta de la ordenación propuesta
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	Art. 97 apartado 8	La que resulta de la ocupación en planta según Plano de Ordenación 04.
ALTURA	2 plantas. 7,20 m	Según Plano de Ordenación 04.

PARÁMETROS	PGO	RESTO DE PARCELAS (4, 5 Y 6)
USO PRINCIPAL	EC(2)CO	EC(2)CO
TIPOLOGÍA	Edificación Cerrada	Edificación Cerrada
SUPERFICIE MÍNIMA	100 m ²	100 m ²
OCUPACIÓN	100 %	100 %
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	Art. 97 apartado 8 del PGO	Art. 97 apartado 8 del PGO
ALTURA	2 plantas. 7,20 m	2 plantas. 7,20 m

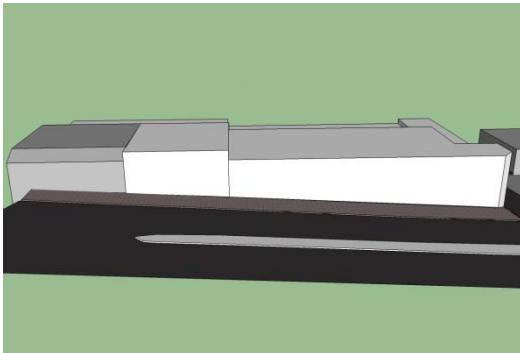
COMPARATIVA DE VOLUMETRÍA



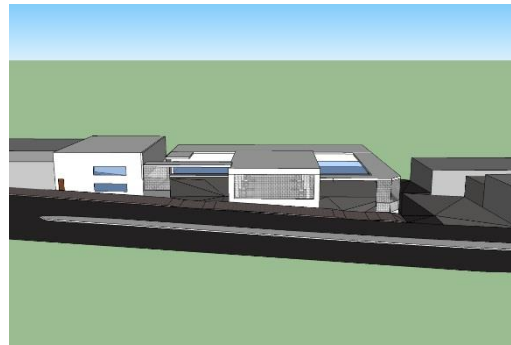
PLANTA. VOLUMETRÍA MÁXIMA PERMITIDA SEGÚN EL PGO



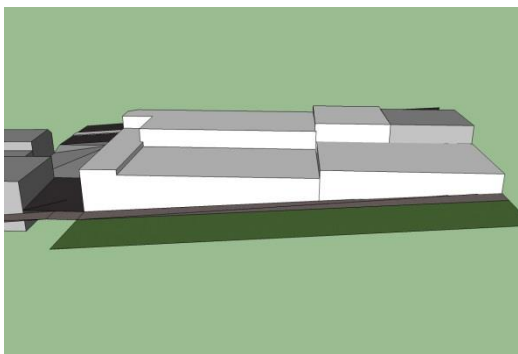
PLANTA PROPUESTA.



FRENTE AVDA. LOS MENCEYES. VOLUMETRÍA MÁXIMA PERMITIDA SEGÚN EL PGO.



FRENTE PROPUESTO.



FRENTE AL PEATONAL. VOLUMETRÍA MÁXIMA PERMITIDA SEGÚN PGO.



FRENTE PROPUESTO.

4.- SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE VULNERAN LAS LIMITACIONES DE SERVIDUMBRE AÉREA.

La ordenación de volúmenes propuesta en este Estudio de Detalle no supone cambios en los parámetros urbanísticos de la manzana, no supone aumento de ocupación del suelo, de las alturas máximas ni de los volúmenes edificables previstos en el Plan. En ningún caso ocasionan perjuicio ni alteran las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes. Se mantienen los espacios destinados tanto a viales como a espacios libres, sin reducir superficies ni porcentajes.

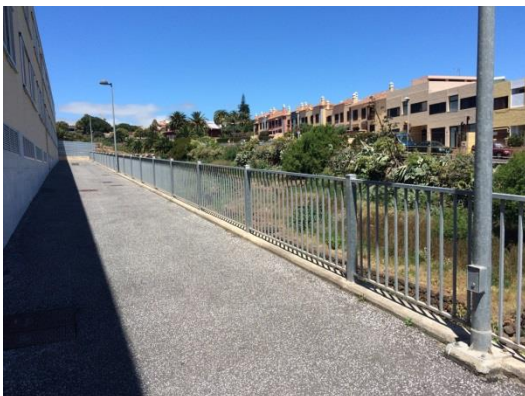
De esta forma, no se vulneran las limitaciones establecidas por las servidumbres aeronáuticas del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Norte.

La limitación establecida en la zona por la servidumbre aérea es de 655 m. Según se observa en el plano adjunto, la cota más alta en el ámbito de actuación, medida sobre el nivel del mar es de 387,46 m. Teniendo en cuenta que la altura máxima permitida en la zona es de 7,20 m y tal y como se comprueba en el plano adjunto, no se vulneran las limitaciones de servidumbre aérea del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Norte.



ANEXOS.

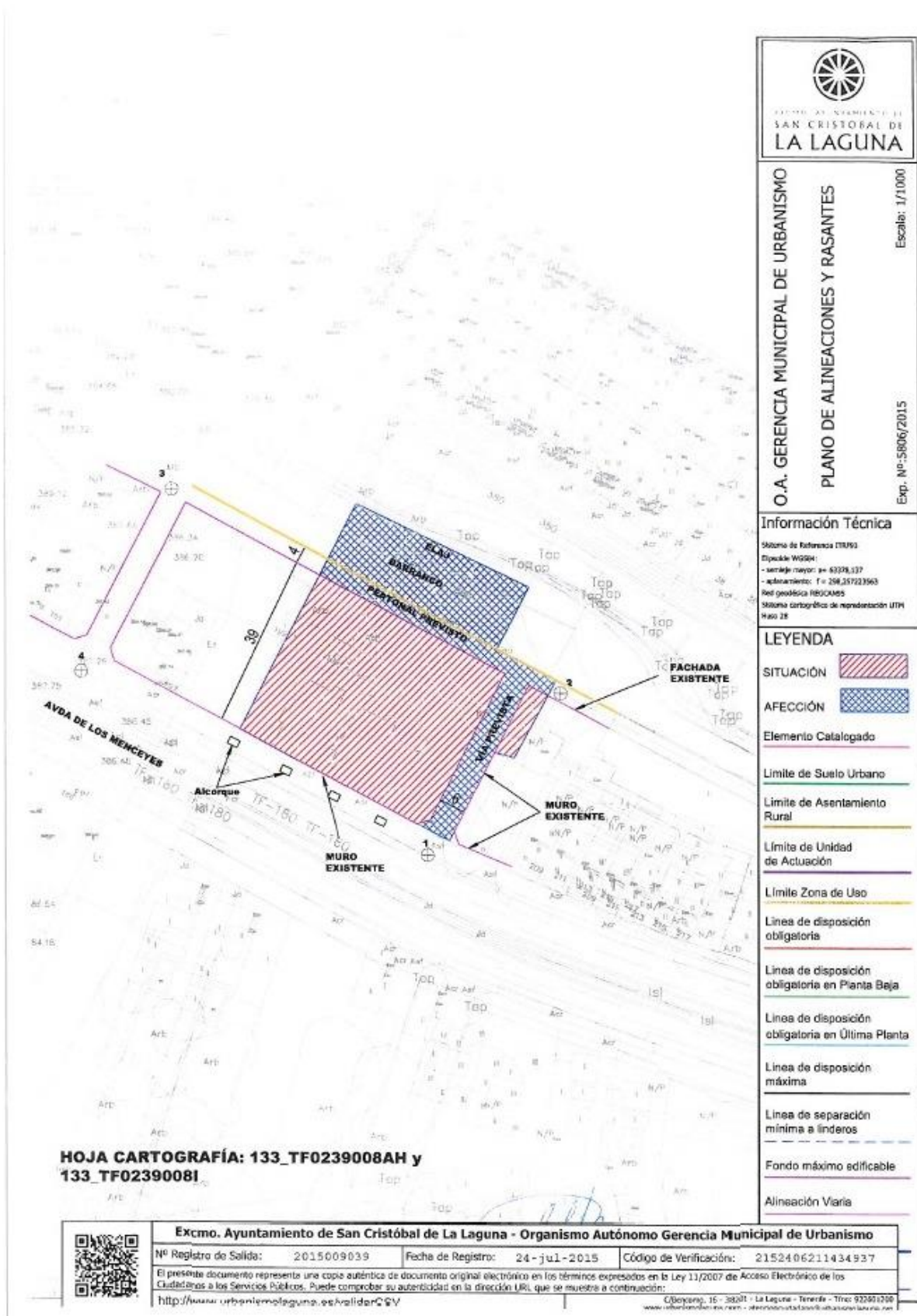
I.- FOTOS.



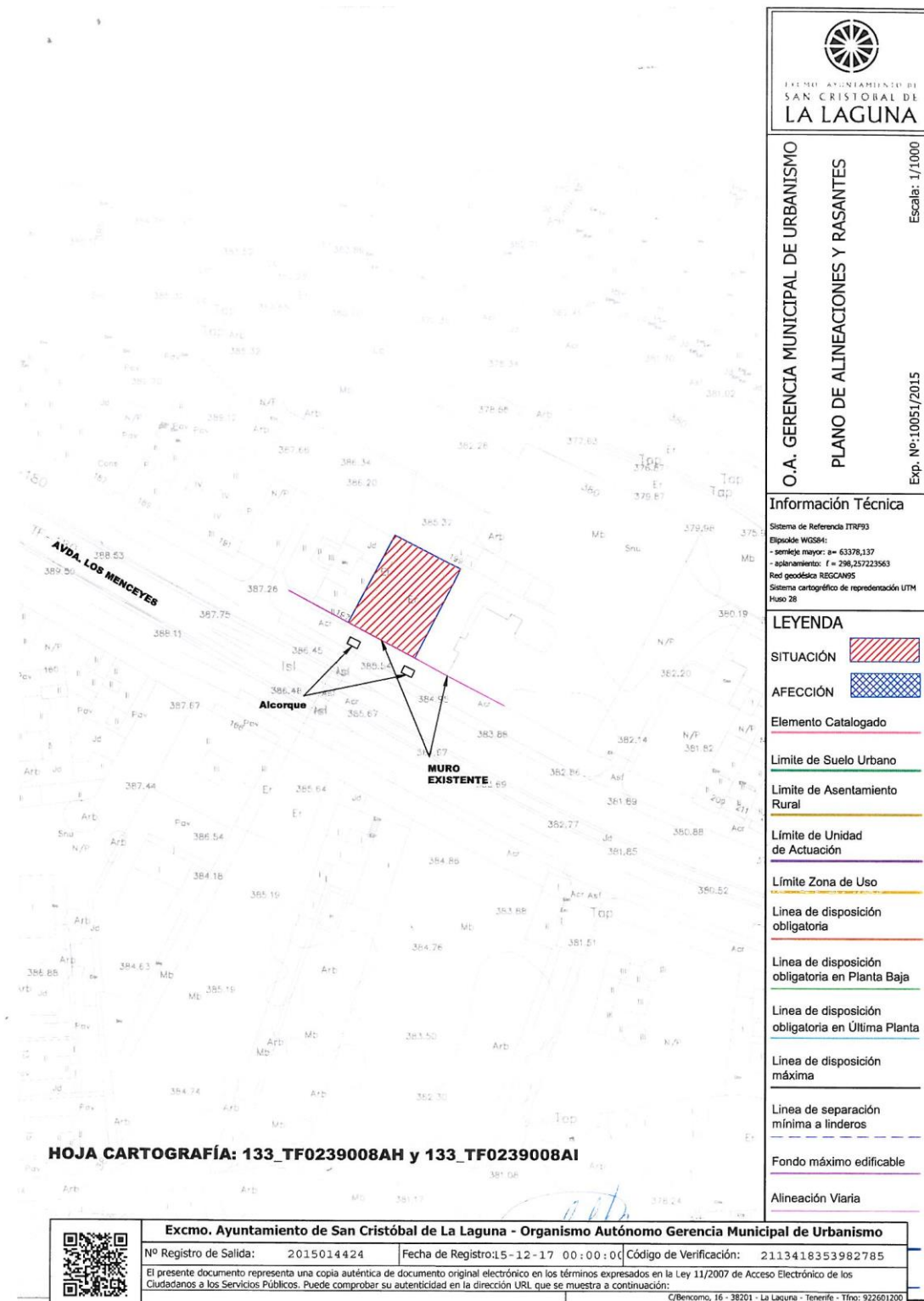


II.- PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES.

Plano de alineaciones y rasantes – Parcelas 1 y 2 – Fecha: 24/07/2015



Plano de alineaciones y rasantes – Parcela 3 – Fecha: 03/12/2015



O.A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES
 Escala: 1/1000
 Exp. Nº:10051/2015

Información Técnica
 Sistema de Referencia ITRF93
 Elipsoide WGS84:
 - semieje mayor: a = 6378.137
 - aplastamiento: f = 298,257223563
 Red geodésica REGCAN95
 Sistema cartográfico de representación UTM
 Huso 28

- LEYENDA**
- SITUACIÓN
 - AFECCIÓN
 - Elemento Catalogado
 - Limite de Suelo Urbano
 - Limite de Asentamiento Rural
 - Limite de Unidad de Actuación
 - Limite Zona de Uso
 - Línea de disposición obligatoria
 - Línea de disposición obligatoria en Planta Baja
 - Línea de disposición obligatoria en Última Planta
 - Línea de disposición máxima
 - Línea de separación mínima a linderos
 - Fondo máximo edificable
 - Alineación Viaria

HOJA CARTOGRAFÍA: 133_TF0239008AH y 133_TF0239008AI



Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna - Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo
 Nº Registro de Salida: 2015014424 Fecha de Registro: 15-12-17 00:00:00 Código de Verificación: 2113418353982785
 El presente documento representa una copia auténtica de documento original electrónico en los términos expresados en la Ley 11/2007 de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos. Puede comprobar su autenticidad en la dirección URL que se muestra a continuación:
 C:\Bencomo, 16 - 38201 - La Laguna - Tenerife - Tfno: 922601200
 www.urbanismo.la.laguna.com - atencio@urbanismo.la.laguna.com

III.- DATOS CATASTRALES

PARCELA 1

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de LA LAGUNA Provincia de S.C. TENERIFE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2901757CS7530S0001ZB

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
AV MENCEYES LOS 203[A] Suelo	
38320 LA LAGUNA [CUESTA LA] [S.C. TENERIFE]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA IMP
100,000000	---

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
AV MENCEYES LOS 203[A]		
LA LAGUNA [CUESTA LA] [S.C. TENERIFE]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA IMP	SUPERFICIE SUELO IMP	TIPO DE FINCA
---	610	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

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.

373,000 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84 Miércoles , 17 de Diciembre de 2014

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

PARCELA 2

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de LA LAGUNA Provincia de S.C. TENERIFE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2901734CS7520S0001YH

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
AV MENCEYES LOS 201 Suelo	
38320 LA LAGUNA [CUESTA LA] [S.C. TENERIFE]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA IMP
100,000000	---

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
AV MENCEYES LOS 201		
LA LAGUNA [CUESTA LA] [S.C. TENERIFE]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA IMP	SUPERFICIE SUELO IMP	TIPO DE FINCA
0	2.471	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

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.

373,050 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84 Miércoles , 17 de Diciembre de 2014

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

PARCELA 3

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

Municipio de LA LAGUNA Provincia de S.C. TENERIFE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2901735CS7520S0001GH

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
AV MENCEYES LOS 199 Suelo
38320 LA LAGUNA [CUESTA LA] [S.C. TENERIFE]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
AV MENCEYES LOS 199
LA LAGUNA [CUESTA LA] [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE SUELO (m²): 390 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

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.

Miércoles , 6 de Mayo de 2015

373.000 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

PARCELA 4

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

Municipio de LA LAGUNA Provincia de S.C. TENERIFE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2901736CS7520S0001QH

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
AV MENCEYES LOS 197
38320 LA LAGUNA [CUESTA LA] [S.C. TENERIFE]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1940

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 151

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
AV MENCEYES LOS 197
LA LAGUNA [CUESTA LA] [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 151 SUPERFICIE SUELO (m²): 204 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		00	01	134
ALMACEN		01		17

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.

Miércoles , 6 de Mayo de 2015

372.680 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

PARCELA 5

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2901763CS7520S0003RK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
AV MENCEYES LOS 195 Es:1 Pl:01 Pt:1
38320 SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA [CUESTA LA] [S.C. TENERIFE]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **2009**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **38,570000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **212**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
AV MENCEYES LOS 195 N2-193
SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA [CUESTA LA] [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **672** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **420** TIPO DE FINCA: **[division horizontal]**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	2	14
VIVIENDA	1	01	1	173
ALMACEN	1	02	1	25

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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.

Jueves , 7 de Noviembre de 2019

373,000 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

PARCELA 6

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

Municipio de LA LAGUNA Provincia de S.C. TENERIFE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2901759CS7520S0001HH

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
AV MENCEYES LOS 191[A] Suelo
38320 LA LAGUNA [CUESTA LA] [S.C. TENERIFE]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN: **---**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **---**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
AV MENCEYES LOS 191[A]
LA LAGUNA [CUESTA LA] [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **---** SUPERFICIE SUELO (m²): **1.869** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

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.

Miércoles , 6 de Mayo de 2015

373,000 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía