

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 13 NOV 2003
La Laguna, a 1 DIC 2003
La Secretaria Delegada Acctal. de la Gerencia Municipal de Urbanismo



ESTUDIO DE DETALLE.

Por sustitución

SITUACIÓN:Fdo. Mª Cristo Gorrín Marrero

CAMINO GARIMBA (LAZARO LOPEZ) S/N. ESQ.VIA EN PROYECTO.
GUAMASA. LA LAGUNA.

PROPIETARIO:D. OSCAR DEL CASTILLO DÍAZ.

ARQUITECTO: D. URBANO YANES TUÑA.



ÍNDICE DE DOCUMENTOS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 9 MAYO 2003
La Laguna, a 4 JUN 2003
La Secretaria Delegada Acctal. de la Gerencia Municipal de Urbanismo



Fdo. Mª del Cristo Gorrín Marrero

I.-DOCUMENTO Nº 1:

MEMORIA DESCRIPTIVA
ANEXOS.

II.-DOCUMENTO Nº 2:

PLANOS:

- 1.-SITUACION .
- 2.- ORDENACION.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con la Resolución/Acuerdo de 7 NOV 2002
La Laguna, a 1 DIC 2003
La Secretaria Delegada Acctal. de la Gerencia Municipal de Urbanismo



SANTA CRUZ DE TENERIFE, SEPTIEMBRE DE 2002.

Fdo: Urbano Yanes Tuña
arquitecto.

Por sustitución

Fdo. Mª Cristo Gorrín Marrero



MEMORIA DESCRIPTIVA

INDICE

1.-DATOS GENERALES.

- 1.01.-Encargo.
- 1.02.-Objeto.
- 1.03.-Promotor.
- 1.04.-Solar.
- 1.05.-Legislación de aplicación.

2.-PROCEDENCIA DE LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

- 2.01.-Antecedentes y Procedencia.
- 2.02.-Planeamiento vigente.

3.-JUSTIFICACION DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

- 3.01- Ordenación de volúmenes.

4.-CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

5.-ANEXOS. DOCUMENTACION.

- 5.01.- Informe urbanístico.
- 5.02.-Acta municipal de Alineaciones y Rasantes.

1.-DATOS GENERALES.

1.01.-Encargo.

El presente documento desarrolla la redacción de un Estudio de Detalle, de una manzana de Suelo Urbano en zona de edificación, según el vigente PGOU, de edificación mixta, que define la transición volumétrica entre el borde edificatorio consolidado en esta zona de edificación del Camino de Lazaro López (Camino Garimba) y la unidad de actuación (GM-7), colindante, en zona de edificación Ciudad Jardín-Grado1 (CJ1).

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle, corresponde a una única finca catastral (Ref.5128419).

1.02.-Objeto.

Siendo intención del promotor del presente Estudio de Detalle la futura construcción de una Estación de Servicio y surtidores de combustible para automóviles, en la citada manzana, se redacta el presente Estudio en virtud de lo dispuesto en el art.299 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de La Laguna, al objeto de ordenar el entorno del surtidor, adoptando las determinaciones necesarias para resolver los posibles problemas de circulación de vehículos, ordenación de volúmenes y relación con el entorno urbano.

1.03.-Promotor.

El presente Estudio se redacta por encargo de D. Oscar del Castillo Díaz, como propietario de la citada parcela catastral (Ref.5128419).

1.04.-Datos del solar.

El suelo objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra bajo el ámbito del P.G.O.U. de La Laguna, clasificado como Suelo Urbano con tipología edificatoria de Edificación Mixta.

La manzana, de forma rectangular, cuenta con una superficie 2.216m², una vez trazadas las alineaciones oficiales municipales, y queda delimitada según se expresa en la documentación gráfica, al Norte por el Camino Lázaro Lopez confluencia con el camino vecinal del Boquerón (SGRV-28) en línea de 91 metros, al Oeste con una vía en proyecto, prevista en el vigente PGOU, en línea de 25 metros, al Sur, en línea de 86,5 metros con el resto de la finca catastral señalada, clasificada como Suelo Rústico de Protección Agrícola y al Este, en línea de 26 metros, con la delimitación de la Zona de Edificación de Ciudad Jardín.

La parcela se encuentra libre de edificaciones.



1.05.- Legislación de aplicación.

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 los artículos 10.a) y 299.3 del Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna (Texto Refundido de Febrero de 2000).

Se observan asimismo las disposiciones del vigente Reglamento de Instalaciones Petrolíferas, Real Decreto 1523/1999, de fecha 1-10-1999 e instrucciones técnicas complementarias.

2.- PROCEDENCIA DE LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.01.-Antecedentes y procedencia.

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra incluida en zona de edificación mixta, con uso característico el residencial, unifamiliar aislado, siendo, según lo dispuesto en el art.266 f) del vigente PGOU de La Laguna, compatible el uso propuesto de Estación de Servicio y surtidores de combustible para automóviles.

No obstante el art.299.3 del citado PGOU establece:

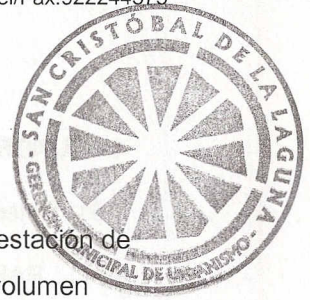
Su emplazamiento - (Surtidores de combustible y estaciones de servicio)- en áreas residenciales requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle que ordene el entorno del surtidor, resolviendo problemas de circulación de vehículos, medianeras al descubierto, ordenación de volúmenes y otros factores que condicionen la relación de surtidores y estaciones con el entorno urbano.

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 dónde se pretende ubicar la estación de servicio.

2.02.-Planeamiento vigente.

A continuación se transcriben las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de La Laguna, en aquellos aspectos directamente relacionados con el objeto del presente Estudio de Detalle:

CLASE DE SUELO:	Urbano
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	Plan General y Estudio de Detalle.
PARÁMETROS DE ORDENACION:	
Uso y tipología característicos:	Edificación Mixta. Residencial Unifamiliar aislada.
Edificabilidad:	1,20 m2/m2
Ocupación:	60%
Altura Máxima:	Dos plantas (7,20mts)
Retranqueos mínimos:	2 metros



3.- 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 a ubicar en la manzana, 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 el Camino Lázaro López en zona de edificación mixta y la zona de edificación en ciudad jardín delimitada por el PGOU al Este de la manzana.

3.01.-Ordenación de Volúmenes.

El camino Lázaro López (Camino Garimba), viene definido por la consolidación en su borde, de edificaciones con tipología y usos diversos, propiciando la generación de una trama urbana heterogénea hasta su confluencia con el Camino Vecinal del Boquerón (SGRV-28), dónde se localiza una importante bolsa de suelo vacante libre de edificaciones.

El vigente Plan General delimita en el frente del Camino Lázaro López una franja, de 25 mts fondo con respecto a la alineación oficial, de suelo Urbano en zona de Edificación Mixta, cuyo remate en la confluencia con el Camino Vecinal del Boquerón (SGRV-28), lo constituye la manzana objeto del presente Estudio de Detalle.

A partir de este punto se delimita un área de suelo urbano en su mayor parte incluido en la Unidad de Actuación GM-7, en zona de Ciudad Jardín grado 1.

Distinguiremos en el presente Estudio, la ordenación del volumen edificatorio destinado a uso residencial del volumen edificatorio destinado a uso de Estación de Servicio, en virtud de la cercanía de la zona de Ciudad Jardín, dónde este último uso no resulta compatible (art.299.4 del PGOU).

En este sentido, se propone localizar el volumen edificatorio destinado a uso estación de servicio, en la zona Oeste de la manzana, desarrollando el área de circulaciones y accesos en su entorno prudencialmente distanciada de la confluencia entre el Camino Lázaro López y el Camino Vecinal del Boquerón, evitando la existencia de problemas de tráfico en los accesos y la posible interferencia del uso propuesto con la zona de edificación en Ciudad Jardín prevista al este de la manzana.

El volumen edificatorio destinado a uso residencial en las condiciones establecidas en el art.263 del PGOU, se localiza al este de la manzana en la zona más próxima a la confluencia con el Camino Vecinal del Boquerón, consolidando la alineación oficial del Camino Lázaro López y como remate de la trama urbana al borde el mismo en su transición hacia la zona de edificación en Ciudad Jardín.

La ordenación de volúmenes propuesta en este Estudio de Detalle no supone aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan. En ningún caso, ocasionan perjuicio ni alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

4.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS.**4.01.-Determinaciones de la Ordenación:****PARÁMETROS DE ORDENACION:**

Uso y tipología:	Edificación Mixta. -Residencial categoría 2ª o 1ª en las condiciones del art.263 -Servicios del transporte.
Edificabilidad:	Ed.S1-0,1 m2/m2 Ed.S2-1,18 m2/m2 Ed.MEDIA MANZANA= 0.70 m2/m2
Ocupación:	O.S1-10% O.S2-59% Ocupación total MANZANA= 38%
Altura Máxima:	S1.Una planta (3,00mts) S2.Dos plantas (7,20mts)
Retranqueos mínimos:	2 metros

4.02.-Características de la Ordenación:

A continuación se realiza un cuadro comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan General y de las que se obtienen en el estudio de detalle:

	ORDENACION PGOU.	ORDENACION ESTUDIO DE DETALLE.
PARÁMETROS APROVECHAMIENTO:		
Uso tipología característicos:	Edificación Mixta Residencial unifamiliar aislada y compatibles	Edificación Mixta -Residencial categoría 2ª o 1ª en las condiciones del art.263 -Servicios del transporte.
Edificabilidad:	-1.2 m2/m2 x 2216=2.659 m2.c.	-0.7 m2/m2 x 2216=1.570 m2.c.
Ocupación:	-60%x2216 = 1.329,60 m2	-38%= 835 m2



Santa Cruz de Tenerife, septiembre de 2002.

Fdo: Urbano Yanes Tuña,
arquitecto.

ANEXOS.

1.INFORME URBANÍSTICO

2.ACTA DE ALINEACIONES Y RASANTES





INFORME URBANÍSTICO: 2001002348
SOLICITANTE: CASTILLO DIAZ OSCAR DEL
SITUACIÓN: CTRA. DEL BOQUERÓN. CNO. GARIMBA. GUAMASA.

En relación con la parcela de referencia catastral 5128419 señalada en el plano parcelario que aporta el interesado se informa:

La mayor parte de la parcela de referencia se encuentra en suelo clasificado Rústico de Protección de Los Ámbitos de La Agricultura Tradicional 5 (PA-5) según el vigente Plan General de Ordenación.

Se acompaña plano indicativo y copia de las normas urbanísticas de aplicación.

En cualquier caso, se advierte que todo USO, ACTIVIDAD, OBRA O CONSTRUCCIÓN, en el suelo rústico que suponga transformación de su destino y que vaya más allá de la simple utilización del suelo conforme a su naturaleza, requerirá de la obtención de la CALIFICACIÓN TERRITORIAL, de acuerdo a lo establecido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales, de Canarias.

El uso de vivienda se encuentra entre los "Usos y Actividades Prohibidas" señaladas con carácter general para el suelo rústico.

El resto de la parcela (situado con frente al Cno. Garimba y fondo aproximado de 25 m.) se encuentra en suelo clasificado Urbano para uso Residencial Vivienda en zona de edificación Mixta (EM) según el citado Plan General de Ordenación.

Se encuentra parcialmente afectada por vía transversal al Cno. Garimba y ligeramente incluida en el espacio de protección del Sistema General de Comunicaciones: Red Viaria 28 (SGRV-28). Tal afección quedará determinada con el Acta de Alineaciones y Rasantes que, deberá solicitarse a este Ayuntamiento. Se advierte que una copia de la misma acompañará al proyecto de ejecución que se presente para la obtención de licencia. Dicha Acta señalará el límite del suelo Urbano.

Se acompaña plano indicativo y copia del cuadro resumen de las normas urbanísticas de aplicación, recordándose que en relación con las condiciones higiénicas de las viviendas también se estará a lo dispuesto en el Decreto 47/91 de 25 de Marzo, sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas en Canarias.

San Cristóbal de La Laguna, 16 de enero de 2002

LA ARQUITECTO TÉCNICO MPAL

Fdo.: María Ángeles Martín Martín

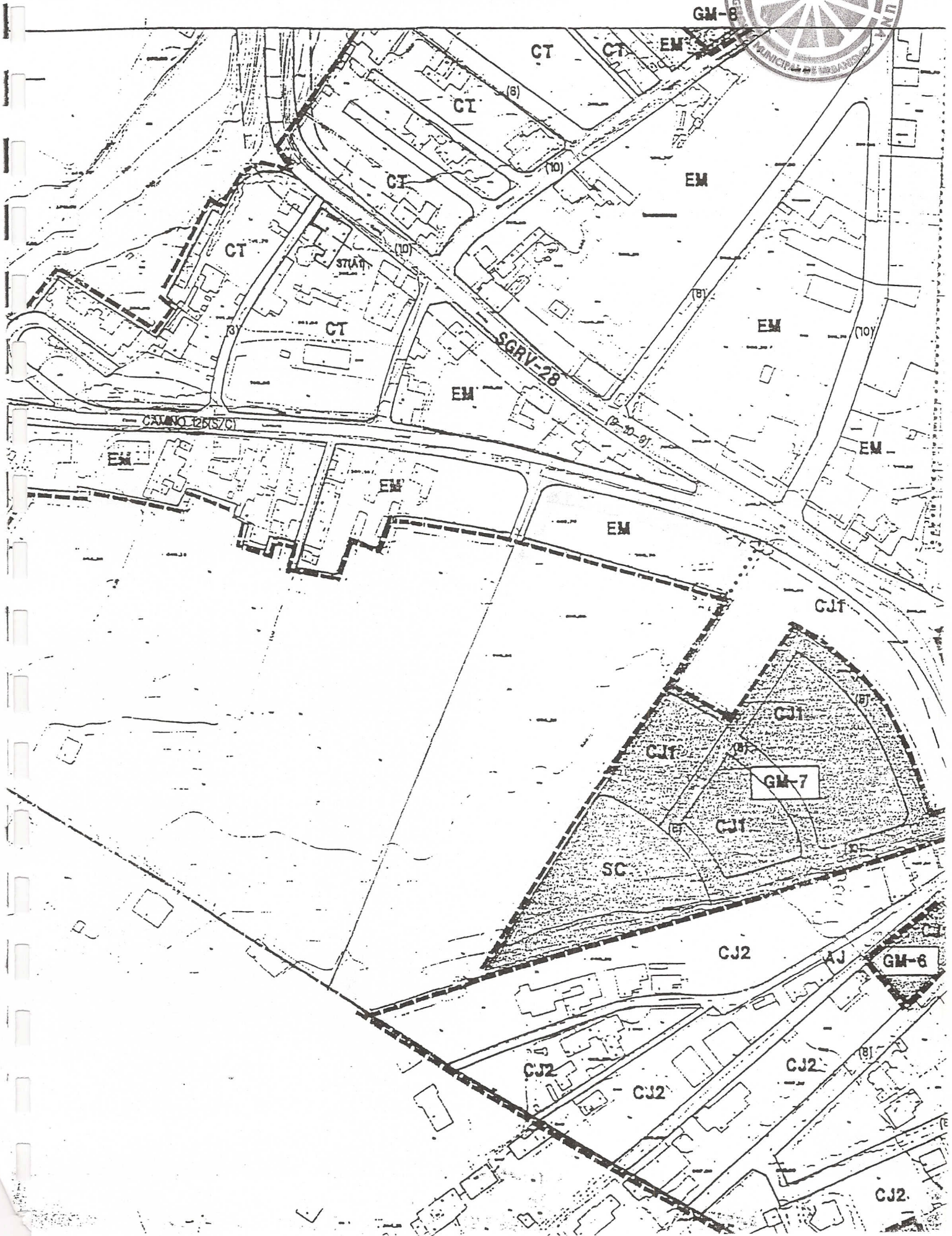
Conforme:

EL ARQUITECTO JEFE DE LA SECCIÓN

Fdo.: Tomás Bayo Sánchez



E LA LAGUNA





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



INFORME

Gerencia Municipal de Urbanismo
Sección de Arquitectura
Negociado Técnico de Planeamiento
y Gestión Urbanística



INFORME TECNICO DE ALINEACIONES Y RASANTES

EXPEDIENTE: 2002000393

SOLICITANTE: CASTILLO DIAZ OSCAR DEL

SITUACIÓN: CNO. GABIMBA S/NESQ. C/ PROYECTO, GUAMASA.

FECHA DE EXPEDICIÓN: 18 - MARZO - 2002.

ALINEACIONES:

Línea de cerramiento según plano a escala 1:1000 que se acompaña.

En el encuentro de ambas calles se establecerá un chaflán de tres (3) metros que será perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen.

Retranqueos: 2m. a vías y a linderos.

Límite de suelo rústico: a 25 m. del muro de cerramiento a vía.

A efectos de vuelo: Ancho Cno. Garimba = 10 m (acera no hay)

C/ proyecto = 6,00 m. (acera no hay)

La parcela tiene todos los servicios menos aceras y alcantarillado y carece de todo en la C/ en proyecto.

RASANTES :

La de la vía a la que da frente y la de la vía una vez urbanizada.

ML DE ALINEACIÓN OFICIAL: 116,00 ml.

M² DE OCUPACIÓN DE ACERA: ----

A los efectos prevenidos en las vigentes Ordenanzas y en el Planeamiento que le es de aplicación, se emite el presente INFORME al cual prestan su conformidad los abajo firmantes, con las observaciones que se expresan al dorso adjuntándose los planos que definen dichas alineaciones y que forman parte de este documento.

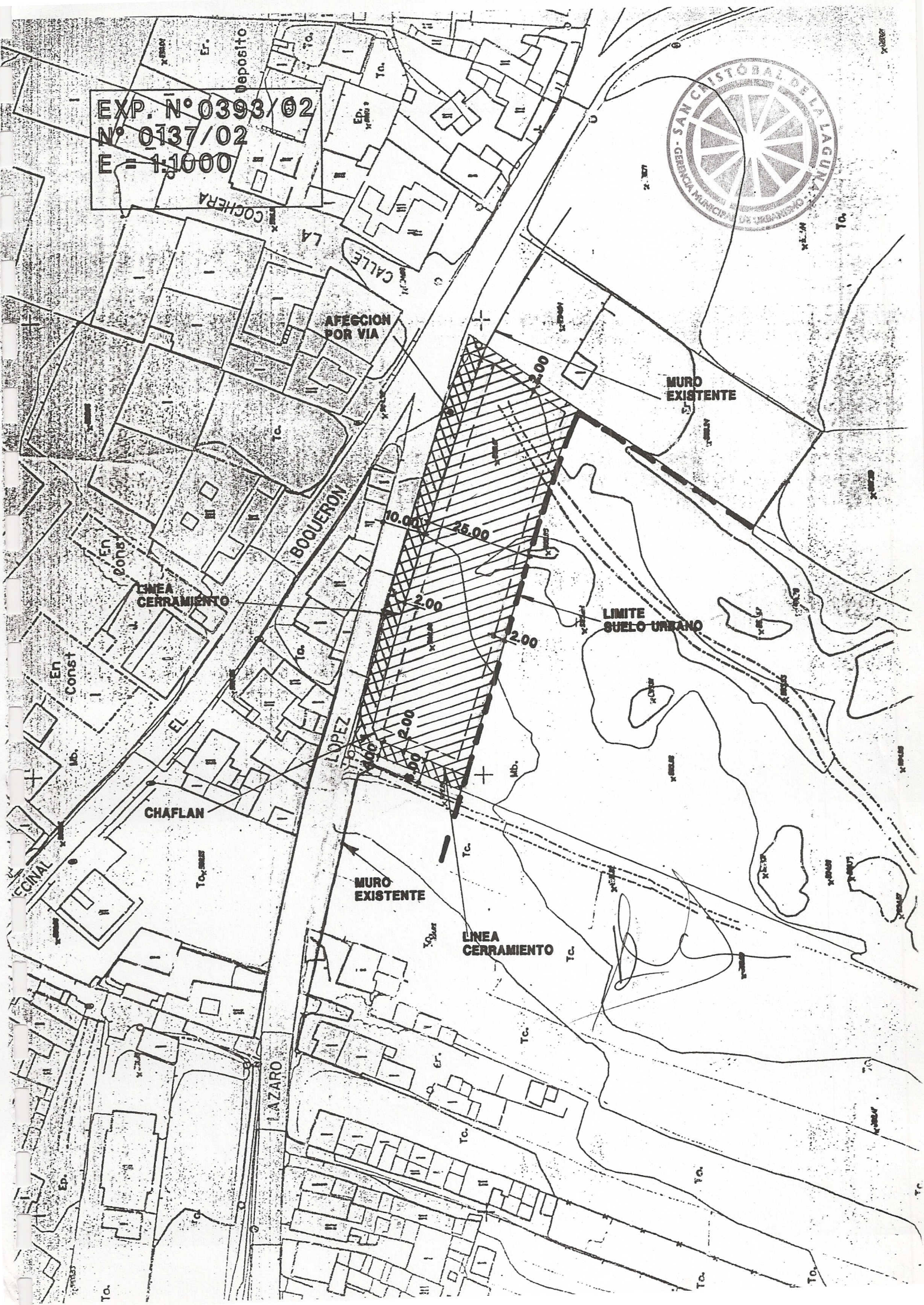
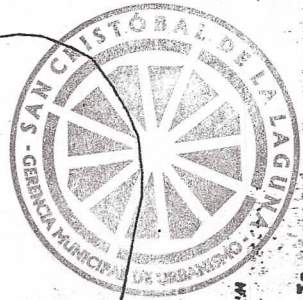
Una vez replanteadas estas Alineaciones se concertará una visita a las obras para proceder a la firma del **ACTA DE ALINEACIONES Y RASANTES**, conjuntamente con el Director de las mismas, requisito indispensable para el comienzo de las obras.

EL REPRESENTANTE DE LA PROPIEDAD

LA ARQUITECTO TECNICO MPAL

Fdo.: Elena Arrate Vega

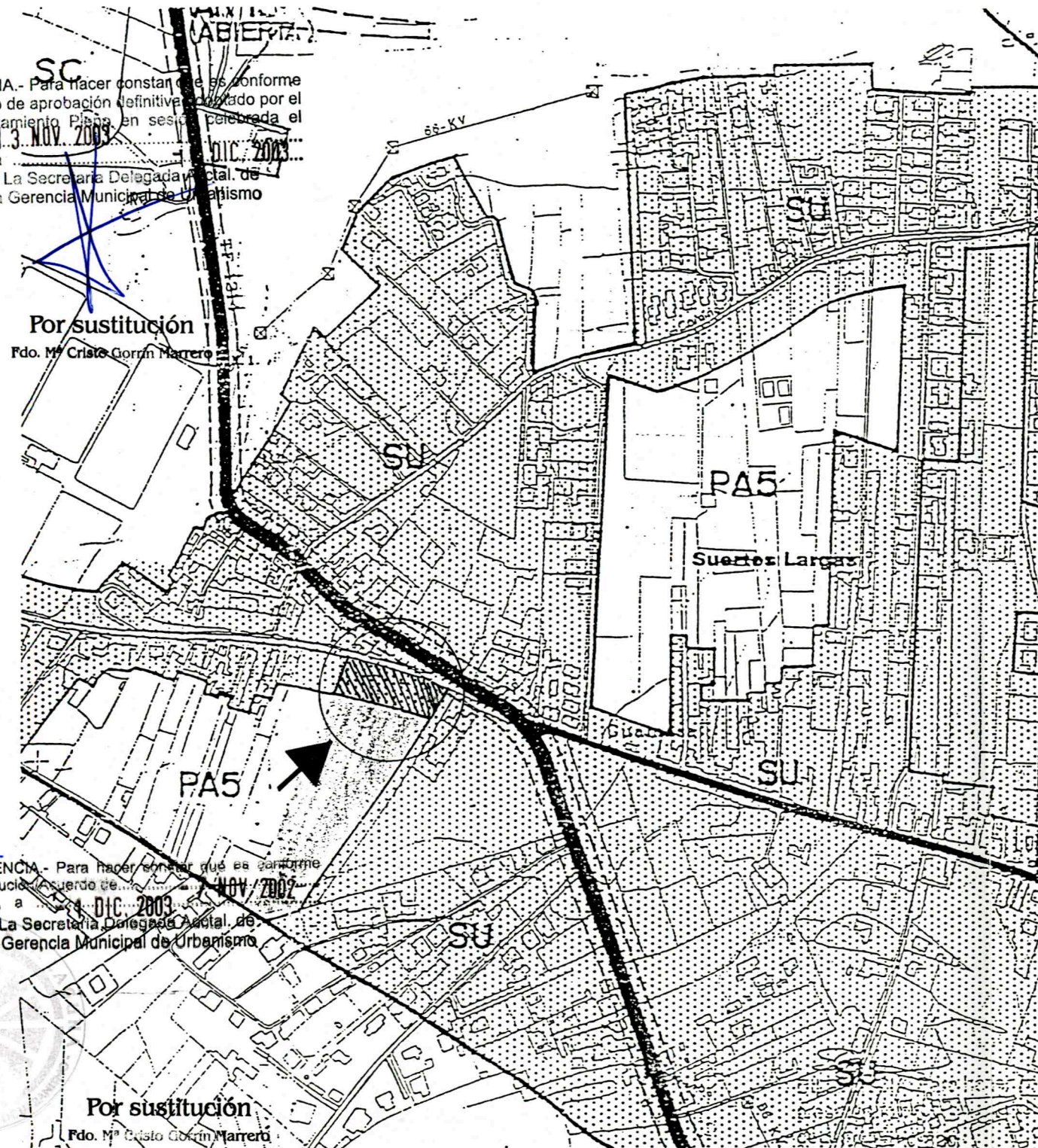
EXP. N° 0393/02
N° 0137/02
E = 1:1000



DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 13. NOV. 2003.
La Laguna, a 13. NOV. 2003.
La Secretaria Delegada Asst. de la Gerencia Municipal de Urbanismo



Por sustitución
Fdo. M^o Cristo Gorrin Marrero



DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con la Resolución de acuerdo de 1. NOV. 2002.
La Laguna, a 1. NOV. 2002.
La Secretaria Delegada Asst. de la Gerencia Municipal de Urbanismo

Por sustitución
Fdo. M^o Cristo Gorrin Marrero

SITUACION. PLANO GRAL. DE CLASIFICACION E=1/5000

ESTUDIO DE DETALLE: CMNO. LAZARO LOPEZ (CAMINO GARIMBA) S/N-GUAMASA. LA LAGUNA.

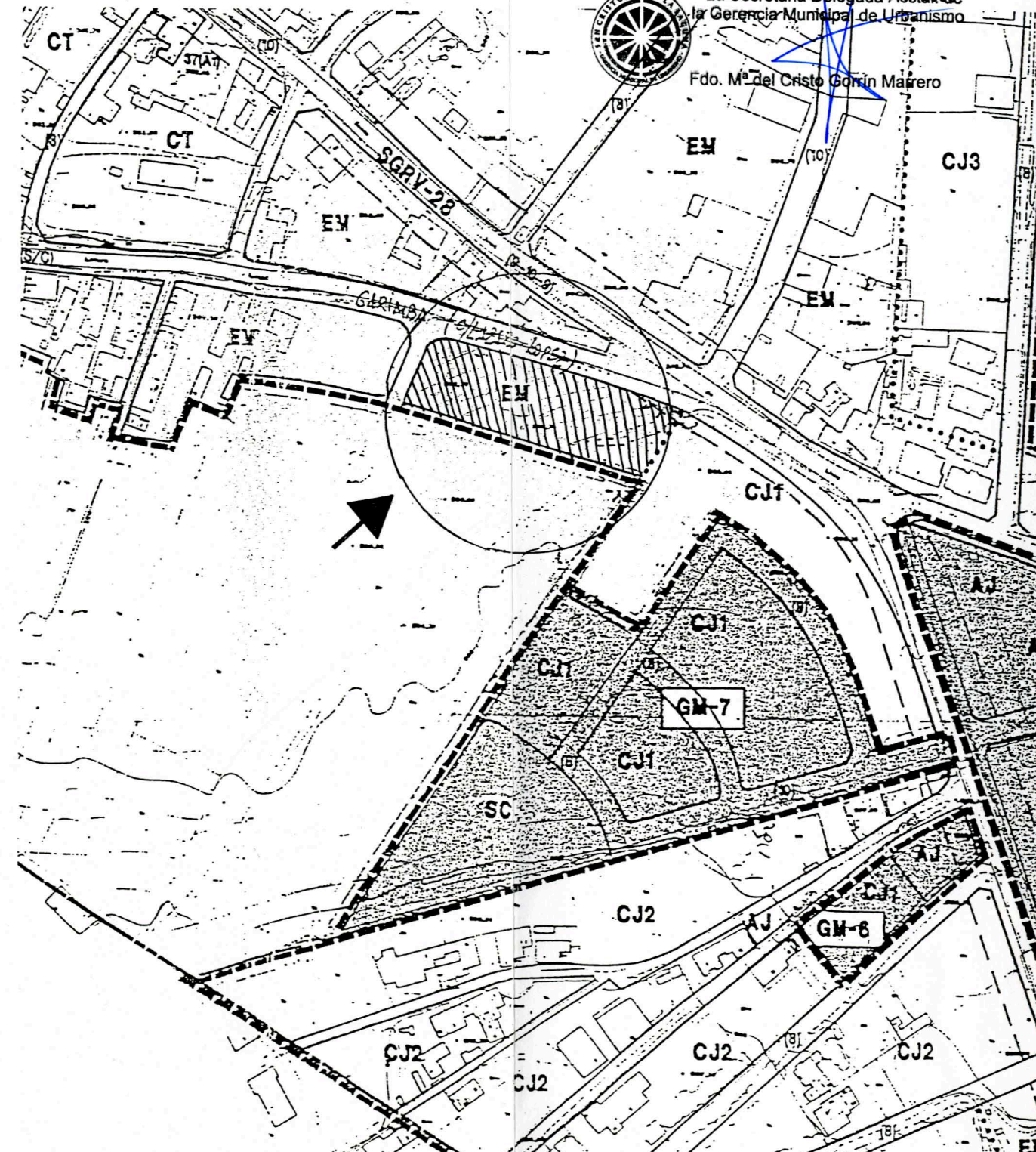
PROMOTOR: OSCAR DEL CASTILLO DIAZ.

ARQUITECTO: URBANO YANES TUÑA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 9. MAYO 2003.
La Laguna, a 9. MAYO 2003.
La Secretaria Delegada Asst. de la Gerencia Municipal de Urbanismo



Fdo. M^o del Cristo Gorrin Marrero



SITUACION. PLANO DE ORDENACION E=1/2000

SEPTIEMBRE 2002 / 1

SITUACION. 1/5000 1/2000

037378 13.AGO 02

VISADO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 9 MAYO 2003



La Laguna, a 4 JUN 2003
La Secretaria Delegada Acctal. de la Gerencia Municipal de Urbanismo
Fdo. M^a del Cristo Gorrín Marrero

ZONA DE EDIFICACION MIXTA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 13 NOV 2003

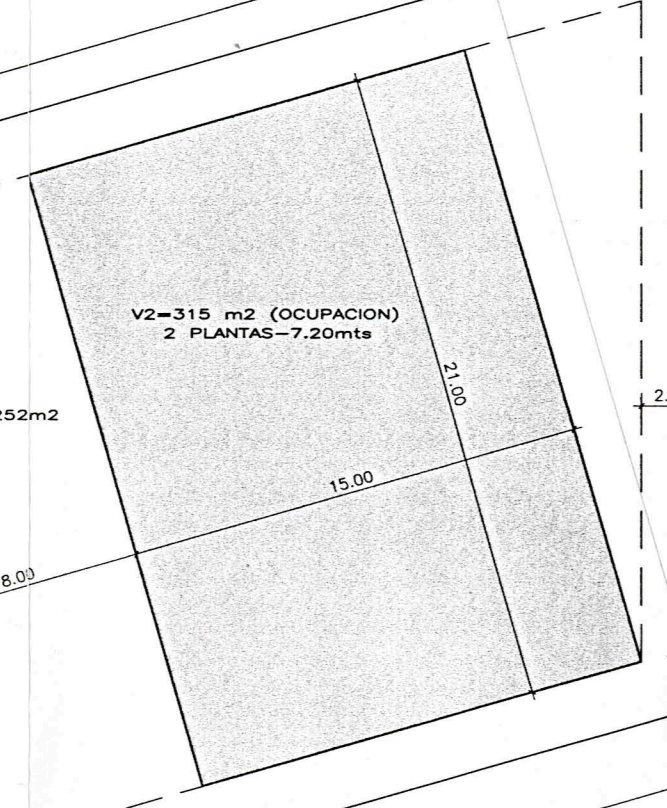
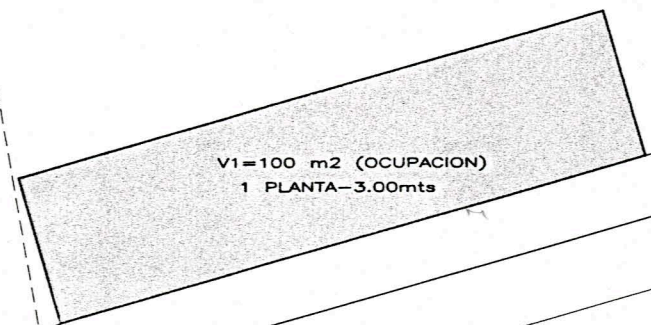
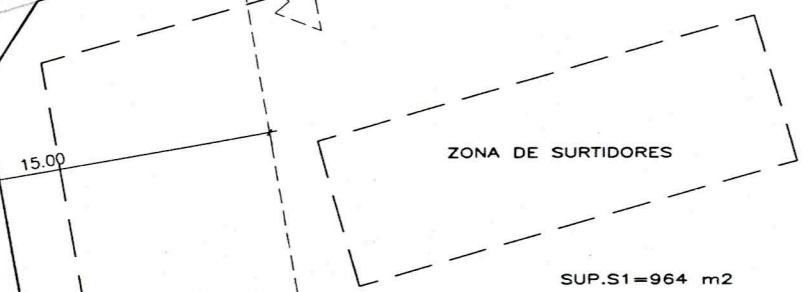


La Laguna, a 1 DIC 2003
La Secretaria Delegada Acctal. de la Gerencia Municipal de Urbanismo

CAMINO LAZARO LOPEZ (GARIMBA)

CONZ. ANN E L
Por sustitución
Fdo. M^a Cristo Gorrín Marrero

ZONA DE EDIFICACION MIXTA
VIA EN PROYECTO



SUELO RUSTICO DE PROTECCION AGRICOLA

PLANTA DE ORDENACION

V1-USO ESTACION DE SERVICIO. SUP.PARCELA S1:964m2 SUP.OCUPACION:100m2 / 10% N°PLANTAS:1 / 3.00 Mts. EDIFICABILIDAD: 0,1m2/m2
V2/V3-USO RESIDENCIAL SUP.PARCELA S2:1252m2 SUP.OCUPACION:735m2 / 59% N°PLANTAS:2 / 7.20 Mts. EDIFICABILIDAD: 1,18m2/m2
CUADRO RESUMEN SUP.ORDENADA S1+S2:2216m2 SUP.OCUPACION:835m2 / 38% N°PLANTAS:1-2/3.00Mts-7.20Mts EDIFICABILIDAD: 0,70m2/m2

057878
13. AGO 02
ASADO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con la Resolución/Acuerdo de 7 NOV 2002
La Laguna, a 1 DIC 2003
La Secretaria Delegada Acctal. de la Gerencia Municipal de Urbanismo

ESTUDIO DE DETALLE: CMNO. LAZARO LOPEZ (CAMINO GARIMBA) S/N-GUAMASA. LA LAGUNA.

PROMOTOR: OSCAR DEL CASTILLO DIAZ.
ARQUITECTO: URBANO YANES TUÑA

Por sustitución
Fdo. M^a Cristo Gorrín Marrero

SEPTIEMBRE 2002 / 2
ORDENACION.PLANTAS.
1/250