

**O.A. Gerencia Municipal de Urbanismo****Servicio de Planeamiento y Planificación****ANUNCIO****5890****182406**

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna, en sesión celebrada con fecha 20 de mayo de 2024, en relación con el expediente administrativo 2014006181, relativo al Estudio de Detalle de la manzana situada en la Carretera General TF-263 de San Miguel de Geneto, calle Afrodita, Amazonas y Altea para la instalación de una Estación de Servicio, promovido por la entidad mercantil PROMOTORA ACEGO, S.A., acuerda:

Primero: Aprobar definitivamente el “Estudio de Detalle de la Manzana situada en la Carretera General TF-263 de San Miguel de Geneto, calle Afrodita, Amazonas y Altea para la instalación de una Estación de Servicio”, promovido por la entidad mercantil PROMOTORA ACEGO, S.A., compuesto por los siguientes archivos:

- Memoria: 13-MODIF Memoria estudio detalle Geneto dic 23-F.pdf.

- Planos de información: PLANOS INFORMACIÓN ESTACIÓN SERVICIO GENETO-10 DIC 2023-F.pdf.

- Planos de ordenación: PLANOS MODIF ORDENACIÓN ESTACIÓN SERVICIO GENETO-20 MARZO 24-F.pdf”.

Segundo: El proyecto técnico de instalación y de puesta en marcha de la actividad deberá considerar las determinaciones o condicionantes señalados en los informes emitidos por el Ministerio de Fomento y por la Dirección General de Infraestructura viaria del Gobierno de Canarias, a los que se hace referencia en el fundamento jurídico XIII.

Tercero: Notificar a la Viceconsejería de Planificación Territorial y Transición Ecológica de la Consejería de Transición Ecológica una copia debidamente diligenciada del Estudio de Detalle aprobado definitivamente, con carácter previo a su publicación, conforme dispone el artículo 87 del RPIOSPC.

Cuarto: Publicar la aprobación definitiva del Estudio de Detalle mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y de la Provincia, indicándose a los interesados que el instrumento

de ordenación que se contiene en el mismo podrá ser consultado en la página web de esta Gerencia ([www.gerenciaurbanismo.com](http://www.gerenciaurbanismo.com)).

El Estudio de Detalle entrará en vigor a los quince días hábiles de la completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa, conforme se expone en el fundamento jurídico XVII.

Quinto: Notificar el acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle a la entidad mercantil PROMOTORA ACEGO, S.A. y a los titulares de derechos de propiedad localizados en el ámbito objeto de ordenación, a los que se hace referencia en el fundamento jurídico XII.

Sexto: Notificar el acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle a las siguientes Administraciones Públicas:

- Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

- Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

- Dirección General de Industria y Energía de la Consejería de Economía, Industria, Comercio y Conocimiento del Gobierno de Canarias.

- Cabildo Insular de Tenerife.

- Servicio de Carreteras y Servicio de Ordenación del Territorio del Cabildo Insular de Tenerife.

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Viviendas del Gobierno de Canarias.

- Viceconsejería de Planificación Territorial y Transición Ecológica de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias.

Séptimo: Notificar el acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle a quienes hayan presentado alegaciones al trámite de información pública al que fue sometido el documento de Estudio de Detalle, conforme dispone el artículo 38.3 del RPIOSPC.

Octavo: Dar traslado de la resolución a los Servicios de Licencias, Actividades, Gestión del Planeamiento y Disciplina de este Organismo Autónomo y al

Negociado de Tráfico del Área de Seguridad Ciudadana del Ayuntamiento de La Laguna.

Noveno: Presentar por vía telemática la solicitud de inscripción al Registro de Planeamiento de Canarias con arreglo al modelo oficial establecido por la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial, debiendo acompañarse de la siguiente documentación:

- Certificado del acuerdo de aprobación definitiva.

- Un ejemplar íntegro del documento definitivamente aprobado, incluyendo el resumen ejecutivo no técnico exigido por la legislación estatal en materia de suelo.

Contra este acto que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el órgano que lo dictó en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de su notificación, o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de su notificación.

En San Cristóbal de La Laguna, a veintitrés de septiembre de dos mil veinticuatro.

EL CONSEJERO DIRECTOR, PDF Res 3854/2023-LA JEFA DEL SERVICIO, Ana Isabel Abreu Rosado, documento firmado electrónicamente.

## DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

### PROPUESTA ORDENACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle responde a la intención de instalar una estación de servicio en la parcela calificada como zona industrial por el Plan Parcial GENETO 10, el emplazamiento en áreas residenciales de una estación de servicio, requerirá la previa aprobación de un estudio de detalle de la manzana completa o área equivalente para poder ubicarla.

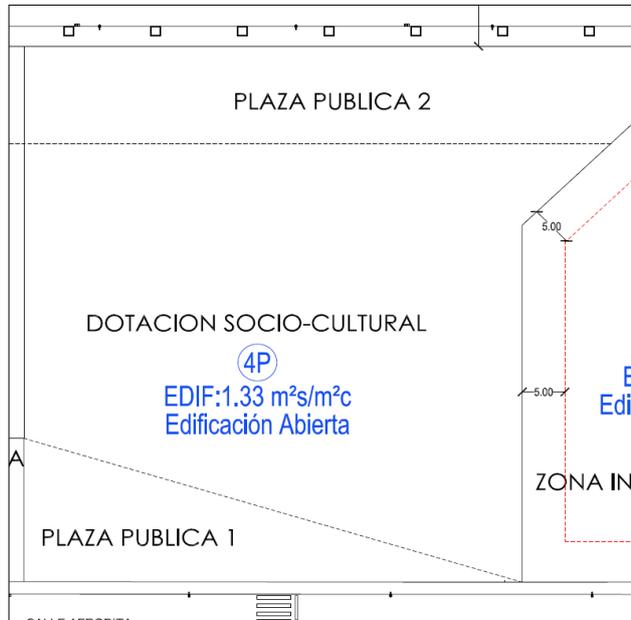
### DOTACION SOCIO-CULTURAL

Parámetros	
Edificio Centro Ciudadano Geneto	
<i>Superficie según PP.</i>	2.701,01 m <sup>2</sup> s
<i>Superficie real Estudio detalle</i>	2.698,16 m <sup>2</sup> s
<i>Edificabilidad:</i>	1,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Edificabilidad consumida 1.026,95 m <sup>2</sup> c, en centro
cultural de Geneto	
Resto edificabilidad	(2.698,16 *1,33= 3.588,55 m <sup>2</sup> c) restan 2.561,60
m <sup>2</sup> c	
<i>Nº Máximo de plantas/alturas:</i>	4 plantas/ 14.50 mts.
Dotación socio cultural	
<i>Tipología Edificatoria</i>	Edificación Abierta
espacios libres, plaza 1 - 2).	Según catastro parcela 23 (conjuntamente con los
	1092603CS7409S0001XK
<u>Edificio municipal en construcción</u>	
Centro Ciudadano Geneto	
<i>Edificabilidad techo:</i>	1.026,95 m <sup>2</sup> c

Condiciones.

Las parcelas dotacionales las determinaciones de ordenación de aplicación son las recogidas en el Plan parcial en su artículo 310.

Con el proyecto de Centro Ciudadano Geneto, no se agota la edificabilidad de la parcela, existiendo un sobrante de edificabilidad. En el mencionado proyecto se hace uso de las parcelas municipales de plaza pública 1 y 2.



A la parcela se accede peatonalmente por la calle Afrodita, por la plaza pública 1. Para el acceso de los vehículos al estacionamiento se desarrolla por la calle Amazonas, por la parcela municipal Plaza Publica 2. Debido a la sección de la calle Amazonas respecto a la cota natural del terreno del parking existe actualmente un desnivel de dos metros siendo el acceso en la cota más baja, zona este, casi en la unión con la rotonda prevista.

### DOTACION RELIGIOSA

#### Parámetros

<i>Superficie según PP</i>	500,16 m <sup>2</sup> s
<i>Superficie real Estudio detalle</i>	505,07 m <sup>2</sup> s
<i>Edificabilidad techo:</i>	1,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> c
<i>Nº Máximo de plantas/alturas:</i>	4 plantas/ 14.50 mts.

#### Dotación religiosa

<i>Tipología Edificatoria</i>	Edificación Abierta
<i>Parcela catastral</i>	Según catastro parcela 25 1092601CS7409S0001RK



#### Condiciones:

Las parcelas dotacionales las determinaciones de ordenación de aplicación son las recogidas en el Plan parcial en su artículo 310. La parcela se encuentra sin proyecto

**DOTACION DEPORTIVA****Parámetros**

<i>Superficie según PP</i>	1.601,23 m <sup>2</sup> s
<i>Superficie real Estudio detalle</i>	1.609,07 m <sup>2</sup> s
<i>Edificabilidad:</i>	1,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<i>Nº Máximo de plantas/alturas:</i>	4 plantas/ 14.50 mts.

**Dotación Deportiva**

<i>Tipología Edificatoria</i>	Edificación Abierta
<i>Parcela catastral</i>	Según catastro parcela 24 1092602CS7409S0001DK

**Condiciones:**

Las parcelas dotacionales las determinaciones de ordenación de aplicación son las recogidas en el Plan parcial en su artículo 310. La parcela se encuentra sin proyecto.

El frente de la Calle Afrodita se encuentre sin urbanizar, pendiente el asfaltado.

**DOTACION ESPACIOS LIBRES****Plaza 1**

<i>Superficie según PP</i>	513,11 m <sup>2</sup> s
<i>Superficie real Estudio detalle</i>	518,32 m <sup>2</sup> s

**Plaza 2**

<i>Superficie según PP</i>	888,00 m <sup>2</sup> s
<i>Superficie real Estudio detalle</i>	899,30 m <sup>2</sup> s

**Parcelas catastrales**

Según catastro parcela 23  
1092603CS7409S0001XK



## COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES

El cómputo final queda de la siguiente forma:

		DOT. SOCIO-CULTURAL	PLAZA PUBLICA 1	PLAZA PUBLICA 2	DOT. RELIGIOSA	DOT. DEPORTIVA	INDUSTR.-COMERC.
PLAN PARCIAL	SUPERFICIE PP	2.701,01	513,11	888,00	500,16	1.601,23	2.321,95
	EDIFICABILIDAD	1,33m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> c			1,33m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> c	1,33m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> c	350,00
	ALTURAS	4 PLANTAS			4 PLANTAS	4 PLANTAS	1 PLANTA
ESTUDIO DETALLE	SUPERFICIE REAL	2.698,16	518,32	899,30	505,07	1.609,07	2.322,77
	EDIFICABILIDAD	1,33m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> c			1,33m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> c	1,33m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> c	350,00
	ALTURAS	4 PLANTAS			4 PLANTAS	4 PLANTAS	1 PLANTA

El documento no modifica los parámetros urbanísticos de las parcelas que se incluyen en el ámbito de ordenación del Estudio de Detalle para instalar una estación de servicio en la parcela calificada como zona industrial por el Plan Parcial Geneto 10, en respuesta a lo dispuesto en el artículo 27 del anexo 4 de la Adaptación Básica. Aquellas parcelas que no son la estación de servicio se mantienen las determinaciones del Plan Parcial Geneto-10.

Respecto al cómputo de edificabilidades, hasta la fecha de este documento tan solo existen un proyecto en desarrollo en la manzana, el Centro socio Cultural. Respecto al resto de parcelas con edificabilidad, la Religiosa y Deportiva, no se han desarrollado por lo que se mantiene el máximo de edificabilidad establecido en el Plan Parcial. Hasta la fecha la edificabilidad aprovechada es:

- Centro Socio-Cultural de Geneto. Los datos aportados son de edificabilidad según proyecto municipal es 1.026,95 m<sup>2</sup>c, de forma que no está agotada la edificabilidad asignada a esta parcela Socio Cultural de 1.33 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>c.

Resto edificabilidad

$$2.698,16 * 1,33 = 3.588,55 \text{ m}^2\text{c}$$

$$3.588,55 \text{ m}^2\text{c} \text{ menos } 1.026,95 \text{ m}^2\text{c} = \text{restan } 2.561,60 \text{ m}^2\text{c}$$

- La Parcela Industrial-Comercial, mantiene la edificabilidad máxima en 350 m<sup>2</sup>c en una sola planta, se encuentra pendiente su desarrollo hasta la aprobación definitiva del estudio de detalle

Estableciendo una comparación de ambos documentos, se define la nueva superficie exacta de la manzana y de las parcelas que la integran, no se modifican las determinaciones del Plan Parcial Geneto-10 respecto a las dotaciones y referente a la parcela de equipamiento para una estación de servicio, se mantiene la misma edificabilidad.

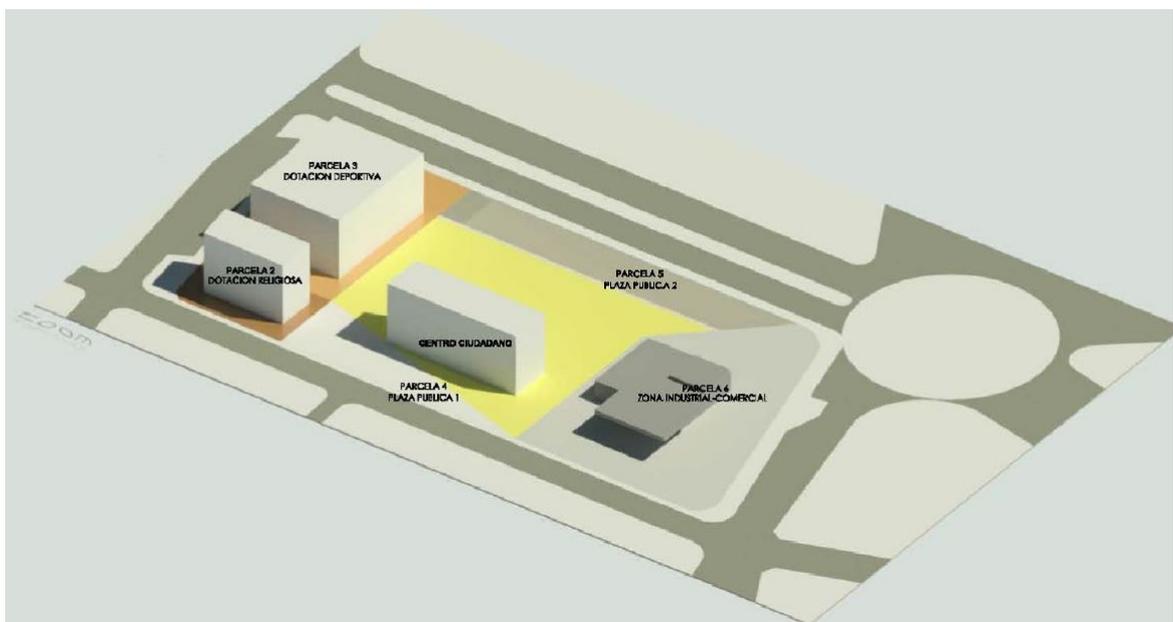
Los cambios que introduce el Estudio de Detalle es que el acceso a la estación de servicio se hará por la parte superior de la Calle Afrodita, vía urbana de forma que no se

afecte a la vía del Cabildo TF-263. Este cambio en el acceso, provocó que se desplazara el volumen de la estación y la cubrición de los puntos de suministro, cumpliendo los parámetros urbanísticos del Estudio de Detalle. También se ha modificado la adecuación de la zona de aparcamiento del lindero de la TF-263 de acuerdo al Servicio de Carreteras del Cabildo y del Negociado de Tráfico.

#### ORDENACION VOLUMETRICA DE LA MANZANA

De acuerdo al estudio de detalle de la manzana, el Equipamiento del Plan Parcial Geneto 10, quedaría de la siguiente forma. Se representa el volumen de la estación de servicio objeto del Estudio de Detalle.

Los demás volúmenes representados en la manzana corresponden a la envolvente máxima que podrán tener los edificios que se construyan en las parcelas sociocultural, deportiva y religiosa, en aplicación de las determinaciones de posición y altura del Plan Parcial Geneto-10.



En Santa Cruz de Tenerife, a 4 diciembre de 2023

Nicolás Cólogan Soriano  
ZOOM arquitectos S.L.P.  
Col. N° 10490