

**SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA****Gerencia Municipal de Urbanismo****Servicio de Planeamiento y Planificación****ANUNCIO****1184****72617**

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna, en sesión celebrada con fecha 16 de octubre de 2024, en relación con el expediente administrativo 201500420, relativo a Estudio de Detalle de manzana sita en la Avenida Los Menceyes (entre el nº 195 y 203), La Cuesta, promovido por don David Hernández Luis, en nombre y representación de la entidad mercantil ESTACIONES DE SERVICIO GONGAM, S.L.U., acuerda:

Primero: Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle -documento denominado “00 Estudio Detalle Avda. Los Menceyes-refundido 2024-FF”, firmado con fecha 12/04/2024- de la manzana sita en la Avenida Los Menceyes (entre el nº 195 y 203), La Cuesta, promovido por la entidad mercantil ESTACIONES DE SERVICIO GONGAM, S.L.U..

Segundo: El proyecto técnico de instalación y de puesta en marcha de la actividad deberá considerar las determinaciones o condiciones señaladas en los informes emitidos por la Dirección General de Industria y Energía de la Consejería de Economía, Industria, Comercio y Conocimiento del Gobierno de Canarias y el Consejo Insular de Aguas, referido 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 RPISPC.

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 XVI.

Quinto: Notificar el acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle a la entidad mercantil ESTACIONES DE SERVICIO GONGAM, S.L.U. 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.

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

- Cabildo Insular de Tenerife.

- Consejo Insular de Aguas.

- 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: 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.

Octavo: 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 cuatro de marzo de dos mil veinticinco.

EL CONSEJERO DIRECTOR, PDF Res. 3854/2023-LA JEFA DE SERVICIO, Ana Isabel Abreu Rosado, documento con firma electrónica.

## 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 2024), 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 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 consiguientes 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 m<sup>2</sup>.

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: 0 m.

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.

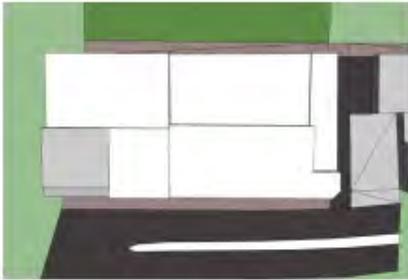
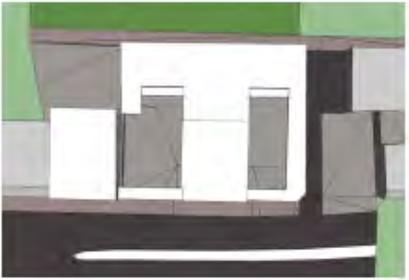
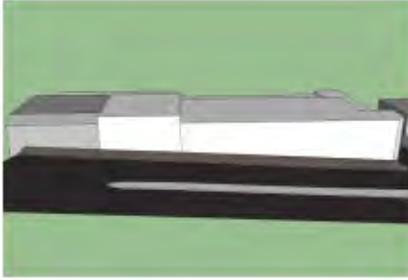
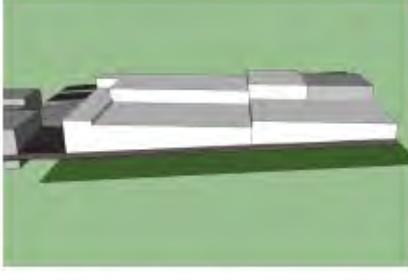
**CUADRO COMPARATIVO DE CARACTERÍSTICAS**

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 <sup>2</sup>	2.182,66 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
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 VOLUMETRIA

 <p>PLANTA. VOLUMETRÍA MÁXIMA PERMITIDA SEGÚN EL PGO</p>	 <p>PLANTA PROPUESTA.</p>
 <p>FRENTE AVDA. LOS MENCEYES. VOLUMETRÍA MÁXIMA PERMITIDA SEGÚN EL PGO.</p>	 <p>FRENTE PROPUESTO.</p>
 <p>FRENTE AL PEATONAL. VOLUMETRÍA MÁXIMA PERMITIDA SEGÚN PGO.</p>	 <p>FRENTE PROPUESTO.</p>

ORDENACIÓN FORMENORIZADA. UBICACIÓN DE MANZANA

ORDENACIÓN FORMENORIZADA. UBICACIÓN PARCELAS 1,2 y 3

*ADH*

<b>ADH</b>		ESTUDIO ADH S.L.P. ARQUITECTURA Y URBANISMO	
Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE		Arquitectos: M. ALEXIS HERNÁNDEZ LUIS DAVID HERNÁNDEZ LUIS	
Propietario: GONGAM S.L.P.	Escala:	Fecha:	
Situación: AVDA. LOS MENORES 2011 LA CUESTA LA LAGUNA	1/50	Fecha:	
Plano: PLANO INFORMATIVO ORDENACIÓN FORMENORIZADA	1507	Fecha: <b>1-01</b> NOVIEMBRE 20	

MÁ SIN BIELCUM  
MÁ FONDAIL SIN BIELCUM  
PARCELA IDENTIFICADA  
AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

AVDA. LOS MENORES

*ADH*

<b>ADH</b>		ESTUDIO ADH S.L.P. ARQUITECTURA Y URBANISMO	
Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE		Arquitectos: M. ALEXIS HERNÁNDEZ LUIS DAVID HERNÁNDEZ LUIS	
Propietario: GONGAM S.L.P.	Escala:	Fecha:	
Situación: AVDA. LOS MENORES 2011 LA CUESTA LA LAGUNA	1/250	Fecha:	
Plano: PLANO INFORMATIVO ESTADO ACTUAL	1507	Fecha: <b>1-02</b> NOVIEMBRE 20	

