

CORONA Y P. AMARAL  
ARQUITECTOS



MARZO 2007

## EDIFICIO JUEGO DE LOS BOLOS

PARCELA 14, MANZANA 09328  
PLAZA DE LA JUNTA SUPREMA, 14  
CALLE ANCHIETA, 55  
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

## ESTUDIO DE DETALLE

## ÍNDICE

<b>MEMORIA.....</b>	<b>2</b>
1.1 SITUACIÓN .....	2
1.2 ANÁLISIS HISTÓRICOS .....	3
1.2.1 La Laguna .....	3
1.2.2 Los Bolos .....	5
1.3 DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	6
1.3.1 Justificación del estudio de detalle.....	6
1.3.2 Descripción del estudio de detalle .....	9
1.3.3 Justificación de que no hay cambios en los parámetros urbanísticos .....	10
1.3.4 Cuadro comparativo del estudio de detalle con normativa vigente.....	11

## 2. ANEJOS

2.1 Documentación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna

Ordenanza de manzana  
Ordenanza Manzana 33, Parcela 13  
Ordenanza Manzana 33, Parcela 14  
Ordenanza Manzana 33, Parcela 15  
Zonificación y usos del suelo  
Alturas permitidas de la edificación  
Proyecto de espacios públicos y elementos urbanos  
Propuesta de ordenación de tráfico  
Propuesta de aparcamiento  
Proyecto plaza de la Junta Suprema

2.2 Estudio previo geotécnico.

## 3. PROPUESTA

3.1 Análisis del entorno urbano  
3.2 Documentación fotográfica del solar  
3.3 Justificación de los retranqueos  
3.4 Propuesta de volumen  
3.5 Cumplimiento de los parámetros urbanísticos

Altura reguladora máxima  
Ocupación  
Número de plantas  
Edificabilidad

3.6 Propuesta de edificación

## MEMORIA

### 1.1 SITUACIÓN

El presente estudio de detalle plantea una ordenación detallada según el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna, aprobado definitivamente en Julio de 2005 y de la adaptación del Plan General de Ordenación de La Laguna, aprobado definitivamente en Octubre de 2004.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna propone la realización de un "Proyecto de Detalle pendiente de Ordenación" en la parcela 14, manzana 09238, en el plan de Zonificación y Usos del Suelo tanto como en la Ordenanza de Manzana.

La parcela 14, manzana 09238 está limitada por la Plaza Junta Suprema al sur, por la calle Anchieta al norte, linda con la parcela 15 al oeste y con la parcela 13 al este. Al sureste linda con el patio de un edificio público, resultante de una segregación de la parcela 14. Se ubica en el casco antiguo, dentro del perímetro del Plan Especial de Protección.

Datos de la parcela: solar

Localización: Anchieta 55 y Plaza Junta Suprema 14, 38 201 San Cristóbal de la Laguna.

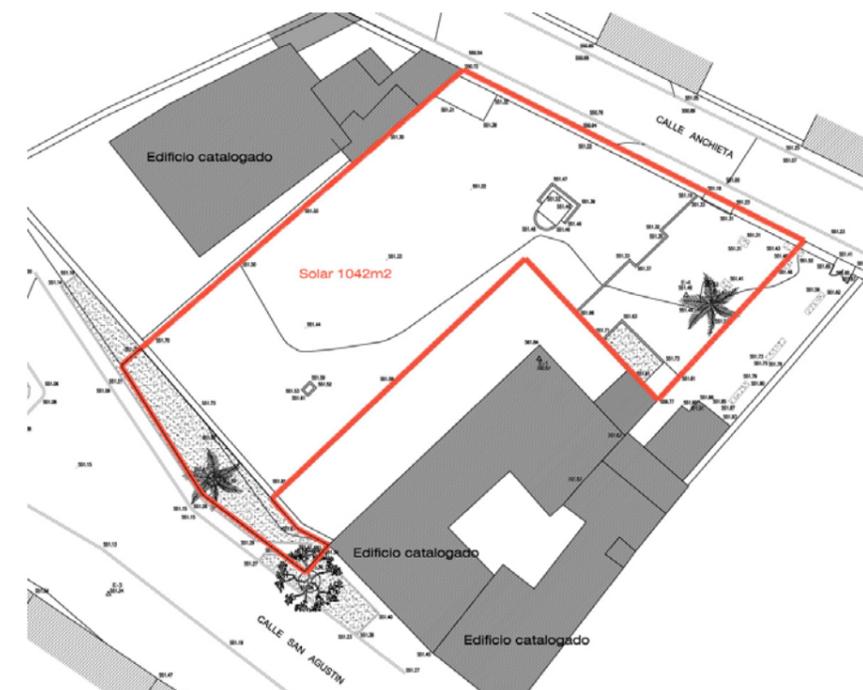
Superficie terreno: mil cuarenta y dos metros cuadrados



La parcela tiene una superficie de 1.042 m<sup>2</sup>. En el estado actual se encuentra ocupada por vegetación de tipo huerta : naranjeros, limoneros y una palmera.

Tiene un desnivel aproximado de 0,5 m entre el lado sur –el lado más elevado de la parcela- y el lado norte, una altura media de 551,4m .

Está mayoritariamente encerrada por tapias de aproximadamente 2,4m de altura que tienen interés histórico y urbano. Un área de 82m<sup>2</sup> se encuentra fuera de la tapia sur, y de hecho se integra en el espacio público de la Plaza de la Junta Suprema. Esta plaza se encuentra en la actualidad en obras. El proyecto de espacio público de la plaza incluye este área de 82m<sup>2</sup> y cambiará radicalmente la plaza, ampliando sus zonas peatonales y ajardinadas, cortando la circulación rodada entre la calle San Agustín y el camino de San Diego.



## 1.2 ANÁLISIS HISTÓRICOS

### 1.2.1 La Laguna

Tras la definitiva rendición guanche en el Realejo, en 1496, Alonso Fernández de Lugo dirige sus tropas hacia Agüere, donde tenía pensado instalarse y fundar una población. Tres razones principales han aducido algunos historiadores para justificar dicha elección: la primera apunta ineludiblemente a su lejanía de la costa, salvaguarda de los frecuentes ataques piráticos de la época; la segunda razón nos conduce a la propia ubicación insular de La Laguna, siendo paso inevitable para quienes se trasladan de una vertiente a otra de la isla; la tercera y última razón se fundamenta en

el suelo y clima de Agüere, ya que este factor permitía el desarrollo de cultivos de cereales y buenos pastos para la ganadería. Además, estaba la presencia de La Laguna de agua potable.

El primer asentamiento tuvo lugar en la zona donde hoy se eleva la iglesia de La Concepción, es decir muy cerca de nuestro solar, se edificaron casas y una pequeña capilla consagrada a la Virgen de La Concepción con materiales muy pobres y perecederos. Estas efímeras construcciones dieron paso progresivamente a otras más duraderas, requeridas en los acuerdos tomados por el Cabildo de la isla para evitar los asiduos incendios y desastres.

El casco histórico de la ciudad quedó prácticamente configurado a finales del siglo XVI. Posteriormente se han transformado muchas casas, se han construido otras nuevas en lugares vacantes, pero el trazado de las calles apenas se ha modificado. Este crecimiento urbano es consecuencia del rápido aumento poblacional experimentado a principios del siglo XVI. En 1515 La Laguna contaba con una población que rondaba los 3000 vecinos.

A partir del siglo XVII se produce un notable estancamiento, un periodo de crisis económica y política contrastando con el florecimiento de las artes y la cultura en la Ciudad en el siglo XVIII. La Laguna del Dieciocho, es la ciudad de las tertulias de poetas, escritores y artistas que bajo el mecenazgo de las más notables familias discuten sobre las corrientes artísticas y políticas europeas que van arribando a las islas. Es la Ciudad de las brillantes fachadas, es en definitiva, "la capital de todo cuanto se refiere a las formas más elevadas de la vida urbana, a la sociedad, el arte, al movimiento intelectual".

En el siglo XIX se acelera el proceso de decadencia de La Laguna, testigo impotente de su pérdida de privilegios y poder frente a Santa Cruz, en otro tiempo pequeño puerto pesquero, que cobra auge tras la destrucción, por el volcán, del puerto de Garachico en 1706, asumiendo prontamente las labores administrativas y sirviendo de sede a las nuevas instituciones creadas por la Administración Estatal. A este proceso decadente contribuye la emancipación administrativa de muchas poblaciones dependientes hasta ahora de La Laguna.

A nivel arquitectónico, los nuevos arquitectos que surgirán a partir del último cuarto de siglo XIX, según Darías Príncipe, serán eclécticos no solo en relación con la obra, sino también a la hora de definir sus conceptos, por lo que la ambigüedad será habitual en la arquitectura. La nómina de arquitectos que van a propiciar un cambio en los nuevos modos arquitectónicos está encabezada por Manuel Oraá que queda fuera de los movimientos modernos, y en la que se encuentran Manuel Cámara, Antonio Pintor, Pelayo López, Mariano Estanga, Otilio Herrera, Domingo Pisaca. Estos son esencialmente los arquitectos que trabajan en La Laguna en los primeros treinta años del siglo XX y a los que se deben los edificios más destacados de la renovación arquitectónica que trató de modificar un poco la faz de la ciudad que había quedado mortecina durante todo el siglo XIX.

Por lo general varios edificios en la segunda mitad del siglo XIX cambian el aspecto de sus fachadas, sencillamente con la desaparición de los aleros y gárgolas y la sustitución por antepechos sobre cornisones rematados con ligeros boceles o florones. Se regularizan los huecos de fachadas y aparece una nueva carpintería donde, por lo general, las puertas y ventanas se rematan con arcos rebajados de molduras lisas, de poco resalte. Hacen su aparición pequeños balconcillos de hierro

fundido o abocelados antepechos de ventanas formados por rejerías de fundición con aportes florales. Por lo general también se componen de dos hojas sobre bisagras o goznes desapareciendo, en bastantes casos, las ventanas de guillotina con antepechos de cojinetes o cuarterones. Es producto de una moda que se difunde por toda la isla y la encontraremos tanto en calles de pueblos y ciudades, como en edificios exentos con fachada a la carretera o al camino vecinal, llevados de la mano de los arquitectos señalados o mimetizados por los buenos maestros albañiles existentes que copian bien los diseños que se están imponiendo y los reproducen sin cesar.

En la primera mitad del siglo XX se produce una expansión del perímetro urbanizado, incrementándose considerablemente la población lagunera, que alcanza los 50000 habitantes en 1965. Desde ese inicio del despegue hasta la actualidad La Laguna no ha parado de crecer, alcanzando en su el censo del 1 de enero de 1995 los 127735 vecinos. Es desde la década de los sesenta cuando el crecimiento se hace más patente, a la vez que comienza a producirse un giro de la población desde el sector primario hasta el terciario, que ocupa hoy día la mayor parte de su población activa. Tanto las profesiones liberales, como los sectores administrativos y servicios (transportes, bancos, comercios, etc.) deben en gran medida su dedicación a la Universidad, al Ayuntamiento o al Juzgado, que atraen hacia este centro urbano un importante número de población.

En la década de los sesenta se aprueban también el Plan de Volumetría, de consecuencias nefastas para algunos edificios históricos, sustituidos por nuevos inmuebles que no guardan relación alguna con el Conjunto Histórico de la Ciudad.

### 1.2.2 Los Bolos



Fotografía de la parcela, fecha estimada a 1915

La parcela del presente Estudio de Detalle resulta de un finca que inicialmente contaba 2.187m<sup>2</sup> y que fue segregada varias veces en el siglo XX.

La finca tenía una casa alta y sobradada en el extremo Este, que era de estilo tradicional canario, con un gran portal (a la derecha en la fotografía). Antiguamente el final de la calle de San Agustín se conocía como "Juego de los Bolos" y hoy como Plaza de la Junta Suprema. La casa que corresponde hoy al número 13 de la Plaza, fue

construida alrededor de 1910, después de vendido el trozo oeste de la finca. Entre 1917 y 1921 se construyó junto a la casa alta y sobradada otra de dos plantas, de estilo victoriano. Posiblemente su arquitecto fue don Antonio Pintor Ocete. Esta casa de planta de 310m<sup>2</sup>, a la que se anexionó un trozo de huerta de 200m<sup>2</sup>, fue vendida en concurso público al Gobierno de Canarias el 27 de enero de 1994. Hoy es la casa de la Plaza de la Junta Suprema número 15. Después de terminada esta casa, es decir a partir de 1921 y hasta 1925, se reformó la casa antigua, de estilo canario, cambiándole toda la facha al estado actual, también de estilo victoriano. Del antiguo edificio no queda más que los muros de carga. La construcción queda terminada con el cierre del hoy patio interior.



Fotografía de la plaza Junta Suprema, años 50

### 1.3 DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

#### 1.3.1 Justificación del estudio de detalle.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna, aprobado definitivamente en Julio de 2005, prevé, de modo explícito, que la ordenación definitiva de los volúmenes de la edificación resultante de la parcela 14, manzana 09238, se establezca mediante un Estudio de Detalle, naturalmente con sujeción a las restantes determinaciones del planeamiento que son las que siguen:

1. Edificabilidad máxima 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta.
2. Ocupación máxima del 100%.
3. Edificación abierta de 2 plantas, EAd(2). El Plan especial permite elevar la edificación a 3 plantas a partir de los 10 metros medidos desde la fachada. En el caso de la parcela 14, manzana 09238, se consideran como líneas de fachada las tapias dando a vía.
4. Usos mixtos residencial comercial. El uso comercial se puede ubicar únicamente en planta baja y no puede superar el 50% del total construido.
5. Los retranqueos a vía son definidos por el plan especial como Alp : Área Libre privada. Los retranqueos a linderos son sujeto al Estudio de Detalle.

A dicha finalidad sirve pues este Estudio de Detalle, mediante el cual ,sin modificación alguna del uso, ocupación, edificabilidad; se propone una distribución de áreas de volúmenes y de la edificación.

El presente estudio de detalle ha desarrollado dos hipótesis de edificación. La ordenación de la primera fue establecida gracias a la colaboración de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico. Consistía en la aplicación del Código Civil para definir los retranqueos a linderos. Autorizaba adosar la edificación en planta baja al muro de cerramiento hacia el patio del edificio público, al sureste de la parcela, para ofrecer un espacio razonable a los locales comerciales.

Se realizó un estudio de volumen del entorno urbano que inspiró una segunda hipótesis de edificación, derivada de la primera. La segunda hipótesis, que se propone como definitiva en el presente Estudio de Detalle, incrementa los retranqueos a linderos de 3 a 4m, para fachadas con ventanas, a fin de conseguir una volumetría más equilibrada dentro del entorno y unos espacios libres más generosos. Principalmente, entre la hipótesis 1 y 2, se desplaza el volumen de 3 plantas de 1 m hacia el este, donde se presenta un área libre mayor. Los jardines traseros de los duplex lado Anchieta adquieren más dignidad pasando también a 4m de profundidad.



Se propone en la propuesta de edificación implementar una banda vegetal de 1 m de ancho entre el muro de cerramiento dando al patio del edificio público y el fondo de los comerciales para satisfacer los objetivos siguientes:

Dar luz trasera, sin vistas, a los locales comerciales

Conservar el muro de cerramiento como elemento autónomo

Resolver el problema de salto de altura en 2 planos en lugar de 1 solo plano (ver perspectiva)

Proteger la intimidad de las terrazas de los duplex gracias al crecimiento de la vegetación en esa banda.

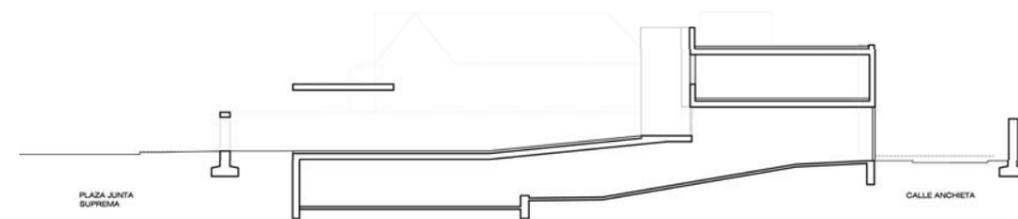
Esa propuesta no puede ser impuesta en el estudio de detalle, pero se plantea como recurso arquitectónico significando una mejora para los ocupantes de los edificios a ambos lados del muro de cerramiento.

ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELA 14, MANZANA 09238,  
 PLAZA DE LA JUNTA SUPREMA 14, LA LAGUNA

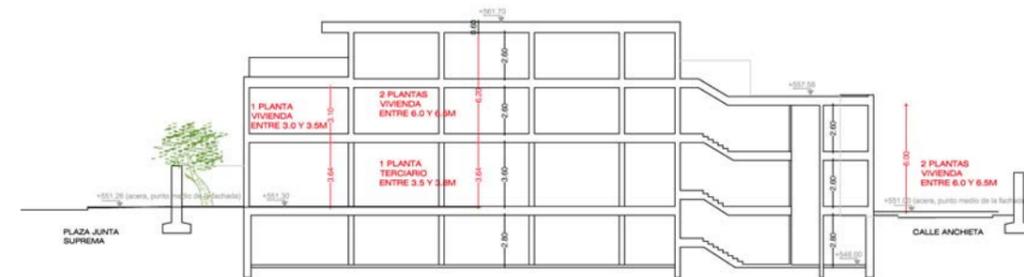


La presencia de una ampliación a la casa principal vecina colindante a la parcela 14 permite también adosar la edificación a la medianera. Se ha realizado un estudio previo geotécnico explicando las precauciones a prever para no afectar a la construcción vecina (ver Anejo 2.2). La anchura de la parte edificada adosada a la medianera se define de manera geométrica : prolongando la línea de fachada sureste de las viviendas en planta primera y segunda, tal como se ve en los diagramas precedentes.

La transparencia de la parcela se conserva en parte en la propuesta de edificación gracias a la posición de las zonas de circulación y del núcleo de circulación vertical. Se pretende garantizar una conexión visual entre la Plaza Junta Suprema y la calle Anchieta a través del patio de acceso a los comerciales y de la rampa de acceso al garaje (ver propuesta de edificación).



Los artículos 18 del Anexo 3 y 28 del Anexo 2 del Plan General de Ordenación Urbana, imponen una altura libre mínima de 2,5 m para vivienda y sótano. El Plan especial de Protección del Conjunto Histórico define alturas mínimas y máximas en función de los usos del suelo en el artículo 100, Tomo II. La propuesta de edificación cumple con el conjunto de esos artículos.



El presente estudio de detalle se basa en estos estudios de volúmenes y de propuestas de edificación. Se trata para la ordenación de definir áreas de movimiento tomando en cuenta la tolerancia necesaria para posibilitar el desarrollo del proyecto. Por eso se aplica un margen sobre la definición de los retranqueos a linderos, volviendo así a aplicar el Código Civil, aunque el proyecto renunciará probablemente a ocupar la totalidad del área de movimiento a fin de garantizar áreas libres de una profundidad de 4m.

### 1.3.2 Descripción del estudio de detalle

Para la ordenación de los volúmenes se han previsto los retranqueos por planta siguiendo los artículos de la normativa vigente, de la siguiente manera:

- En Planta sótano, se permite ocupar la totalidad de la parcela, menos el área de 82m<sup>2</sup> al sur de la tapia dando a la plaza Junta Suprema, ya que ese área es de uso público.
- En Planta baja, la edificación se debe retranquear de los linderos al menos 2 metros en el caso de fachada ciega y al menos 3 metros si se disponen aberturas de iluminación practicable o no. Se permite adosar la edificación a la medianera Anchieta 57, en una anchura hasta 13m (frente de parcela 33.7m). Se permite adosar la edificación de uso comercial al muro de cerramiento compartido con plaza de la Junta Suprema 15, tal como se permite el recurso arquitectónico disponiendo una banda vegetal de 1 m de ancho con entrada de luz, sin vista hacia el patio vecino.
- En Planta primera, la edificación se debe retranquear de los linderos al menos 2 metros en el caso de fachada ciega y al menos 3 metros si dispone de aberturas de iluminación practicable o no. Se permite adosar la edificación a la medianera Anchieta 57, en una anchura hasta 13m (frente de parcela 33.7m). Se permite adosar la edificación de uso vivienda hasta una profundidad de 10m desde la tapia dando a la plaza Junta Suprema al muro de cerramiento compartido con plaza Junta Suprema 15, tal como se permite el recurso arquitectónico disponiendo una banda vegetal de 1 m de ancho con entrada de luz, sin vista hacia el patio vecino.
- En Planta segunda, la edificación se debe retranquear de los linderos al menos 3 metros y de 10 metros desde la fachada. Se consideran como líneas de fachada las tapias dando a vía.

En las plantas sobre rasante, los retranqueos a vías son definidos por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico como áreas libres privadas, tendrán que ser espacios verdes: lado plaza de la Junta Suprema, el área libre privada tiene una profundidad que varía desde 2,4 m a 4,8 m desde la cara exterior de la tapia. En el frente a la calle Anchieta, el área libre privada tiene una profundidad constante de 4 m

desde la cara exterior de la tapia y se reduce porque aumenta la parte edificada en una longitud de 13 m junto a la medianera con la parcela Anchieta 57.

Dichas zonas y edificabilidades se definen en el plano de edificabilidad y ocupación con unas áreas de movimiento.

Las alturas de la edificación seguirán las normativas vigente.

3.0.0 Justificación de que no hay cambios en los parámetros urbanísticos

El presente Estudio de Detalle ordena los volúmenes siguiendo el Plan Especial de Protección y la adaptación del Plan General de Ordenación de la Laguna no superando los parámetros de edificabilidad, ocupación y alturas permitidas. (Ver planos en Anejo 3: Propuesta)

## 4.0.0 Cuadro comparativo del estudio de detalle con normativa vigente

	PEPCH / PGO	Estudio de Detalle
USO	Mixto Residencial Comercial	Mixto Residencial Comercial
TIPOLOGIA	edificación abierta	edificación abierta
SUPERFICIE		1.042m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN	hasta 100%	100%
ALTURA	dos plantas y tres plantas	dos plantas y tres plantas
EDIFICABILIDAD	1,8m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> < 1,8m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SEPARACIÓN A LINDEROS Y VIALES	Según ordenación de volúmenes	4m de retranqueo hacia la calle Anchieta, variable hacia la plaza Junta Suprema y según PEPCH, 2 o 3 m (aplicación del Código Civil) desde linderos donde no se permite adosar la edificación.
	Debido de su singularidad en el casco histórico de la parcela, la ordenanza se definirá a partir de un estudio de detalle.	

Santa Cruz de Tenerife, 15 de marzo 2007

D. Arsenio Pérez Amara  
Arquitecto  
N.º Colegiado: 661D. Antonio Corona Bosch  
Arquitecto  
N.º Colegiado: 769

Corona y P. Amaral Arquitectos, S.L.

2.1 Documentación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna

Ordenanza de manzana

Ordenanza Manzana 33, Parcela 13

Ordenanza Manzana 33, Parcela 14

Ordenanza Manzana 33, Parcela 15

Zonificación y usos del suelo

Alturas permitidas de la edificación

Proyecto de espacios públicos y elementos urbanos

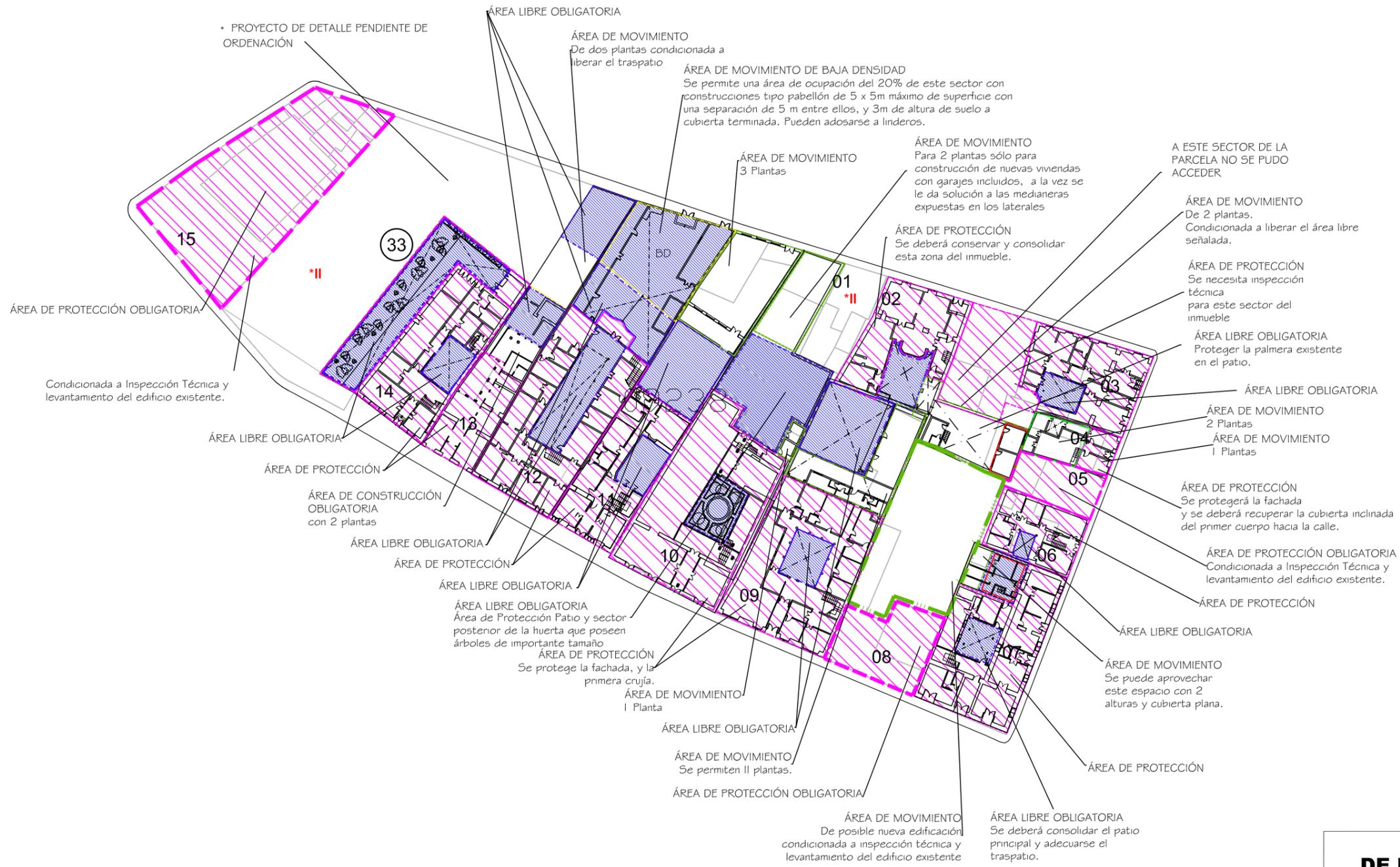
Propuesta de ordenación de tráfico

Propuesta de aparcamiento

Proyecto plaza de la Junta Suprema

2.2 Estudio previo geotécnico.

## 2. ANEJOS



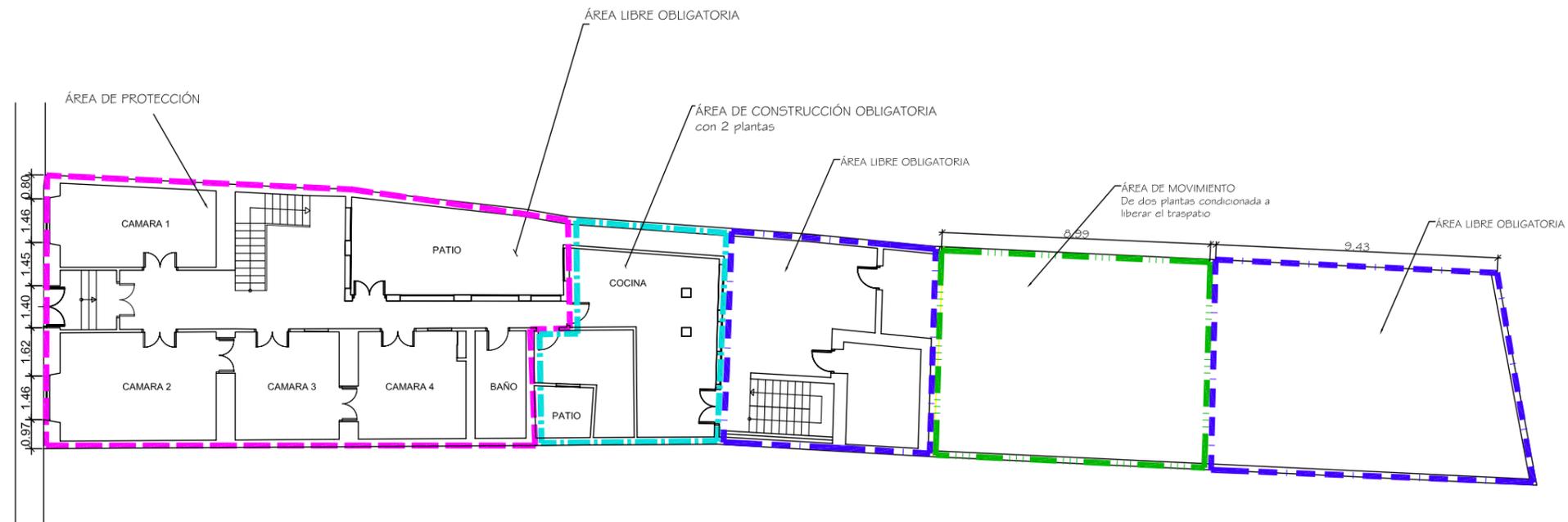
Delimitación de Parcelas - Mz 09238 ( Mz33)

EDIFICACIÓN NO CATALOGADA SERÁ DE APLICACIÓN LA ORDENANZA GENERAL. SE PERMITIRÁN:  
 I PLANTAS DE ALTURAS.  
 II PLANTAS DE ALTURAS.  
 III PLANTAS DE ALTURAS.  
 IV PLANTAS DE ALTURAS.

- ÁREA DE PROTECCIÓN
- ÁREA LIBRE DE PROTECCIÓN
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE BAJA DENSIDAD
- ÁREA LIBRE OBLIGATORIA
- ÁREA DE MOVIMIENTO (I planta)
- ÁREA DE MOVIMIENTO (II planta)
- ÁREA DE MOVIMIENTO (III planta)
- ELEMENTOS A ELIMINAR

Documento de aprobación definitiva Julio 2005

<b>PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO</b>			
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA			
ORDENANZA DE MANZANA		Referencia Catastral	Manzana nº 09238
		Manzana	33 Parcela TODAS
<b>auc</b> ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.			
Escola Gráfica	Fecha	Escola	Número
0 5 10 15 20 25 30 35m	JULIO - 2005	1/750	01
Form. Original	Ploteo	Ref.Cad	
DIN A3	1000=750	MZ33 Ordenanza.dwg	



Documento de aprobación definitiva Julio 2005

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO**



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

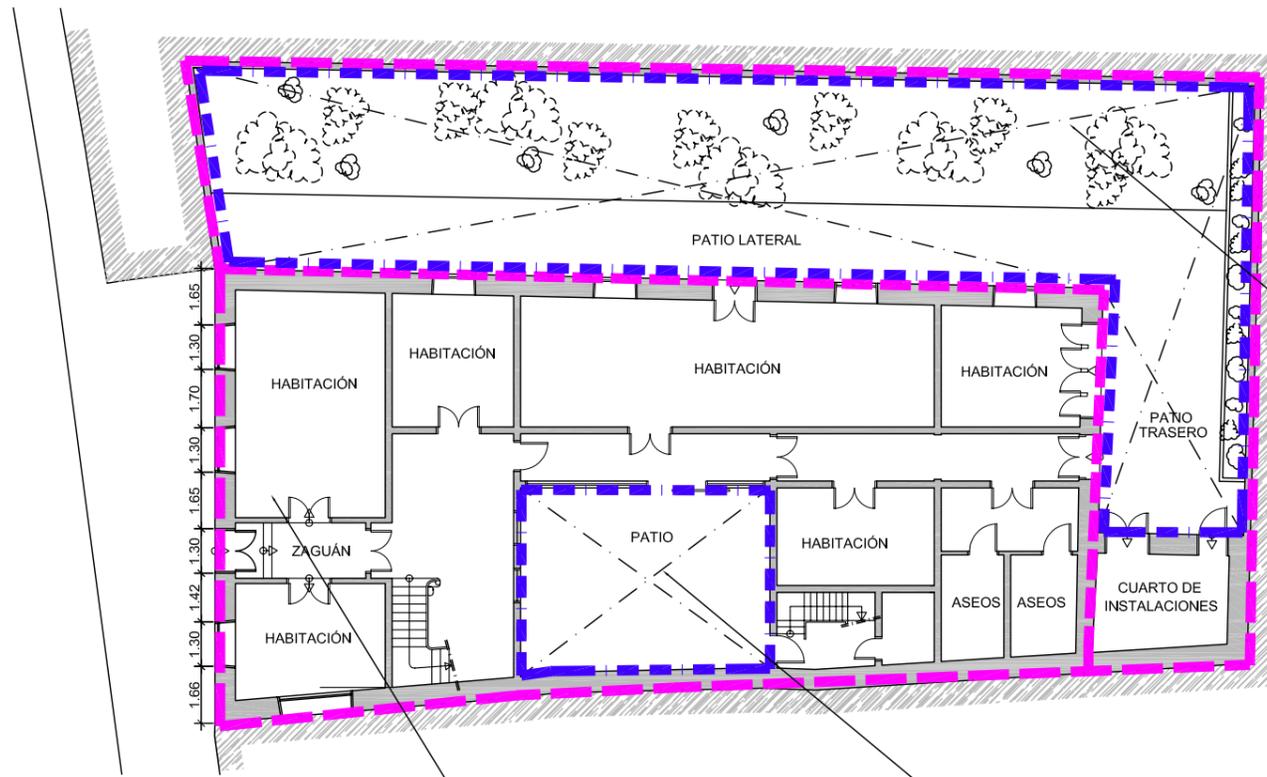
Plano	ORDENANZA		Situación	Planza Junta Suprema nº 16
	Manzana	33	Parcela	13

**auc** ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

Escaia Gráfica	Fecha	JULIO-2005	Escaia	1/200	Número	<b>06</b>
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m	Form. Original	DIN A3	Ploteo	1000=200	Ref.Cad	

**MZ CATASTRAL 09238 MZ 33**

<b>Manzana</b>	<b>33</b>	
<b>Parcela</b>	<b>13</b>	
<b>Dirección</b>		<b>Pza. de la Junta Suprema, nº 16,</b>
<b>Número Catastral</b>		09238--13
<b>Protección anterior</b>		Ambiental 1
<b>Protección propuesta</b>		<b>AMBIENTAL 1</b>
<b>Elementos protegidos</b>		La parte indicada en magenta, cubierta, fachadas, escalera, patios, excepto el interior de la parte señalada como de Construcción Obligatoria, también el jardín señalado en la ficha de ordenanza.
<b>Plantas elementos protegidos</b>	2	
<b>Visitada</b>	SI	
<b>Remontas permitidas</b>	NO	
<b>Elementos a eliminar</b>	SI	
<b>Elementos a recuperar</b>	.....	
<b>Segregación permitida</b>	.....	
<b>Nueva edificación permitida</b>	SI	En el área de movimiento indicada en la ficha de ordenanza.
<b>Plantas de la nueva edificación</b>	2	
<b>Patio</b>	SI	Se conserva el patio de la vivienda.
<b>Condiciones de Usos</b>		Z2CH
<b>% Ocupación Máximo Permitido</b>		La resultante de aplicar las disposiciones de la ficha de ordenanza.
<b>Fachada</b>		Conservación íntegra de volúmenes, texturas y huecos.



ÁREA LIBRE OBLIGATORIA

ÁREA LIBRE OBLIGATORIA

ÁREA DE PROTECCIÓN

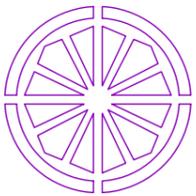
Documento de aprobación definitiva Julio 2005

<b>PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO</b>			
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA			
Plano	ORDENANZA	Situación	Plaza Junta Suprema nº 15
		Manzana	33 Parcela 14
<b>auc</b> ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.			
Escala Gráfica	Fecha	Escala	Número
0 1 2 3 4 5 6 7m	JULIO-2005	1/150	<b>06</b>
Form. Original	Ploteo	Rvf.Cad	
DIN A3	1000=150	06-MZ33P14 ORDENANZA.dwg	

**MZ CATASTRAL 09238 MZ 33**

<b>Manzana</b>	<b>33</b>	
<b>Parcela</b>	<b>14</b>	
<b>Dirección</b>		<b>Pza. de la Junta Suprema, nº 14-15</b>
<b>Número Catastral</b>		09238--14
<b>Protección anterior</b>		Ambiental 1
<b>Protección propuesta</b>		<b>AMBIENTAL 1</b>
<b>Elementos protegidos</b>		Se protege la fachada, y la estructura de la casa así como sus espacios libres.
<b>Plantas elementos protegidos</b>	2	
<b>Visitada</b>	SI	
<b>Remontas permitidas</b>	NO	
<b>Elementos a eliminar</b>	--	
<b>Elementos a recuperar</b>		Las áreas libres verdes necesitan conservación.
<b>Segregación permitida</b>	NO	
<b>Nueva edificación permitida</b>	NO	
<b>Plantas de la nueva edificación</b>		
<b>Patio</b>		Se mantendrá como espacio libre.
<b>Condiciones de Usos</b>		Dotacional
<b>% Ocupación Máximo Permitido</b>		La existente.
<b>Fachada</b>		Conservación de volúmenes texturas, huecos y acabados.

Documento de aprobación definitiva Julio 2005



## AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

### FICHA DE ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN

IDENTIFICACIÓN PLAN ESPECIAL

MANZANA **33** PARCELA **15**

DIRECCION: CALLE Y NUMERO  
**PLAZA DE LA JUNTA SUPREMA, 13**

REFERENCIA CATASTRAL

MANZANA **09238** PARCELA **15**

PROPIETARIO  
**MIGUEL OROZCO MAFFIOTTE**

### NUEVA EDIFICACIÓN

OCUPACIÓN **LA EXISTENTE**

TOTAL MÁX ALTURAS PERMITIDAS NUEVA EDIFICACIÓN

NIVEL	ALTURA MINIMA	ALTURA MAXIMA
I	---	---
II	---	---
III	---	---

COMENTARIOS

**Conservación y mantenimiento de las carpinterías existentes.**



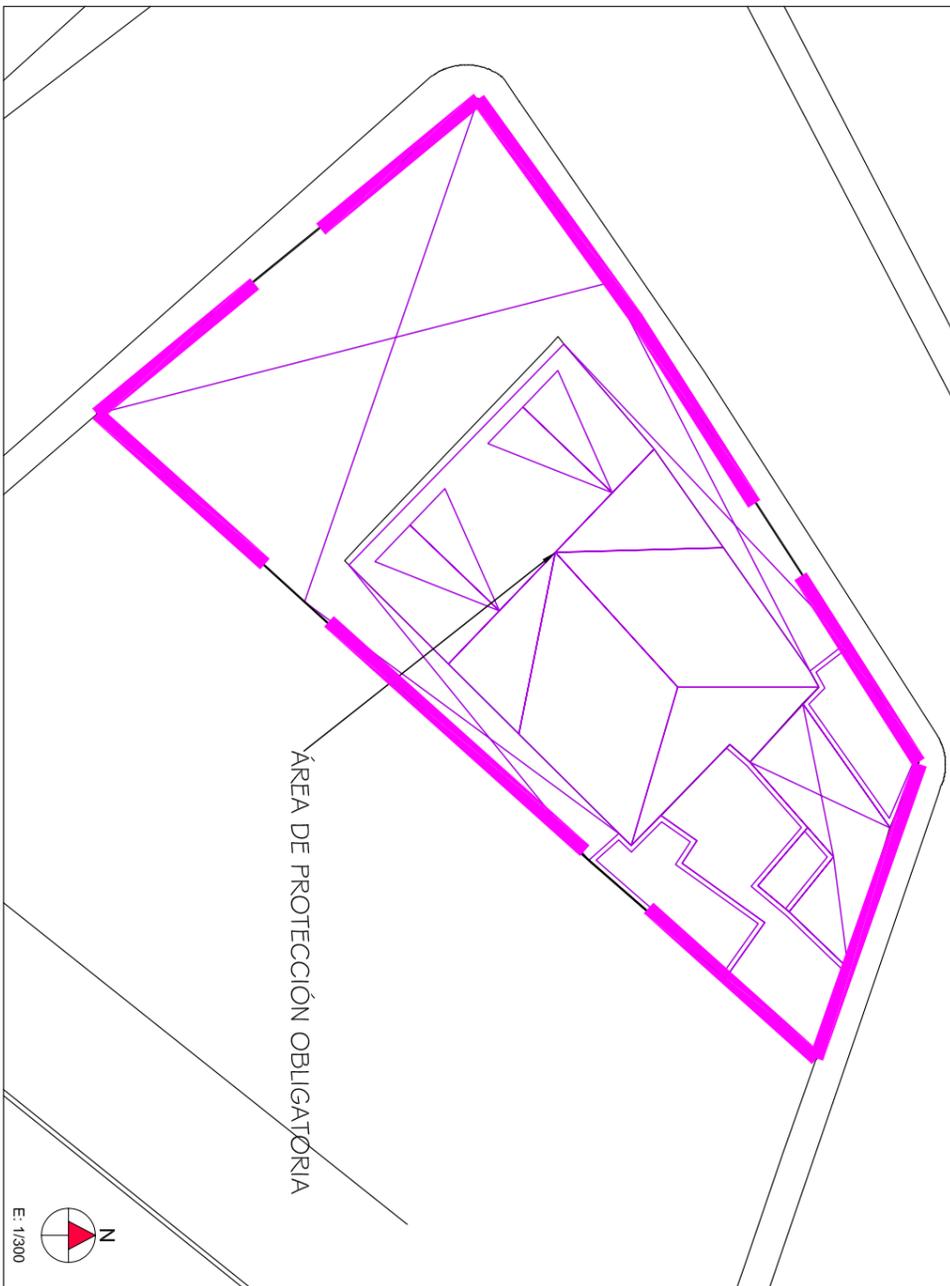
ZONIFICACIÓN

**Z. 3 CH**

GRADO DE PROTECCIÓN

**INT-2**

CROQUIS OCUPACION (PARCELA Y EDIFICACIÓN)

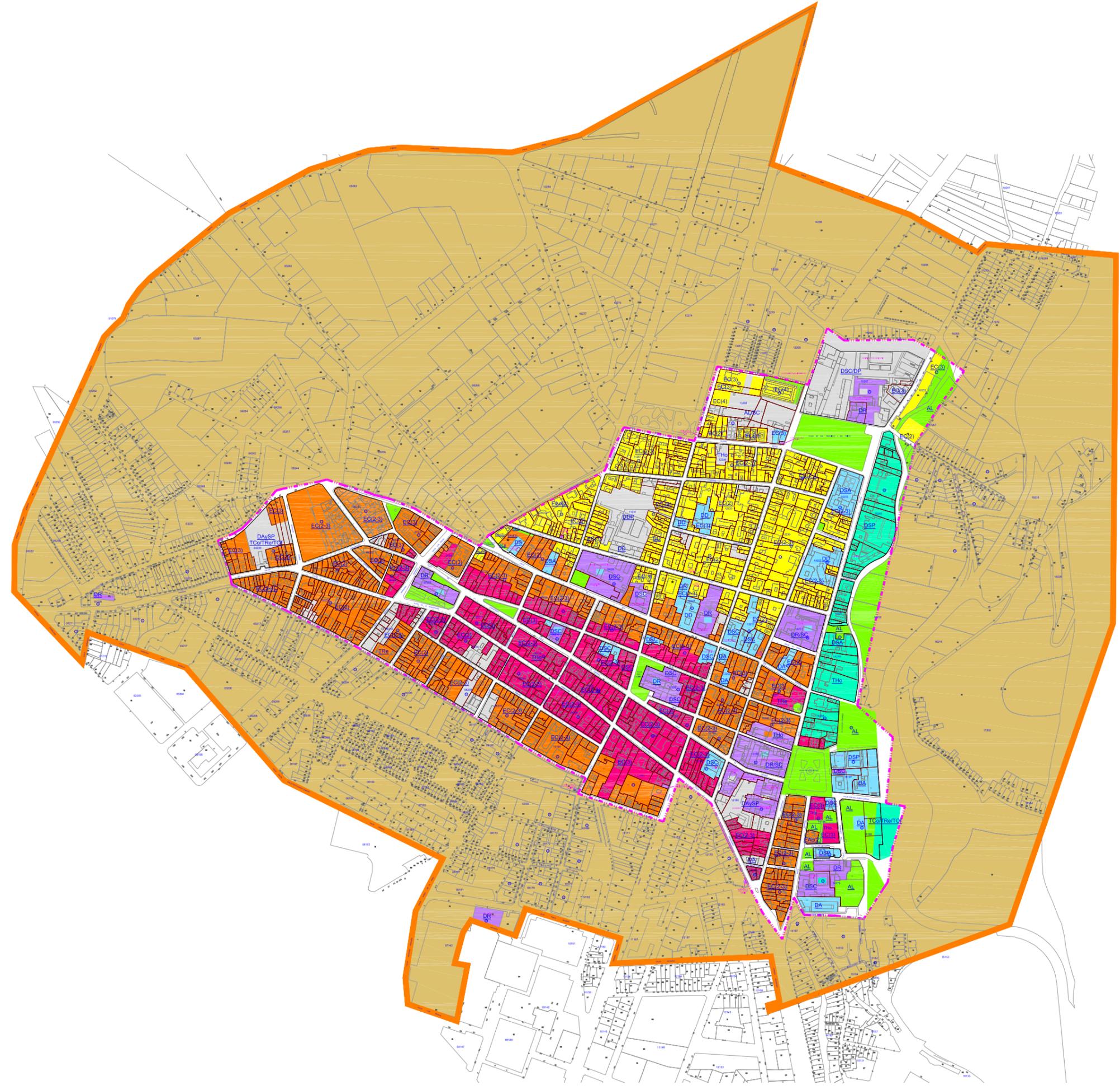


ENCUESTADOR

\*Ministerio de Hacienda: Ficha CU-1 / Catastro de Tenerife 2002



SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA



- \* PROYECTO DE DETALLE PENDIENTE DE ORDENACIÓN
- AL / ALp ÁREA LIBRE pública o privada
  - D(1P, SC, DD...) DOTACIONALES
  - EC(2-3) EDIFICACIÓN CERRADA 2 y 3 ALTURAS
  - ZICH. COMERCIAL INTENSIVA
  - ZICH. MIXTA COMERCIAL RESIDENCIAL
  - ZICH. RESIDENCIAL INTENSIVA
  - ZIRC. ZONA BARRANCO
  - DOTACIONAL
  - ZONAS DE CONCERTACIÓN URBANÍSTICA
  - LIBRE PÚBLICO O LIBRE PRIVADO: PLAZAS Y JARDINES
  - EDIFICIO SINGULAR
  - ZONA DE RESPETO
  - AMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO
  - ÁREA DE INFLUENCIA

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO**

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

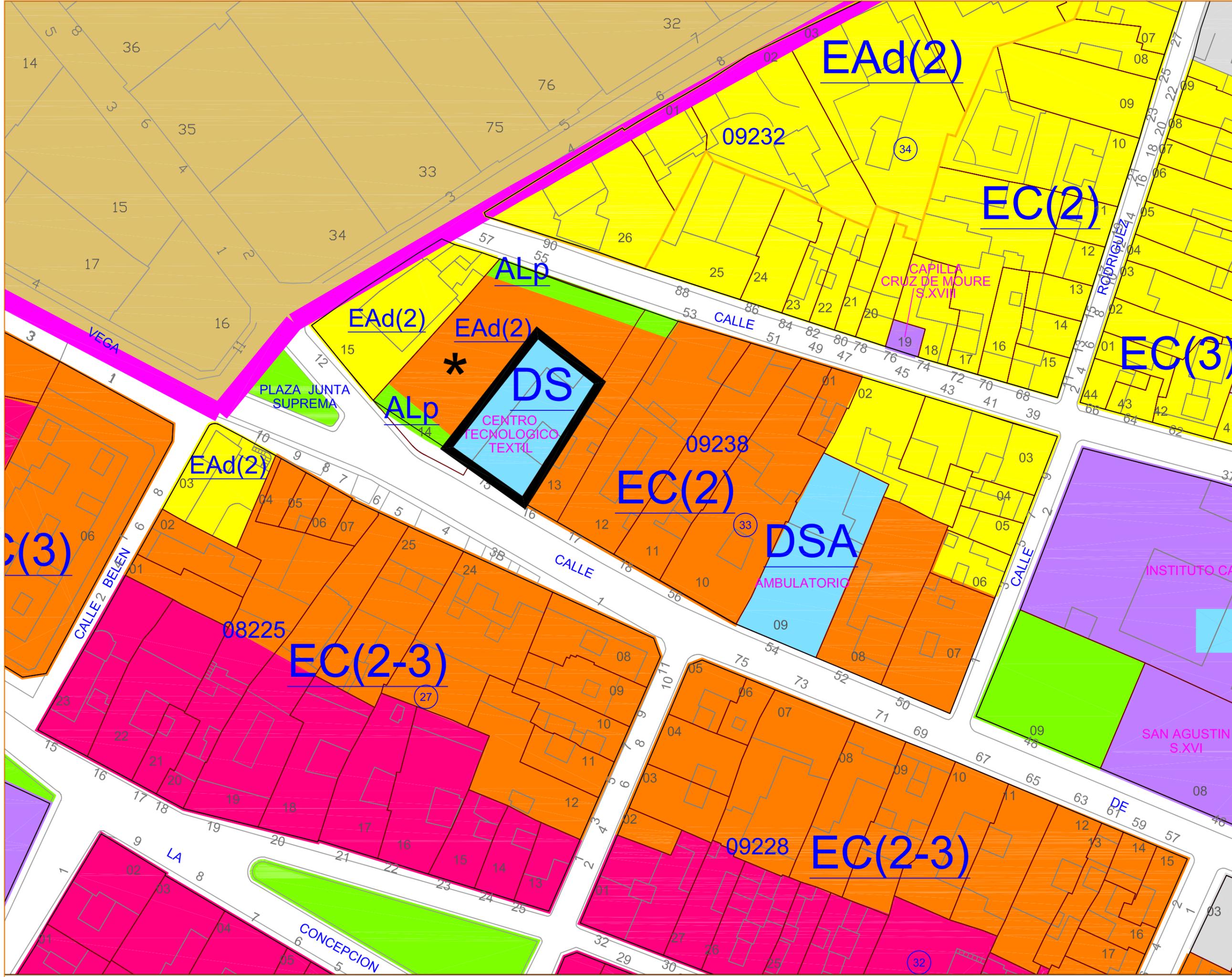
ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Escala: 1:5000

Fecha: 2010

Autores: [Logos]

Hoja: 0-3



- \* PROYECTO DE DETALLE PENDIENTE DE ORDENACIÓN
- Al/Alp ÁREA LIBRE pública o privada
- D(SP, SC, DD...) DOTACIONALES
- EC(2-3) EDIFICACIÓN CERRADA 2 y 3 ALTURAS
- EAd(2) EDIFICACIÓN ABIERTA 2 ALTURAS
- ZICH COMERCIAL INTENSIVA
- ZICH MIXTA COMERCIAL RESIDENCIAL
- ZICH RESIDENCIAL INTENSIVA
- ZBRC ZONA BARRANCO
- DOTACIONAL
- PARCELAS CON ORDENANZA ESPECIAL
- LIBRE PÚBLICO O LIBRE PRIVADO: PLAZAS Y JARDINES
- EDIFICIO SINGULAR
- ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO
- LÍMITE ÁREA DE INFLUENCIA