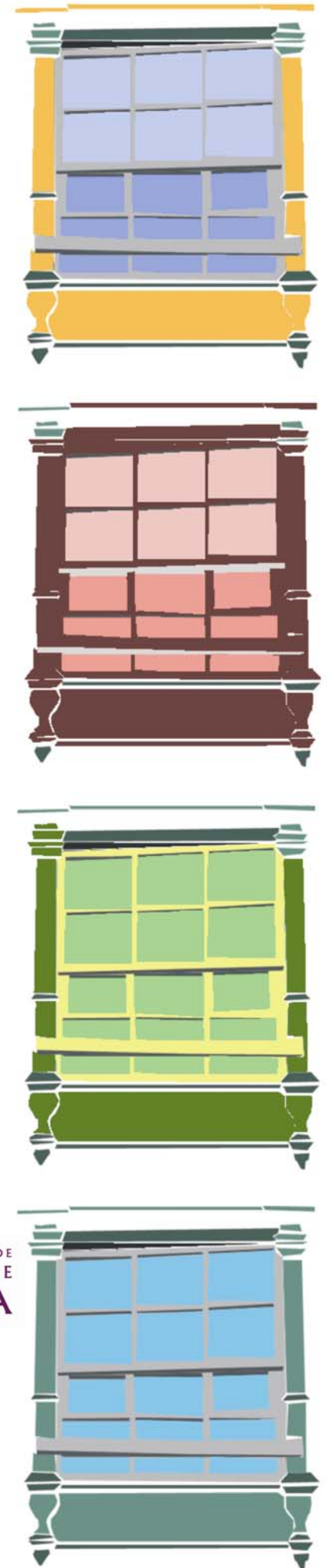


PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA LAGUNA

TOMO IV- PARCELAS CON ORDENANZA ESPECIAL
Documento de aprobación definitiva
Texto refundido

JULIO- 2005



PARCELAS CON ORDENANZA ESPECIAL

Dentro del Conjunto Histórico se identifican 21 sectores urbanos, en los que se está proporcionando un diseño pormenorizado de su ordenación. Son sectores particularmente sensibles, bien por que en estos momentos supongan un área de oportunidad para el Conjunto Histórico, o porque conformen zonas de especial importancia ambiental para subsanar agresiones urbanas (tapar medianerías, etc.).

Se trata de diversas parcelas o grupos de parcelas para las que se establecen determinaciones de ordenación específicas, con la finalidad de resolver determinados problemas.

En las fichas que se acompañan como anexos se identifican los problemas que pretenden resolverse, la finalidad perseguida y la propuesta que se formula para su adecuada solución.

Básicamente, se trata, en unos casos, de parcelas que lindan con medianeras vistas (un problema grave en el CH), o que presentan desajustes en sus alturas respecto de los edificios colindantes, y en los que se trata de regular su edificación para que se materialice en la forma y en los plazos establecidos por el PEP.

En otros, se pretende ordenar los volúmenes para evitar efectos indeseados derivados de la indefinición de la ordenanza del PGOU (por ejemplo, por no aparecer regulada la longitud máxima de fachada, lo que puede propiciar la aparición de volúmenes edificatorios inadecuados para la conservación de las características generales del ambiente en el ámbito del Conjunto Histórico).

Dado el largo período transcurrido para disponer del instrumento de ordenación del Conjunto Histórico, se ha optado por incorporar la ordenación de volúmenes necesaria para resolver dichos problemas, en lugar de remitir dicha ordenación de volúmenes a instrumentos de desarrollo posterior (Estudios de Detalle), que supondría nuevos retrasos e incertidumbres en su ordenación y gestión, y no permitiría garantizar la consecución del resultado final pretendido.

En algunos supuestos, por comportar cesiones de suelo o compromisos de urbanización específicos, su ordenación y gestión se anuda al contenido de los correspondientes convenios urbanísticos.

En otros, se pretende unir solares por sus sótanos con el fin de optimizar la construcción de garajes, privados o públicos que de manera individual no serían posibles por el reducido tamaño de las parcelas.

Si no se dice nada en contrario, el plazo máximo para su ejecución es de 2 años, transcurrido el cual se podrá iniciar el procedimiento de ejecución por sustitución.

* Ordenación suspendida pendiente de información pública (Parcelas 04238/03/04/05)

Localización Marqués de Celada-Lucas Vega-Teobaldo Power.
Referencia Antiguas cocheras de guaguas.
Problema y finalidad Polígono 3
 Obtención de dotaciones administrativas, superficies comerciales y ordenación de volúmenes
Propuesta Esta actuación pretende la obtención de dotaciones administrativas y de servicios, y la obtención de un área comercial en una zona urbana deficitaria, se consigue también un número importante de aparcamientos subterráneos.
Gestión Ejecución Privada. Convenio urbanístico, en los términos recogidos por la ficha correspondiente del plan especial.

Localización Sol-Adelantado
Referencia Polígono 7
Problema y finalidad Tapar medianerías vistas
Propuesta Aplicación de la ordenanza; no se imponen cargas, ni se pretende la obtención de dotaciones, ni el remate de la urbanización. No requiere previsiones específicas de gestión
Gestión Ejecución privada. Convenio urbanístico entre propietarios para el reparto de cargas y beneficios

Localización Maya-Callejón Ángel Núñez
Referencia Polígono 9
Problema y finalidad Obtención de estacionamientos aprovechamiento residencial y espacio libre
Propuesta Aplicación de la ordenanza sobre rasante. El estacionamiento debe hacerse conjuntamente.
Gestión Ejecución privada. Convenio urbanístico entre propietarios para el reparto de cargas y beneficios

Localización	San Antonio
Referencia	Polígono 11
Problema y finalidad	Solucionar una importante anomalía urbana por la existencia de solares y construcciones en ruinas y obtención de estacionamientos. Ordenación de volúmenes para colmar una pieza de ubicación estratégica y tapar medianeras.
Propuesta	Asignación de aprovechamientos e imposición de cargas entre propietarios proporcionalmente al suelo aportado y conforme a la ficha de ordenación de volúmenes.
Gestión	Gestión privada. Convenio urbanístico entre propietarios para el reparto de cargas y beneficios.

Localización	Candilas-Plaza Dr. Olivera
Referencia	Polígono 12
Problema y finalidad	Tapar medianerías vistas
Propuesta	No requiere previsiones específicas de gestión, por lo que basta con aplicar la ordenanza
Gestión	Gestión privada. Los propietarios podrán actuar individualmente.

Localización	Herradores-Manuel de Ossuna
Referencia	Polígono 14/14 bis
Problema y finalidad	Dar una ordenanza específica para ordenar un solar libre de edificio catalogado (traseras vacías importantes) y obtener estacionamientos
Propuesta	El objetivo es conseguir dotaciones en los restos de parcela que forman parte de unos edificios protegidos y que hoy están sin edificar
Gestión	Gestión privada. Ambas actuaciones, 14 y 14 bis, son de un solo propietario cada una.

Localización	Gasolinera Cobos
Referencia	Polígono 15
Problema y finalidad	Urbanización del conjunto, tapando medianerías vistas, cesión de nueva calle y obtención de estacionamientos
Propuesta	Pretende actuar sobre 6 unidades catastrales, reordenando la estructura parcelaria, para urbanizar el conjunto y obtener espacios libres y viario
Gestión	Gestión privada. Convenio urbanístico entre propietarios para el reparto de cargas y beneficios.

Localización	Instituto Cabrera Pinto
Referencia	Polígono 17/17 bis
Problema y finalidad	Obtención de una gran pieza dotacional deportiva en el interior de una manzana cuya fachada interior hay que configurar. Conseguir un amplísimo estacionamiento subterráneo, y accesos desde varias calles. Tapar medianeras existentes.
Propuesta	La mayor parte de la pieza dotacional deportiva es de propiedad pública, así como la edificación de Juan de Vera, nº 31. Hay que incorporar la parte trasera de la parcela 41, mediante convenio con el propietario, con cesión de parte del aprovechamiento previsto en la ficha de ordenación
Gestión	Ejecución Pública el polígono 17, y privada de propietario único el 17 bis.

Localización	Cabrera Pinto-Juan de Vera
Referencia	Polígono 18
Problema y finalidad	Aprovechar dos parcelas de la forma adecuada para unir las y sacar un estacionamiento en los sótanos. Las fachadas a Juan de Vera están protegidas.
Propuesta	Intervención normativa, en el sentido de que se pretende únicamente que se materialice la edificación en los términos y plazos previstos en la ordenanza.
Gestión	Gestión privada. Convenio urbanístico entre propietarios para el reparto de cargas y beneficios

Localización Quintín Benito
Referencia Polígono 20
Problema y finalidad Normativo con asignación de uso específico en la parcela , para conseguir un equipamiento hotelero
Propuesta La ordenación no comporta la imposición de cargas, ni supone actuaciones de urbanización o previsión de obtención de dotaciones. Aplicación de ordenanza; por tanto, no requiere previsiones específicas de gestión.
Gestión Intervención privada. Propietario único

Localización Cabrera Pinto-Tabares de Cala
Referencia Polígono 21
Problema y finalidad Aprovechar la existencia de un solar y del espacio libre de la casa protegida para hacer sótanos con garaje
Propuesta Aplicación de ordenanza; por tanto, no requiere previsiones específicas de gestión.
Gestión Gestión privada. Convenio urbanístico entre propietarios para el reparto de cargas y beneficios.

Localización Santiago Cuadrado-Juan de Vera
Referencia Polígono 22
Problema y finalidad Aprovechar la existencia de estos solares con amplios espacios libres para conseguir estacionamiento
Propuesta Aplicación de la ordenanza sobre rasante. Servidumbre de estacionamiento común.
Gestión Gestión privada. Convenio urbanístico entre propietarios para el reparto de cargas y beneficios.

Localización Santiago Cuadrado-Tabares de Cala
Referencia Polígono 23
Problema y finalidad Aprovechar la existencia de estos solares para unificar sótanos para garajes. También se trata de ajustar la edificación a una de las medianerías de 4 plantas.
Propuesta Afecta a dos parcelas, cuya unificación se pretende para obtener sótanos para garajes, asignando aprovechamientos de manera desigual, por lo que requiere la delimitación de una
Gestión Intervención privada. Un solo propietario

Localización Tabares de Cala-Lateral Obispado
Referencia Polígono 24
Problema y finalidad Ocultar las medianerías vistas
Propuesta Aplicación de ordenanzas, que afecta a una sola parcela; por tanto, no requiere previsiones específicas de gestión.
Gestión Intervención privada. Un solo propietario

Localización Convento y Cuartel de San Francisco
Referencia Polígono 25
Problema y finalidad Obtención de dotaciones y actuaciones de urbanización (ampliación Camino Cañaveral y calle de acceso al interior de la pieza)
Propuesta Se delimitan zonas correspondientes a los edificios de valor que hay que proteger y redactar Plan Director. El resto se dedicará a dotaciones.
Gestión Ejecución Pública

Localización Bencomo - Viana
Referencia Polígono 26
Problema y finalidad Tapar medianerías
Propuesta Afecta a cuatro parcelas, asignando aprovechamientos y cargas de manera desigual.
Gestión Gestión privada. Convenio urbanístico entre propietarios para el reparto de cargas y beneficios.

Localización Ayuntamiento
Referencia Polígono 29
Problema y finalidad Obtención de suelo para dotaciones administrativas. Ampliación de las oficinas municipales
Propuesta Actuación Urbanística Aislada (artículo 145 Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias) para obtener la casa de la esquina suroeste de la manzana
Gestión Pública

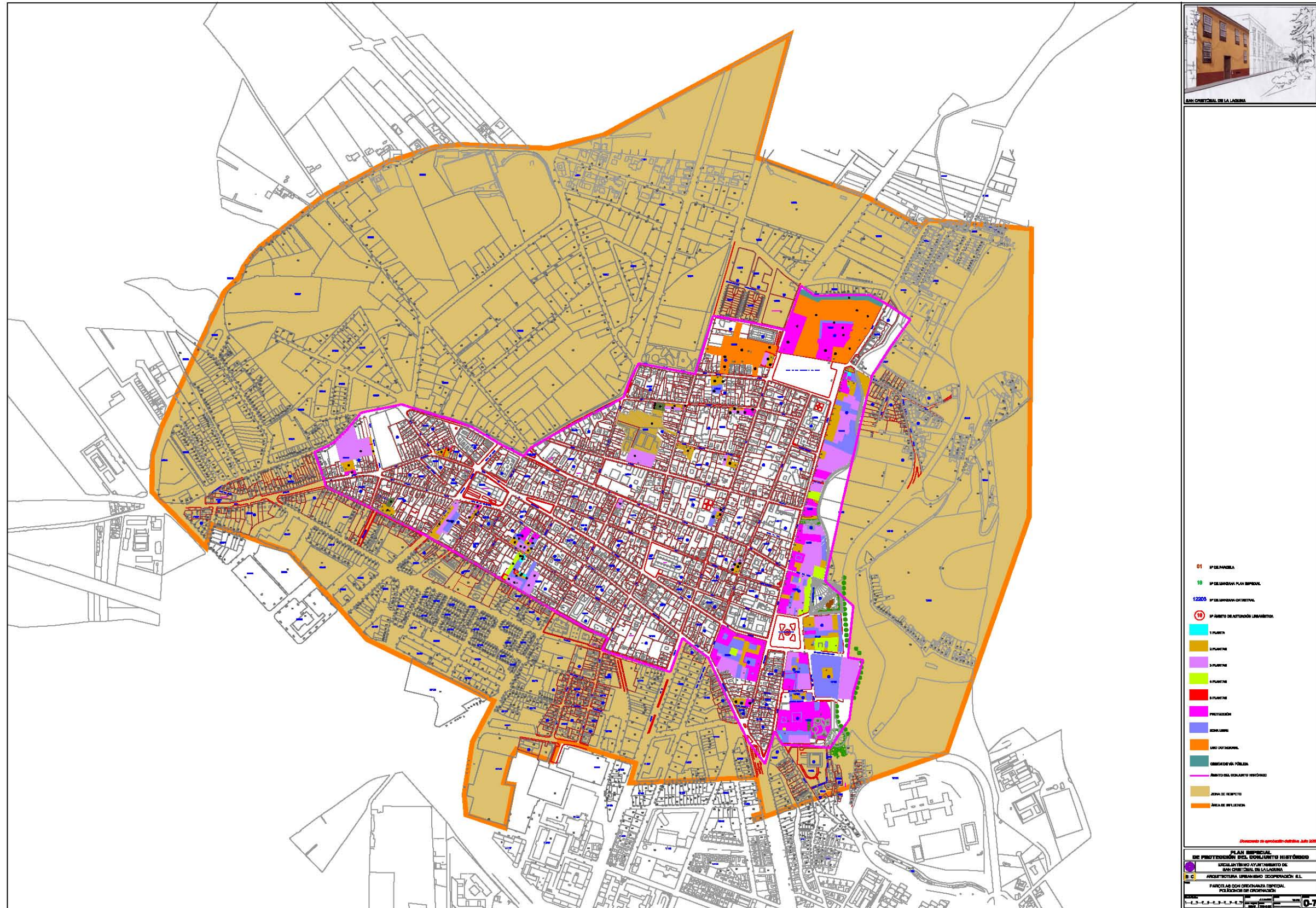
Localización	Obispo Ruiz Cabal
Referencia	Polígono 30
Problema y finalidad	Se trata de reglamentar el que el patio privado del edificio protegido se pueda utilizar como espacio público y que la entrada al edificio de la parcela que da a Herradores se pueda hacer por el patio, al que incluso podrán dar los huecos de ese edificio. Además, se trata de conseguir estacionamientos para el uso previsto: Dotacional
Propuesta	Se trata de dos parcelas de propiedad municipal; no requiere previsiones específicas de gestión
Gestión	Pública.

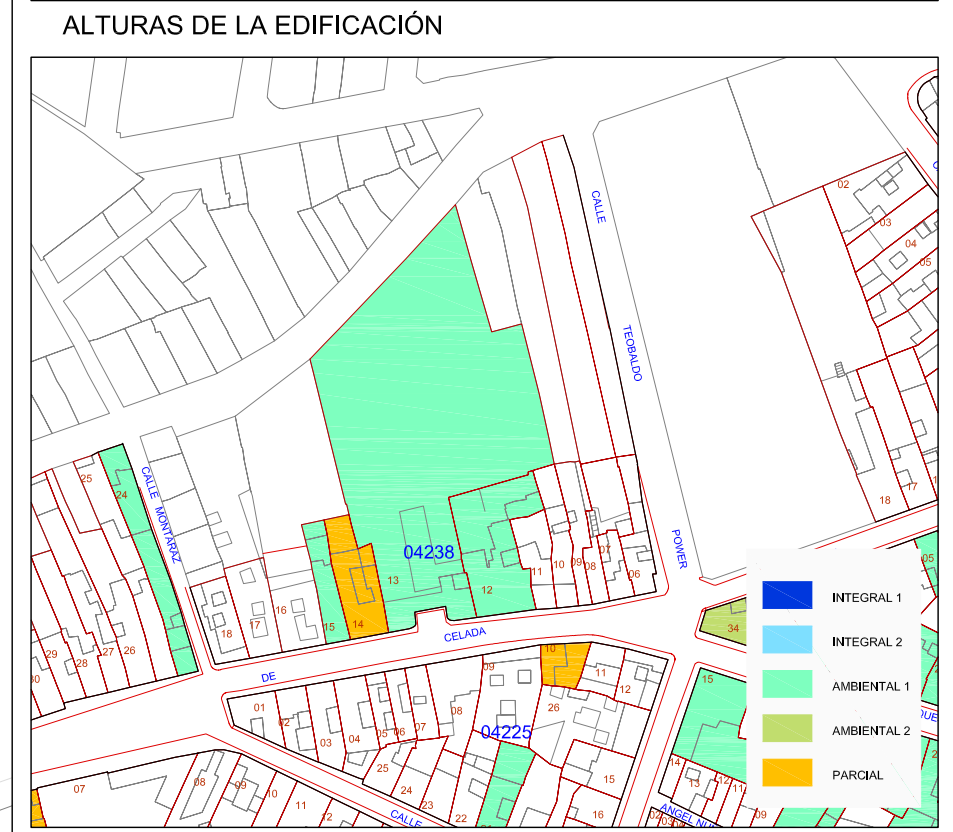
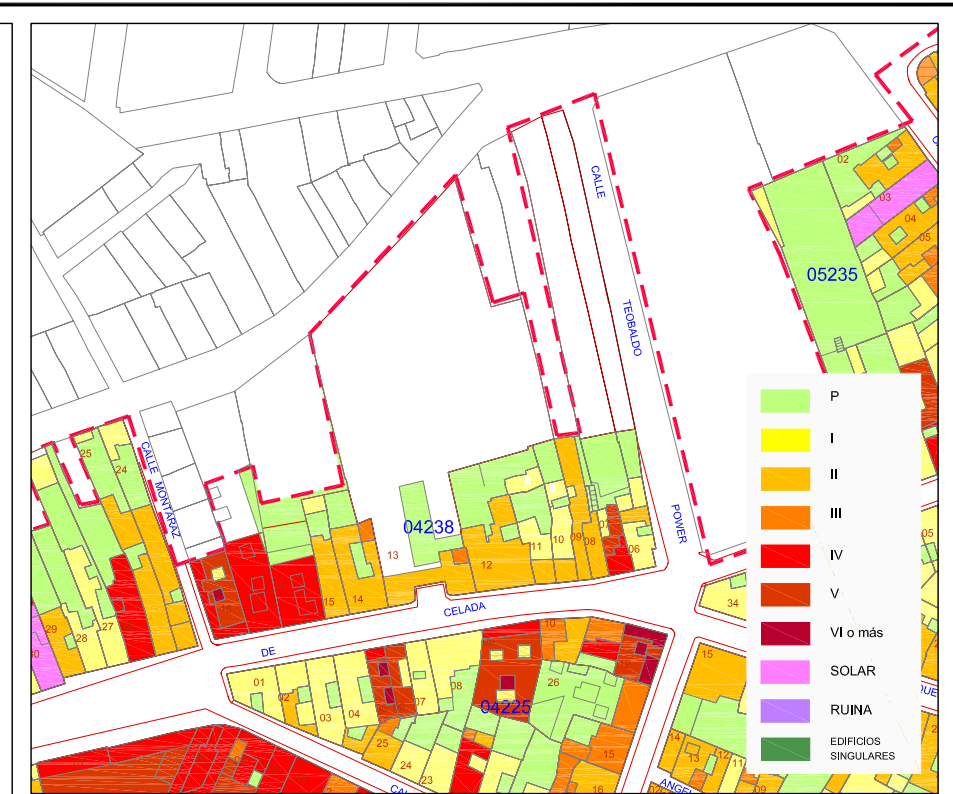
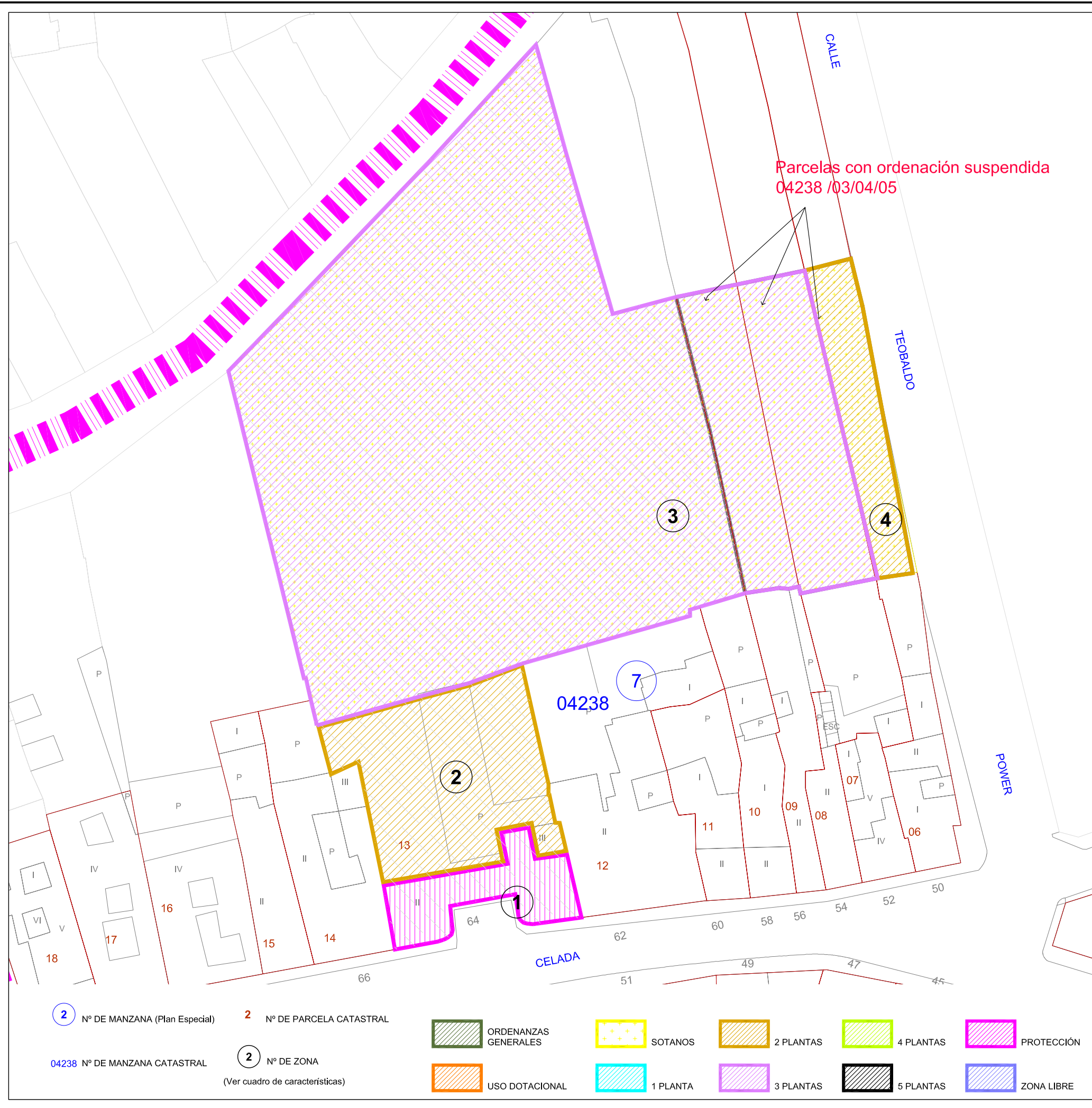
Localización	San Agustín-Núñez de la Peña
Referencia	Polígono 31
Problema y finalidad	Ocultar medianerías y conseguir plazas de estacionamiento
Propuesta	Ordenación de volúmenes y unificación de sótanos
Gestión	Gestión privada. Convenio urbanístico entre propietarios para el reparto de cargas y beneficios.

Localización	República Argentina-Quintín Benito-Primo de Rivera
Referencia	Polígono 32
Problema y finalidad	Obtención de dotaciones de área libre de parque, siguiendo lo indicado en el Plan General.
Propuesta	Corrección de los límites para que coincidan con las lindes de las parcelas reales.
Gestión	Pública. Convenios urbanísticos del Ayuntamiento con los propietarios para gestionar las cesiones de áreas verdes

Cuadro de Parcelas con Ordenanza Especial

Polígono 3	Antiguas Cocheras de Guaguas
Polígono 7	Sol – Adelantado
Polígono 9	Maya – Callejón Ángel Núñez
Polígono 11	Calle San Antonio
Polígono 12	Calle Candilas
Polígono 14/14 BIS	Manuel de Ossuna
Polígono 15	Gasolinera
Polígono 17/17 BIS	Instituto Cabrera Pinto
Polígono 18	Cabrera Pinto- Juan de Vera
Polígono 20	Quintín Benito
Polígono 21	Cabrera – Tabares de cala
Polígono 22	Santiago Cuadrado – Juan de Vera
Polígono 23	Santiago Cuadrado – Tabares de Cala
Polígono 24	Tabares de Cala – Lateral Obispado
Polígono 25	Convento y Cuartel de San Francisco
Polígono 26	Esquina Bencomo Viana
Polígono 30	Consistorio – Obispo – Herradores
Polígono 31	San Agustín – Núñez de la Peña
Polígono 32	República Argentina – Quintín Benito – Primo de Rivera





Documento de aprobación definitiva Julio 2005

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Plano: PARCELA CON ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO Nº 03 Situación: Avenida Lucas Vega

Manzana: 04238 Parcela:

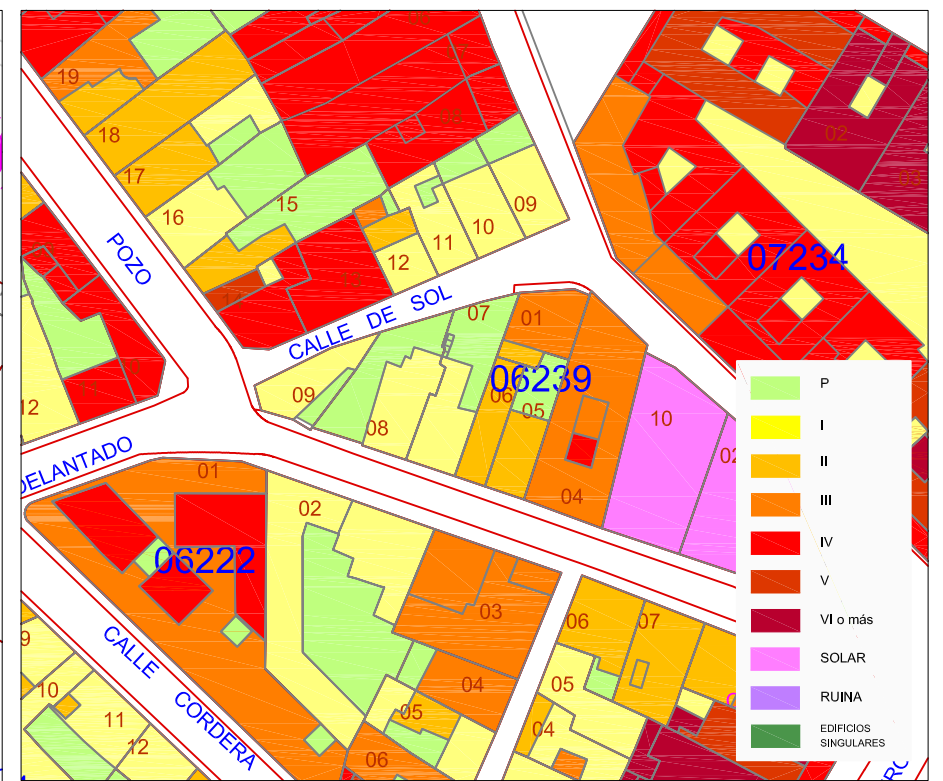
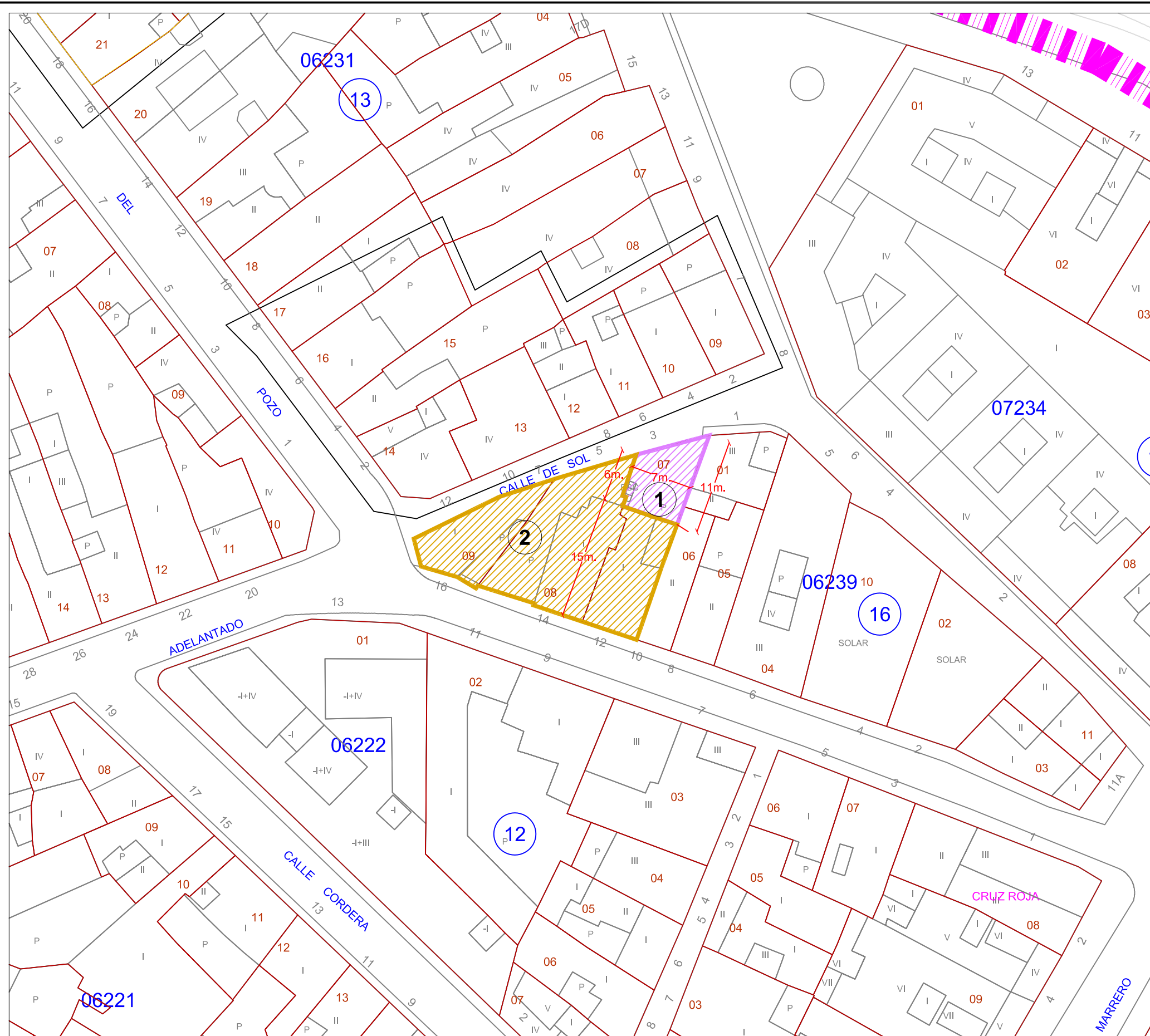
auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

Escala Gráfica: 0 5 10 15 20 25m Fecha: JULIO - 2005 Escala: 1/500 Número: 02

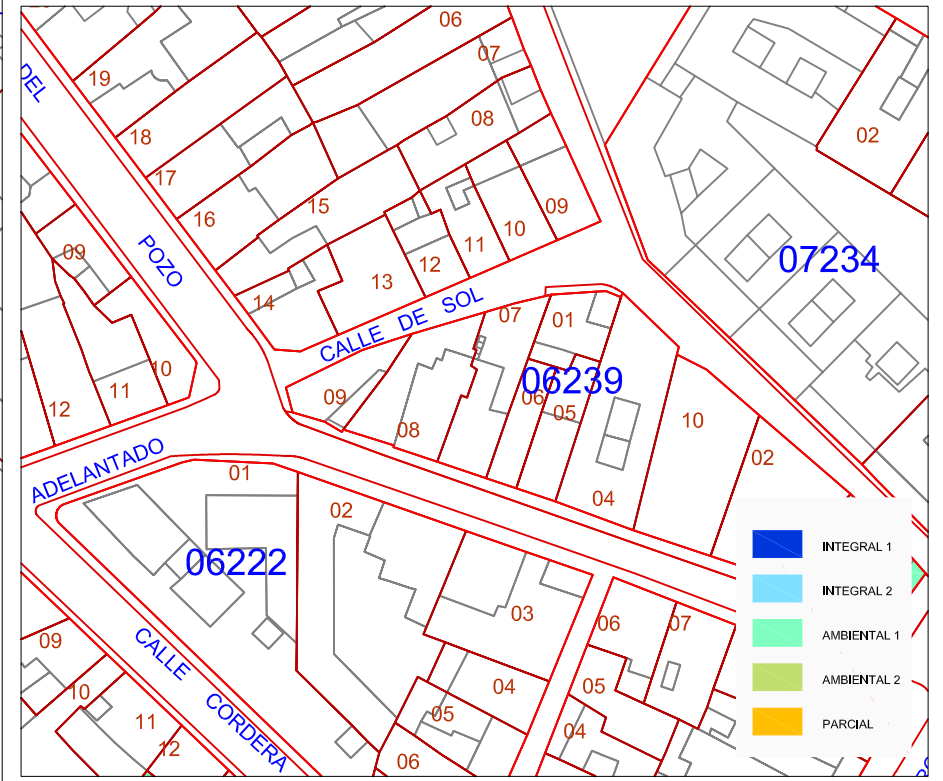
Form. Original: DIN A3 Ploteo: 1=1 Ref.Cad: 03.dwg

POLÍGONO 3		ANTIGUAS COCHERAS DE GUAGUAS						Ordenanza especial para obtener dotaciones y estacionamientos		
Problema y finalidad		Conseguir dotaciones públicas y superficie comercial en una zona necesitada de este uso. Y unos amplios estacionamientos								
Forma de gestión		Privada. Obtención de cesiones por vía de convenio urbanístico. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización. Las parcelas con la ordenación suspendida, tendrán un año para la presentación del proyecto, contado a partir de su entrada en vigor, y dos para su completa ejecución, contados desde la notificación de la licencia..								
Parcelas afectadas		04238/13, 04238/03, 04238/04, 04238/05, 04238/06								
Núm máximo de módulos de 80m2 de comercial							114	No se autorizan viviendas.		
Núm min de estacionamientos								260		
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificabilidad	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios.		
TOTAL			4.741				9.161			
1	Zona de cesión obligatoria: rehabilitación del edificio protegido existente.	Dotacional	167	La existente	2 (las existentes)	La existente	-	Se cederá al Ayuntamiento el edificio existente protegido sin compensación alguna.		
				100%,						
2	Dotaciones	Dotacional. Obligatorias dos plantas de estacionamiento en el subsuelo que se cederán para su gestión a la zona comercial.	540	Dejando el paso en Planta Baja indicado en el Plano.	2	1,6	889	Se cederá al Ayuntamiento el terreno de esta zona y la nueva edificación resultante, obligándose a éste a dejar un paso desde la calle Marqués de Celada hasta el interior del resto de la parcela, con la misma anchura que la portada actual. La edificabilidad teórica que le correspondería al actual propietario por esta zona se acumulará en el resto de la parcela no cedida		
3	Zona de tres plantas	Comercial y compatibles; obligatorias dos plantas de estacionamiento en el subsuelo. (Ver comentarios)	3.838	70%	3	1,8 (de 2 + 3)	7880	Los espacios libres que deja obligatoriamente la ocupación del 70%, podrán cubrirse con cerramientos acristalados y dedicarse a circulación o estancia de personas, a jardín, etc, nunca al aumento de la superficie propia del uso a que se destine. Habrá de hacerse cargo obligatoriamente de la construcción de la zona 2. Habrá de hacerse cargo de la gestión y explotación de los estacionamientos de la zona 2 (previo pacto en el precio con el Ayuntamiento). La actuación ha de ser unitaria con la 2 y no se podrán segregar parcelas, excepto las del Ayuntamiento. Las parcelas que forman parte de esta zona 3, y quedan temporalmente con su ordenación suspendida, deberán actuar en su momento de manera unitaria con la zona 4.		
4	Zona de dos plantas	Comercial; obligatorias dos plantas de estacionamiento en el subsuelo. (Ver comentarios)	196	100%	2	2	392	No podrán segregarse parcelas más pequeñas. La actuación ha de ser unitaria con 1 y 2. Y los estacionamientos han de ser conjuntos.		
2, 3, 4	Estacionamiento	Estacionamiento subterráneo	4.574	100%	2	-	-	Los accesos serán obligatoriamente por Teobaldo Power o Lucas Vega .		

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS *Documento de aprobación definitiva Julio 2005*

N° DE MANZANA (Plan Especial)	N° DE PARCELA CATASTRAL	ORDENANZAS GENERALES	SOTANOS	2 PLANTAS	4 PLANTAS	PROTECCIÓN
04238 N° DE MANZANA CATASTRAL	N° DE ZONA (Ver cuadro de características)	USO DOTACIONAL	1 PLANTA	3 PLANTAS	5 PLANTAS	ZONA LIBRE

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Plano	PARCELA CON ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO Nº 07	Situación	Calle de Sol
Manzana	06239	Parcela	

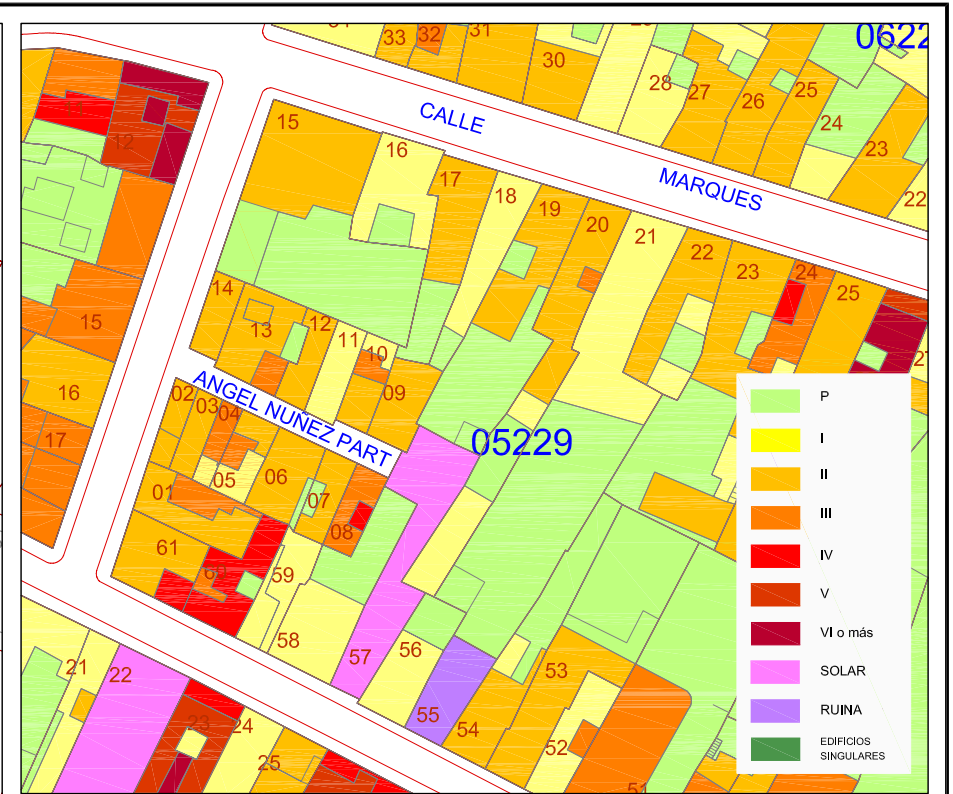
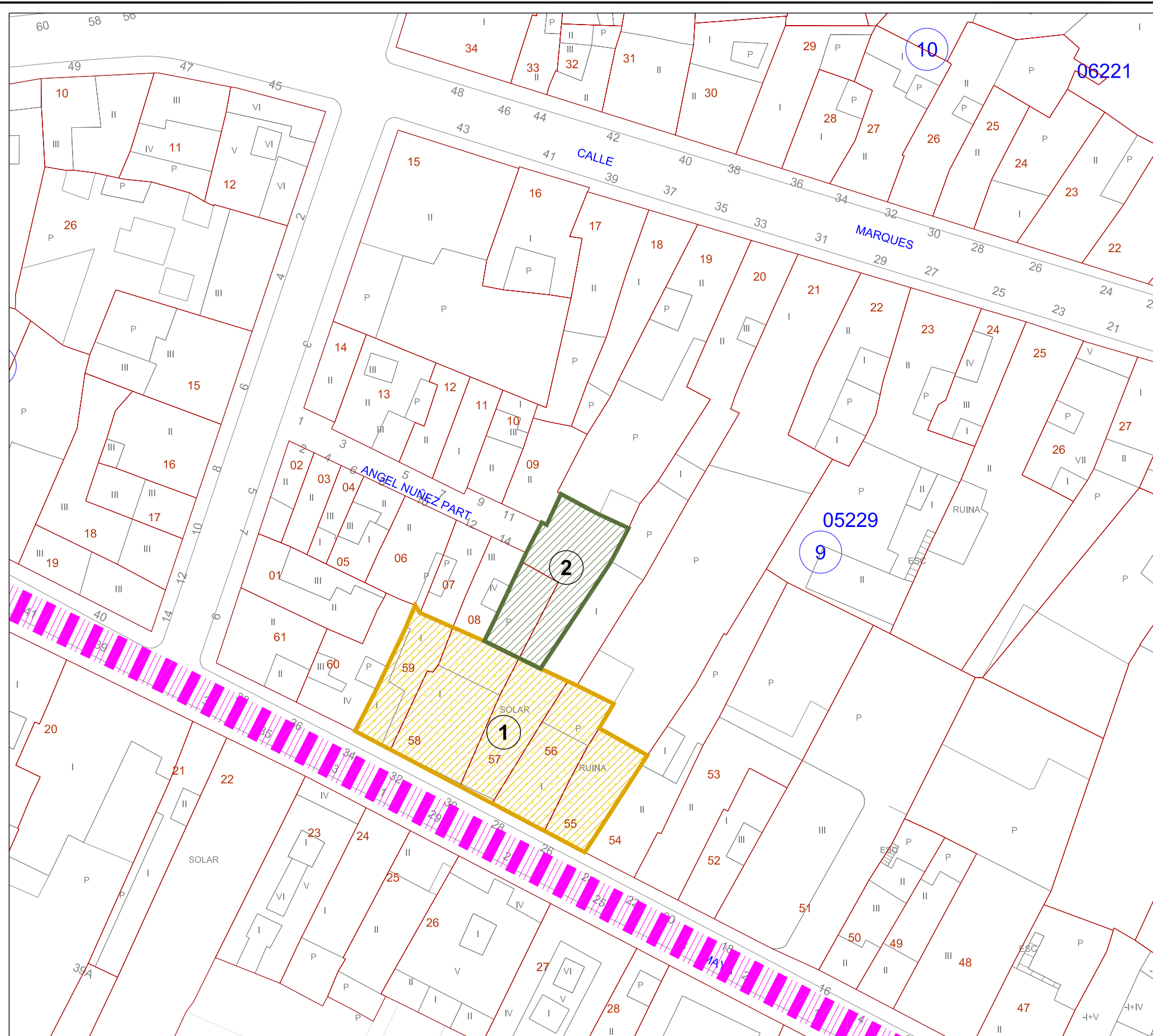
auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

Fecha	JULIO 2005	Escala	1/500	Número	05
Form. Original	DIN A3	Ploteo	1=1	Ref.Cod	

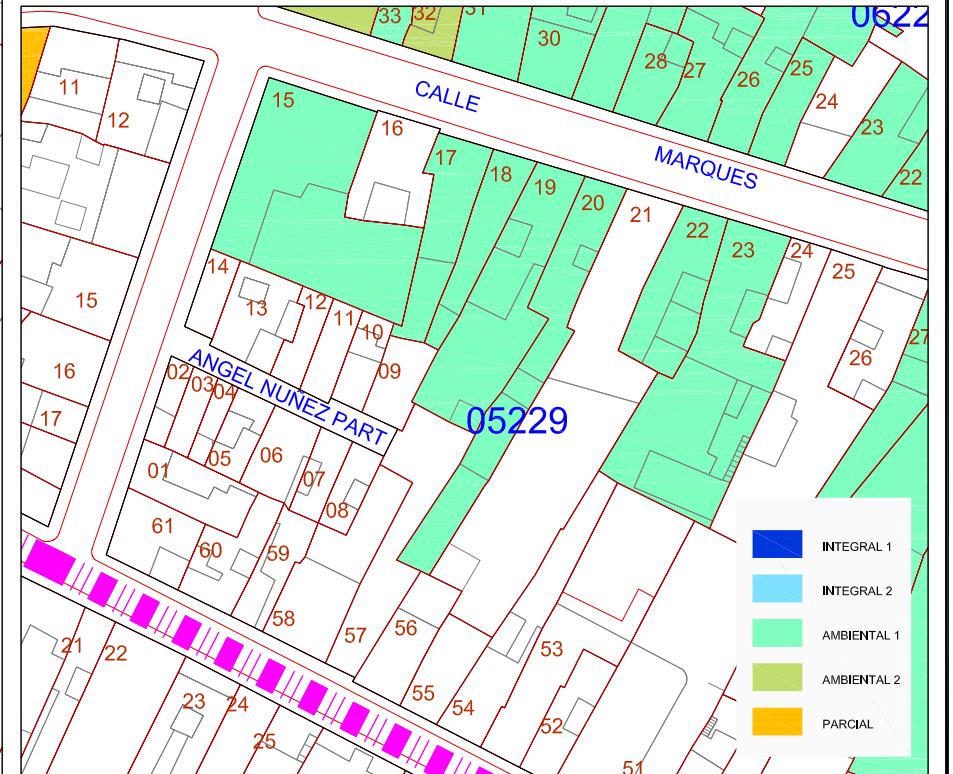
Escala Gráfica: 0 5 10 15 20 25m

POLÍGONO 7	SOL - ADELANTADO						Ordenanza especial para tapar medianería
	Problema y finalidad	Se establece excepcionalmente una altura de 3 plantas para tapar una medianería, cuando las calles son todas de 2 plantas máximo. Si los propietarios se pusieran de acuerdo se podrían hacer mancomunados los garajes.					
	Forma de gestión	Privada. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.					
	Parcelas afectadas	06239/07, 06239/08, 06239/09					
Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial						8	
Núm min de estacionamientos							
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios
TOTAL			438			716	
1	Zona de tres plantas	Residencial	64	100%	3	192	Bajo ningún concepto la nueva construcción sobresaldrá de la medianería de 3 plantas del edificio colindante. Será obligatorio realizar tratamiento de fachada interior a las líneas que marcan la separación entre tres y dos plantas.
2	Zona de dos plantas	Residencial	374	70%	2	524	En todo el polígono será obligatoria la provisión de plazas de garaje, en la proporción de una por vivienda o local comercial.

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS *Documento de aprobación definitiva Julio 2005*

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Plano: PARCELA CON ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO Nº 09 Situación: Calle Maya
Manzana: 05229 Parcela:

auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

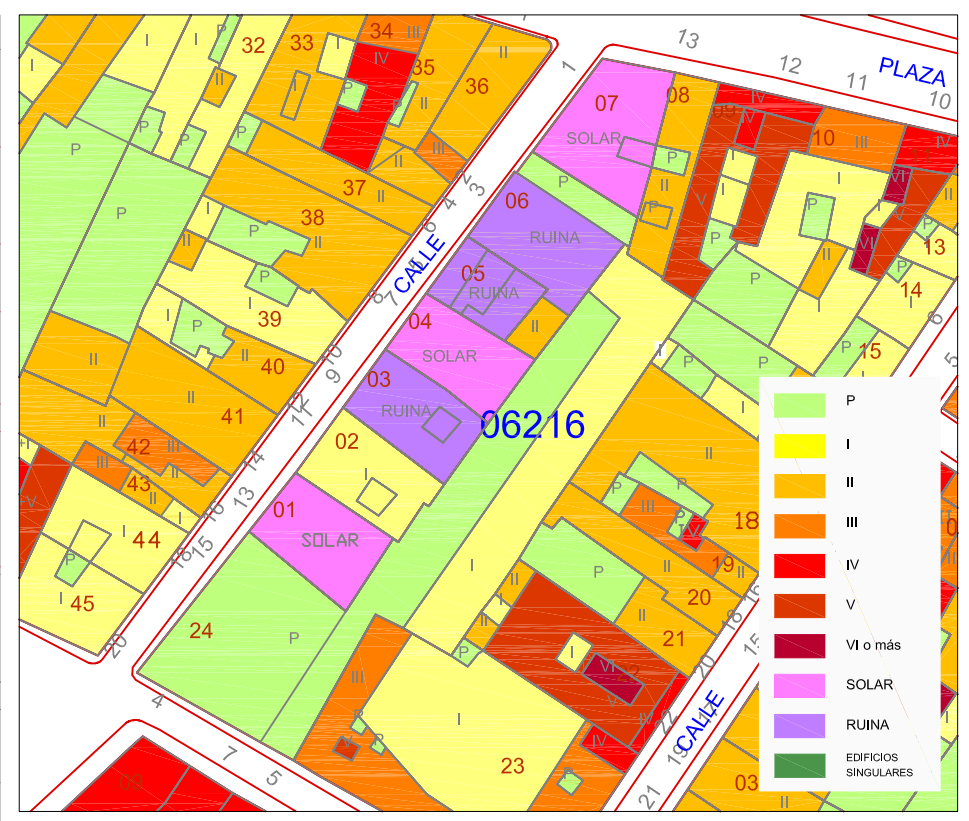
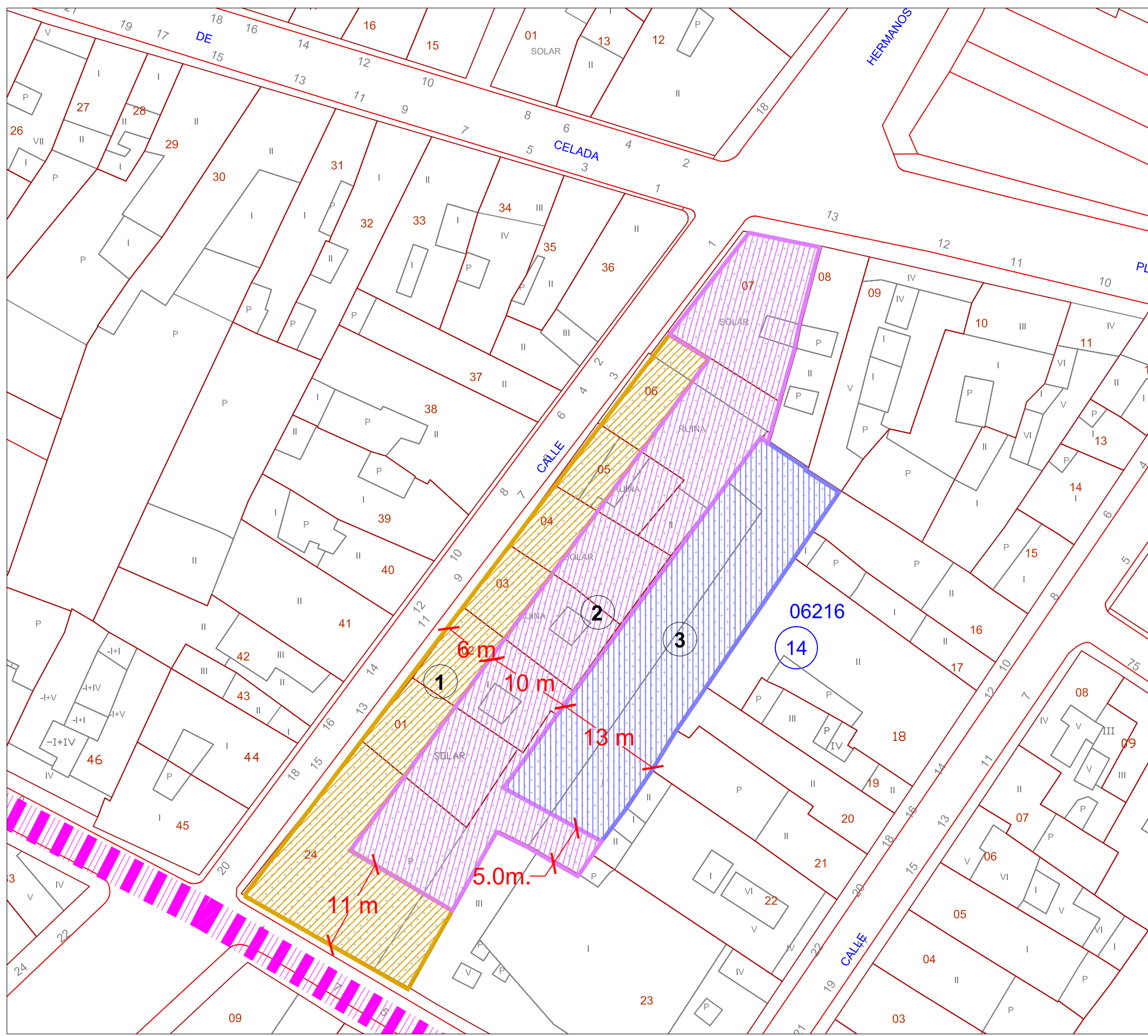
Escala Gráfica: 0 5 10 15 20 25m Fecha: JULIO - 2005 Escala: 1/500 Número: **07**
Form. Original: DIN A3 Ploteo: 1=1 Ref.Cad:

2 Nº DE MANZANA (Plan Especial)	2 Nº DE PARCELA CATASTRAL	ORDENANZAS GENERALES	SOTANOS	2 PLANTAS	4 PLANTAS	PROTECCIÓN
04238 Nº DE MANZANA CATASTRAL	2 Nº DE ZONA (Ver cuadro de características)	USO DOTACIONAL	1 PLANTA	3 PLANTAS	5 PLANTAS	ZONA LIBRE

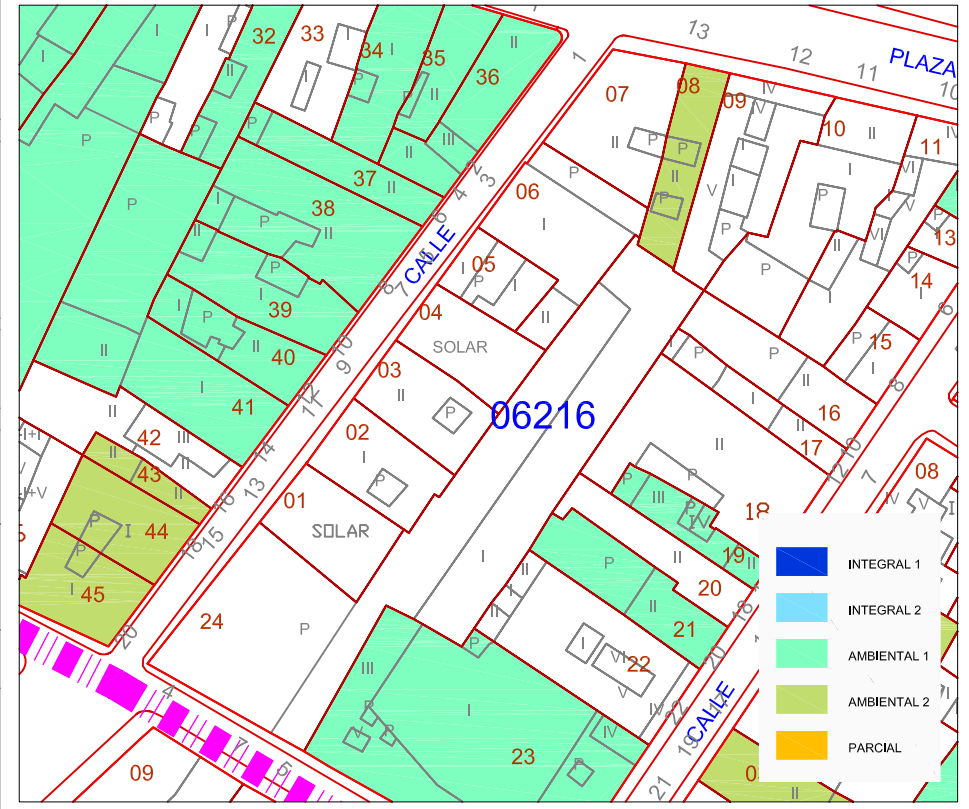
POLÍGONO 9	MAYA-CALLEJÓN ÁNGEL NÚÑEZ						Ordenanza especial para obtener estacionamientos
	Problema y finalidad	Se trata con este polígono de conseguir un garaje común de dos plantas con un óptimo aprovechamiento de espacio para la consecución de plazas de estacionamiento, que no se conseguirían si cada propietario actuase de forma individual. Nueva alineación en la calle Maya					
	Forma de gestión	Privada. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.					
	Parcelas afectadas	05229/55, 05229/56, 05229/57, 05229/58, 05229/59					
	Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial.						Las que resulten de aplicar la ordenanza general para una altura de 2 plantas con zonas de 3 según se especifica en la ordenanza general.
	Núm min de estacionamientos						29
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios.
TOTAL			509			1.149	
1	Sótano de dos plantas	Estacionamiento y otros usos compatibles en sótanos	509	100%	-2		Sótano de 2 plantas para estacionamiento.
1	Residencial 2 plantas	Residencial y compatibles	509	70%	2 y 3	865,3	Sobre rasante, aplicación general de la ordenanza de esa zona, con una altura de 2 plantas, con zonas de 3 según se especifica en la ordenanza general, aplicando una edificabilidad de 1,7. NOTA, En las parcelas 56 y 57, que tienen una parte en la zona 1y otra parte en la 2 del polígono, la edificabilidad se completará primero en la zona 1 y la edificabilidad restante se podrá ubicar, siguiendo la ordenanza general en la zona 2. Los proyectos resultantes sobre rasante deberán cumplir las condiciones establecidas por la ordenanza respecto a frente y parcela máxima.
2	Ordenanza General	Los usos permitidos por la Ordenanzas de Protección para esa zona.	167	70%	2 y 3	283,9	Se puede aplicar cualquiera de los usos y parámetros urbanísticos que las Ordenanzas de protección apliquen a esa zona.

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.

Los propietarios podrán actuar individualmente sobre rasantes siempre y cuando la intervención del garaje sea común.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS *Documento de aprobación definitiva Julio 2005*

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Plano	PARCELA CON ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO Nº 11	Situación	Calle Hermanos Marrero
Manzana	06216	Parcela	

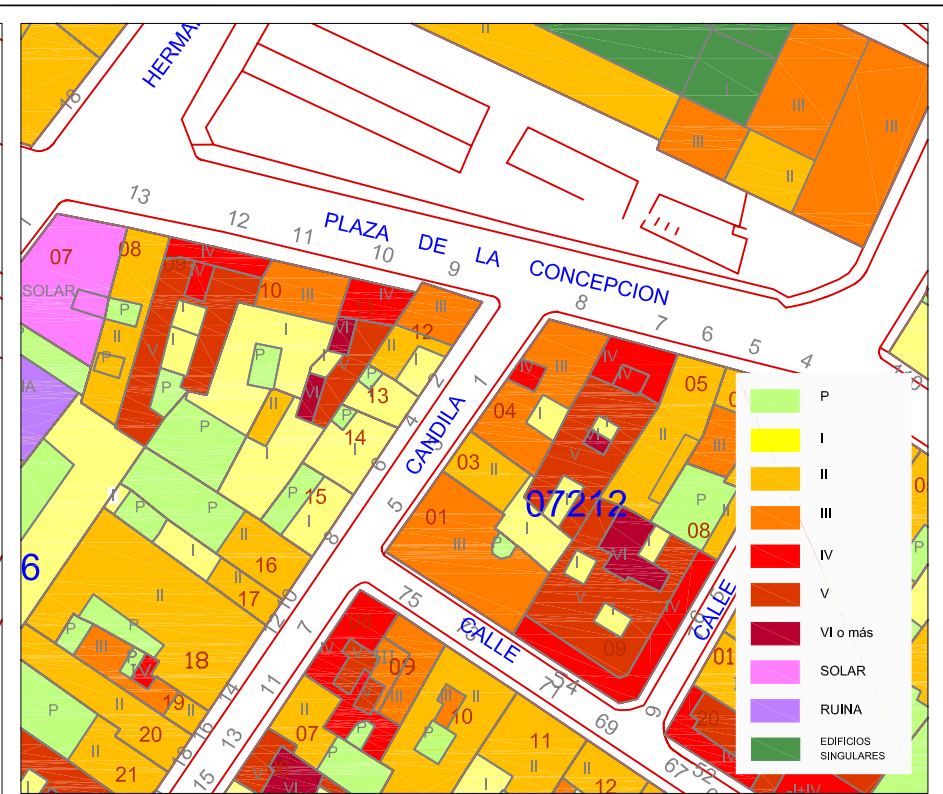
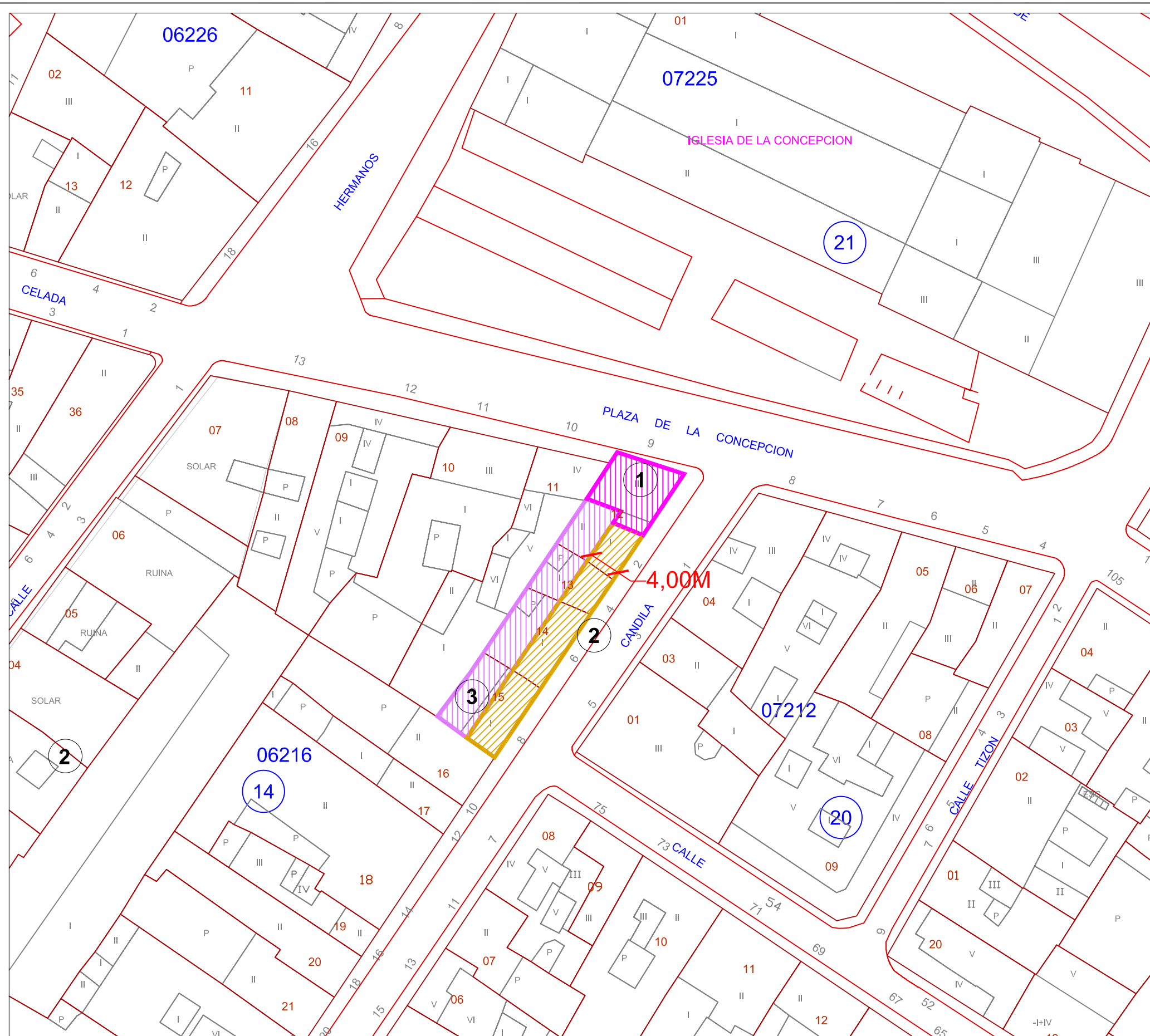
auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

Fecha	JULIO 2005	Escala	1/500	Número	08
Form. Original	DIN A3	Ploteo	1=1	Ref.Cad	

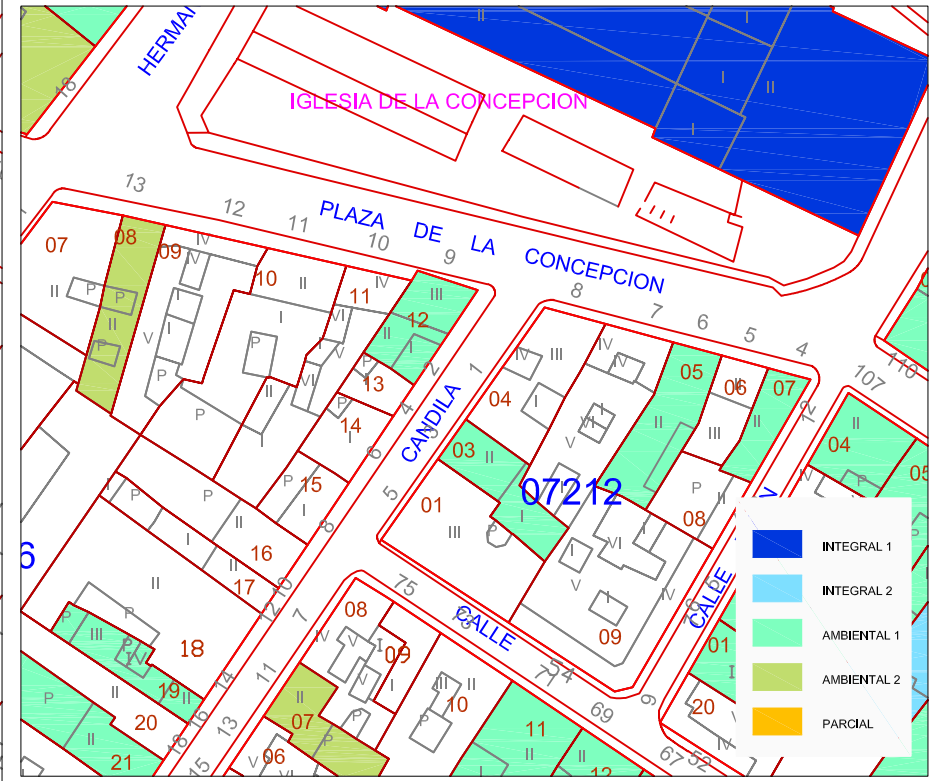
2 Nº DE MANZANA (Plan Especial)	2 Nº DE PARCELA CATASTRAL	ORDENANZAS GENERALES	SOTANOS	2 PLANTAS	4 PLANTAS	PROTECCIÓN
04238 Nº DE MANZANA CATASTRAL	2 Nº DE ZONA (Ver cuadro de características)	USO DOTACIONAL	1 PLANTA	3 PLANTAS	5 PLANTAS	ZONA LIBRE

POLÍGONO 11		CALLE SAN ANTONIO					Ordenanza especial para tapar medianeras y obtener estacionamientos	
	Problema y finalidad	Suturar una herida urbana, mediante el uso residencial, con una generosa provisión de plazas de estacionamiento, aprovechando la adecuada forma del conjunto						
	Forma de gestión	Privada. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.						
	Parcelas afectadas	06216/01, 06216/02, 06216/03, 06216/04, 06216/05, 06216/06, 06216/07, 06216/08, 06216/24						
Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial						48		
	Núm min de estacionamientos					156		
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios.	
TOTAL			2.343			3.859		
1	Zona de dos plantas	Comercial/residencial PB, residencial resto de plantas	677	100%	2	1.354	Se fija una ocupación del 100% ya que se ha establecido una zona libre obligatoria, que proporciona condición de vivienda exterior a las viviendas que den a ese espacio. Lógicamente, los patios se establecerán en la zona 2.	
2	Zona de tres plantas	Comercial/residencial PB, residencial resto de plantas	1.044	80%	3	2.505	Se fija una ocupación del 100% ya que se ha establecido una zona libre obligatoria, que proporciona condición de vivienda exterior a las viviendas que den a ese espacio.	
3	Zona libre obligatoria en PB	Jardín	622	0	0	0	Es obligatoria la construcción de un jardín mancomunado y utilizable por todos los propietarios de las nuevas viviendas que salgan. Será obligatoria la utilización de algún artificio que oculte las medianerías: celosía, o algo similar, no opaco.	
1 a 3	Estacionamiento común obligatorio	Estacionamiento 2 plantas obligatorio	2.343	100%	-2		Obligatoria la construcción de dos plantas de garaje, con una ocupación mínima del 90% de la parcela, y un mínimo de 150 vehículos. Ha de tener entrada de peatones independiente desde la calle, para dar servicio de estacionamiento a los no residentes en el polígono.	

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS *Documento de aprobación definitiva Julio 2005*

2 N° DE MANZANA (Plan Especial)	2 N° DE PARCELA CATASTRAL	ORDENANZAS GENERALES	SOTANOS	2 PLANTAS	4 PLANTAS	PROTECCIÓN
04238 N° DE MANZANA CATASTRAL	2 N° DE ZONA (Ver cuadro de características)	USO DOTACIONAL	1 PLANTA	3 PLANTAS	5 PLANTAS	ZONA LIBRE

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

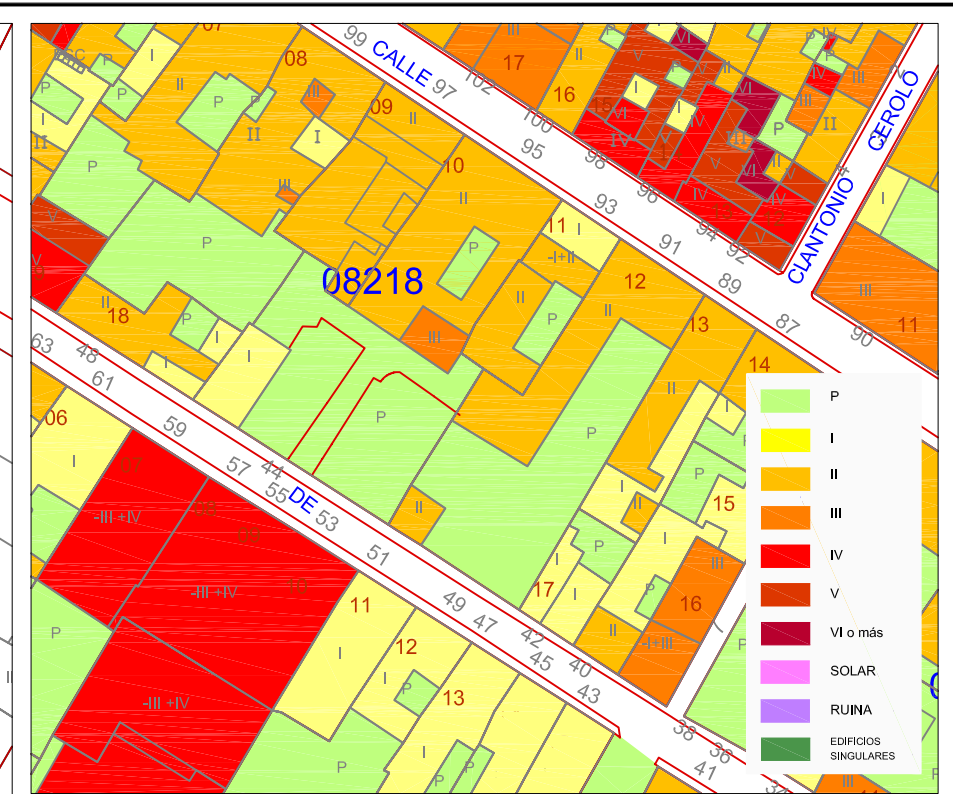
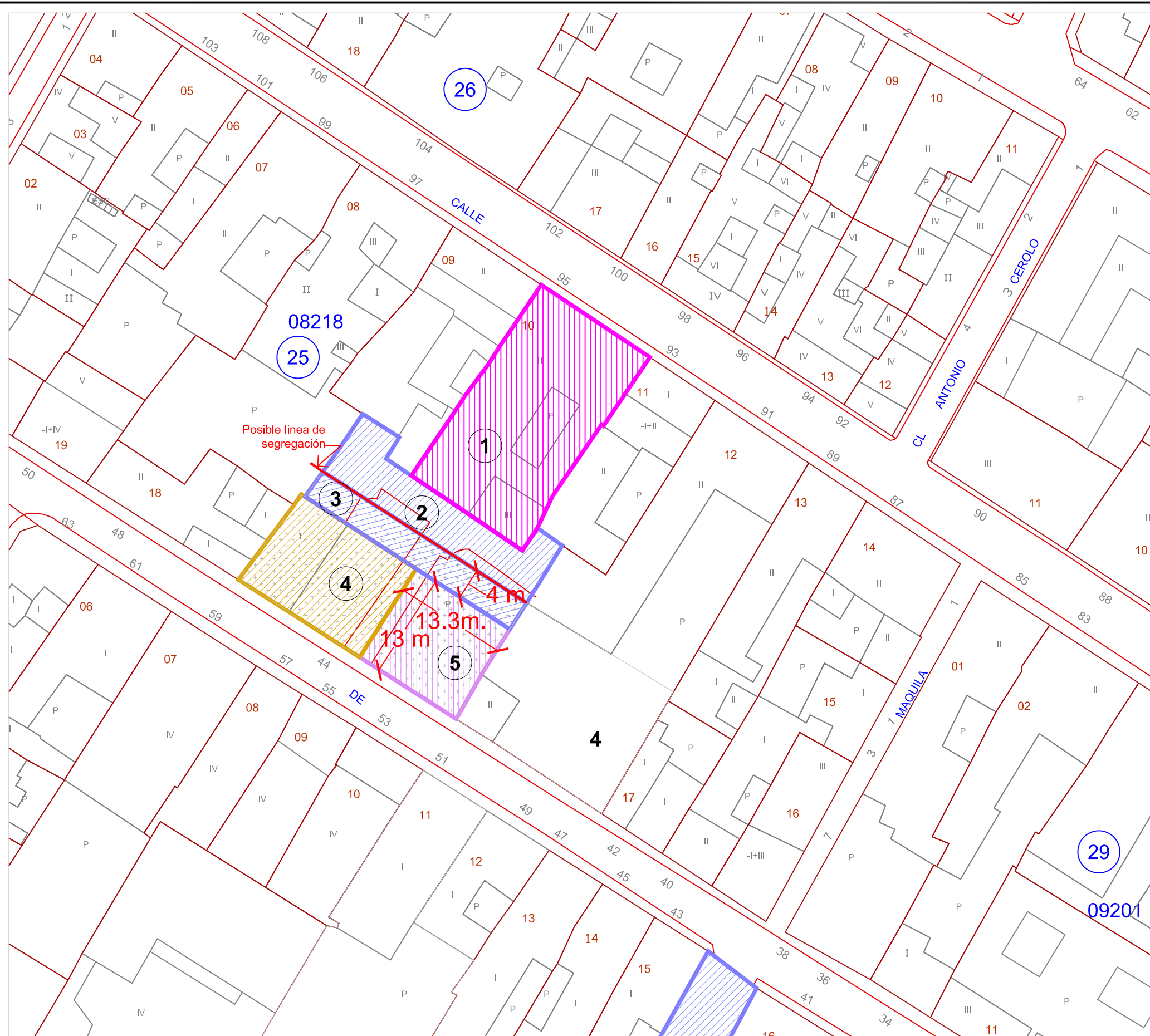
Plano PARCELA CON ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO N° 12	Situación Calle Candilas
Manzana 06216	Parcela

auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

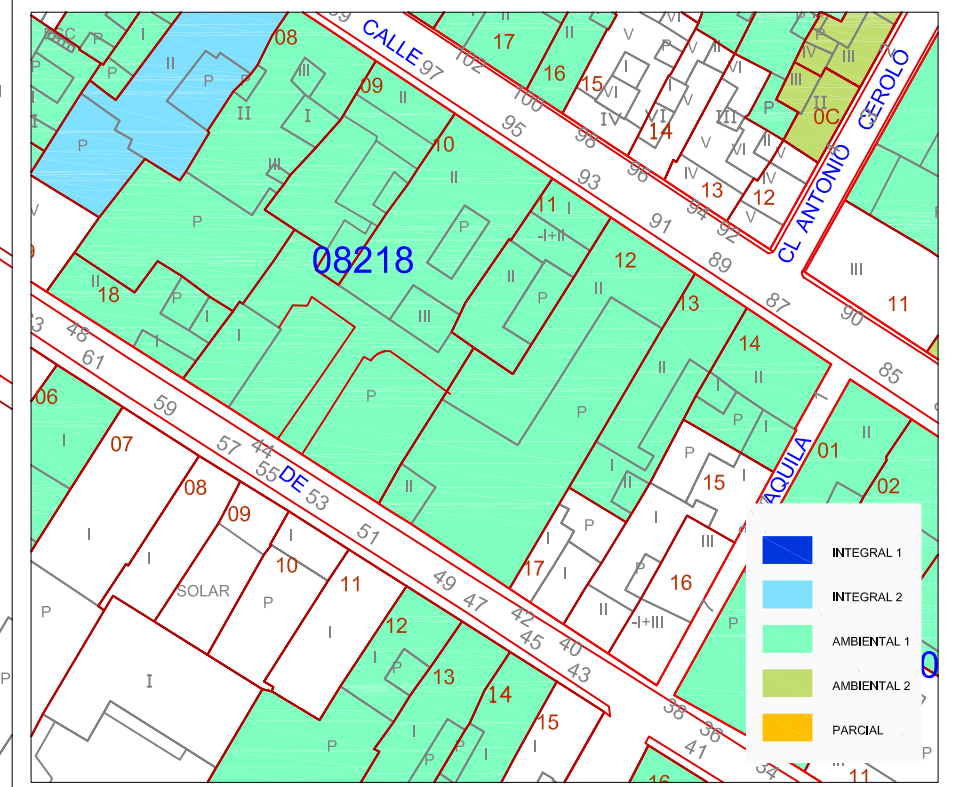
Escala Gráfica 0 5 10 15 20 25m	Fecha JULIO 2005	Escala 1/500	Número 09
Form. Original DIN A3	Ploteo 1=1	Ref.Cad	

POLÍGONO 12	CALLE CANDILAS						Ordenanza especial para tapar medianeras
	Problema y finalidad	Suturar una herida urbana ordenando simplemente los volúmenes, tapando en la medida de lo posible la espantosa medianería.					
	Forma de gestión	Privada. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.					
	Parcelas afectadas	06216/12, 06216/13, 06216/14, 06216/15					
Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial.						7	
	Núm min de estacionamientos						
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios.
TOTAL			314			637	
1	Edificio protegido	Residencial-comercial (PB)	61	la existente	la existente	La existente	Antes de poder llevarse a efecto este polígono de ordenación será obligatorio que el propietario presenta levantamiento del edificio protegido, para poder hacerle la ordenanza individual. Como resultado de esta ordenanza, podrá cambiar la configuración de esa parte del polígono.
2	Zona dos plantas	Residencial - comercial (PB)	122	100%	2	244	
3	Zona de tres plantas	Residencial comercial (PB)	131	100%	3	393	Estas tres plantas se permiten para tapar la medianería colindante. El promotor estará obligado a pintar el resto de la medianería, con un diseño a base de rectángulos fragmentados (ver ordenanza). Aunque se fija una ocupación del 100%, el promotor dejará los patios interiores necesarios, aunque para ello la línea entre 2 y 3 se quiebre, sin dejar medianerías que no tengan huecos.
							Será obligatoria la dotación de un garaje por vivienda o por cada 100m2 de local. Los garajes se podrán hacer en planta baja, en un único local, o individuales si se decide hacer casas unifamiliares.

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a las superficies de terreno se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales. Cada propietario puede actuar sobre rasante individualmente conforme a las disposiciones generales.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS *Documento de aprobación definitiva Julio 2005*

2 N° DE MANZANA (Plan Especial)	2 N° DE PARCELA CATASTRAL	ORDENANZAS GENERALES	SOTANOS	2 PLANTAS	4 PLANTAS	PROTECCIÓN
04238 N° DE MANZANA CATASTRAL	2 N° DE ZONA (Ver cuadro de características)	USO DOTACIONAL	1 PLANTA	3 PLANTAS	5 PLANTAS	ZONA LIBRE

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

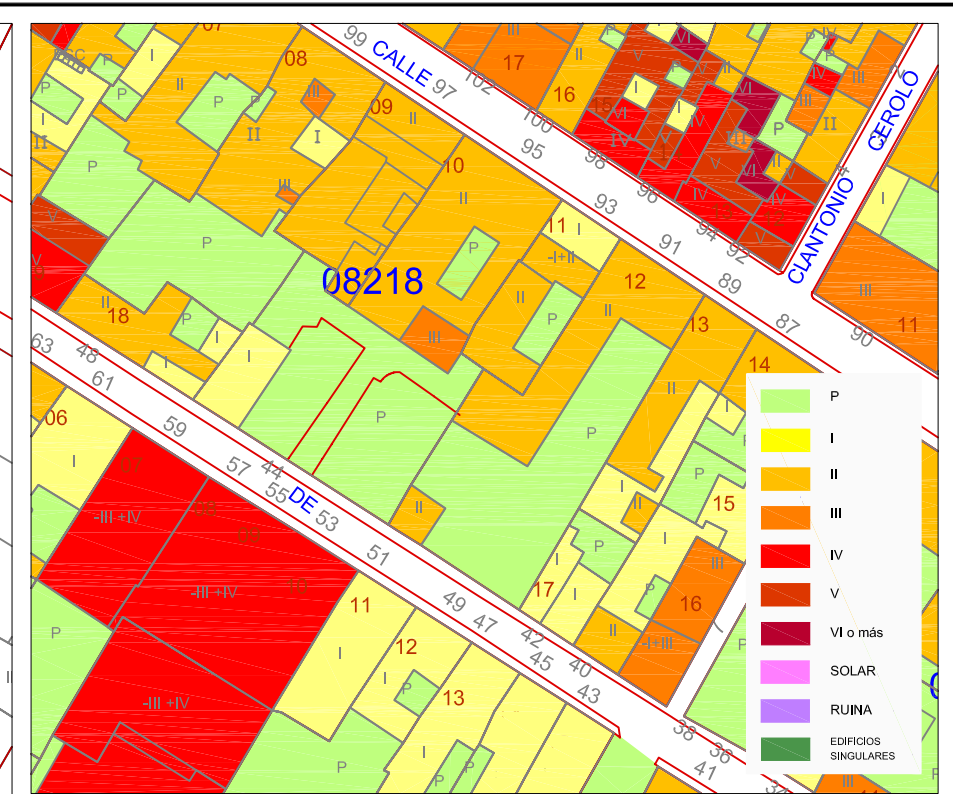
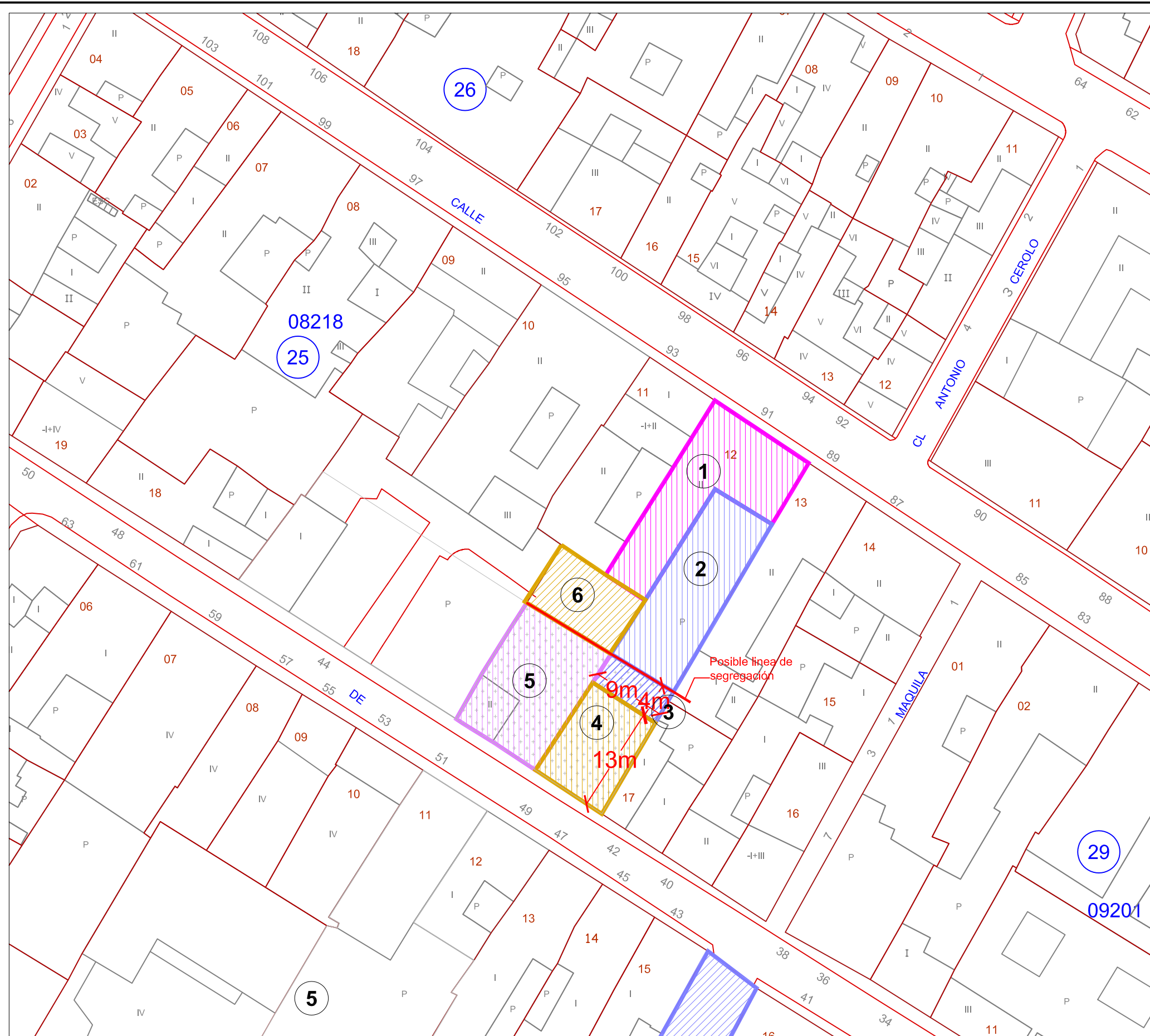
Plano PARCELA CON ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO N° 14	Situación Calle de Manuel Ossuna
Manzana 08218	Parcela

auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

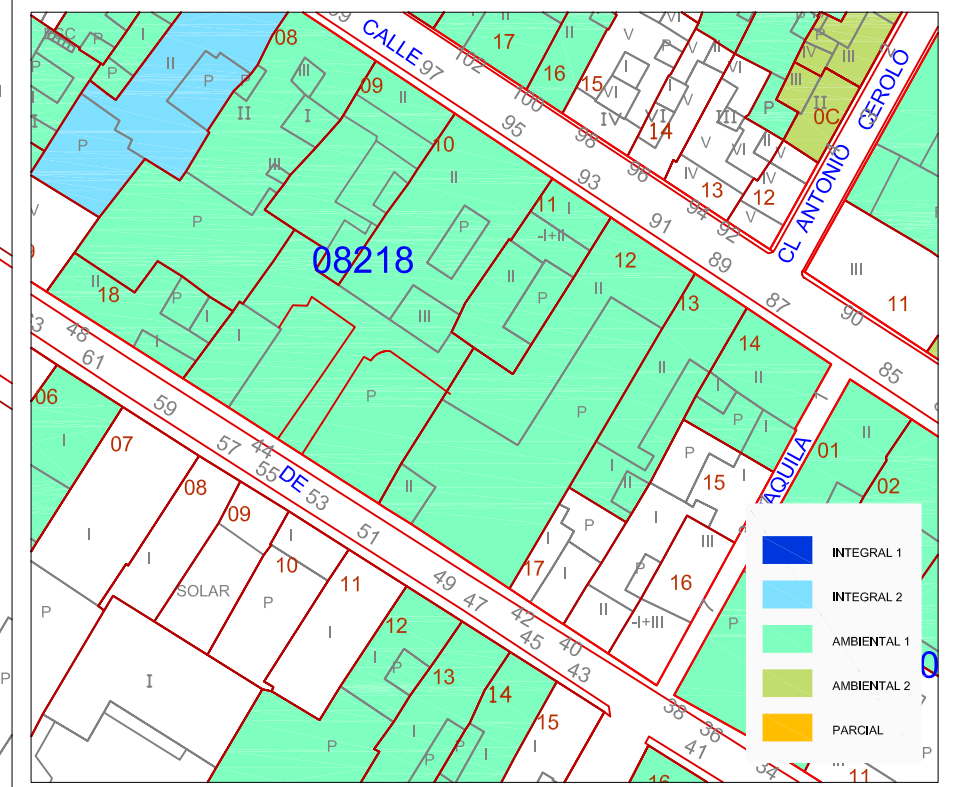
Escala Gráfica 0 5 10 15 20 25m	Fecha JULIO 2005	Escala 1/500	Número 10
Form. Original DIN A3	Ploteo 1=1	Ref.Cad	

POLÍGONO 14	MANUEL DE OSUNA						Ordenanza especial para solar libre trasero a edificio catalogado
	Problema y finalidad	Dar una Ordenanza especial para el aprovechamiento de espacios libres de una parcela con edificio catalogado y conseguir plazas de estacionamientos.					
	Forma de gestión	Privada. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.					
	Parcelas afectadas	08218/10					
Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial						11	
	Núm min de estacionamientos					13	
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios.
TOTAL			1.080			914	
1	Edificios protegidos	El actual: residencial y compatibles	424	la existente	el existente		Ambiental 1
2	Espacios libres de parcelas protegidas	Espacio libre	175				Se pueden segregar dos parcelas en la línea indicada en el plano, condicionada a la rehabilitación de la edificación protegida y su incorporación a los usos previstos en el ámbito. El espacio libre 2, sólo se podrá separar de los espacios libres 3, mediante un muro de altura máxima 3 m. Sobre esa altura, sólo se podrá colocar un cerramiento de malla o que deje pasar la luz.
3	Espacio libre privado	Patio privado	107				El espacio libre tendrá continuidad con el del edificio protegido.
4	Zona de 2 plantas	Residencial y compatibles	208	100%	2	416	
5	Zona de 3 plantas	Residencial y compatibles	166	100%	3	498	
3, 4 y 5	Sótanos	Garages	481	100	-2		Al menos una planta completa de garaje, con 35 m2/vehículo. Recomendable: 2 plantas de sótanos. Se puede plantear conjuntamente con el garaje de la parcela colindante, 08218/12.

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a las superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS

Documento de aprobación definitiva Julio 2005

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Plano: PARCELA CON ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO Nº 14 BIS Situación: Calle de Manuel Ossuna

Manzana: 08218 Parcela: []

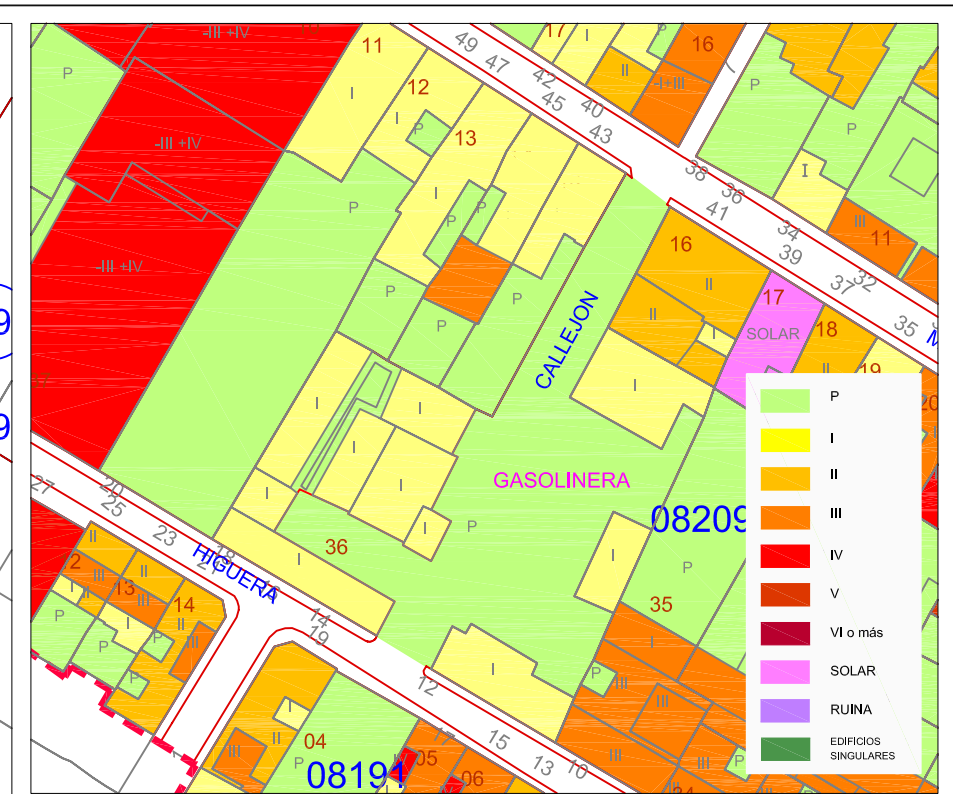
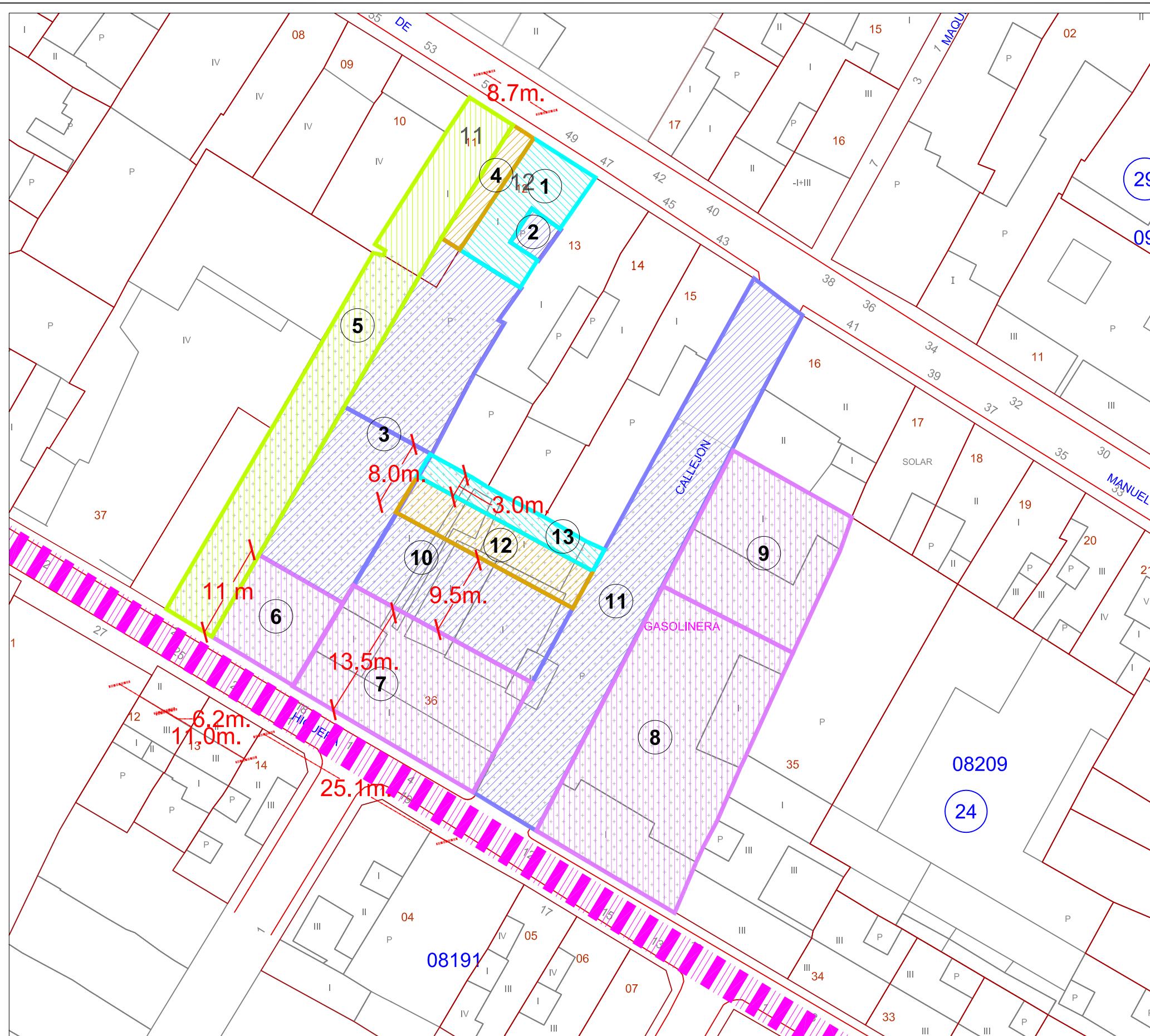
auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

Fecha: JULIO 2005 Escala: 1/500 Número: **10**

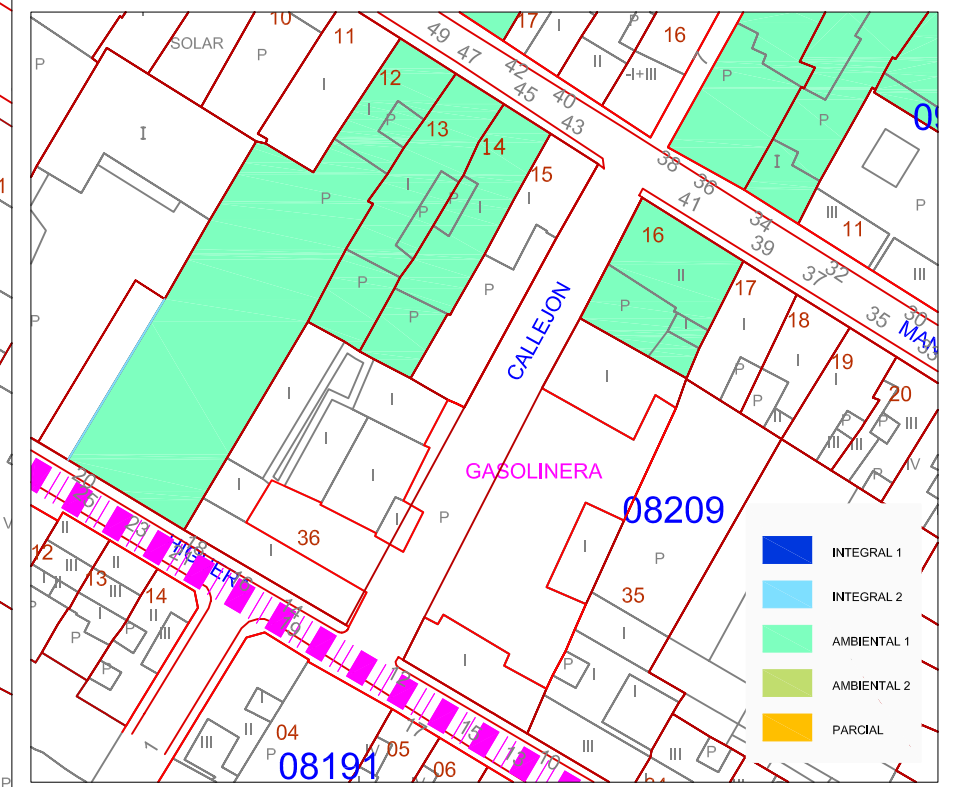
2 Nº DE MANZANA (Plan Especial)	2 Nº DE PARCELA CATASTRAL	ORDENANZAS GENERALES	SOTANOS	2 PLANTAS	4 PLANTAS	PROTECCIÓN
04238 Nº DE MANZANA CATASTRAL	2 Nº DE ZONA (Ver cuadro de características)	USO DOTACIONAL	1 PLANTA	3 PLANTAS	5 PLANTAS	ZONA LIBRE

POLÍGONO 14 BIS	MANUEL DE OSUNA						Ordenanza especial para solar libre trasero a edificio catalogado
	Problema y finalidad	Dar una Ordenanza especial para el aprovechamiento de espacios libres de una parcela con edificio catalogado y conseguir plazas de estacionamientos.					
	Forma de gestión	Privada. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.					
	Parcelas afectadas	08218/12					
Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial						9	
Núm min de estacionamientos						9	
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios.
TOTAL			735			792	
1	Edificios protegidos	El actual: residencial y compatibles	205	la existente	el existente		Ambiental 1.
2	Espacios libres de parcelas protegidas	Espacio libre	192				Se pueden segregar dos parcelas en la línea indicada en el plano, condicionada a la rehabilitación de la edificación protegida y su incorporación a los usos previstos en el ámbito. El espacio libre 2, sólo se podrá separar de los espacios libres 3, mediante un muro de altura máxima 3 m. Sobre esa altura, sólo se podrá colocar un cerramiento de malla o que deje pasar la luz.
3	Espacio libre privado	Patio privado	36				El espacio libre tendrá continuidad con el del edificio protegido.
4	Zona de 2 plantas	Residencial y compatibles	114	100%	2	228	
5	Zona de 3 plantas	Residencial y compatibles	188	100%	3	564	
3, 4 y 5	Sótanos	Garajes	338	100%	-2		Al menos una planta completa de garaje, con 35 m2/vehículo. Recomendable: 2 plantas de sótanos. Se puede plantear conjuntamente con el garaje de la parcela colindante, 08218/10.
6	Zona de 2 plantas	El actual: residencial y compatibles	90	la existente	2		Área de Movimiento de 2 plantas conforme a la ficha de ordenanza.

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a las superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS Documento de aprobación definitiva Julio 2005

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Plano: PARCELA CON ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO Nº 15 Situación: Calle Higuera
Manzana: 08209 Parcela:

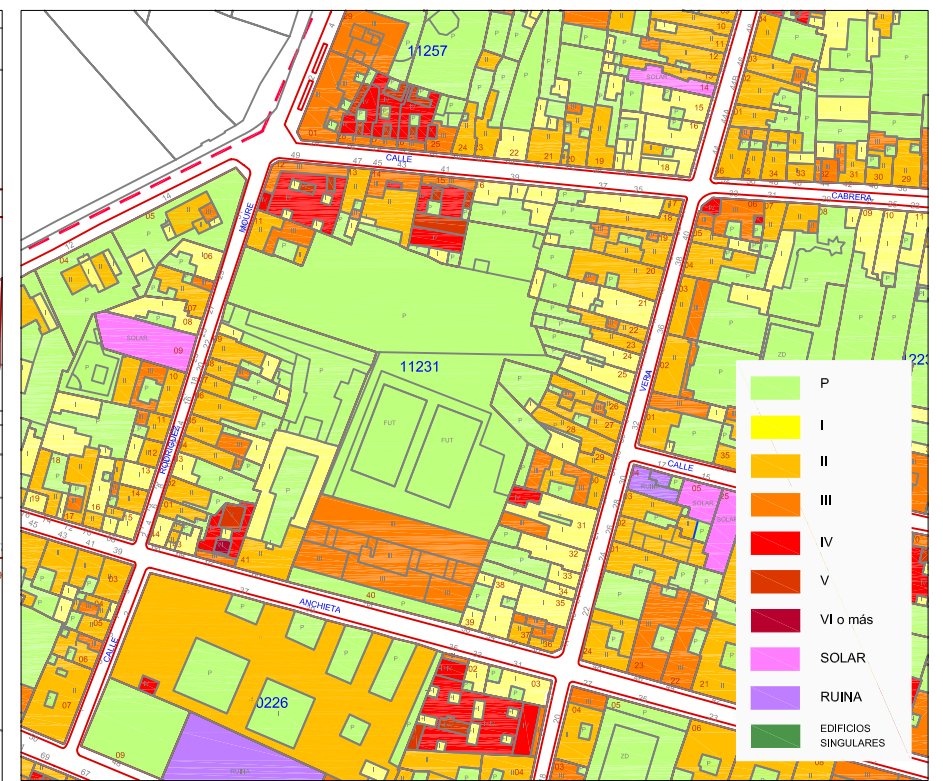
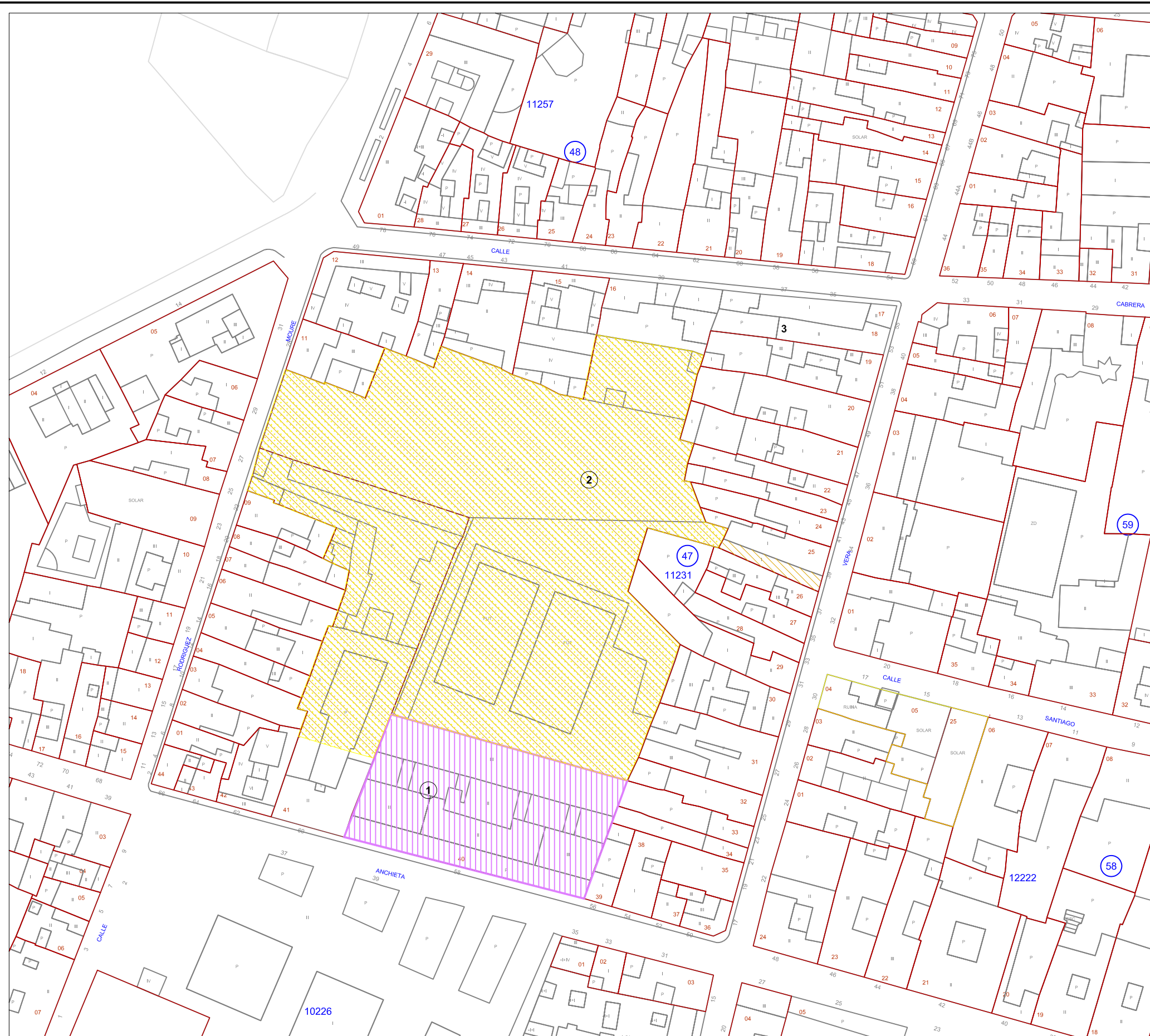
auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

Escala Gráfica: 0 5 10 15 20 25m Fecha: JULIO 2005 Escala: 1/500 Número: 11
Form. Original: DIN A3 Ploteo: 1=1 Ref.Cad:

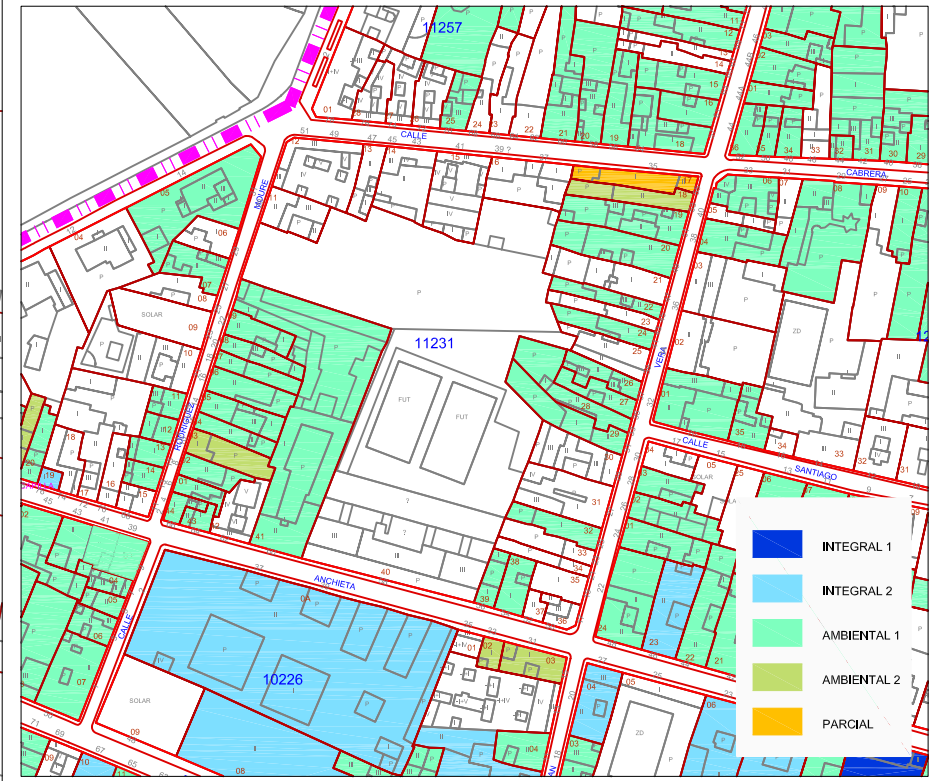
- (2) Nº DE MANZANA (Plan Especial)
- 2 Nº DE PARCELA CATASTRAL
- ORDENANZAS GENERALES
- SOTANOS
- 2 PLANTAS
- 4 PLANTAS
- PROTECCIÓN
- 04238 Nº DE MANZANA CATASTRAL
- (2) Nº DE ZONA (Ver cuadro de características)
- USO DOTACIONAL
- 1 PLANTA
- 3 PLANTAS
- 5 PLANTAS
- ZONA LIBRE

POLÍGONO 15		GASOLINERA					Ordenanza especial para resolver solares, tapar medianerías y generar estacionamientos	
Problema y finalidad		Resolver una anomalía urbana de un marcado efecto negativo en la actualidad. Tapar la enorme medianería del estacionamiento colindante existente. Se establece un vial peatonal nuevo, que prolonga el callejón de Maquila y une las calles Manuel de Osuna e Higuera, y unos espacios libres de jardín privado, que tiene el carácter de patios que cumplen la condición de vivienda exterior. Se promueven viviendas y estacionamientos. Convenio con el Ayuntamiento para obtener la cesión de la nueva calle.						
Forma de gestión		Privada, mediante convenio urbanístico entre los propietarios del suelo. Obtención de cesiones por vía del convenio urbanístico. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.						
Parcelas afectadas		08209/11, 08209/12, 08209/36						
Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial							76	
Núm min de estacionamientos							170	
							Calculado a 35 m2/plaza de estacionamiento.	
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Superficie construida	Comentarios.	
TOTAL			3487,48			6427,35		
1	Vivienda protegida de una planta Ambiental 1	Residencial y compatibles	116,63	100%	1	116,63	El edificio se ha de rehabilitar obligatoriamente simultáneamente a la promoción del resto de la actuación.	
2	Patio de la casa protegida	Patio privado	19,31				Patio indisolublemente unido a la edificación del recinto nº 1	
3	Espacio libre interior de las parcelas 5-6-1 de la ficha gráfica	Patio privado	499,17				Patio que cumple la condición de patio exterior para los otros cuerpos edificados y al que pueden dar todos los huecos de los edificios colindantes.	
4	Edificación 2 plantas	Residencial y compatibles	43,64	100%	2	87,28	Es una zona para establecer la transición entre el edificio de 4 plantas que tapa la medianería y el edificio protegido de 1 planta. La medianería con el edificio protegido habrá de tratarse como fachada, colocando huecos obligatoriamente en esa medianería.	
5	Edificación 4 plantas	Residencial	437,78	100%	4	1751,12	El hecho excepcional de permitir 4 alturas tiene como único objeto ocultar la medianería de los estacionamientos. Por lo tanto este cuerpo ha de tener obligatoriamente fachada interior al resto de las parcelas y ha de adaptarse milimétricamente al gálibo del edificio que trata de ocultar. Sobre este gálibo no sobresaldrá ninguna edificación sin excepción alguna (ni maquinaria, ascensores, etc.) En ningún caso el desnivel entre las calles Osuna e Higuera puede dar lugar a aumento del número de plantas permitidas.	
6	Edificación 3 plantas	Residencial o compatibles	129,66	100%	3	388,98	Cuerpo edificado de 3 alturas para configurar el cierre de manzana hacia el nuevo edificio de 4 plantas colindante con los aparcamientos.	
7	Edificación 3 plantas	Residencial o compatibles	352,96	100%	3	1058,88	La ocupación neta puede ser menor para cumplir las condiciones de habitabilidad (patios interiores).	
8	Edificación 3 plantas	Residencial o compatibles	604,9	100%	3	1814,7	La ocupación neta puede ser menor para cumplir las condiciones de habitabilidad (patios interiores).	
9	Edificación 3 plantas	Residencial o compatibles	301,17	100%	3	903,51	La ocupación neta puede ser menor para cumplir las condiciones de habitabilidad (patios interiores).	
10	Espacio libre interior de las parcelas 7-12 de la ficha gráfica	Patio privado	241,41				Patio que cumple la condición de patio exterior para los otros cuerpos edificados y al que pueden dar todos los huecos de los edificios colindantes. Servidumbre de paso para permitir el acceso desde el peatonal hasta el espacio libre interior (Recinto nº 3) Se permite el cerramiento de las parcelas, en la ubicación señalada en la ordenanza gráfica, siempre que se realice con materiales conforme a la ordenanza, que no obstaculicen las visuales al jardín interior.	
11	Peatonal público	Vial	553,74				Vial peatonal de uso público de 7 metros de ancho. Cesión al Ayuntamiento del vuelo.	
12	Edificación 2 plantas	Residencial	119,14	100%	2	238,28	Cuerpo edificado de 2 alturas. Con fachada al espacio libre interior.	
13	Edificación 1 planta	Residencial	67,97	100%	1	67,97	Cuerpo edificado de 1 planta de altura, para evitar que la nueva volumetría arroje sombras sobre los patios traseros de las viviendas colindantes.	
GARAJE SUBT	Parte A	Garaje	885,54	100%	2	1771,08	El número mínimo de estacionamientos se calcula a 35 m2 por plaza.	
GARAJE SUBT	Parte B	Garaje	2110,55	100%	2	4221,1	El número mínimo de estacionamientos se calcula a 35 m2 por plaza.	

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a las superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales. Cada uno de los promotores podrá intervenir sobre rasante individualmente, siempre y cuando la excavación del sótano se realice conjuntamente.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS *Documento de aprobación definitiva Julio 2005*

2 N° DE MANZANA (Plan Especial)	2 N° DE PARCELA CATASTRAL	ORDENANZAS GENERALES	SOTANOS	2 PLANTAS	4 PLANTAS	PROTECCIÓN
04238 N° DE MANZANA CATASTRAL	2 N° DE ZONA (Ver cuadro de características)	USO DOTACIONAL	1 PLANTA	3 PLANTAS	5 PLANTAS	ZONA LIBRE

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

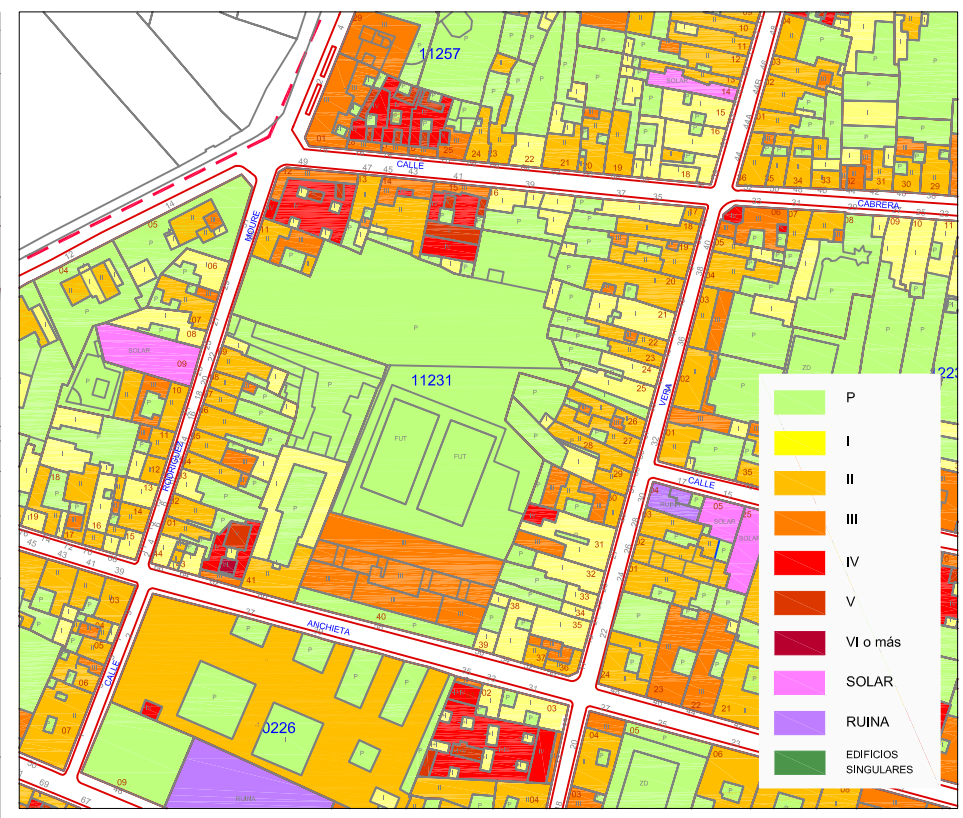
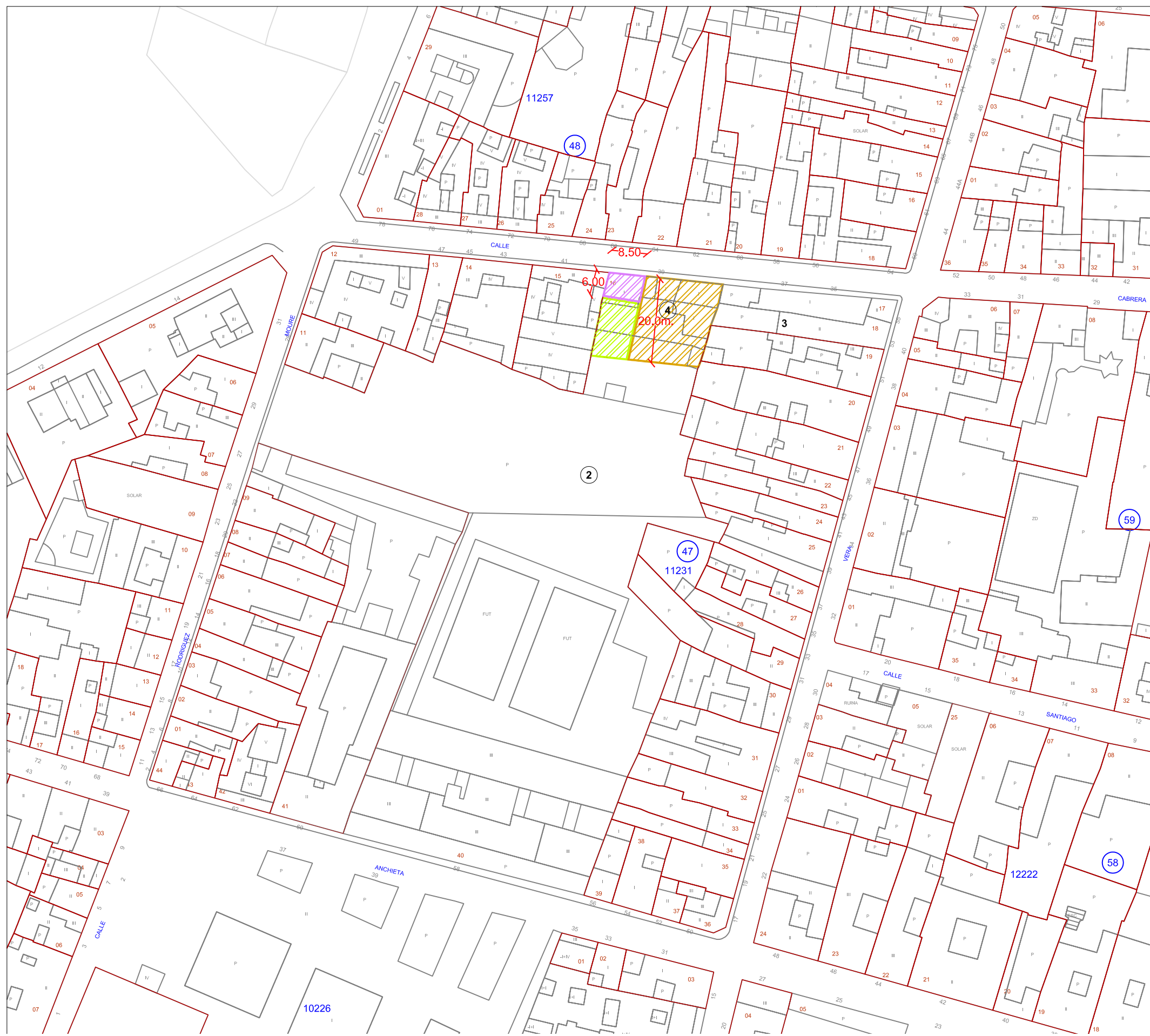
Plano PARCELAS CON ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO N°17 Situación Calle Anchieta Manzana 11231

auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

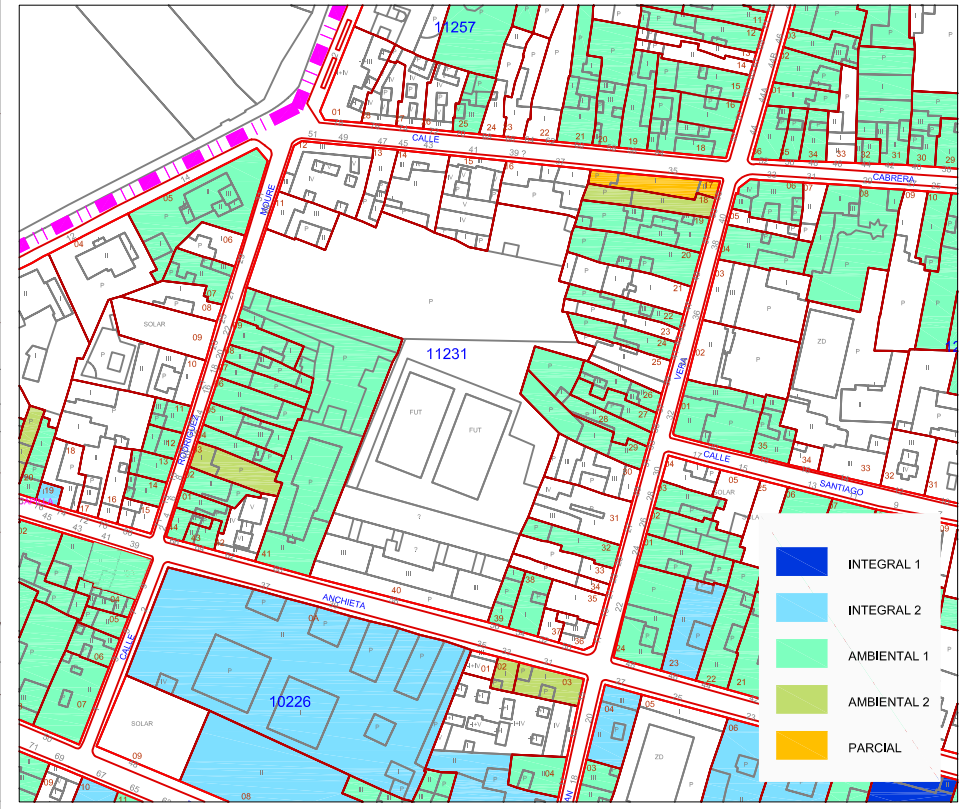
Fecha JULIO - 2005	Escala 1/1000	Número 12
Form. Original DIN A3	Ploteo 1=1	Ref.Cod

POLÍGONO 17	INSTITUTO CABRERA PINTO						Ordenanza especial para obtener dotaciones deportivas y estacionamiento
	Problema y finalidad	Conseguir una amplia zona deportiva para la ciudad y una generosa provisión de plazas de estacionamiento en dos sótanos.					
	Forma de gestión	Ejecución Pública					
	Parcelas afectadas	11231/40, 11231/41					#¡REF!
Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial						46	
Núm min de estacionamientos						232	
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios.
TOTAL			9.901			11.856	
1	Zona de tres plantas	Dotacional	1.777	70%	3	3732	En la actualidad existe un retranqueo a la calle que no se mantiene en la nueva ordenación.
2	Zona de dos plantas	Dotacional	8.124	50%	2	8124	En el estudio de detalle que obligatoriamente ha de hacerse para todo el polígono, se podrá reservar hasta un 15% de la edificabilidad, para tapar las medianerías circundantes, logrando un espacio bien configurado en sus fachadas. Ninguna instalación deportiva descubierta computa en la ocupación (piscinas, canchas, etc.). Si las piscinas o demás instalaciones, se hacen cubiertas, y no levantan más de lo prescrito para una planta, tampoco computará para la ocupación o la edificabilidad, siempre que su cubierta se haga transitable y ajardinada.
2	Sótanos	Estacionamiento	8.124	100%	-3		Se harán estacionamientos públicos en, al menos, el 80% de la superficie, en un mínimo de dos plantas, con un total de 400 plazas. La construcción podrá hacerse por fases. En el subsuelo también podrán construirse las instalaciones deportivas, para que la altura total del equipamiento no supere la permitida. Cuando el subsuelo esté ocupado por estas instalaciones, los estacionamientos tendrán que conseguirse en tercer sótano.

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a las superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS

(2) Nº DE MANZANA (Plan Especial) 2 Nº DE PARCELA CATASTRAL
 04238 Nº DE MANZANA CATASTRAL (2) Nº DE ZONA
 (Ver cuadro de características)

ORDENANZAS GENERALES	SOTANOS	2 PLANTAS	4 PLANTAS	PROTECCIÓN
USO DOTACIONAL	1 PLANTA	3 PLANTAS	5 PLANTAS	ZONA LIBRE

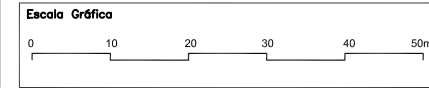
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Plano PARCELAS CON ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO Nº17 BIS	Situación Calle Anchieta
	Manzana 11231

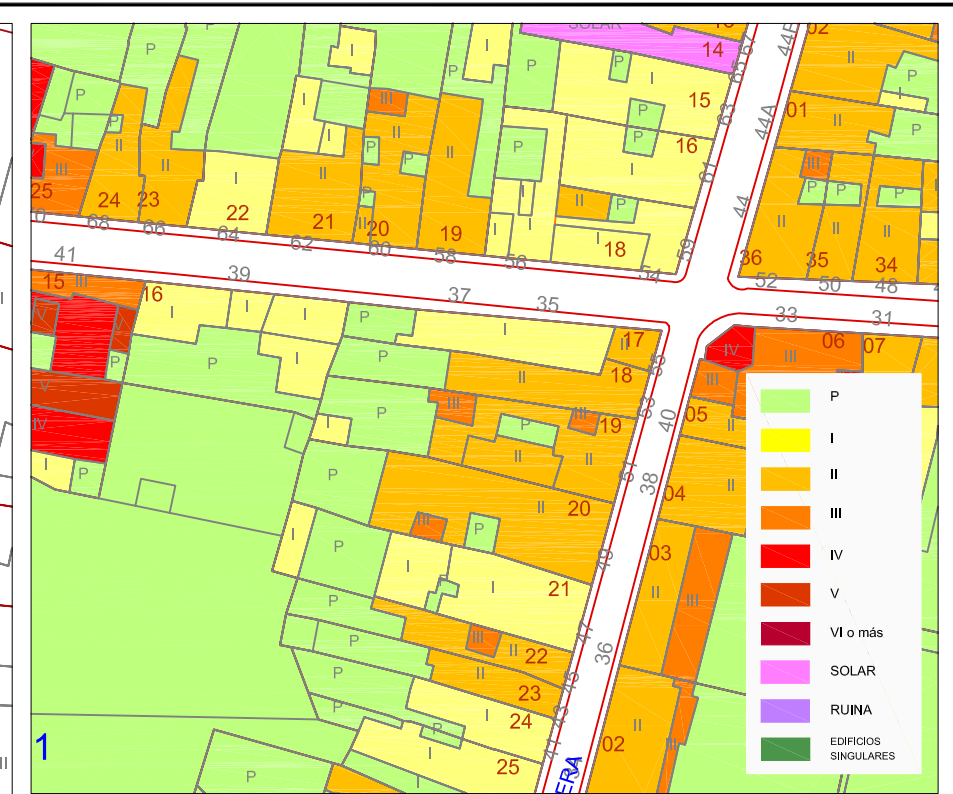
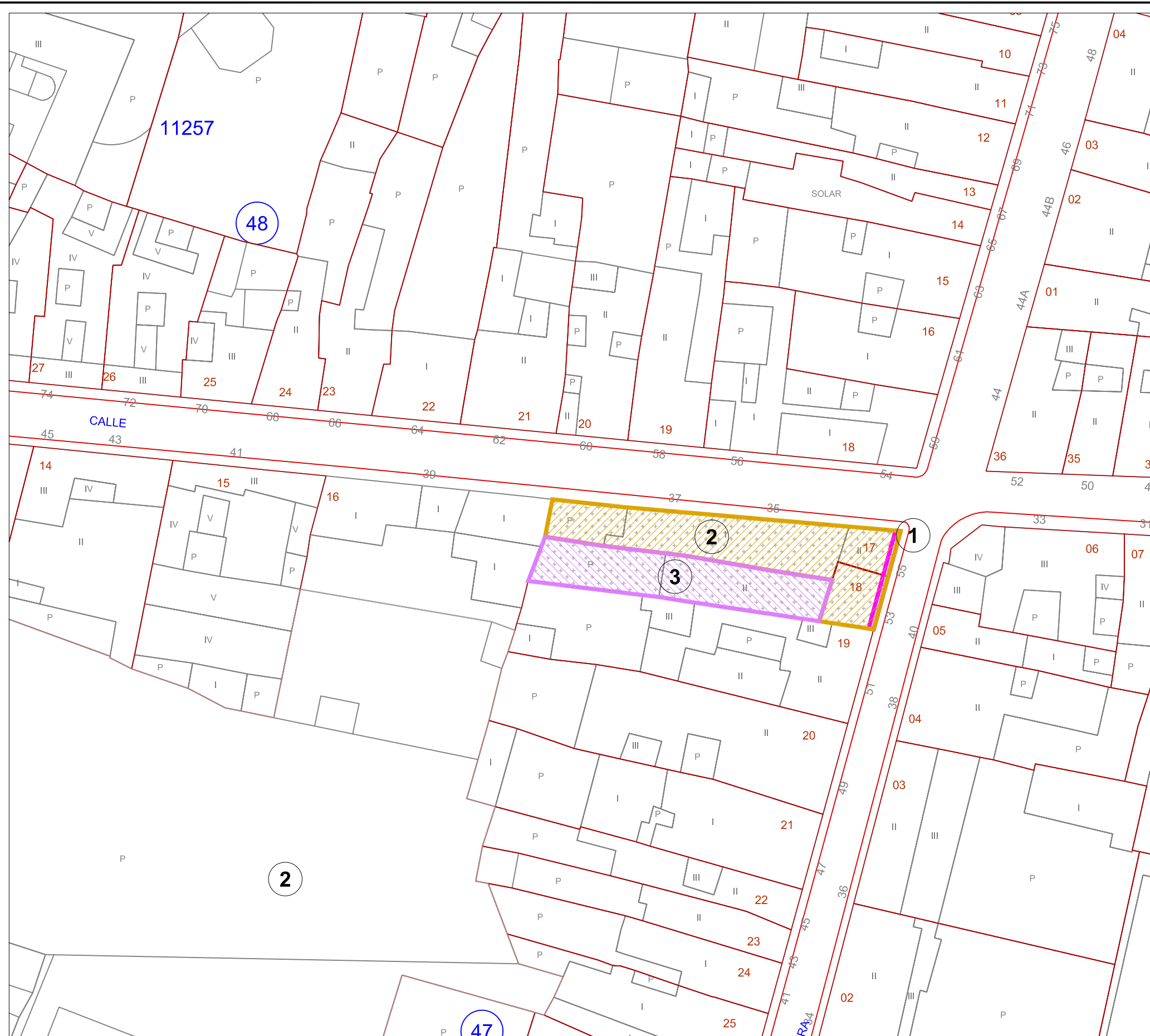
ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

Fecha JULIO 2005	Escala 1/1000	Número 12
Form. Original DIN A3	Ploteo 1=1	Ref.Cad

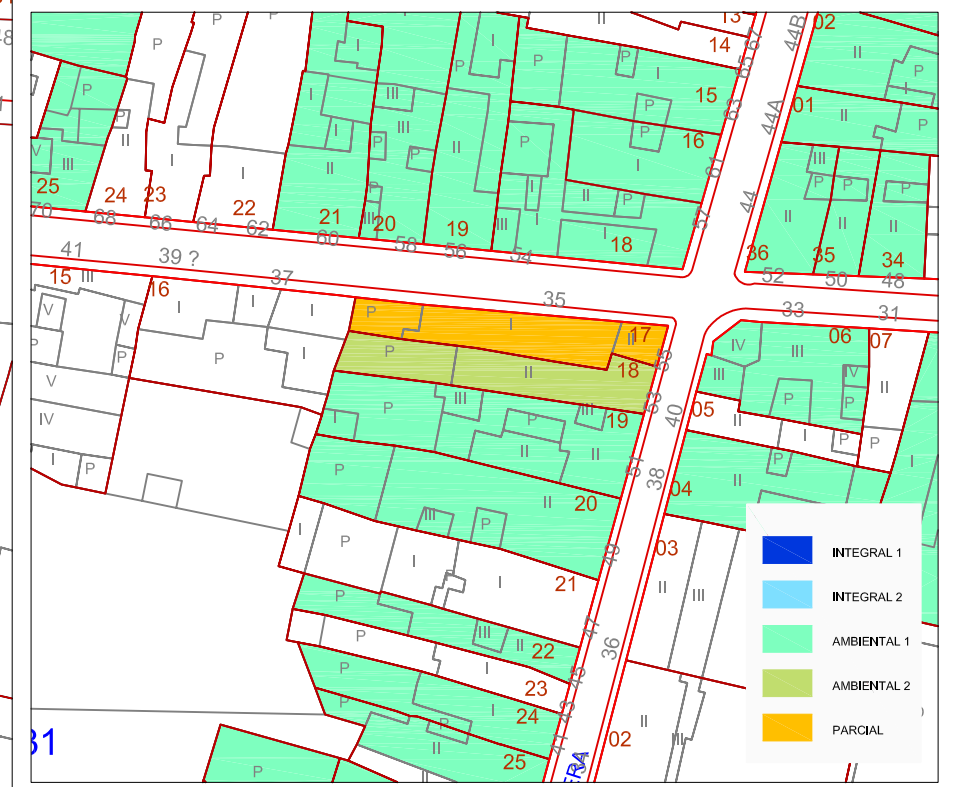


POLÍGONO 17 BIS	CABRERA PINTO					Ordenanza especial para tapar medianeras
	Problema y finalidad	Tapar unas medianerías existentes abusivas en edificaciones colindantes.				
	Forma de gestión	Privada. Convenio urbanístico . Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.				
	Parcelas afectadas	11231/16				
	Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial					16
	Núm min de estacionamientos	???				
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R
	TOTAL		531			1.351
1	Zona de tres plantas	Residencial	53,53	100%	3	161
2	Zona de cuatro plantas	Residencial	117,66	100%	4	471
3	Zona de dos plantas	Los usos permitidos por la Ordenanza de Protección para esa zona	360	100%	2	719
						El objetivo de estas zonas es tapar la medianería . La alineación interior es obligatoria y considerada como fachada. La envolvente ha de adaptarse milimétricamente a la medianería sin que sobresalga elemento alguno por encima de esa cota
						El objetivo de estas zonas es tapar la medianería La alineación interior es obligatoria y considerada como fachada. La envolvente ha de adaptarse milimétricamente a la medianería sin que sobresalga elemento alguno por encima de esa cota
						Se puede aplicar cualquiera de los usos y parámetros urbanísticos que las Ordenanzas de protección apliquen a esa zona.

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a las superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS *Documento de aprobación definitiva Julio 2005*

**PLAN ESPECIAL
DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO**

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Plano: PARCELA CON ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO Nº 18 Situación: Calle Cabrera

Manzana: 11231 Parcela: **auc** ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

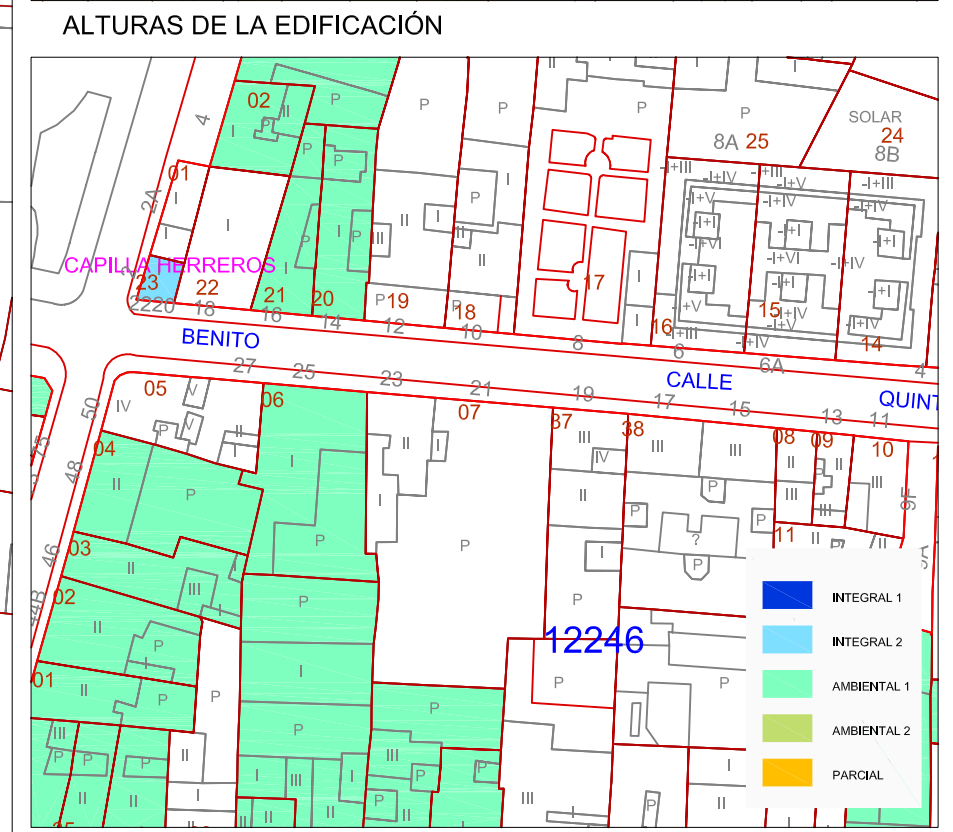
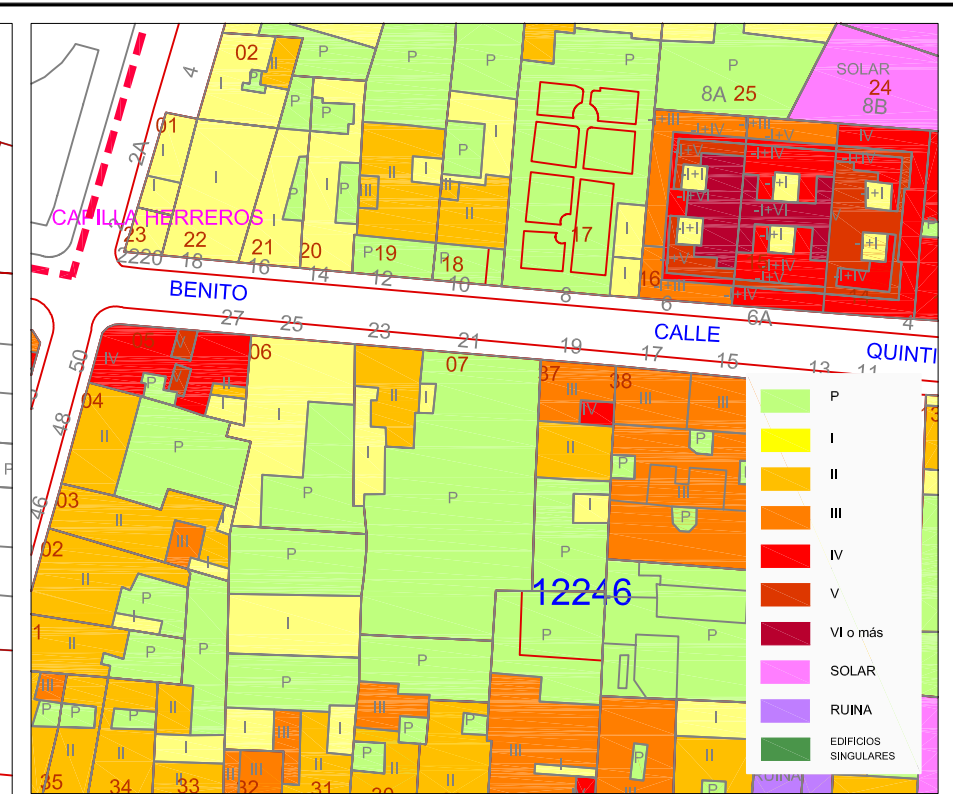
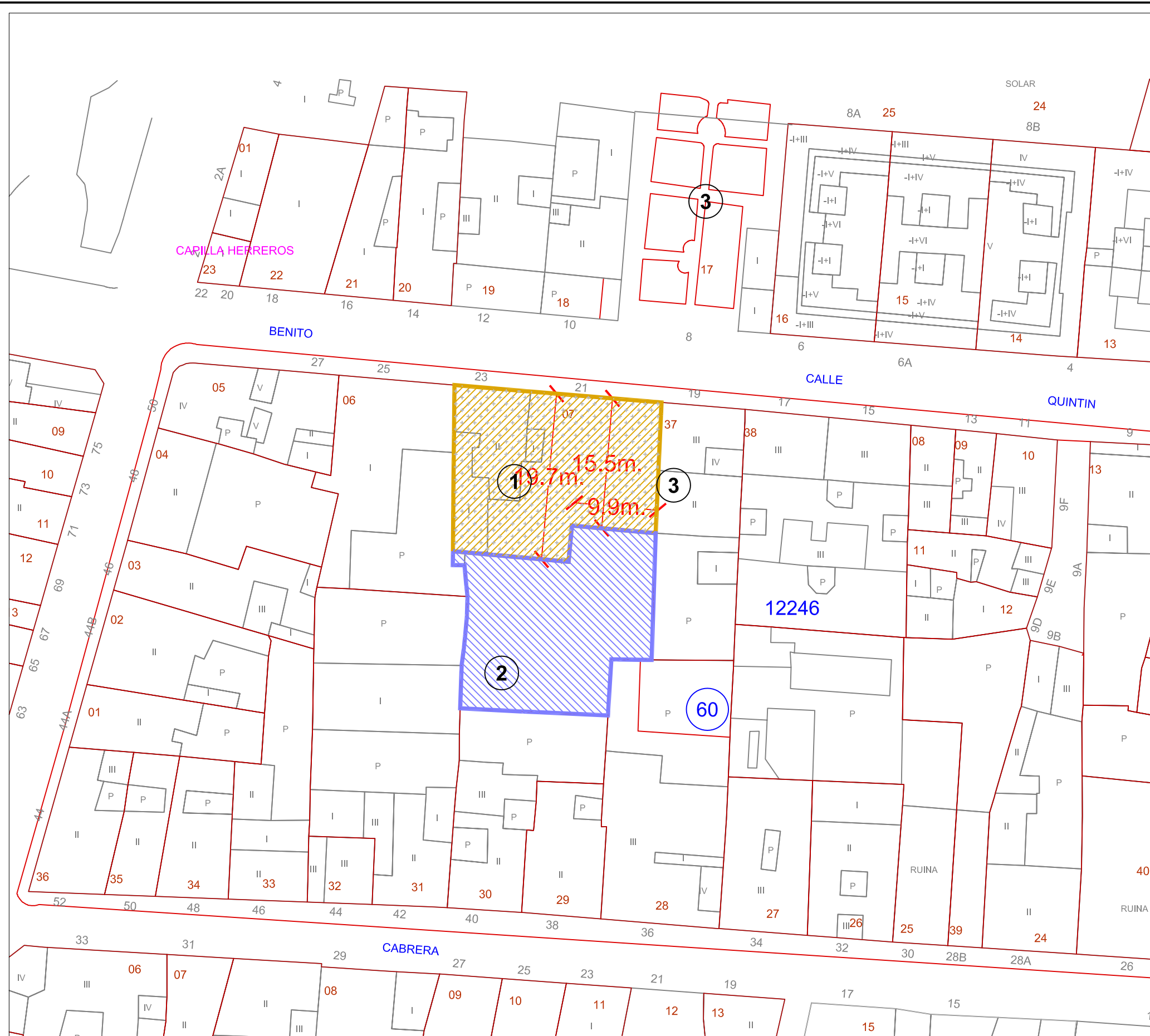
Fecha: JULIO - 2005 Escala: 1/500 Número: **13**

Form. Original: DIN A3 Ploteo: 1=1 Ref.Cad:

Nº DE MANZANA (Plan Especial)	Nº DE PARCELA CATASTRAL	ORDENANZAS GENERALES	SOTANOS	2 PLANTAS	4 PLANTAS	PROTECCIÓN
04238 Nº DE MANZANA CATASTRAL	Nº DE ZONA (Ver cuadro de características)	USO DOTACIONAL	1 PLANTA	3 PLANTAS	5 PLANTAS	ZONA LIBRE

POLÍGONO 18	CABRERA PINTO - JUAN DE VERA						Ordenanza especial para tapar medianera y obtener estacionamientos
	Problema y finalidad	Aprovechar dos parcelas de la forma adecuada para unir las y sacar un estacionamiento en los sótanos. Tapar la medianería con la parcela 19. Las fachadas a Juan de Vera están protegidas.					
	Forma de gestión	Privada. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.					
	Parcelas afectadas	11231/17, 11231/18					
Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial						10	
Núm min de estacionamientos						12	
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Núm máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios.
TOTAL			444			855	La parcela nº 17 esta catalogada con nivel de protección Parcial, en la que solo se protege la fachada. La parcela nº 18 corresponde a un inmueble catalogado también como Ambiental 2.
1	Fachadas protegidas						Estas dos fachadas es lo único que se protege de los edificios.
2	Zona de dos plantas	Residencial	263	80%	2	421	
3	Zona de tres plantas	Residencial y compatibles	181	80%	3	434	
2 y 3	Sótanos	Estacionamientos	444	100%	-2		Obligatoria una planta completa de estacionamiento con 12 plazas.

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a las superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.



(2) Nº DE MANZANA (Plan Especial) 2 Nº DE PARCELA CATASTRAL
 04238 Nº DE MANZANA CATASTRAL (2) Nº DE ZONA (Ver cuadro de características)

ORDENANZAS GENERALES	SOTANOS	2 PLANTAS	4 PLANTAS	PROTECCIÓN
USO DOTACIONAL	1 PLANTA	3 PLANTAS	5 PLANTAS	ZONA LIBRE

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

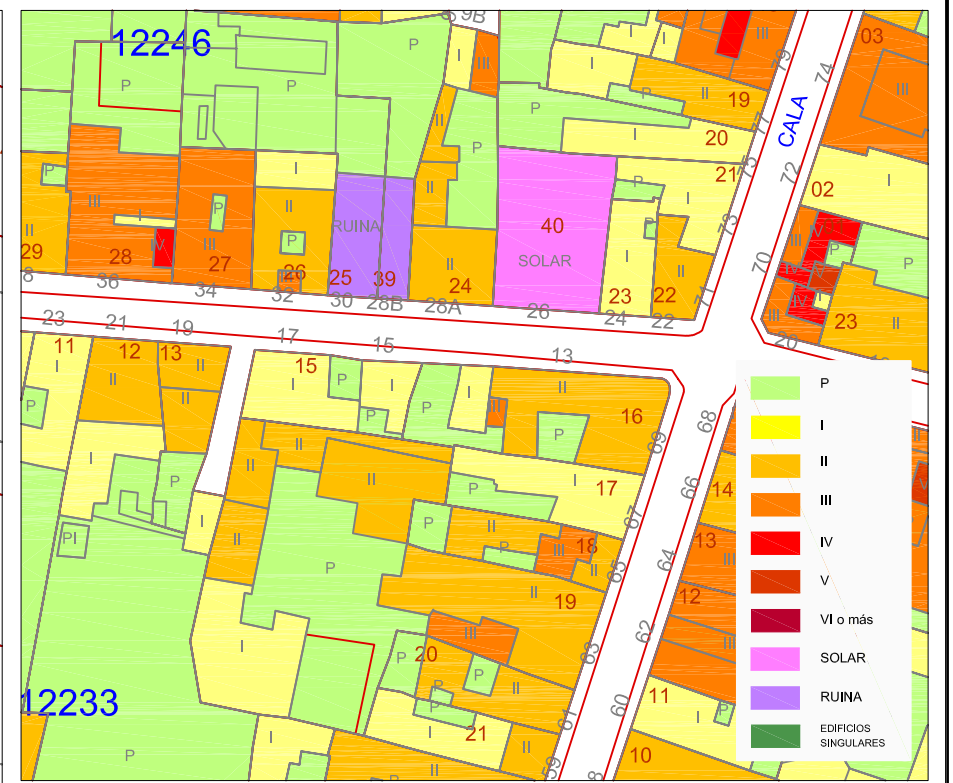
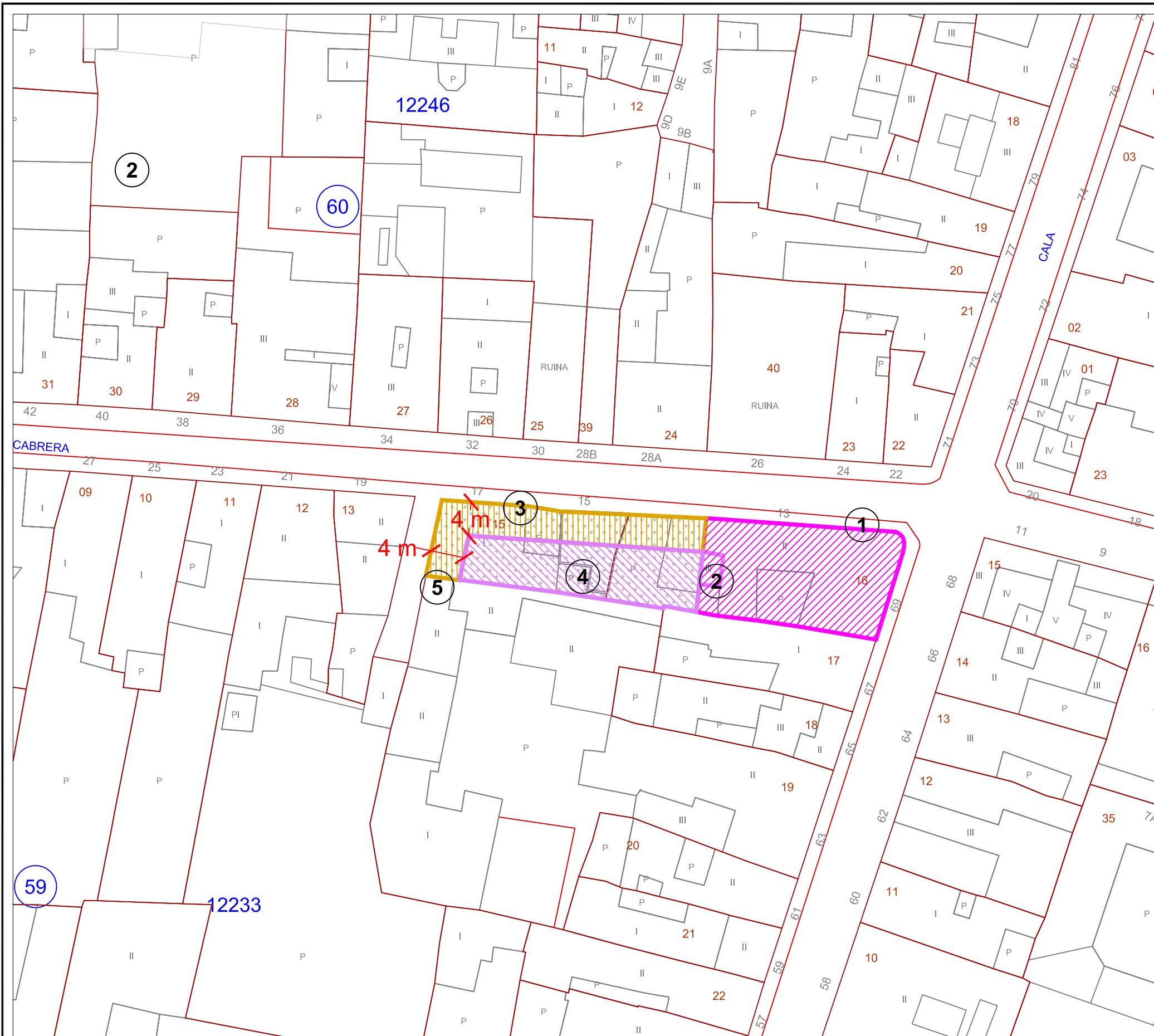
Plano: PARCELA CON ORDENANZA ESPECIAL POLIGONO Nº 20 Situación: Calle Quintin Benito
 Manzana: 12246 Parcela:

auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

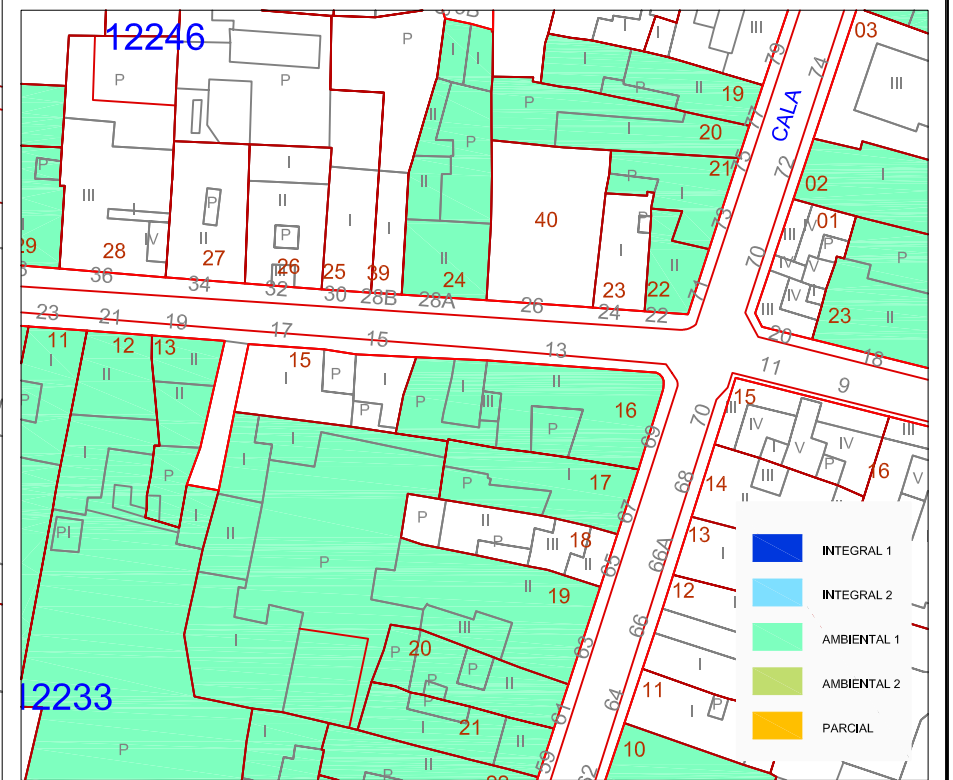
Escala Gráfica: 0 5 10 15 20 25m Fecha: JULIO - 2005 Escala: 1/500 Número: **14**
 Form. Original: DIN A3 Ploteo: 1=1 Ref.Cod:

POLÍGONO 20	QUINTÍN BENITO						Ordenanza especial para parcela con espacio libre singular
	Problema y finalidad	Sacar un equipamiento hotelero en una edificación con un jardín importante y promover el uso hotelero en una edificación singular					
	Forma de gestión	Privada. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.					
	Parcelas afectadas	12246/07					
Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial							
	Núm min de estacionamientos					15	
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios.
TOTAL			854			957	
1	Zona de dos plantas	Equipamiento hotelero o turístico	437	100%	2	874	Se da un 100% de ocupación porque las ocupaciones para este uso son muy difíciles de establecer sin un diseño concreto.
2	Zona libre	Jardín	417	20%	1	83	Se permite hacer pabellones totalmente acristalados como complemento al uso de hotel, respetando escrupulosamente todos los árboles existentes.
3	Sótanos	Estacionamiento, almacén	437	100%	-2		Se construirán al menos 15 plazas de estacionamiento.

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a las superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS *Documento de aprobación definitiva Julio 2005*

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Plano	PARCELA CON ORDENANZA ESPECIAL POLIGONO Nº 21	Situación	Calle Cabrera Pinto
Manzana	12233	Parcela	

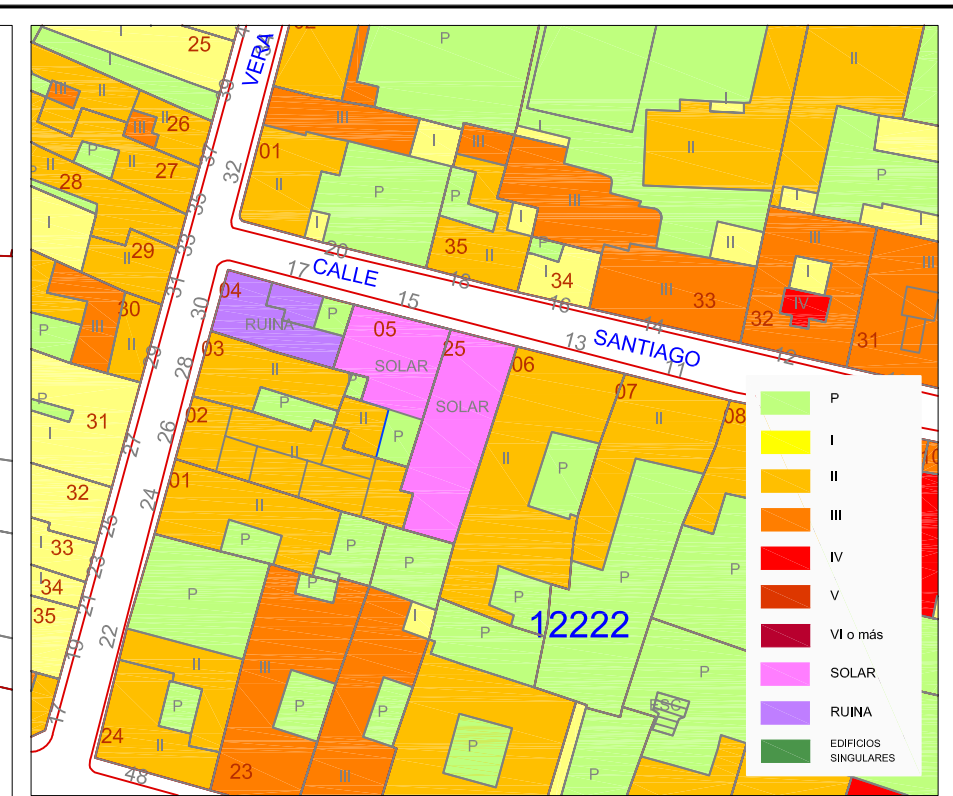
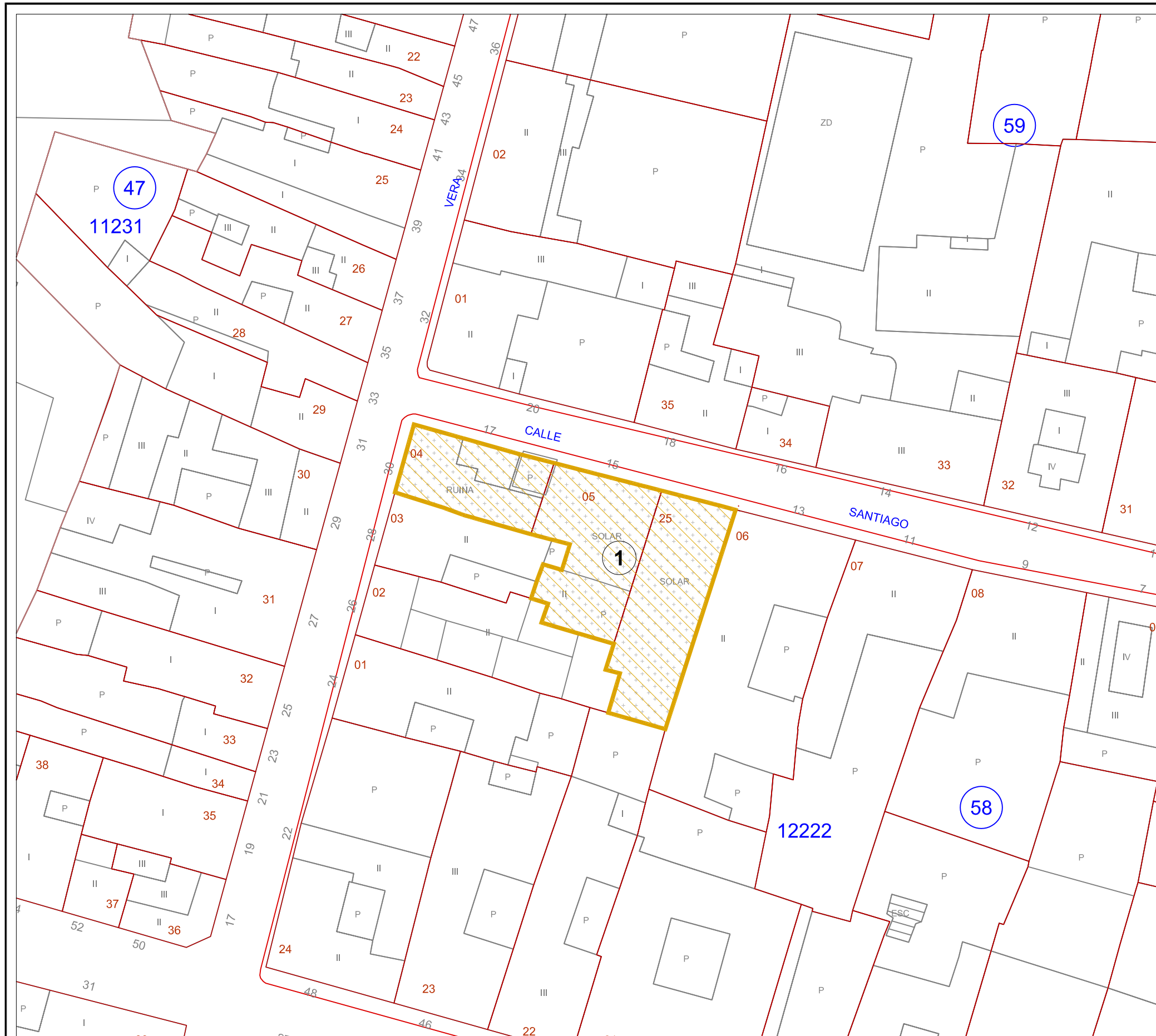
auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

Fecha	JULIO 2005	Escala	1/500	Número	15
Form. Original	Ploteo	Ref.Cad			
DIN A3		1=1			

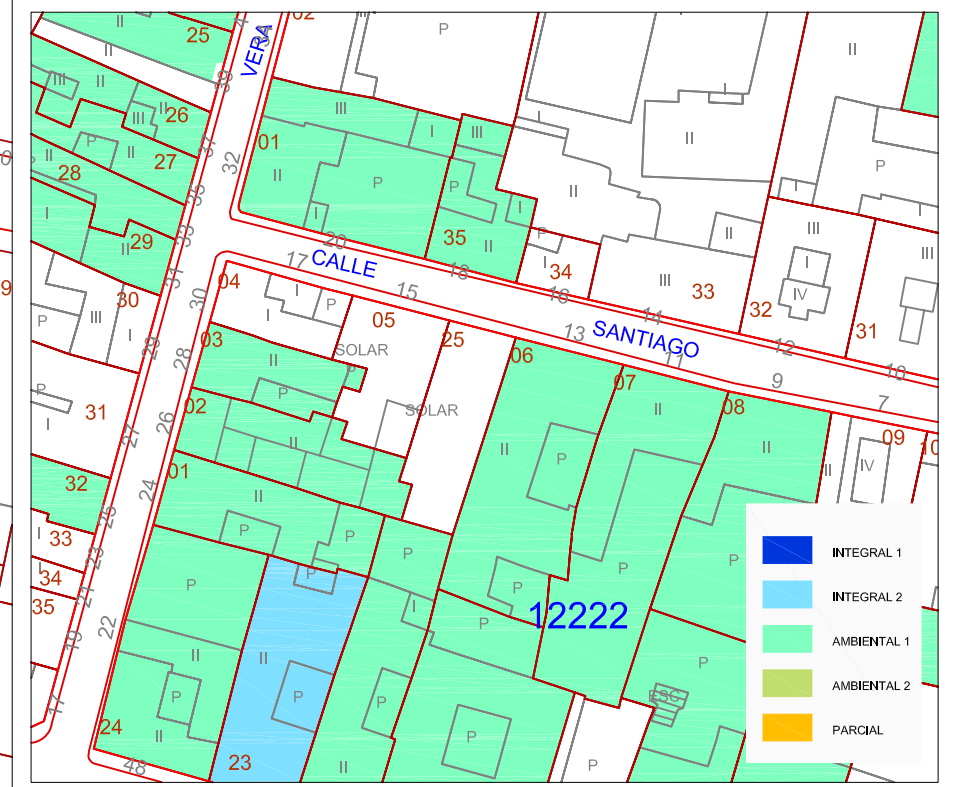
2 Nº DE MANZANA (Plan Especial)	2 Nº DE PARCELA CATASTRAL	ORDENANZAS GENERALES	SOTANOS	2 PLANTAS	4 PLANTAS	PROTECCIÓN
04238 Nº DE MANZANA CATASTRAL	2 Nº DE ZONA (Ver cuadro de características)	USO DOTACIONAL	1 PLANTA	3 PLANTAS	5 PLANTAS	ZONA LIBRE

POLÍGONO 21	CABRERA - TABARES DE CALA						Ordenanza especial para obtención de estacionamiento común.
	Problema y finalidad	Aprovechar la existencia de un solar y del espacio libre de la casa protegida para hacer sótanos con garaje					
	Forma de gestión	Privada. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.					
	Parcelas afectadas	12233/15-12233/16					
	Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial					7	
	Núm min de estacionamientos					10	Ver nota de 5.
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios.
	TOTAL		866			601	
1	Zona protegida	Residencial	274	la existente	la existente	la existente	Se mantiene la edificación catalogada con uso residencial (Vivienda habitual del propietario). Podría actuarse en el resto del ámbito dejando fuera esta edificación.
2	Casetón	Complementario				0	Este casetón, si es una escalera de acceso a la terraza, habrá de bajarse de altura hasta 2,2m libres.
3	Zona de dos plantas	Residencial	144	100%	2	288	
4	Zona de tres plantas	Residencial	174	60%	3	313	En este caso, la línea indica una línea de movimiento, por lo que se puede optar por construir parcialmente sobre la planta inferior, y así poder ubicar los patios interiores necesarios. En esta zona no es obligatoria la construcción de la tercera planta. Se propone para hacer la operación más atractiva, no para tapar medianerías.
5	Sótano	Estacionamiento	274	100%	-2		Estas parcelas están sujetas a la servidumbre de ejecución simultánea del estacionamiento común. Se construirá una planta de sótano con capacidad para 8 vehículos, si no se construye la segunda planta. Si se construye la segunda planta, será obligatorio dos plantas de sótano y estacionamiento para 16 vehículos. La excavación del sótano deberá retirarse obligatoriamente 4 m. de la medianera actual de la edificación catalogada al objeto de evitar posibles afectaciones en su estructura.

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a las superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS *Documento de aprobación definitiva Julio 2005*

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Plano: PARCELA CON ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO Nº 22 Situación: Calle Santiago Cuadrado

Manzana: 12222 Parcela: []

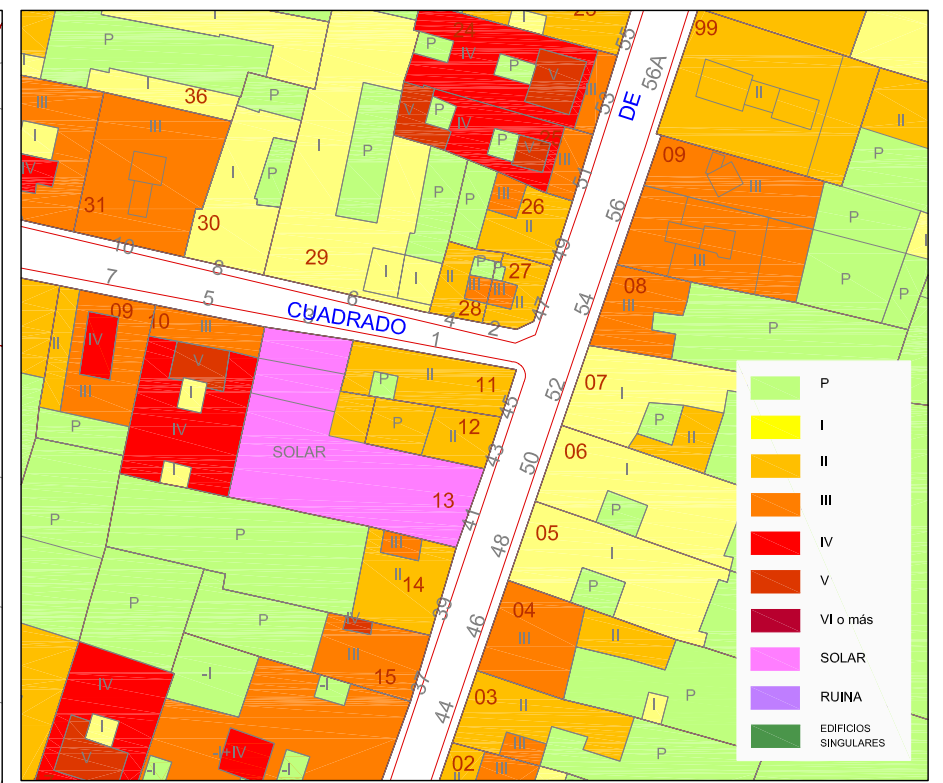
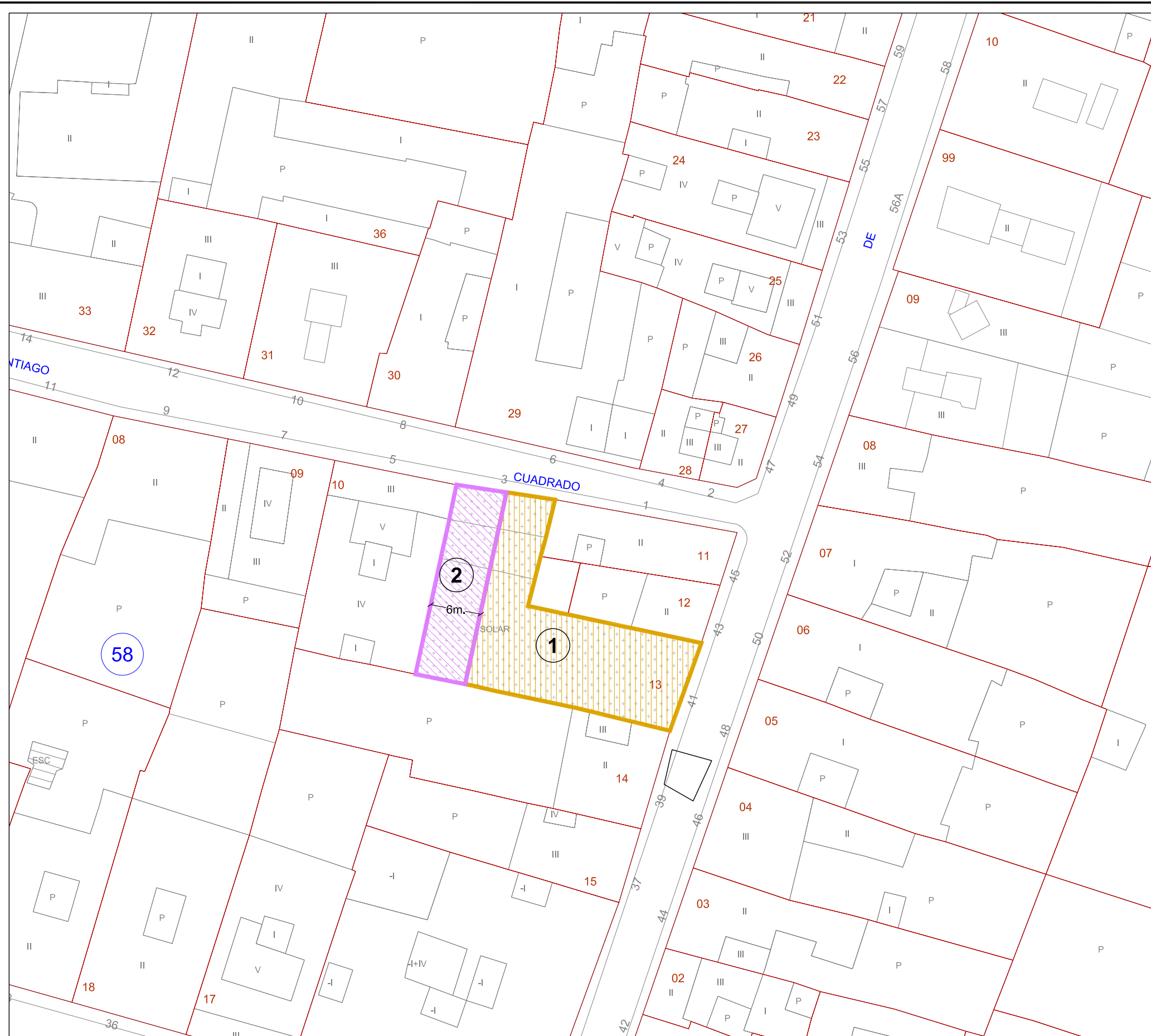
auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

Fecha: JULIO 2005 Escala: 1/500 Número: **16**

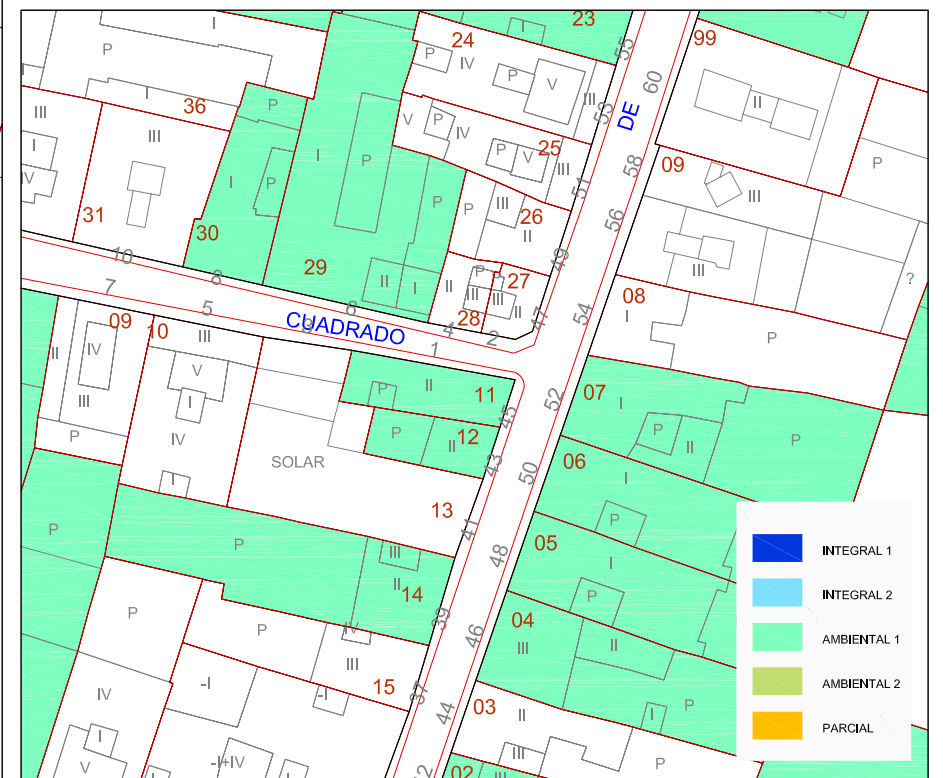
2 Nº DE MANZANA (Plan Especial)	2 Nº DE PARCELA CATASTRAL	ORDENANZAS GENERALES	SOTANOS	2 PLANTAS	4 PLANTAS	PROTECCIÓN
04238 Nº DE MANZANA CATASTRAL	2 Nº DE ZONA (Ver cuadro de características)	USO DOTACIONAL	1 PLANTA	3 PLANTAS	5 PLANTAS	ZONA LIBRE

POLÍGONO 22	SANTIAGO CUADRADO-JUAN DE VERA						Ordenanza especial para obtención de estacionamiento común.
	Problema y finalidad	Aprovechar la existencia de estos solares con amplios espacios libres para conseguir estacionamientos.					
	Forma de gestión	Privada. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.					
	Parcelas afectadas	12222/04,12222/05, 12222/25					
	Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial					El general de la ordenanza	
	Núm min de estacionamientos					34	
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios
1	Zona de 2 plantas	Residencial y compatibles	599	70%	2- 3 (General de la ordenanza)	1078	Para la construcción sobre rasante se estará a lo dispuesto en la ordenanza general y de manzana, con una edificabilidad de 1,8.
1	Sótano 2 plantas	Estacionamiento subterráneo	599	100%	-2		Sólo se impone la obligación de construir mancomunadamente los estacionamientos especificados en dos plantas. A los estacionamientos se tendrá acceso para usuarios que no residan en el edificio que se construya sobre rasante.
TOTAL							

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a las superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS *Documento de aprobación definitiva Julio 2005*

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Plano: PARCELA CON ORDENANZA ESPECIAL
POLÍGONO Nº 23

Situación: Calle Santiago Cuadrado
Manzana: 12222 Parcela:



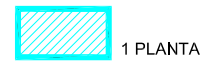
ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

Escala Gráfica: 0 5 10 15 20 25m
Form. Original: DIN A3
Ploteo: 1=1

Fecha: JULIO 2005
Escala: 1/500
Número: **17**
Ref.Cod:

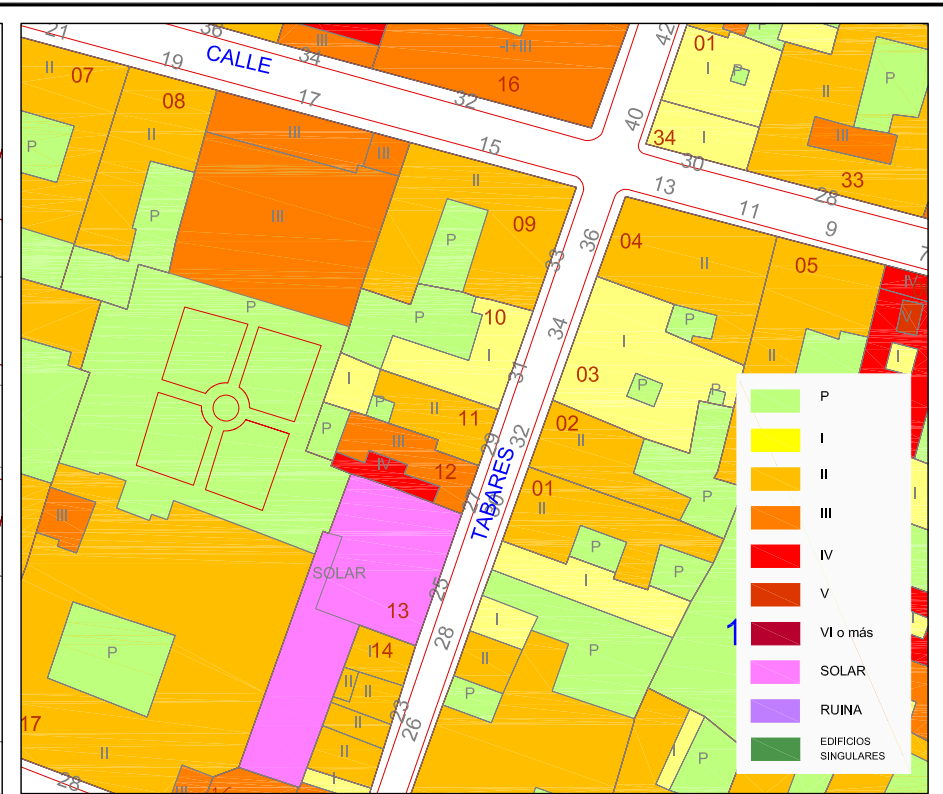
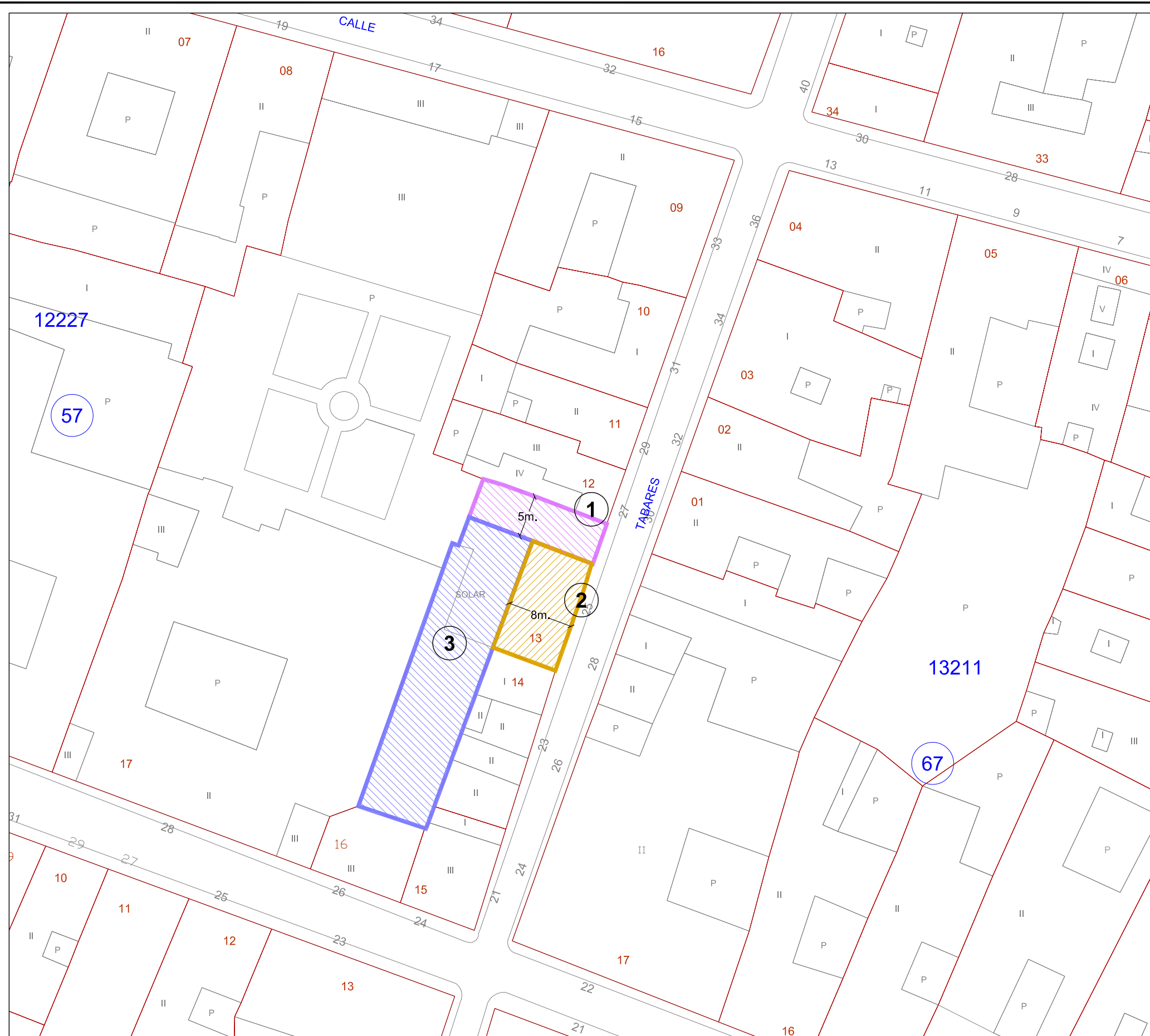
2 Nº DE MANZANA (Plan Especial) 2 Nº DE PARCELA CATASTRAL

04238 Nº DE MANZANA CATASTRAL 2 Nº DE ZONA
(Ver cuadro de características)

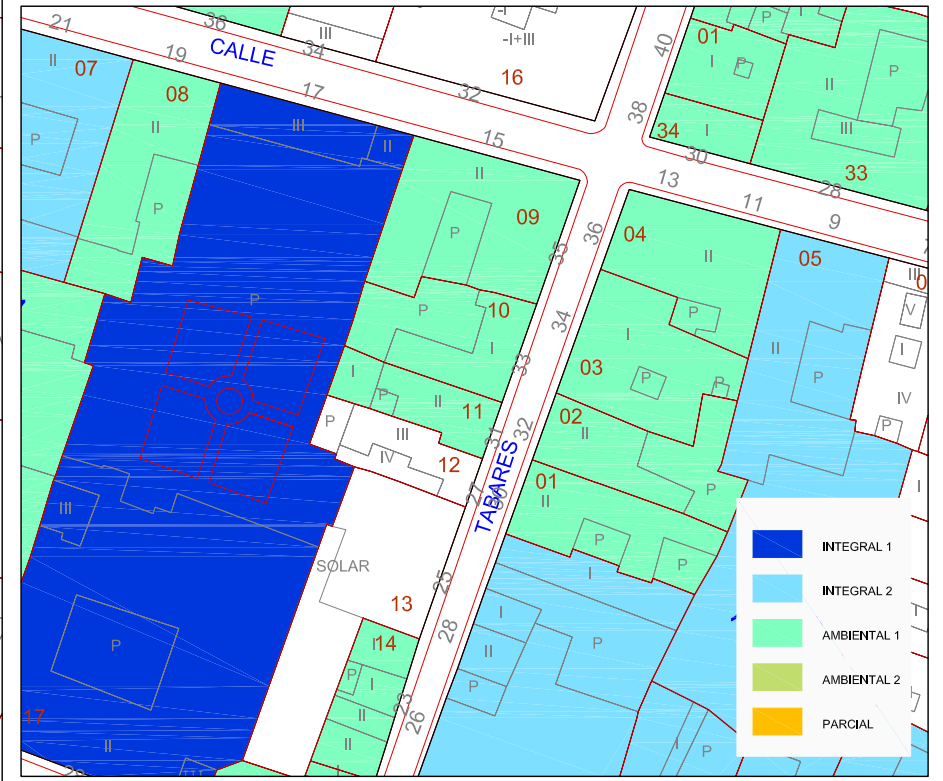


POLÍGONO 23	SANTIAGO CUADRADO-TABARES DE CALA						Ordenanza especial para obtención de estacionamiento común y tapar medianeras.
	Problema y finalidad	Tapar la medianería existente.					
	Forma de gestión	Privada. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.					
	Parcelas afectadas	12222/12					
Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial						11	
	Núm min de estacionamientos						Mínimo, uno por vivienda o módulo de comercial de 80 m2.
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios.
TOTAL			485			900	
1	Zona de dos plantas	Residencial y compatible	347	70%	2	486	
2	Zona de tres plantas	Residencial y compatible	138	100%	3	414	Obligatorias todas las alineaciones con la cota fijada, para tapar la medianería. No puede sobrepasar construcción alguna el gálibo del edificio colindante que se pretende ocultar.
1 y 2	Sótanos	Estacionamientos	485	100%	-2		Se obliga a una plaza de estacionamiento por vivienda o por módulo de 80 m2 de comercial autorizado.

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a las superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS *Documento de aprobación definitiva Julio 2005*

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Plano: PARCELA CON ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO Nº 24 Situación: Calle Tabares de Cala
 Manzana: 12227 Parcela:

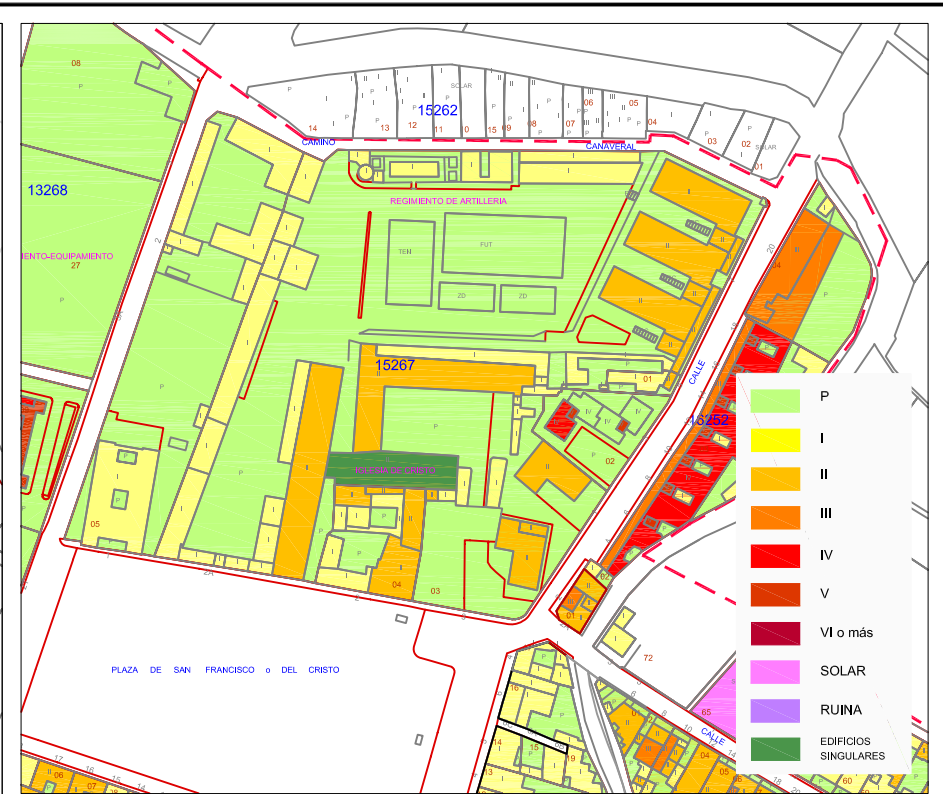
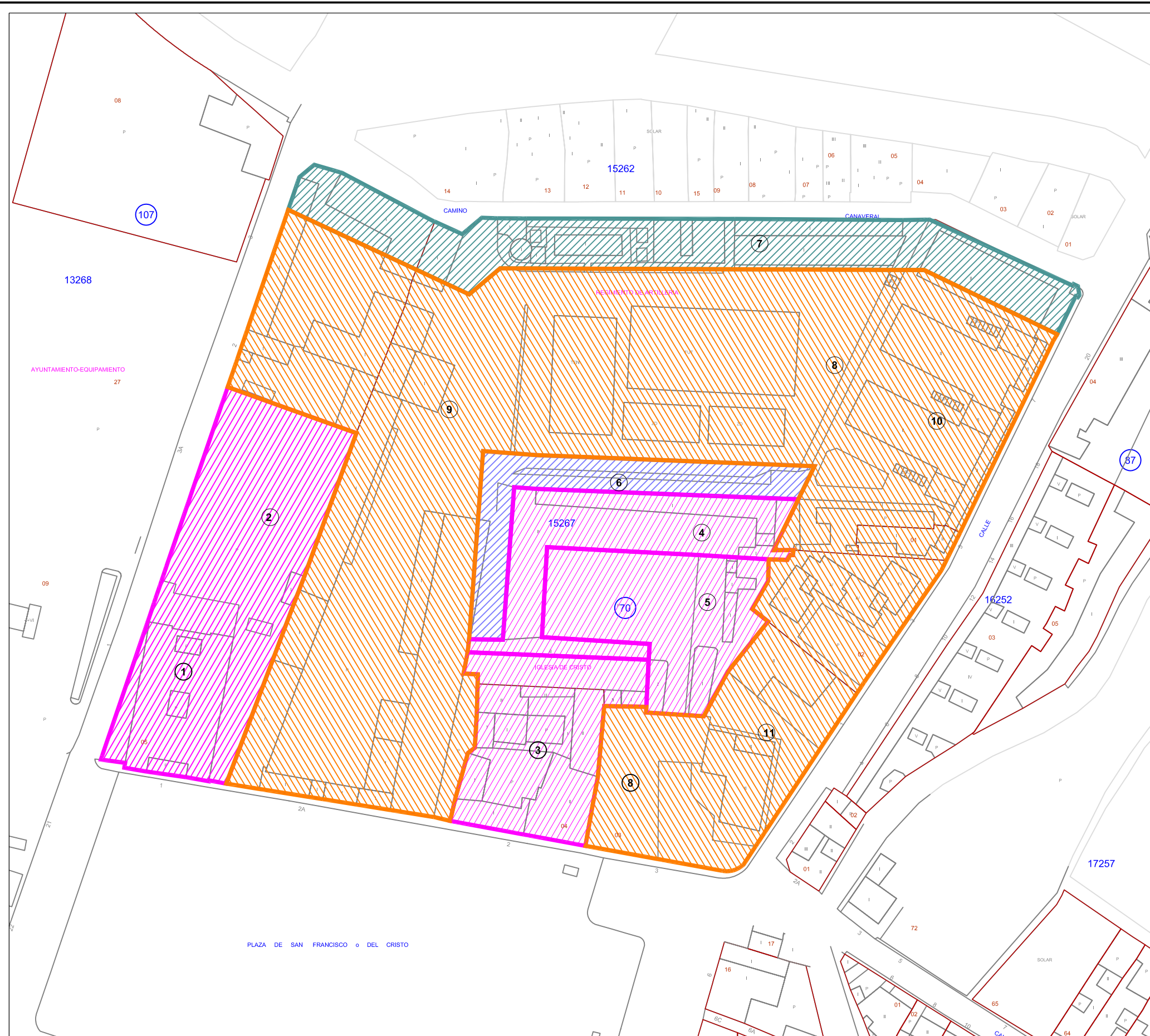
auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

Escala Gráfica: 0 5 10 15 20 25m Fecha: JULIO 2005 Escala: 1/500 Número: **18**
 Form. Original: DIN A3 Ploteo: 1=1 Ref.Cad:

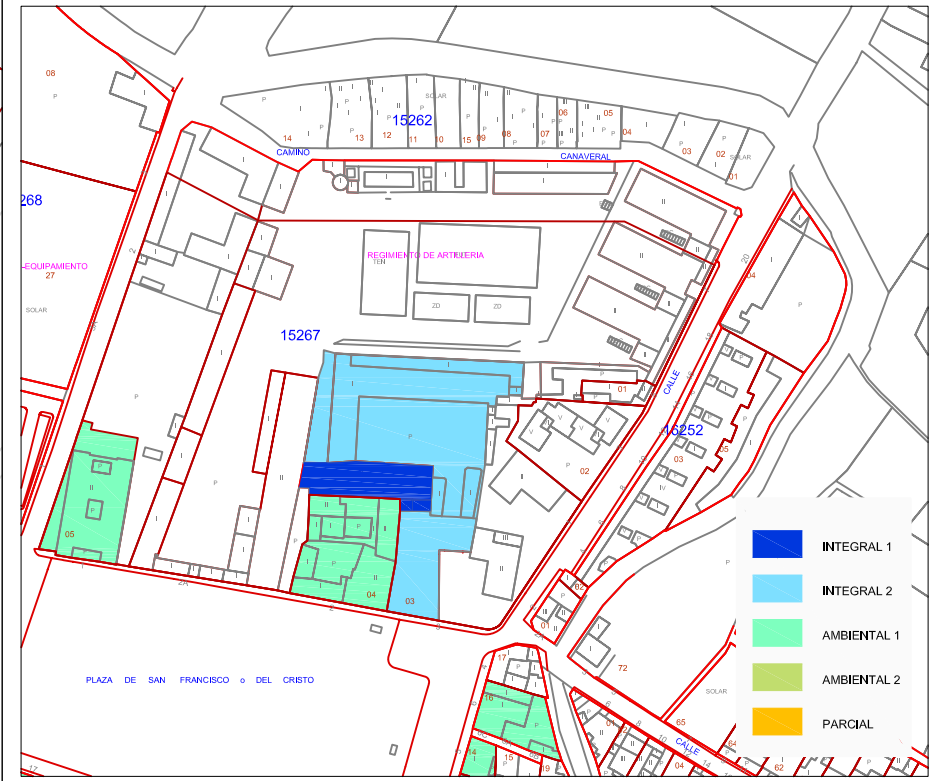
2 Nº DE MANZANA (Plan Especial)	2 Nº DE PARCELA CATASTRAL	ORDENANZAS GENERALES	SOTANOS	2 PLANTAS	4 PLANTAS	PROTECCIÓN
04238 Nº DE MANZANA CATASTRAL	2 Nº DE ZONA (Ver cuadro de características)	USO DOTACIONAL	1 PLANTA	3 PLANTAS	5 PLANTAS	ZONA LIBRE

POLÍGONO 24	TABARES DE CALA-LATERAL OBISPADO						Ordenanza especial para tapar medianerías
	Problema y finalidad	Se trata de un solar que está utilizado como garaje y que conviene que se edifique para tapar las medianerías, aunque no necesariamente debe perder el uso de estacionamiento en PB.					
	Forma de gestión	Privada. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.					
	Parcelas afectadas	12227/13					
	Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial					5	Si la planta baja es residencial. En caso contrario, el número de viviendas será proporcional a la superficie.
	Núm min de estacionamientos						
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios.
	TOTAL		498			447	
1	Zona de tres plantas	Planta Baja, comercial, estacionamiento, o residencial. Resto, Residencial	79	100%	3	237	la tercera planta se permite para ocultar la medianería. En esa medianería existen zonas de 4 plantas, a las que se podrían adosar casetones de ascensores y otros volúmenes permitidos sobre la cubierta.
2	Zona de dos plantas	Planta Baja, comercial, estacionamiento, o residencial. Resto, Residencial	105	100%	2	210	La planta baja podrá seguir siendo estacionamiento, ya que es muy poco el terreno existente para exigir garajes en sótanos.
3	Zona libre	Zona libre, para jardín o estacionamiento	314	0%	0	0	

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a las superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS *Documento de aprobación definitiva Julio 2005*

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Plano	PARCELAS CON ORDENANZA ESPECIAL Nº 25	Situación	Plaza de San Francisco o del Cristo
		Manzana	15267

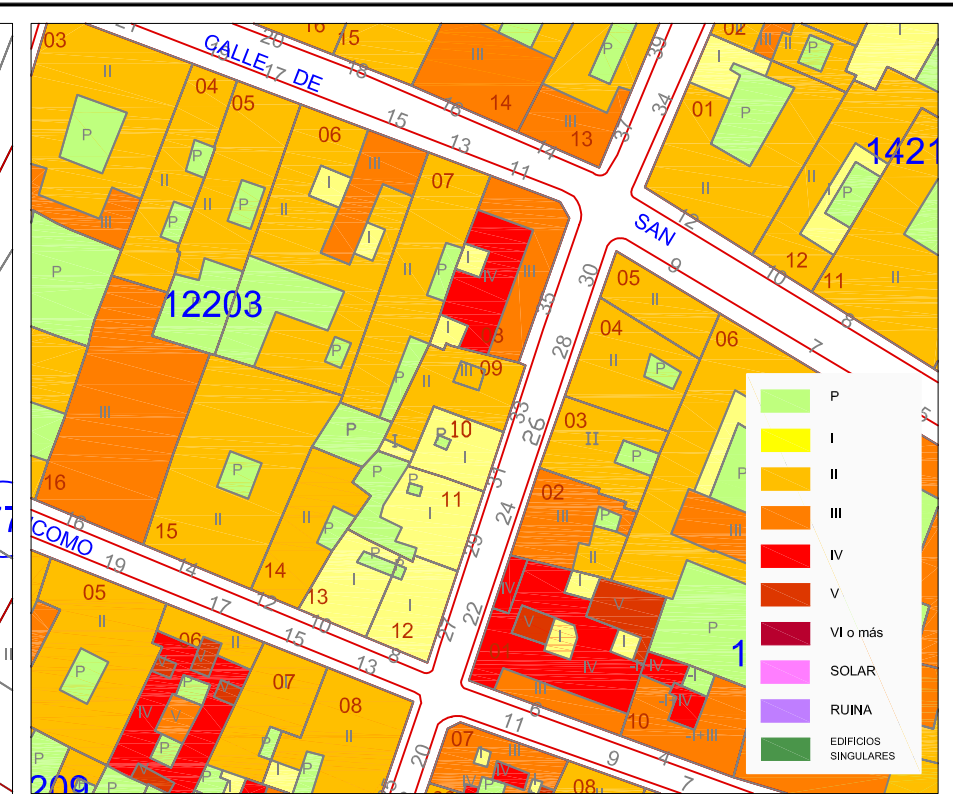
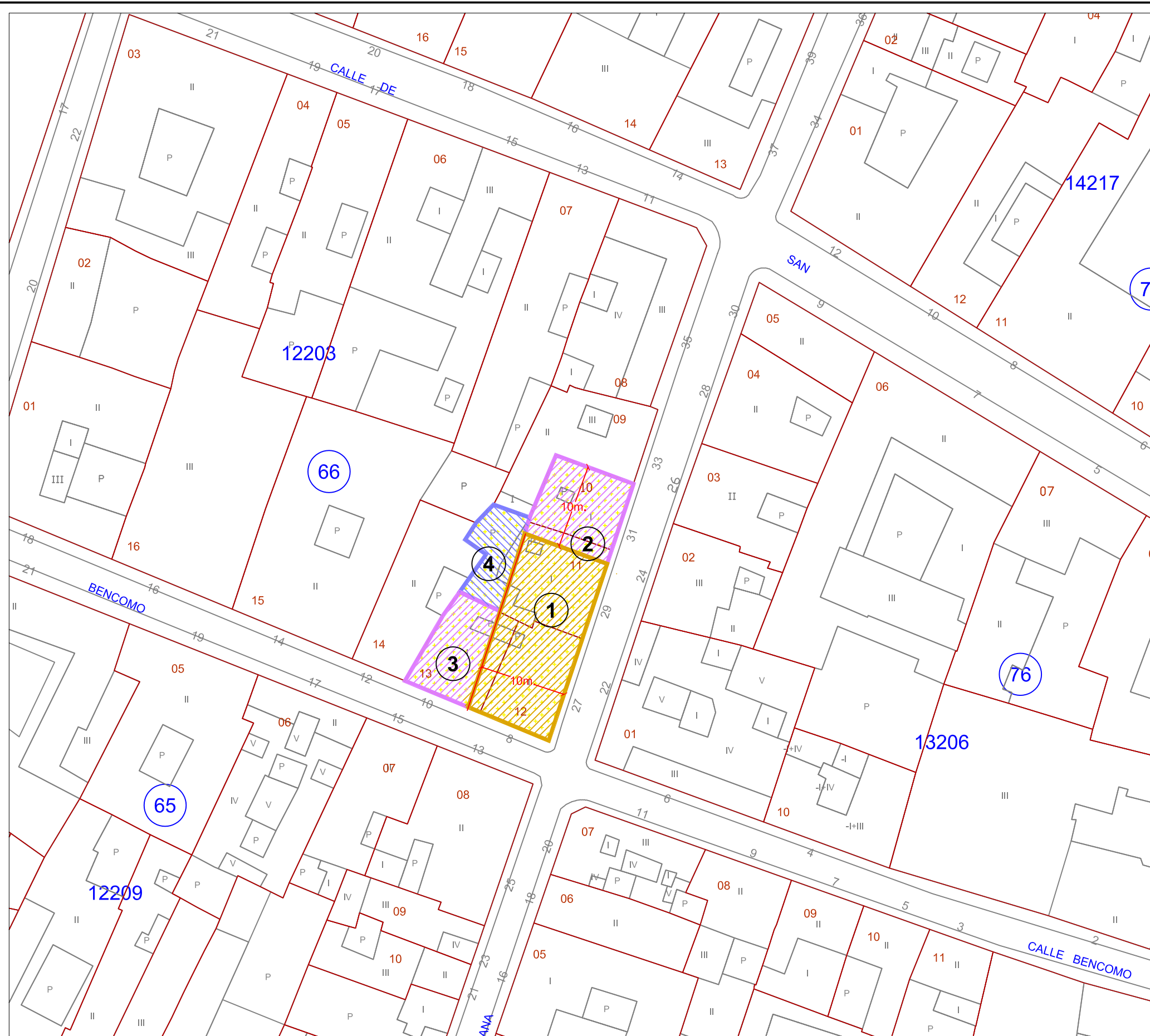
auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

Escala Gráfica	0 10 20 30 40 50m	Fecha	JULIO - 2005	Escala	1/1000	Número	19
		Form. Original	DIN A3	Ploteo	1=1	Ref.Cad	

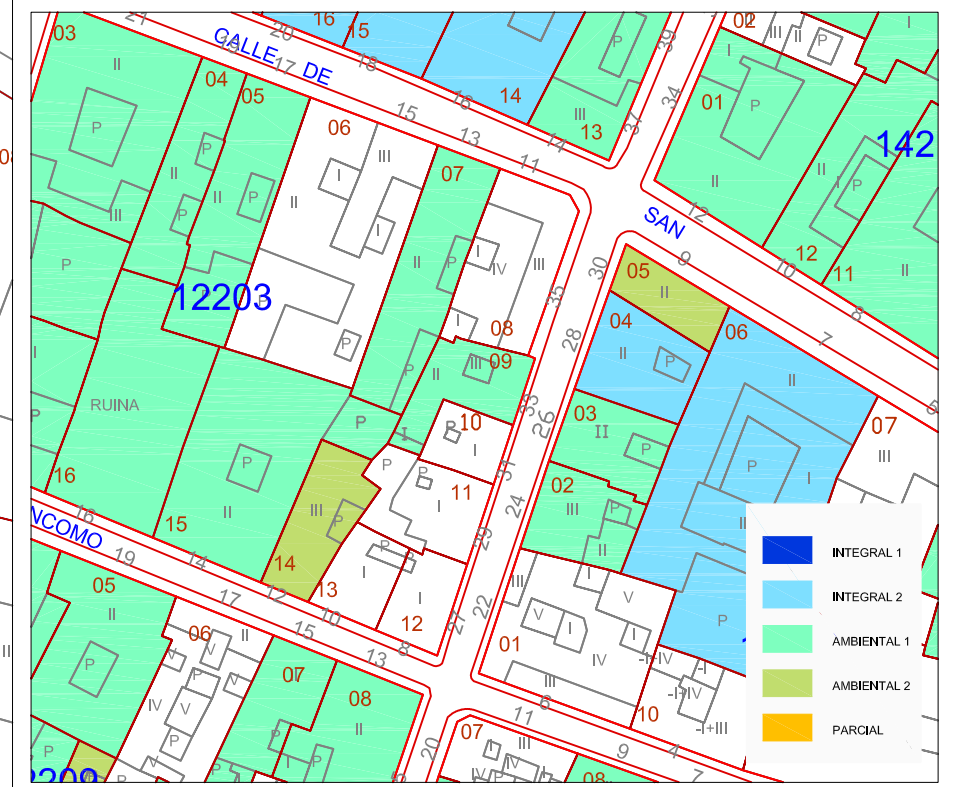
② Nº DE MANZANA (Plan Especial)	2 Nº DE PARCELA CATASTRAL	ORDENANZAS GENERALES	SOTANOS	2 PLANTAS	4 PLANTAS	PROTECCIÓN
04238 Nº DE MANZANA CATASTRAL	② Nº DE ZONA (Ver cuadro de características)	USO DOTACIONAL	1 PLANTA	3 PLANTAS	5 PLANTAS	ZONA LIBRE

POLÍGONO 25		CONVENTO Y CUARTEL DE SAN FRANCISCO					Ordenanza especial para obtener dotaciones y estacionamientos	
Problema y finalidad		Se trata de conseguir dotaciones en la parcela hoy ocupada por el Ejército y la Iglesia						
Forma de gestión		Ejecución Pública						
Parcelas afectadas		15267/01, 15267/02 15267/03, 15267/04, 15267/05						
		Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial						
Núm min de estacionamientos								
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios.	
TOTAL			24.193			23.370		
1 y 2	Casa de los Capitanes Generales	Dotacional	2.852	La existente	Las existentes		Protección Ambiental 1 tanto de la edificación como del espacio libre circundante. Será obligatoria la realización de un Plan Director del edificio y de la parcela.	
3	Convento y capilla actuales	Dotacional	1.458	La existente	Las existentes		Protección integral 1 y Ambiental 1. No todo el edificio tiene el mismo valor, pero por tratarse de un antiguo convento, será obligatoria la realización de un Plan Director del edificio y de la parcela, para determinar qué partes han de protegerse.	
4	Pandas y dependencias del antiguo convento, ocupadas por el Ejército	Dotacional	1.387	La existente	Las existentes		Protección Integral 2- Durante su utilización por el Ejército, se han alterado sustancialmente algunos elementos, sin que en la actualidad se pueda determinar fácilmente qué partes son originales y qué partes son añadidos. En concreto la panda norte del recinto señalado tiene una ampliación con terraza, que tal vez convenga eliminar. Las decisiones dependerán del Plan Director del Monumento, que será obligatorio acometer.	
5	Segundo Patio	Espacio libre	1.281	No ocupable	Sin edificación		Se ha marcado el perímetro actual del patio, excepto en su extremo este. La delimitación definitiva por este lado dependerá de las determinaciones del Plan Director del edificio. El resto se podrá edificar con las mismas condiciones de edificabilidad del resto del monumento.	
6	Separación zona de respeto	Espacio libre	Distancia=8m	No ocupable	Sin edificación		Se ha marcada una línea de respeto obligatoria que finalmente será el Plan Director el que establecerá su existencia o sus dimensiones, para el caso en que aparezcan fachadas interesantes de recuperar por esos flancos. Si así lo decide el Plan Director, cuando se apruebe, el espacio se puede ocupar, pero su superficie no genera edificabilidad alguna.	
7	Cesión para calle	Calle urbana	2.340	No ocupable	Sin edificación		Dada la configuración actual de la Plaza del Cristo, parece aconsejable que los accesos vehiculares a los nuevos usos propuestos tengan lugar por esta vía norte, que hay que ensanchar obligatoriamente. La dimensión mínima de la calle entre alineaciones será de 12 m.	
8	Zona edificable	Dotacional	12.760	50%	3	19140	Nueva edificación, destinada a dotaciones. Las alturas de los cuerpos que se edifiquen a la Plaza del Cristo, no sobrepasarán las 2 plantas, en un fondo de 20 m. La misma consideración se aplicará a las edificaciones colindantes, en un fondo de 10 metros, con el jardín de (2). El Plan Director de los monumentos podrá fijar condiciones en torno a 6, como protección visual de los edificios.	
9	Zona edificable	Dotacional	2.115	50%	3	4230	Nueva edificación, destinada a dotaciones. Las alturas de los cuerpos que se edifiquen a la Plaza del Cristo, no sobrepasarán las 2 plantas, en un fondo de 20 m. La misma consideración se aplicará a las edificaciones colindantes, en un fondo de 10 metros, con el jardín de (2). El Plan Director de los monumentos podrá fijar condiciones en torno a 6, como protección visual de los edificios.	

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a las superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS Documento de aprobación definitiva Julio 2005

N° DE MANZANA (Plan Especial)	N° DE PARCELA CATASTRAL	ORDENANZAS GENERALES	SOTANOS	2 PLANTAS	4 PLANTAS	PROTECCIÓN
04238 N° DE MANZANA CATASTRAL	N° DE ZONA (Ver cuadro de características)	USO DOTACIONAL	1 PLANTA	3 PLANTAS	5 PLANTAS	ZONA LIBRE

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

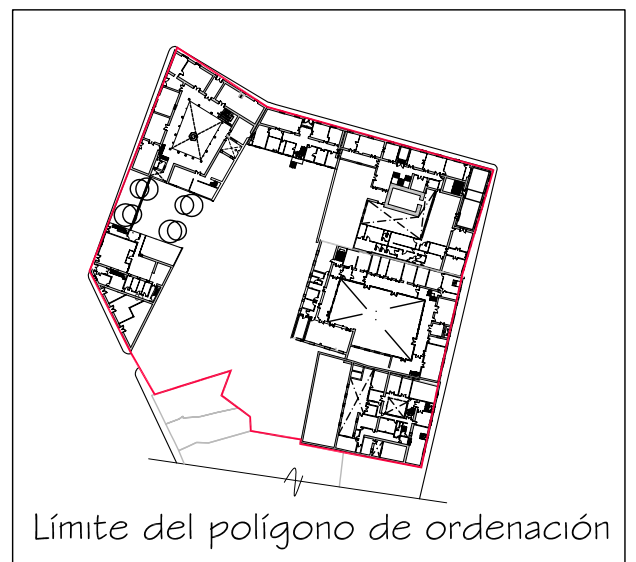
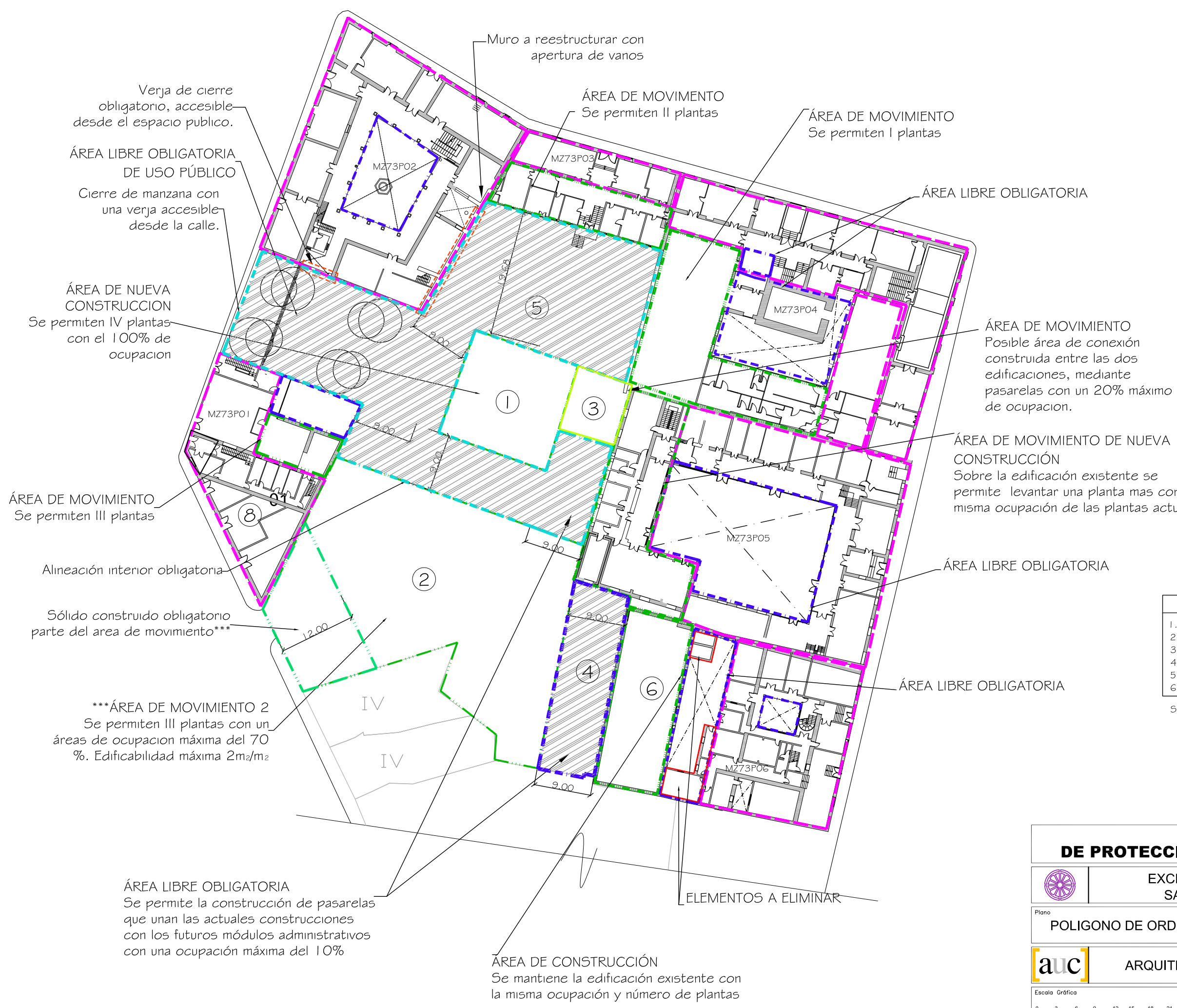
Plano PARCELA CON ORDENANZA ESPECIAL POLIGONO Nº 28	Situación Calle Viana
Manzana 12203	Parcela

auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

Escala Gráfica 0 5 10 15 20 25m	Fecha JULIO - 2005	Escala 1/500	Número 20
Form. Original DIN A3	Ploteo 1=1	Ref.Cad	

POLÍGONO 26	ESQUINA BENCOMO VIANA						Ordenanza especial para obtención de estacionamientos y tapar medianeras.
	Problema y finalidad	Este polígono trata de ocultar dos medianerías excesivamente altas para dos plantas. Además se obliga a la provisión de estacionamientos en todo el sótano.					
	Forma de gestión	Privada. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.					
	Parcelas afectadas	12203/10, 12203/11, 12203/12, 12203/13					
	Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial					12	
	Núm min de estacionamientos						12
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios.
TOTAL			469			961	
1	Zona de dos plantas	Residencial comercial (PB)	226	100%	2	452	
2	Zona de dos plantas Especial	Residencial comercial (PB)	102	85%	3	260	En esta zona se permite subir la altura hasta tapar exactamente la medianería. En ese gálibo creado se permitirán tres plantas, siempre que las tres se dediquen a vivienda. Si la planta baja se dedica a comercial, será de dos plantas, pero sigue existiendo igualmente la obligación de tapar exactamente la medianería. La ocupación se ha calculado para realizar un patio en esa zona. Si la tipología lo permite y el diseño consigue iluminar y ventilar las partes interiores, la ocupación podrá ser del 100%.
3	Zona de dos plantas Especial	Residencial comercial (PB)	83	100%	3	249	En esta zona se permite subir la altura hasta tapar exactamente la medianería. En ese gálibo creado se permitirán tres plantas, siempre que las tres se dediquen a vivienda. Si la planta baja se dedica a comercial, será de dos plantas, pero sigue existiendo igualmente la obligación de tapar exactamente la medianería.
4	Zona libre	Libre	58				Este espacio no da condición de exteriores a las viviendas, por lo que éstas, han de ser siempre pasantes (fachadas a dos orientaciones en la misma vivienda).
5	Sótano	Garaje	469	100%	-2		Será obligatoria al menos la provisión de 12 plazas de estacionamiento, en una planta, con acceso independiente desde la calle.

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a las superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.



	Área de ocupación	Área construida
1. Área de nueva construcción	301.53m ²	1206.12m ²
2. Área de movimiento	1388.40m ²	4165.20m ²
3. Área de conexión	90.50m ²	54.30m ²
4. Área libre semipública	397.00m ²	397.00m ²
5. Área libre pública	1526.20m ²	1526.20m ²
6. Área de movimiento MZ73PO6	281.17m ²	281.17m ²

Superficie del ámbito nº 29 9952.34m²

— — — — — **ÁREA DE PROTECCION**

Documento de aprobación definitiva Julio 2005

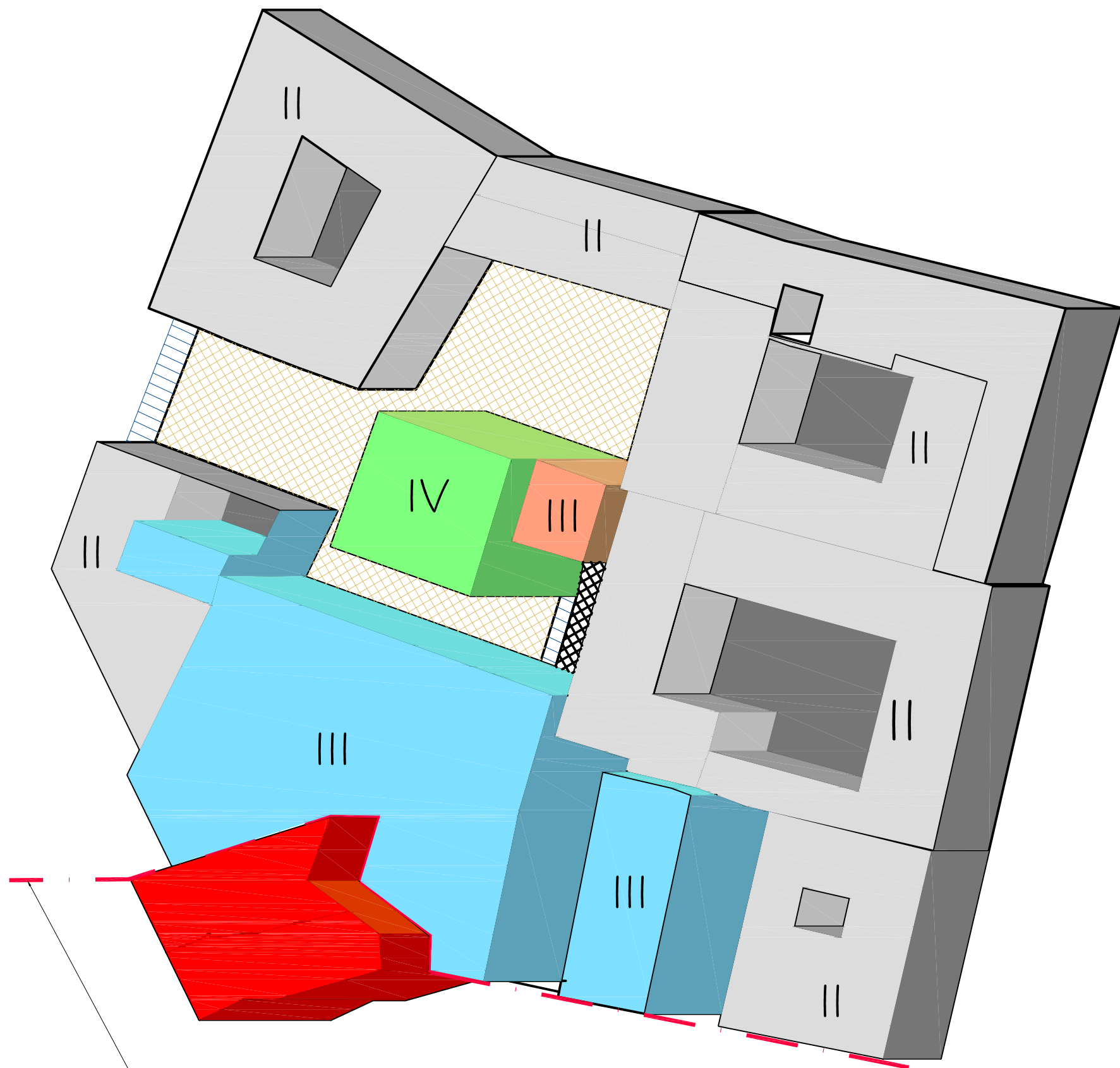
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA






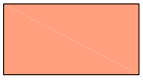
Plano POLIGONO DE ORDENACION	Situación Manzana 12186
Manzana 73	Parcela 01, 02, 03, 04, 05, 06

auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

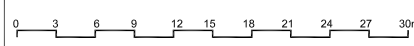
Escala Gráfica 0 3 6 9 12 15 18 21 24 27 30m	Fecha JULIO 2005	Escala 1/600	Número 1
Form. Original DIN A3	Ploteo 1000=600	Ref.Cad MZ 73 PO ayuntamiento.dwg	



LIMITE DEL POLIGONO 29

-  INMUEBLES EXISTENTES
-  ÁREA DE MOVIMIENTO DE III PLANTAS
70% DE OCUPACIÓN
-  ÁREA DE CONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA
IV PLANTAS
-  AREA LIBRE OBLIGATORIA
-  EDIFICACIÓN FUERA DE VOLUMETRÍA
EN EL LINDE DEL POLIGONO DE ORDENACION
-  AREA DE CONEXIÓN

Documento de aprobación definitiva Julio 2005

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO			
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA			
		Situación	
Plano	PARCELAS CON ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO 29		Manzana 12186
		Manzana	Parcela
		73	01, 02, 03, 04, 05, 06
		ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.	
Escala Gráfica	Fecha	Escala	Número
	JULIO - 2005	1/600	2
Form. Original	Ploteo	Ref. Cad	
DIN A3	1000=600	MZ 73 Polígono de ordenación.dwg	

POLÍGONO 29		AYUNTAMIENTO					Obtención de suelo para dotaciones administrativas. Ampliación de las oficinas municipales	
	Problema y finalidad	Obtención de suelo para dotaciones administrativas. Ampliación de las oficinas municipales						
	Forma de gestión	Pública						
	Parcelas afectadas	Manzana 12486 Parcelas: 01-02-03-04-05-07						
	Núm min de estacionamientos							
Zona	Denominación	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios		
	TOTAL	3.984,80			4.496,93			
1	Área de construcción obligatoria m ²	301,53	100%	IV	1.206,12	Área de nueva construcción de IV plantas en módulo exento con un ocupación del 100% de su área.		
2	Área de movimiento m ²	1.388,40	70%	III	2.915,64	Área de movimiento de III plantas con una ocupación máxima del 70%. En el frente que da a la calle Herradores será obligatorio alinearla con el resto de la calle, es obligatoria también la alineación interior. Edificabilidad máxima 2m ² /m ²		
3	Área de conexión m ²	90,50	20%	III	54,30	Área de conexión construida entre las dos edificaciones, mediante pasarelas con un 20% máximo de ocupación.		
4	Área libre obligatoria semipública m ²	397,00	10%	-	39,70	Área libre obligatoria dispuesta entre el área de las futuras construcciones y las edificaciones existentes, en las cuales se permite la construcción de pasarelas que unan las actuales construcciones con los futuros módulos administrativos con una ocupación máxima del 10%.		
5	Área libre obligatoria pública m ²	1.526,20	-	-	-	Área de uso público con acceso desde la calle Viana, limitada mediante una verja practicable, que hace las veces de cerramiento en el frente de la manzana. Se respetan los árboles existentes.		
6	Área de movimiento m ²	281,17	100%	I	281,17	Se mantiene la edificación existente con la misma ocupación y número de plantas.		

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a las superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.

MZ CATASTRAL 12186 MZ 73

Manzana	73	
Parcela	1	
Dirección		Herradores, 24 esq Viana, 2
Referencia catastral		12186- 1
Protección anterior		Ambiental 1 y 3
Protección propuesta		Ambiental 1
Elementos protegidos		Se protege la edificación tradicional.
Plantas elementos protegidos	2	
Visitada	SI	
Remontas permitidas	NO	
Elementos a eliminar	..	
Elementos a recuperar		Recuperación del inmueble .
Segregación permitida	NO	
Nueva edificación permitida	SI	Área de movimiento de III plantas. Remitirse a la ficha de parcela con Ordenanza especial, Polígono 29.
Plantas de la nueva edificación	3	
Patio		El existente en la ficha de ordenanza.
Condiciones de uso		Dotacional administrativo.
% Ocupación máxima permitida		La resultante de la ficha de ordenanza gráfica.
Fachada		Se protege volúmenes, texturas, carpinterías y acabados.
Propietario		Juan Cruz Chauvet

MZ CATASTRAL 12186 MZ 73

Manzana	73	
Parcela	2	Casa de los Capitanes Generales o Alvarado Bracamonte
Dirección		La Carrera, 5 esq Viana, 4
Referencia catastral		12186- 2
Protección anterior		Monumental 1
Protección propuesta		Integral 2
Elementos protegidos		Se protege el inmueble tradicional.
Plantas elementos protegidos	2	
Visitada	SI	
Remontas permitidas	NO	
Elementos a eliminar		Estanque que invade el patio principal.
Elementos a recuperar		
Segregación permitida	NO	
Nueva edificación permitida		Sólo se permite una pequeña intervención puntual en el muro ciego que colinda con el nuevo polígono de ordenación para relacionarlo con los futuros módulos a través de ventanas. Remitirse a la ficha de parcela con Ordenanza especial, Polígono 29.
Plantas de la nueva edificación	0	
Patio		Conservación.
Condiciones de uso		Dotacional administrativo.
% Ocupación máxima permitida		El existente.
Fachada		Se protegen volúmenes, texturas, carpinterías y acabados.
Propietario		Ayuntamiento de La Laguna

MZ CATASTRAL 12186 MZ 73

Manzana	73	
Parcela	3	
Dirección		La Carrera, 3
Referencia catastral		12186- 3
Protección anterior		Ambiental 1
Protección propuesta		Ambiental1
Elementos protegidos		La primera cruja.
Plantas elementos protegidos	2	
Visitada	SI	
Remontas permitidas	NO	
Elementos a eliminar	
Elementos a recuperar		Se encuentra en buen estado de conservación.
Segregación permitida	NO	
Nueva edificación permitida		Remitirse a la ficha de parcela con Ordenanza especial, Polígono 29.
Plantas de la nueva edificación	2	
Patio	NO	
Condiciones de uso		Dotacional administrativo.
% Ocupación máxima permitida		El existente.
Fachada		Se protegen volúmenes, texturas, carpinterías y acabados.
Propietario		Ayuntamiento de La Laguna

MZ CATASTRAL 12186 MZ 73

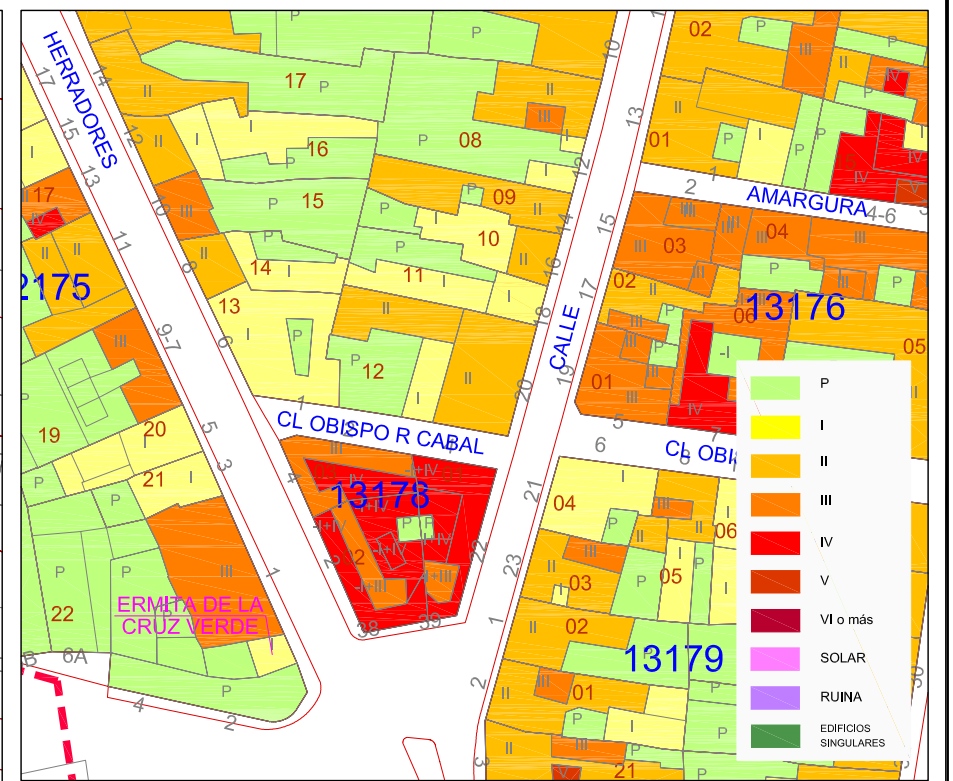
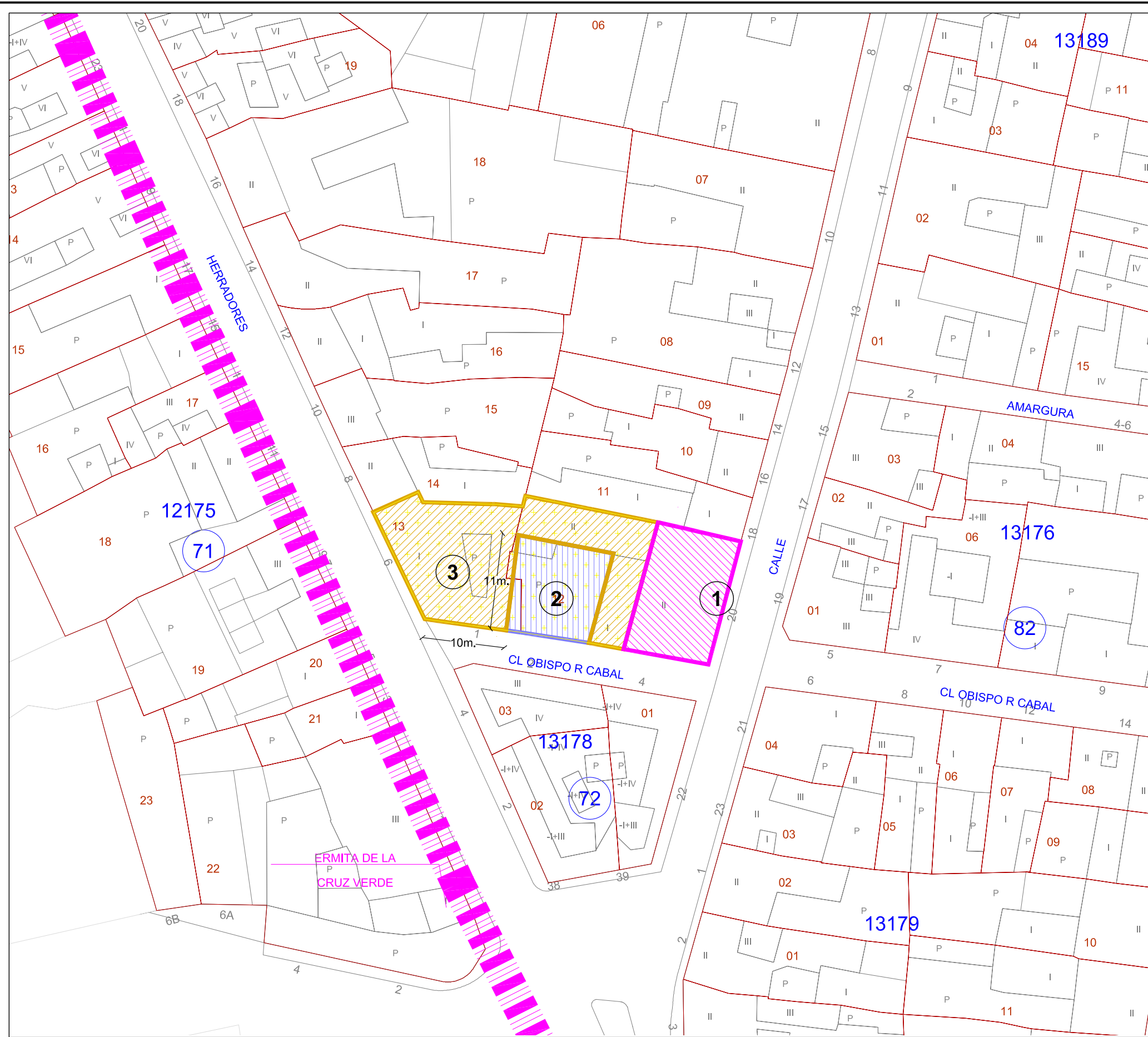
Manzana	73	
Parcela	4	
Dirección		Consistorio, 2 esq. La Carrera, 1
Referencia catastral		12186- 4
Protección anterior		Ambiental 1
Protección propuesta		Ambiental 1
Elementos protegidos		La edificación tradicional.
Plantas elementos protegidos	2	
Visitada	SI	
Remontas permitidas	NO	
Elementos a eliminar	...	
Elementos a recuperar		
Segregación permitida	NO	
Nueva edificación permitida	SI	Remitirse a la ficha de parcela con Ordenanza especial, Polígono 29.
Plantas de la nueva edificación	3 y 4	
Patio		El de la ficha de parcela con Ordenanza especial, Polígono 29.
Condiciones de uso		Dotacional administrativo.
% Ocupación máxima permitida		La resultante de la ficha de parcela con Ordenanza especial, Polígono 29.
Fachada		Se protegen volúmenes, texturas, carpinterías y acabados.
Propietario		Ayuntamiento de La Laguna

MZ CATASTRAL 12186 MZ 73

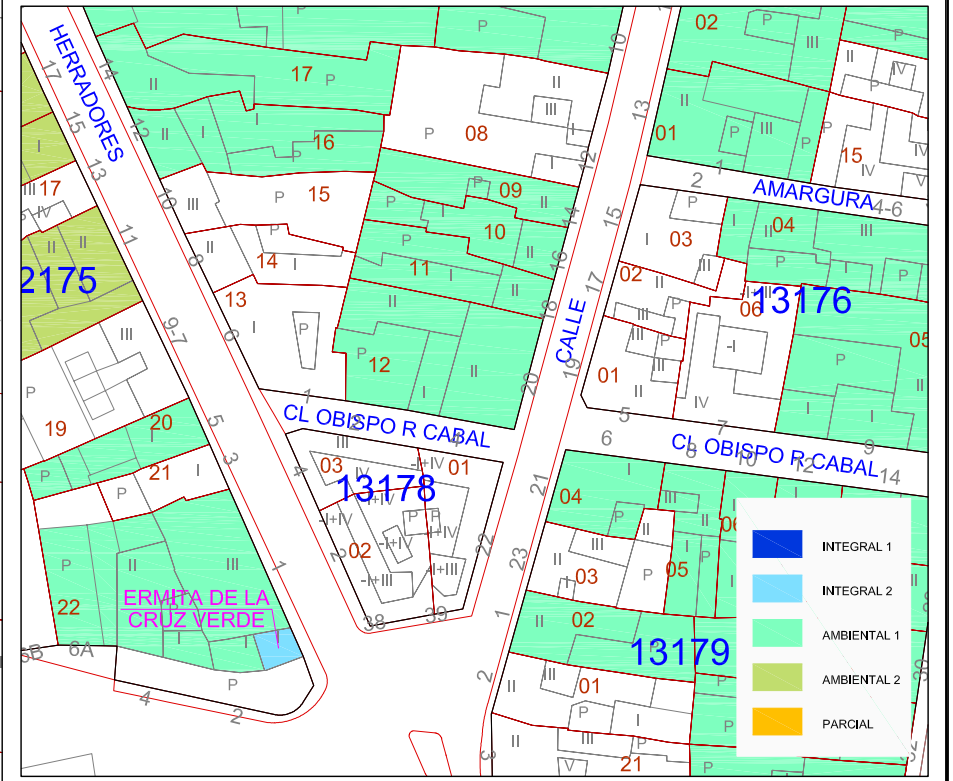
Manzana	73	
Parcela	5	
Dirección		Consistorio, 4
Referencia catastral		12186- 5
Protección anterior		Ambiental 1
Protección propuesta		Ambiental 1
Elementos protegidos		Se protege la estructura de la primera crujía y sus cubiertas, y la fachada.
Plantas elementos protegidos	2	
Visitada	SI	
Remontas permitidas	NO	
Elementos a eliminar	---	
Elementos a recuperar	---	
Segregación permitida	NO	
Nueva edificación permitida		Área de movimiento de nueva edificación. Sobre la edificación existente se permite levantar una planta más con la misma ocupación de las plantas actuales. Remitirse a la ficha de parcela con Ordenanza especial, Polígono 29.
Plantas de la nueva edificación	3	
Patio		Respetar coeficientes de ocupación permitidos.
Condiciones de uso		Institucional.
% Ocupación máxima permitida		Dotacional administrativo.
Fachada		Se protegen volúmenes, texturas, carpinterías y acabados.
Propietario		Ayuntamiento de La Laguna

MZ CATASTRAL 12186 MZ 73

Manzana	73	
Parcela	6	
Dirección		Consistorio, 8
Referencia catastral		12186- 6
Protección anterior		Estructural 1
Protección propuesta		Ambiental 1
Elementos protegidos		Se protege la estructura tradicional del inmueble así como su fachada.
Plantas elementos protegidos	2	
Visitada	SI	
Remontas permitidas	NO	
Elementos a eliminar		Existen dos volúmenes que invaden el área libre obligatoria y deberán ser eliminados.
Elementos a recuperar	...	
Segregación permitida	NO	
Nueva edificación permitida	SI	Remitirse a la ficha de parcela con Ordenanza especial, Polígono 29.
Plantas de la nueva edificación	3	
Patio		Se protege el patio tradicional y se libera el patio posterior de los elementos que lo invaden.
Consideraciones sobre usos		Dotacional administrativo.
Fachada		Conservación de volúmenes, texturas huecos y acabados.
Propietario		Ayuntamiento de La Laguna



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS *Documento de aprobación definitiva Julio 2005*

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Plano: PARCELA CON ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO Nº 30 Situación: Calle Herradores
Manzana: 12186 Parcela:

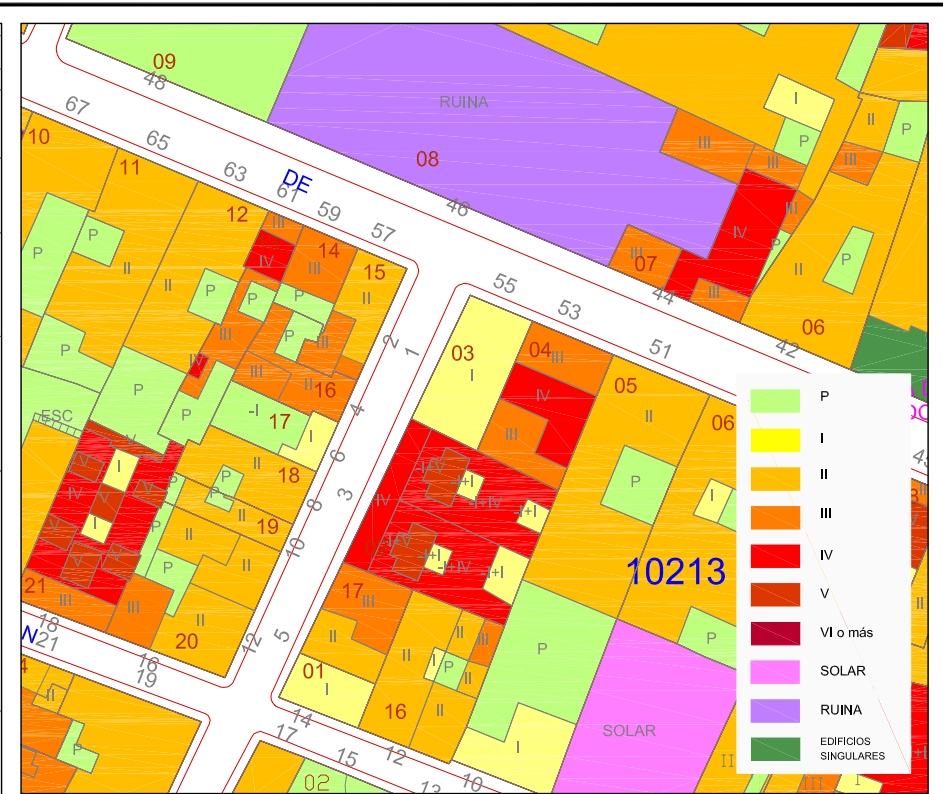
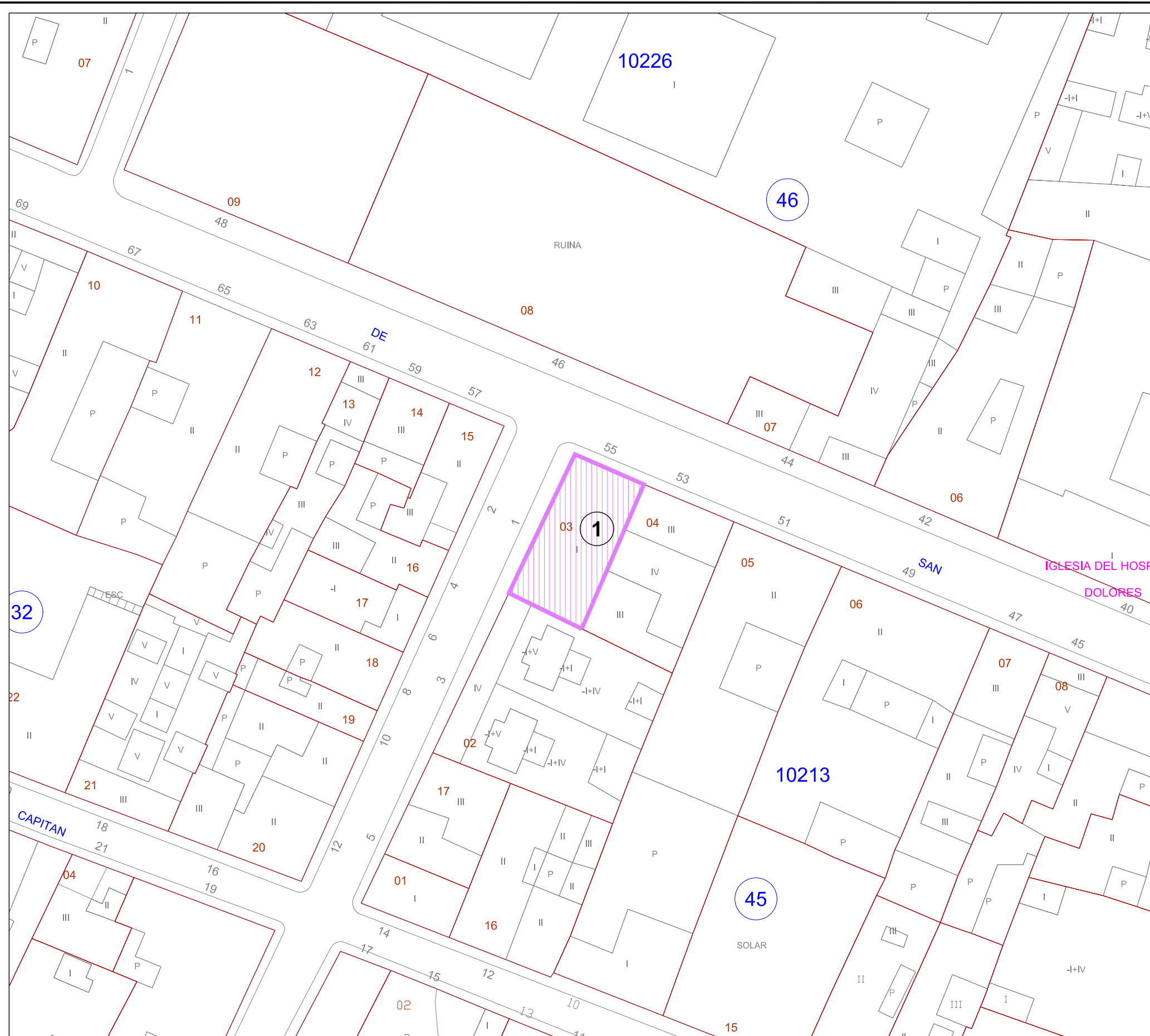
auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

Fecha: JULIO 2005 Escala: 1/500 Número: **22**
Form. Original: DIN A3 Ploteo: 1=1 Ref.Cad:

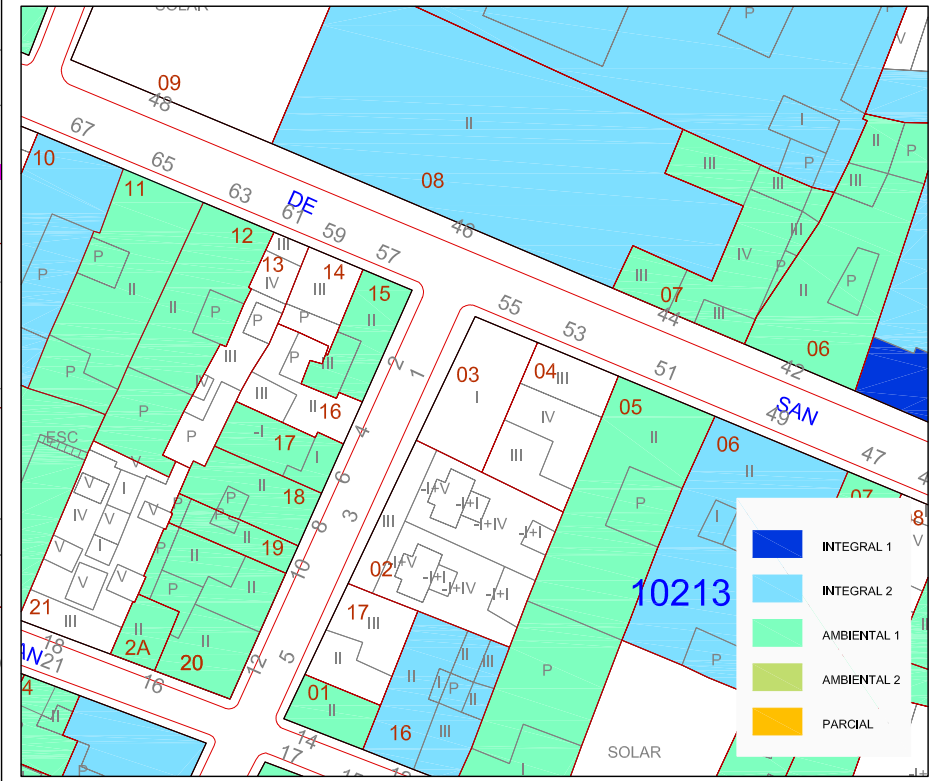
<p>② Nº DE MANZANA (Plan Especial)</p> <p>04238 Nº DE MANZANA CATASTRAL</p>	<p>2 Nº DE PARCELA CATASTRAL</p> <p>② Nº DE ZONA (Ver cuadro de características)</p>	<p> ORDENANZAS GENERALES</p> <p> USO DOTACIONAL</p>	<p> SOTANOS</p> <p> 1 PLANTA</p>	<p> 2 PLANTAS</p> <p> 3 PLANTAS</p>	<p> 4 PLANTAS</p> <p> 5 PLANTAS</p>	<p> PROTECCIÓN</p> <p> ZONA LIBRE</p>
---	--	---	----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------

POLÍGONO 30	CONSISTORIO - OBISPO - HERRADORES						Ordenanza especial para un espacio interior
	Problema y finalidad	Se trata de reglamentar que el patio privado del edificio protegido se pueda utilizar como espacio público y que la entrada al edificio de la parcela que da a Herradores se pueda hacer por el patio, al que incluso podrán dar los huecos de ese edificio. Además se trata de conseguir estacionamientos para el uso previsto: Dotacional.					
	Forma de gestión	Pública					
	Parcelas afectadas	12186/12, 12186/13					
Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial							
	Núm min de estacionamientos						
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios
TOTAL			598			644	
1	Edificio protegido	Dotacional	156	la existente	la existente	la existente	
2	Zona libre	Jardín público	120	0	0	0	Este espacio libre pasará a ser público. Por él se puede tener acceso a la parcela de Herradores
3	Zona de dos plantas	Dotacional	322	100%	2	644	El edificio que se construya en la parcela de Herradores se podrá unir al de la parcela de Consistorio.
2 y 3	Sótano	Estacionamiento	442	100%	-2		

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a las superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS *Documento de aprobación definitiva Julio 2005*

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Plano: PARCELA CON ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO Nº 31 Situación: Calle Herradores
 Manzana: 12186 Parcela:

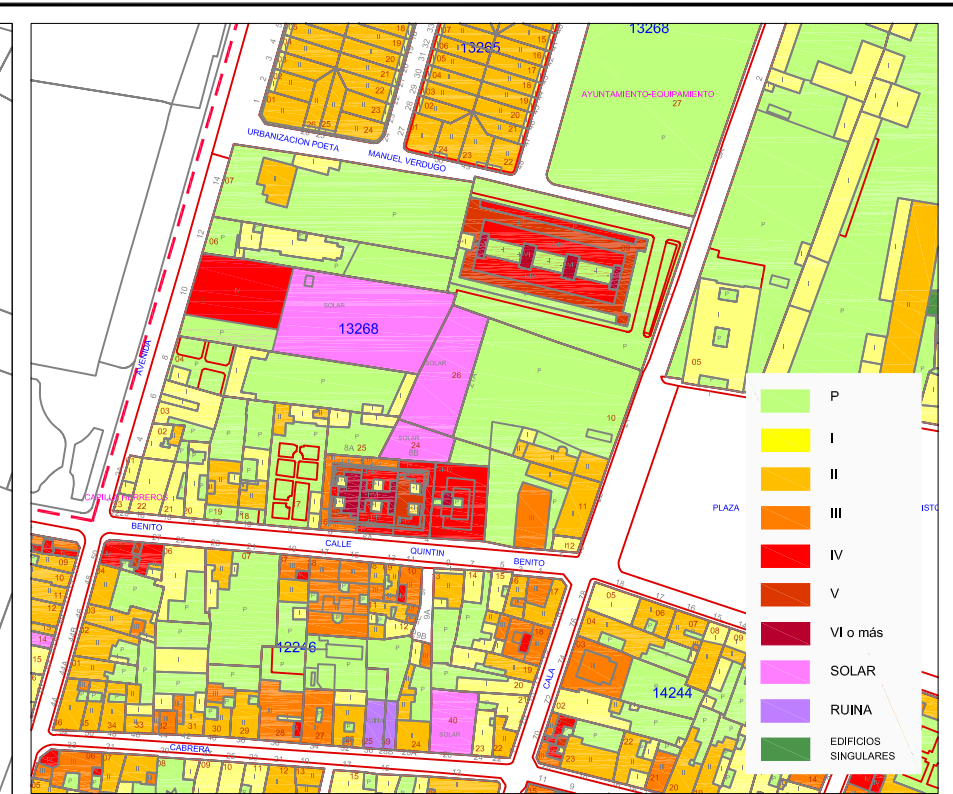
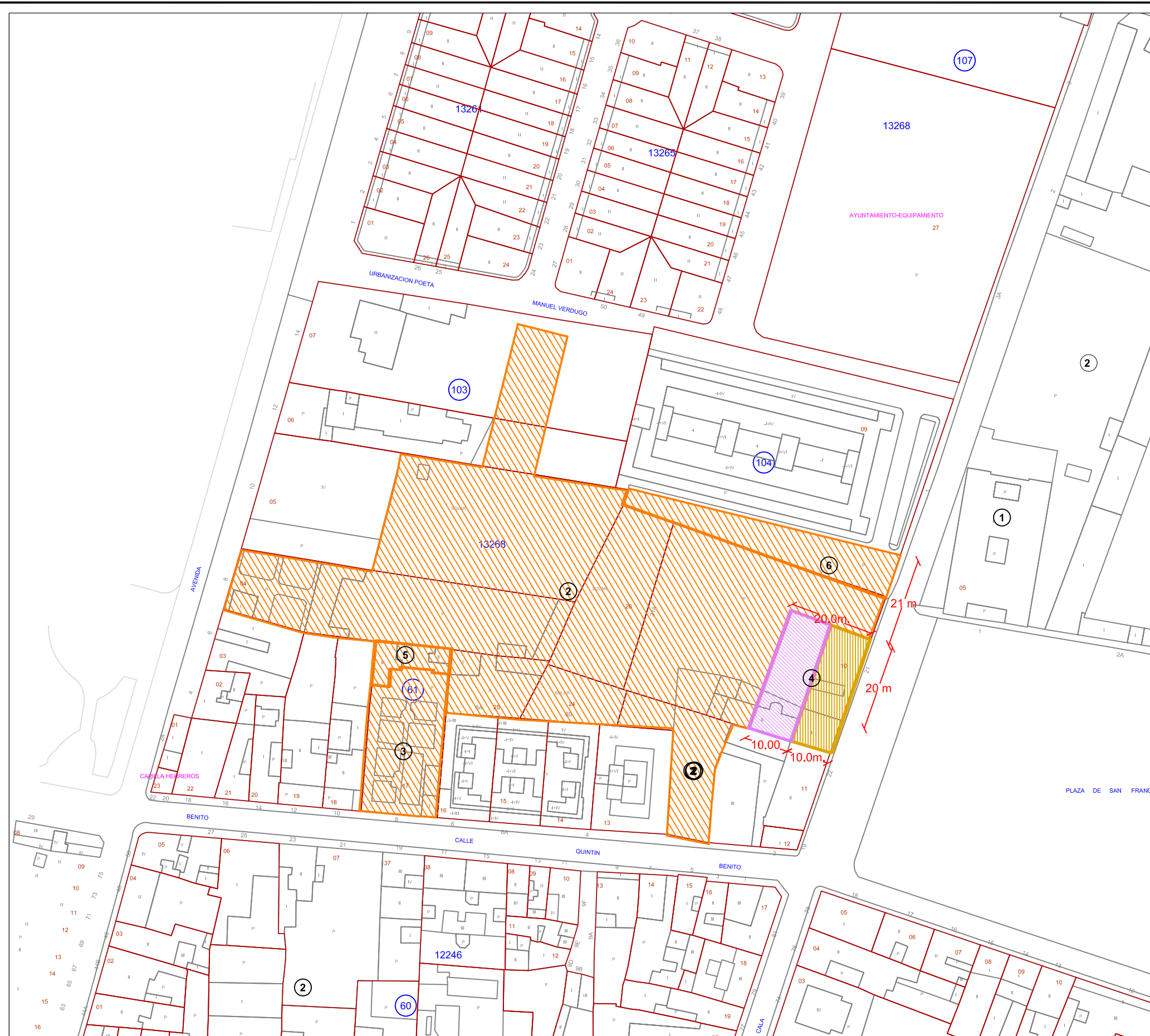
auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

Escala Gráfica: 0 5 10 15 20 25m Fecha: JULIO 2005 Escala: 1/500 Número: **23**
 Form. Original: DIN A3 Ploteo: 1=1 Ref.Cad:

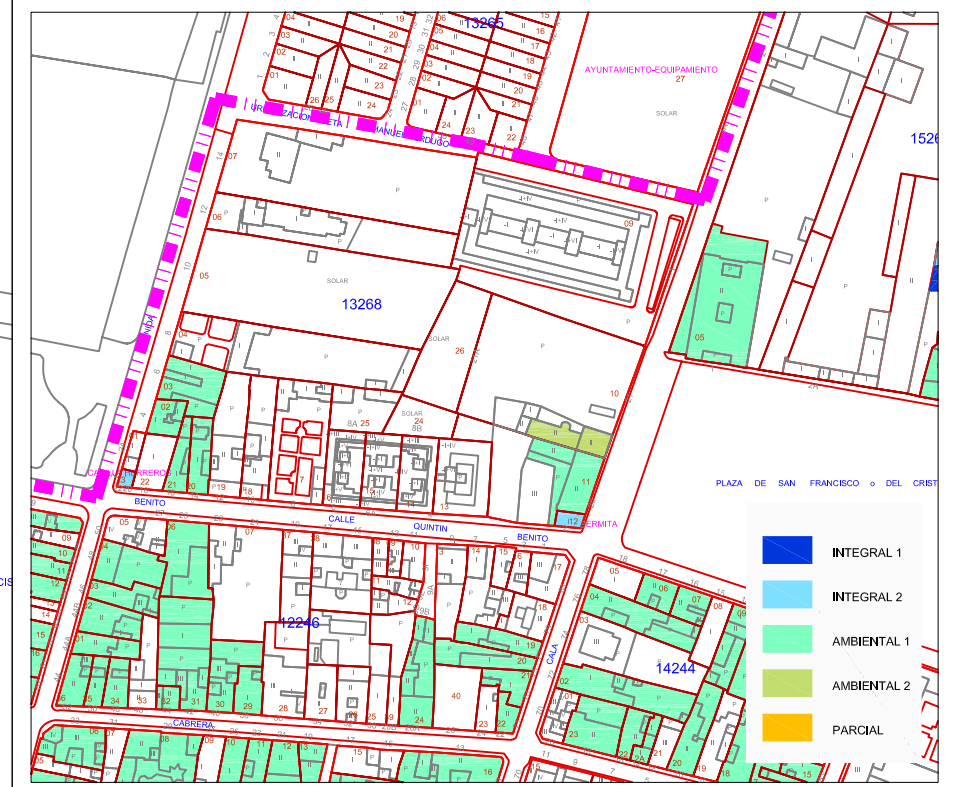
2 Nº DE MANZANA (Plan Especial)	2 Nº DE PARCELA CATASTRAL	ORDENANZAS GENERALES	SOTANOS	2 PLANTAS	4 PLANTAS	PROTECCIÓN
04238 Nº DE MANZANA CATASTRAL	2 Nº DE ZONA (Ver cuadro de características)	USO DOTACIONAL	1 PLANTA	3 PLANTAS	5 PLANTAS	ZONA LIBRE

POLÍGONO 31	SAN AGUSTÍN - NÚÑEZ DE LA PEÑA						Ordenanza especial para tapar medianeras
	Problema y finalidad	Mediante este polígono se trata de ocultar medianerías					
	Forma de gestión	Privada. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.					
	Parcelas afectadas	10213/03					
	Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial					6	
	Núm min de estacionamientos						
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios.
	TOTAL		171			513	
1	Zona de tres plantas	Residencial-comercial (PB)	171	100%	3	513	Se adjudica una ocupación del 100% en la que deben incluirse los patios según ordenanza.

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a las superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN



EDIFICIOS CATALOGADOS *Documento de aprobación definitiva Julio 2005*

**PLAN ESPECIAL
DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO**

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Plano: PARCELAS CON ORDENANZA ESPECIAL Nº32 Situación: Calle Quintin Benito
Manzana: 13268

auc ARQUITECTURA URBANISMO COOPERACIÓN S.L.

Escala Gráfica: 0 10 20 30 40 50m Fecha: JULIO - 2005 Escala: 1/1000 Número: **24**
Form. Original: DIN A3 Ploteo: 1=1 Ref.Cod:

② Nº DE MANZANA (Plan Especial)	2 Nº DE PARCELA CATASTRAL	ORDENANZAS GENERALES	SOTANOS	2 PLANTAS	4 PLANTAS	PROTECCIÓN
04238 Nº DE MANZANA CATASTRAL	② Nº DE ZONA (Ver cuadro de características)	USO DOTACIONAL	1 PLANTA	3 PLANTAS	5 PLANTAS	ZONA LIBRE

POLÍGONO 32	REPÚBLICA ARGENTINA-QUINTÍN BENITO-PRIMO DE RIVERA						Ordenanza especial para obtener dotación de parque de Plan General.	
	Problema y finalidad	Conseguir el suelo calificado como área libre y gestionar dotaciones en el área, consolidando y ampliando el área libre contemplada por el Plan General.						
	Forma de gestión	Privada. Obtención de suelo de cesión por vía de convenios urbanísticos y expropiación del sector nº 5. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos.						
	Parcelas afectadas	Manzana 13268 Parcelas: 04-05-06-07-10-11-17-24-25-26						
	Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial							
	Núm min de estacionamientos							
Zona	Denominación		Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios	
	TOTAL		8.095			2656,6	Se autoriza un máximo de nueva edificación del 20% del área nº 2. La nueva edificación permitida deberá destinarse obligatoriamente a dotaciones de barrio compatibles con el uso del parque, como por ejemplo biblioteca pública, centro de día para la tercera edad etc. La edificación deberá estar integrada en el área libre con una tipología de edificación de una o dos plantas, articuladas entre el espacio del parque. Se desaconseja la edificación en bloque cerrado acumulando los m2 permitidos.	
1	Edificación catalogada (13268/10). Ambiental 2 (únicamente la fachada).				Solo se conservará la fachada.	
2	Área libre	Uso de parque y edificación complementaria dotacional (espacio de estancia cubierto, sala para la tercera edad, etc., etc.).	6.283	20%	1 y 2	1256,6	La nueva edificación permitida podrá ocupar como máximo un 20% de la superficie total del parque. Será de una planta como máximo.	
3	Área libre con edificación complementaria	La edificación existente deberá incorporarse a las dotaciones del parque. Será obligatorio el mantenimiento del jardín y el arbolado existente, que deben incorporarse al circuito del nuevo parque.	610	La existente	La existente			
4	Nueva edificación	Viviendas	592	La especificada en el gráfico	2 y 3	1487	Se trata de una nueva edificación necesaria para cerrar la envolvente a la Plaza del Cristo. Convenio de cesión de la parcela restante para área libre y la financiación de la parte proporcional de parque, tal y como se recoge en el convenio entre el Ayuntamiento y el propietario. Las alturas permitidas deberán ajustarse a la ficha gráfica.	
5	Área libre, y edificación complementaria existente	Edificación complementaria para dotaciones del parque	125	La existente en la edificación actual	Las existentes	No	Se trata de una edificación unifamiliar con un jardín importante por su arbolado que debe incorporarse al área de parque. Es perfecta para dotaciones complementarias de barrio (biblioteca, centro vecinal, etc.).	
6	Área libre de Propiedad pública a recuperar como espacio Público.	Área Libre de propiedad pública a recuperar, Deberá eliminarse el cerramiento actual existente.	485		No	Se trata de un triángulo de espacio público que esta privatizada de hecho con un cerramiento y utilizado como estacionamiento privado.	

Las cifras contenidas en los cuadros de la ordenación gráfica, referidas a las superficies de terreno, se entienden con carácter indicativo, a reserva de lo que resulte del preceptivo levantamiento topográfico de los terrenos previo a la elaboración de los proyectos de construcción correspondientes. Las cifras deberán ajustarse a los levantamientos reales.