

**ESTUDIO DE DETALLE.**

**SITUACIÓN:**

**AVDA. GRAN PODER,35/PASEO WERNER RAUTENBERG.  
BAJAMAR. LA LAGUNA.**

**PROPIETARIO:  
ARQUITECTO:**

**D. JOSE FRANCISCO REDONDO ROJAS.  
D. URBANO YANES TUÑA.**

**ÍNDICE DE DOCUMENTOS**

**I.-DOCUMENTO Nº 1:**

**MEMORIA DESCRIPTIVA  
ANEXOS.**

**II.-DOCUMENTO Nº 2:**

**PLANOS:**

- 1.-SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.
- 2.-ESTADO ACTUAL. FACHADA MARITIMA.
- 3.-ANALISIS COMPARADO ORDENACION. PLANTAS.
- 4.- ANALISIS COMPARADO ORDENACION. ALZADO MAR.
- 5.- ANALISIS COMPARADO ORDENACION. ALZADO AVDA. GRAN PODER.
- 6.-ORDENACION. ALINEACION INTERIOR. VOLUMETRIA.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con la Resolución/Acuerdo de ..... 15 JUL 2003 .....  
La Laguna, a ..... 4 DIC 2003 .....  
La Secretaria Delegada Acctel. de la Gerencia Municipal de Urbanismo

*[Handwritten signature]*  
**Por sustitución**  
Fdo. M<sup>a</sup> Cristo Corrán Marrero

SANTA CRUZ DE TENERIFE, OCTUBRE DE 2000.

*[Handwritten signature]*  
DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día ..... 2 FEB 2004 .....  
Fdo: Urbano Yanes Tuña Laguna, a ..... 17 MAR 2004 .....  
arquitecto.  
EL SECRETARIO DELEGADO DE LA GERENCIA DE URBANISMO (Decreto nº 117/2004, de 22 de Enero)  
*[Handwritten signature]*  
Fdo. Carlos González Segura





## MEMORIA DESCRIPTIVA

### INDICE

#### 1.-DATOS GENERALES.

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

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

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

#### 3.-JUSTIFICACION DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

- 3.01.-Alineaciones y rasantes.
- 3.02.-Ordenación de volúmenes.

#### 4.-CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

#### 5.-ANEXOS. DOCUMENTACION.

- 5.01.-Referencia catastral.
- 5.02.-Delimitación del dominio público marítimo-terrestre. O.M.21/12/1960.
- 5.03.-Informe urbanístico.
- 5.04.-Acta municipal de Alineaciones y Rasantes.
- 5.05.-Antecedentes de ordenación.
  - 5.05.01.-PGOU LA LAGUNA. 1965
    - Plan Parcial-Especial Bajamar-Punta del Hidalgo (1977).
  - 5.05.02.-DELIMITACION DE SUELO URBANO. 1995.
  - 5.05.03.-PGOU. LA LAGUNA.-Texto Refundido Febrero 2000.



## 1.-DATOS GENERALES.

### 1.01.-Encargo.

El presente documento desarrolla la redacción de un Estudio de Detalle, de una parcela actualmente ocupada por una edificación en estado de semi-ruina, sita en la Avda. Gran Poder nº35/Paseo Marítimo Werner Rautenberg, en Bajamar-La Laguna, y que ocupa una situación de transición entre dos ámbitos con edificabilidades y alturas máximas asignadas diferenciadas, en el interior de una manzana consolidada por la edificación en el frente marítimo de Bajamar.

### 1.02.-Objeto.

El presente Estudio de Detalle estudia la resolución de la transición volumétrica entre la tipología edificatoria de edificación cerrada con 5 plantas de altura máxima asignada por el vigente PGOU a las parcelas inmediatamente colindantes al oeste, y la de edificación cerrada con 3 plantas de altura máxima asignada por el vigente PGOU a la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, al **objeto de proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo y armónico al conjunto de la fachada marítima consolidada**, evitando la aparición de grandes paños de medianerías al descubierto, tal y como ocurre en la actualidad.

### 1.03.-Promotor.

El presente proyecto se redacta por encargo de D. José Francisco Redondo Rojas y hermanos, como propietarios de la citada parcela.

### 1.04.-Datos del solar.

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

Este suelo se encuentra asimismo, según el deslinde probable de los terrenos de dominio público marítimo-terrestre (coincidente en este caso con el vigente aprobado por O.M. de 21 de diciembre de 1960), afectado por la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

La parcela de forma trapezoidal, según el levantamiento topográfico realizado, cuenta con una superficie de 104,35 m<sup>2</sup>., de los que una vez trazadas las alineaciones oficiales municipales resta una superficie neta de 100,36m<sup>2</sup>, y linda: al Norte con el Paseo Marítimo Werner Rautenberg ; al Sur con la Avenida del Gran Poder; al Este con la parcela de referencia catastral 85943-03, ocupada por una edificación de dos plantas de altura; y al Oeste con la parcela de referencia catastral 85943-05, ocupada por una edificación de cinco plantas de altura+ático. Presenta un importante desnivel entre la rasante hacia la Avda. del Gran Poder y la rasante hacia el Paseo Werner Rautenberg que alcanza en el punto más desfavorable (lindero oeste), 7,07 mts de altura.

La parcela se encuentra actualmente ocupada por una edificación cerrada de dos plantas de altura, entre medianeras, destinada antiguamente para uso residencial, actualmente en desuso y muy deficiente estado de conservación.

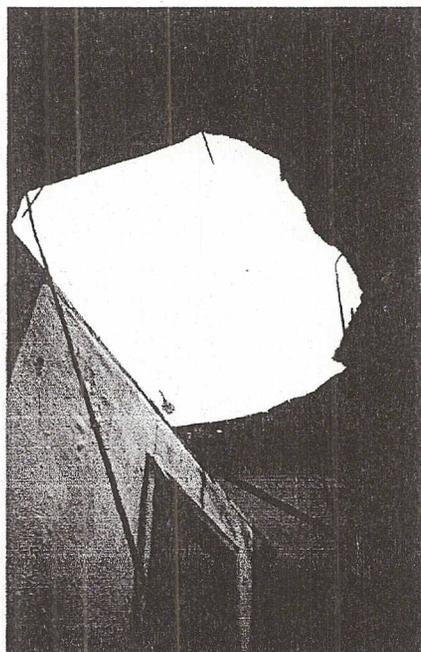
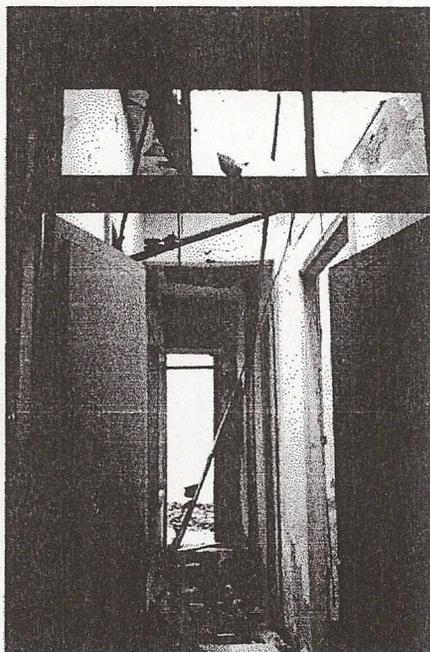
La finca soporte y la edificación se encuentran registradas en el Registro de la Propiedad de La Laguna en el tomo 450, folio 20, finca nº10.768 inscripción 2ª, y forma parte de la herencia otorgada por Doña María Concepción Rojas García, a favor de sus hijos, entre ellos el promotor del presente Estudio.

Según los datos aportados por el promotor y a resultados de la visita a la edificación se puede deducir que ésta data de finales de los años 40 o principios de los 50 de este siglo.

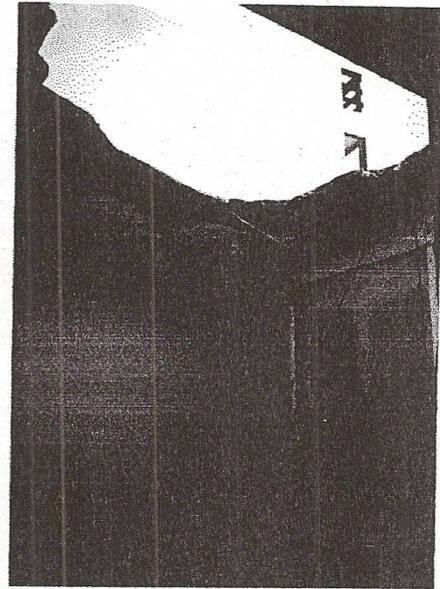
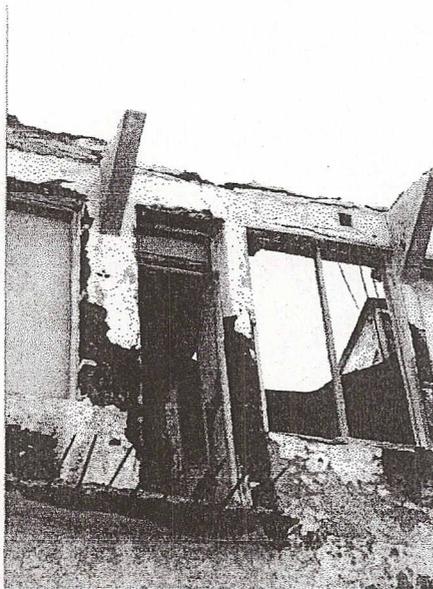
Debido a diversas vicisitudes familiares, en los últimos 15-20 años la edificación ha carecido de trabajos de conservación, encontrándose cerrada y en desuso, de tal manera que en diversas ocasiones fue ocupada ilegalmente por personas desconocidas, siendo objeto de diversos actos vandálicos, obligando a los propietarios al tapiado de huecos e incluso a los propios servicios municipales a reformar el cerramiento de la parcela hacia el Paseo Werner Rautenberg por razones de ornato y decoro público.

Según se observa en la documentación fotográfica anexa, la edificación fue construida utilizando hormigones a base de áridos de playa, lo que en razón a la cercanía al mar y a las condiciones atmosféricas y de falta de conservación, ha dado lugar a la aparición de multitud de patologías en los elementos estructurales, que ya en su mayor parte (losas de techo, dinteles y vigas) han colapsado o se encuentran irremediamente dañados, resultando impracticable la restauración o rehabilitación de la edificación para su uso.

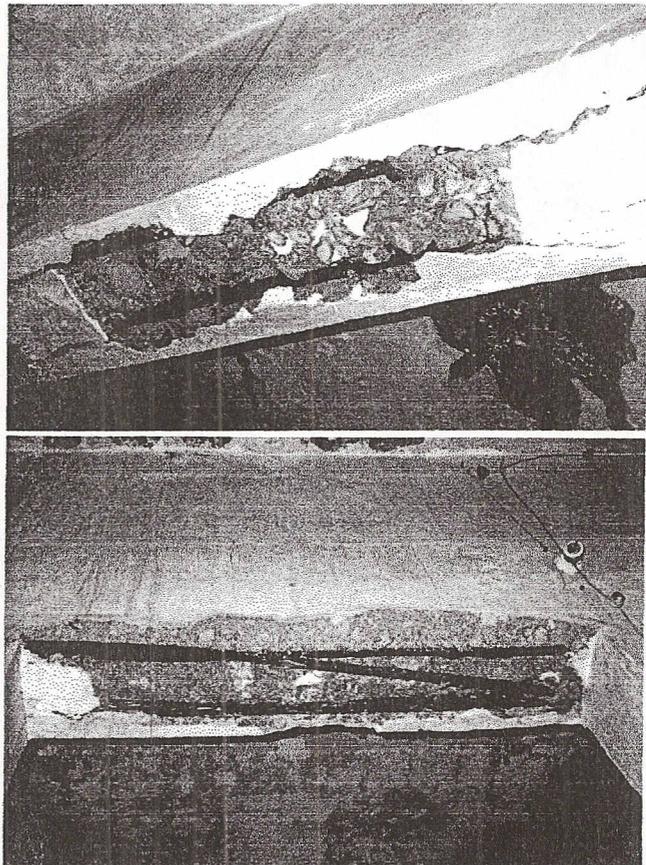
#### PLANTA ALTA LOSAS-TECHOS.



PLANTA ALTA. FACHADA. LOSAS DE TECHO.



PLANTA BAJA. VIGAS Y SOPORTES.



### 1.05.- Legislación de aplicación.

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 de la Ley del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo); Artículos 65, 66 y 140 del reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/78, de 23 de Junio); y en el artículo 10.a) del Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna (Texto Refundido de Febrero de 2000), y en relación a lo establecido en la disposición transitoria novena del Decreto 1471/1989, De1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

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

### 2.01.-Antecedentes.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle y el conjunto del ámbito de la manzana dónde se ubica, se encuentra afectada por la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, aunque no afectada en este caso por el ámbito de la servidumbre de tránsito.

La disposición transitoria NOVENA del Decreto 1471/1989, De1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, establece:

**Novena. 1.** Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas, estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de veinte metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas y concordantes de este Reglamento. **Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre, según se establece en el apartado siguiente.**

**El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante estudios de detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que**

**deberán respetar las disposiciones de la Ley de Costas y las determinaciones de las normas que se aprueben con arreglo a la misma. (Disposición transitoria tercera, 3, de la Ley de Costas).**

**2. Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación en los términos del apartado anterior, se aplicarán las siguientes reglas:**

**Cuando se trate de usos o construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley y concordantes de este Reglamento, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.**

**Cuando la línea de las edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones se deberán cumplir los siguientes requisitos:**

**Con carácter previo o simultáneo a la autorización deberá aprobarse un plan especial, estudio de detalle u otro instrumento urbanístico adecuado, cuyo objetivo primordial sea el proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima.**

**Las nuevas construcciones deberán mantener la misma alineación, siempre que se trate de edificación cerrada y que la longitud del conjunto de solares susceptibles de albergar dichas edificaciones no exceda de la cuarta parte de la longitud total de la fachada existente.**

**Lo establecido en la regla anterior solo será de aplicación cuando se trate de solares aislados con medianerías de edificación consolidada a uno o ambos lados, siempre que ésta sea conforme con la alineación establecida en la ordenación urbanística vigente.**

**En los núcleos que hayan sido objeto de una declaración de conjunto histórico o de otro régimen análogo de especial protección serán de aplicación las medidas derivadas de dicho régimen con preferencia a las contenidas en la Ley de Costas.**

**3. A los efectos de la aplicación del apartado 1 anterior, sólo se considerará como suelo urbano el que tenga expresamente establecida esta clasificación en los instrumentos de ordenación vigentes en la fecha de entrada en vigor de la Ley de Costas, salvo que se trate de áreas urbanas en que la edificación estuviera consolidada o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos en la legislación urbanística competente les hubiera reconocido expresamente ese carácter.**

Resulta así, necesario para tramitar la pertinente autorización ante la administración competente, al objeto de acometer el proyecto de reposición o nueva planta de edificación en la parcela objeto del presente expediente, la redacción de un Estudio de Detalle cuyo objetivo primordial es proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo y armónico al conjunto de la fachada marítima.

Es ámbito de reflexión, por tanto, del presente Estudio de Detalle el conjunto de la fachada marítima de Bajamar y específicamente la manzana ubicada entre la Avenida del Gran Poder y el Paseo Werner Rautenberg.

No obstante, dada la posición estratégica de la parcela en cuestión (transición entre la zona EC-5 y EC-3), se restringe el ámbito de intervención de las determinaciones objeto del presente Estudio de Detalle a la parcela sita en el nº35 de la Avda. del Gran Poder, resultando este ámbito suficiente según se justifica en la documentación elaborada para conseguir los objetivos planteados, manteniendo la ordenación detallada del resto de la manzana establecida por el vigente PGOU y no afectando por tanto la reordenación de volúmen y alineación interior propuesta, a los predios colindantes.

#### 2.02.-Planeamiento vigente.

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

CLASE DE SUELO:	Urbano. (SUC)
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	Plan General y Estudio de Detalle.
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso y tipología característicos:	Residencial Colectiva Cerrada.
Edificabilidad:	-Tres plantas (10,60mts) en edificación cerrada
Alineación interior Art.206.9 a) o b).	-Vertical situada en la línea central de la manzana cuando no se hubieran señalado alineaciones interiores y aquella tuviera menos de 50 metros de ancho.

#### 2.03.-Procedencia.

Los estudios de Detalle constituyen una figura de planeamiento operativa en el escalón más bajo del planeamiento. Su finalidad concreta es el reajuste o complemento de ciertas especificaciones del planeamiento de rango superior, en cuestiones de alineaciones, rasantes o volúmenes.

El área que nos ocupa, y específicamente la manzana ubicada entre la Avenida del Gran Poder y el Paseo Werner Rautenberg, se encuentra clasificada como Suelo Urbano desde el PGOU del año 1965 y contaba con ordenación pormenorizada a través del Plan-Parcial Especial Bajamar-Punta del Hidalgo de 1977.

Según las determinaciones del citado Plan, la manzana en cuestión (II1.6), se adscribía a la zona II, con uso característico de Vivienda Colectiva, y tipología edificatoria de Edificación Cerrada con tres plantas de altura máxima (10,20 mts).

Aunque el art.20 c), del Plan Parcial-Especial, establecía para los casos de diferencias de rasantes de la vías perimetrales a la manzana, un esquema de escalonamiento del volumen según los anejos gráficos contenidos en el propio Plan, la realidad construida de la manzana resulta ser un conjunto edificatorio consolidado y compacto que presenta en general 3 plantas de altura hacia la Avda. del Gran Poder y en cambio 5 e incluso en algún caso 6 plantas de altura hacia el paseo marítimo Werner Rautenberg, al no haberse producido en la práctica el escalonamiento de volumen determinado por el Plan.

En la Delimitación de Suelo Urbano de 1995, se mantuvo para el conjunto de la manzana la tipología edificatoria de Edificación Cerrada con tres plantas de altura máxima (B3), aunque la situación reseñada ya se encontraba consolidada.

En el vigente PGOU de La Laguna, se resuelve esta anómala situación, asignando a la zona de la manzana situada en el frente marítimo y casi totalmente consolidada en cinco o seis plantas de altura la tipología edificatoria EC-5 (edificación cerrada con cinco plantas de altura máxima) y manteniendo la tipología edificatoria EC-3 (edificación cerrada con tres plantas de altura máxima) en el resto.

Resulta así que la parcela objeto de este Estudio, remate del frente marítimo señalado y semiesquina con la Avda. Gran Poder, queda incluida en el ámbito de tipología EC-3, pero inmediatamente colindante con las parcelas incluidas en el ámbito de tipología EC-5, consolidadas por edificaciones de 5 o 6 plantas de altura, lo que origina la consolidación de una medianería al descubierto de más de tres plantas de altura en un lugar estratégico en razón a las cuencas visuales afectadas y al conjunto de la visión de la fachada marítima de Bajamar.

Por todo ello, se procede a la realización del presente Estudio de Detalle, en función de las determinaciones establecidas en la disposición transitoria NOVENA del Decreto 1471/1989, De1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

El presente Estudio de Detalle se redacta con la finalidad de garantizar la resolución de la transición volumétrica entre el frente edificatorio de cinco plantas de altura preexistente y el remate de manzana previsto en tres plantas de altura al objeto de proporcionar un tratamiento armónico al conjunto de la fachada marítima, evitando la consolidación del gran paño de medianería al descubierto existente.



### 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

El presente Estudio de Detalle propone resolver la transición volumétrica reseñada, mediante la reordenación del volumen edificatorio en la parcela nº35 de la Avda. Gran Poder, ajustando la alineación interior según la documentación gráfica adjunta.

#### 3.01.-Alineaciones y Rasantes.

Se mantienen las alineaciones y rasantes oficiales planificadas con respecto a las vías perimetrales (se adjunta acta de alineaciones).

Se propone reajustar la alineación interior (de fondo) con respecto a la Avda. Gran Poder en los niveles 3º y 4º.

#### 3.02.-Ordenación de Volúmenes.

Del reajuste de alineaciones interiores propuesto, resulta una reordenación volumétrica, en la que el volumen se descompone en los niveles 3º y 4º en forma de L, adosándose y ocultando la medianería al descubierto.

Se propone la ejecución de una falsa fachada con respecto a la Avda. Gran Poder en el nivel 4º al objeto de mantener y consolidar la fachada urbana.

La ordenación de volúmenes y el ajuste de la alineación interior de manzana propuestos en éste Estudio de Detalle no supone aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan. En ningún caso, ocasionan perjuicio ni alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.



#### 4.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS.

##### 4.01.-Determinaciones de la Ordenación:

###### PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:

Uso y tipología característicos:	Residencial Colectiva Cerrada.
Edificabilidad:	-Tres plantas (10,60mts) en edificación cerrada
Alineación interior	-Según plano de ordenación de volúmenes (nº6).

##### 4.02.-Características de la Ordenación:

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

###### ORDENACION SEGÚN PGOU.

###### PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:

Uso y tipología característicos:	Residencial Colectiva Cerrada.
Edificabilidad:	-Tres plantas (10,60mts) en edificación cerrada
Ocupación:	-100%/según alineaciones oficiales= 100,36 m2
Alineación interior Art.206.9 a) o b).	-Vertical situada en la línea central de la manzana cuando no se hubieran señalado alineaciones interiores y aquella tuviera menos de 50 metros de ancho.

Superficie edificable (PGOU)	Superficie edificable (ED)
NIVEL 0= 100,36 m2	NIVEL 0= 100,36 m2
NIVEL 1= 100,36 + 2,15(vuelo)=102,50 m2	NIVEL 1= 100,36 + 0,00(vuelo)=100,36 m2
NIVEL 2= 100,36 + 2,15(vuelo)=102,50 m2	NIVEL 2= 100,36 + 0,00(vuelo)=100,36 m2
NIVEL 3= 50,54 + 2,11(vuelo)= 52,65 m2	NIVEL 3= 60,15 + 1,50(vuelo)= 61,65 m2
NIVEL 4= 50,54 + 2,11(vuelo)= 52,65 m2	NIVEL 4= 47,38 + 0,00(vuelo)= 47,38 m2
<b>TOTAL SUP. EDIFICABLE= 410,65 m2</b>	<b>TOTAL SUP. EDIFICABLE= 410,11 m2</b>

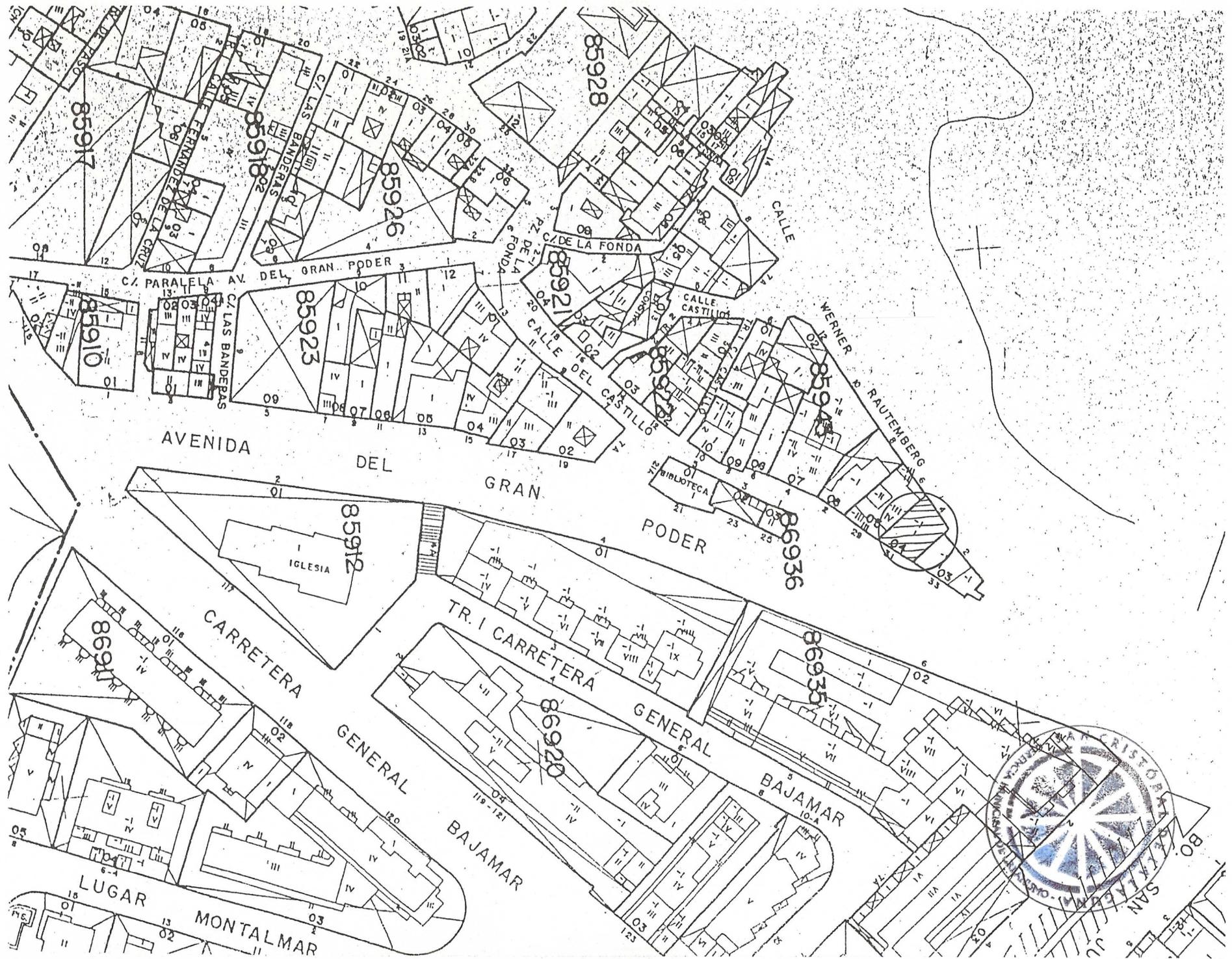
Santa Cruz de Tenerife, Octubre de 2000.

  
 Fdo: Urbano Yanes Tuña,  
 arquitecto.

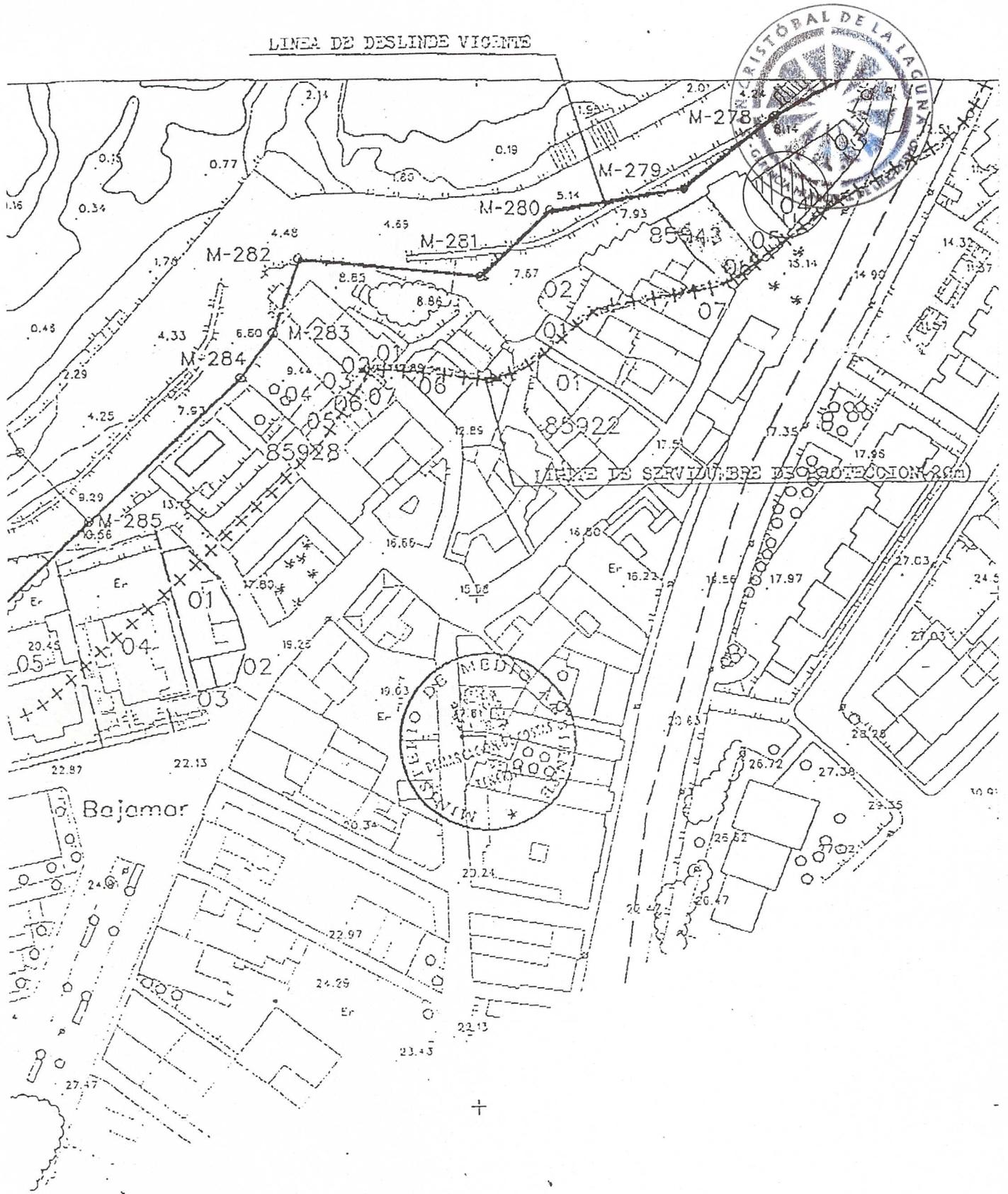


**ANEXOS. Documentación.**

PLANO CATASTRAL.



LÍNEA DE DESLINDE VIGENTE



Término

Municipal

de

La

Escala 1:10  
Laguna

**PLANO DE DELIMITACION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-  
TERRESTRE. O.M.21/12/1960.**



**INFORME URBANISTICO.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA  
SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
INGENIERO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO  
Y GESTIÓN URBANÍSTICA



**INFORME URBANÍSTICO: 1400/00**  
**SOLICITANTE: JOSÉ FCO. REDONDO ROJAS**  
**SITUACIÓN: AVDA. DEL GRAN PODER. BAJAMAR.**

1º) La parcela señalada en el plano de planeamiento que aporta el interesado se encuentra en suelo clasificado Urbano para uso Residencial Vivienda en zona de edificación cerrada y tres (3) plantas de altura máxima según la vigente Delimitación de Suelo Urbano.

2º) Según el Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación, aprobado por acuerdo plenario de 10 de Marzo de 2000, la parcela de referencia se encuentra en suelo clasificado Urbano para uso Residencial Vivienda en zona de edificación cerrada y tres (3) plantas de altura máxima, incluida en la zona de servidumbre de protección de costas debiendo atenerse a lo dispuesto en la Ley de Costas y su Reglamento.

Se acompaña plano indicativo.

Las condiciones de ordenación expuestas en este apartado 2. serán de aplicación una vez entre en vigor el citado Plan General.

La Laguna, a 23 de mayo de 2000.

LA ARQUITECTA TÉCNICO M.

Conforme  
EL ARQUITECTO JEFE DE SECCIÓN

Fdo.: ~~Ángeles Martín Martín~~

Fdo.: Tomás Bayo Sánchez



**ACTA DE ALINEACIONES.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA  
GERENCIA DE URBANISMO  
SECCIÓN DE ARQUITECTURA  
INGEN. TÉCNICO DE PLANEAMIENTO  
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

**INFORME TÉCNICO  
DE ALINEACIONES  
Y RASANTES**

EXPEDIENTE: 2365/00

**SOLICITANTE: D. JOSE FCO. REDONDO ROJAS.**

**SITUACIÓN: AVD. GRAN PODER Nº 35 Y PASEO WERNER RAUTENBERG S/N  
BAJAMAR.**

**FECHA DE EXPEDICIÓN: 29- AGOSTO - 2000.**

**ALINEACIONES:**

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

A efectos de vuelo: ancho Avd. Gran Poder = 20,00 m. (acera 8,50 m.)

Paseo Werner Rautenberg = 7,00 m.

La parcela tiene todos los servicios.

En la parcela objeto de la presente alineación existe una edificación de dos plantas en mal estado de conservación y mal alienada al Paseo Werwer Rautenberg.

Deberá solicitar alineación y autorización al Servicio de Costas, debido a que se encuentra en la Servidumbre de Protección.

**RASANTES:**

La de las vías a las que da frente.

**ML DE ALINEACIÓN OFICIAL :** 8,00 + 8,00 = 16,00 m<sup>2</sup>

**M<sup>2</sup> DE OCUPACIÓN DE ACERA:** 28,00 m<sup>2</sup>

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

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

**EL REPRESENTANTE DE LA PROPIEDAD**

**INGENIERO ARQUITECTO TÉCNICO MPAL**

Fdo.: Elena Arrate Vega



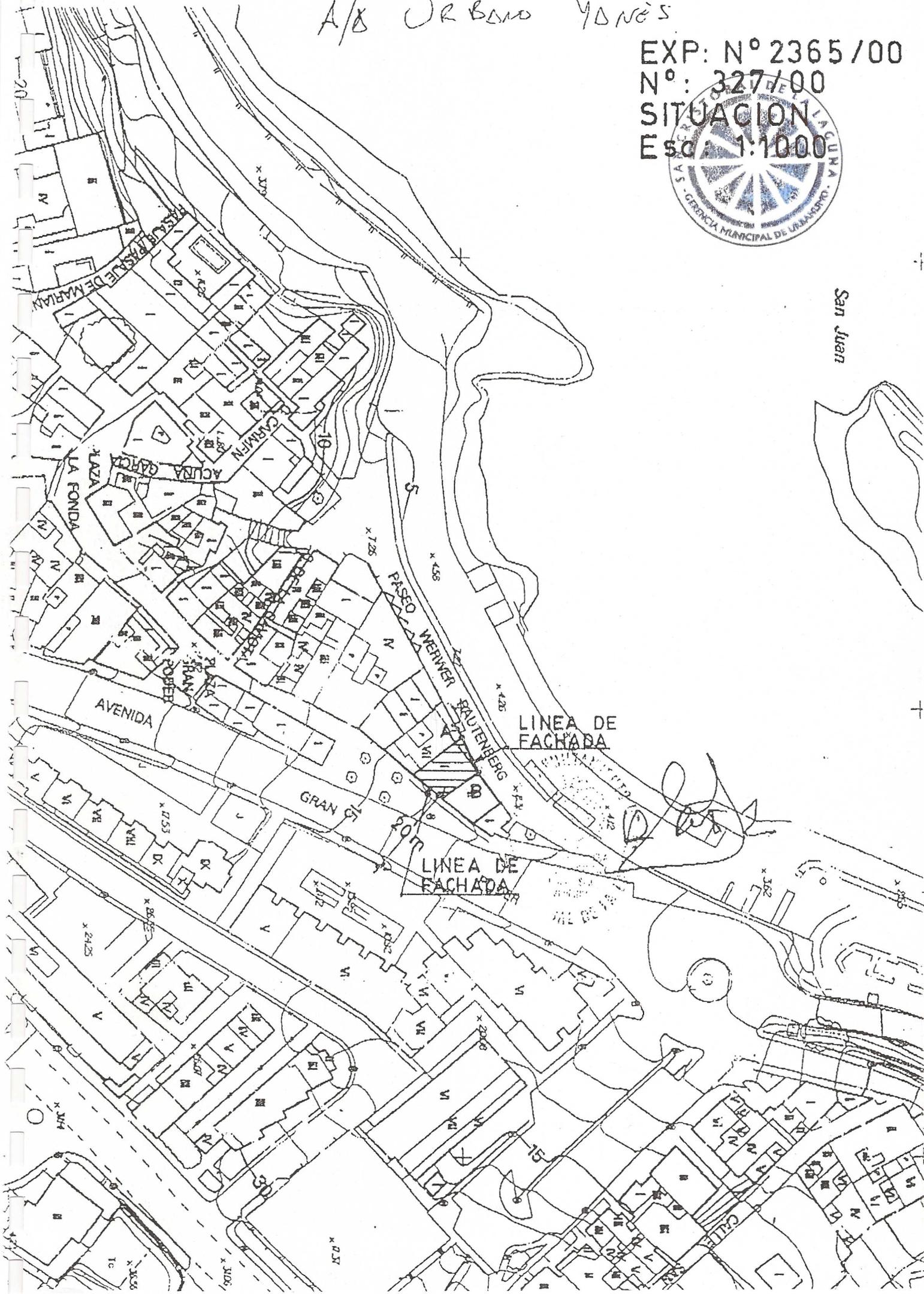
A/B URBANO YONES

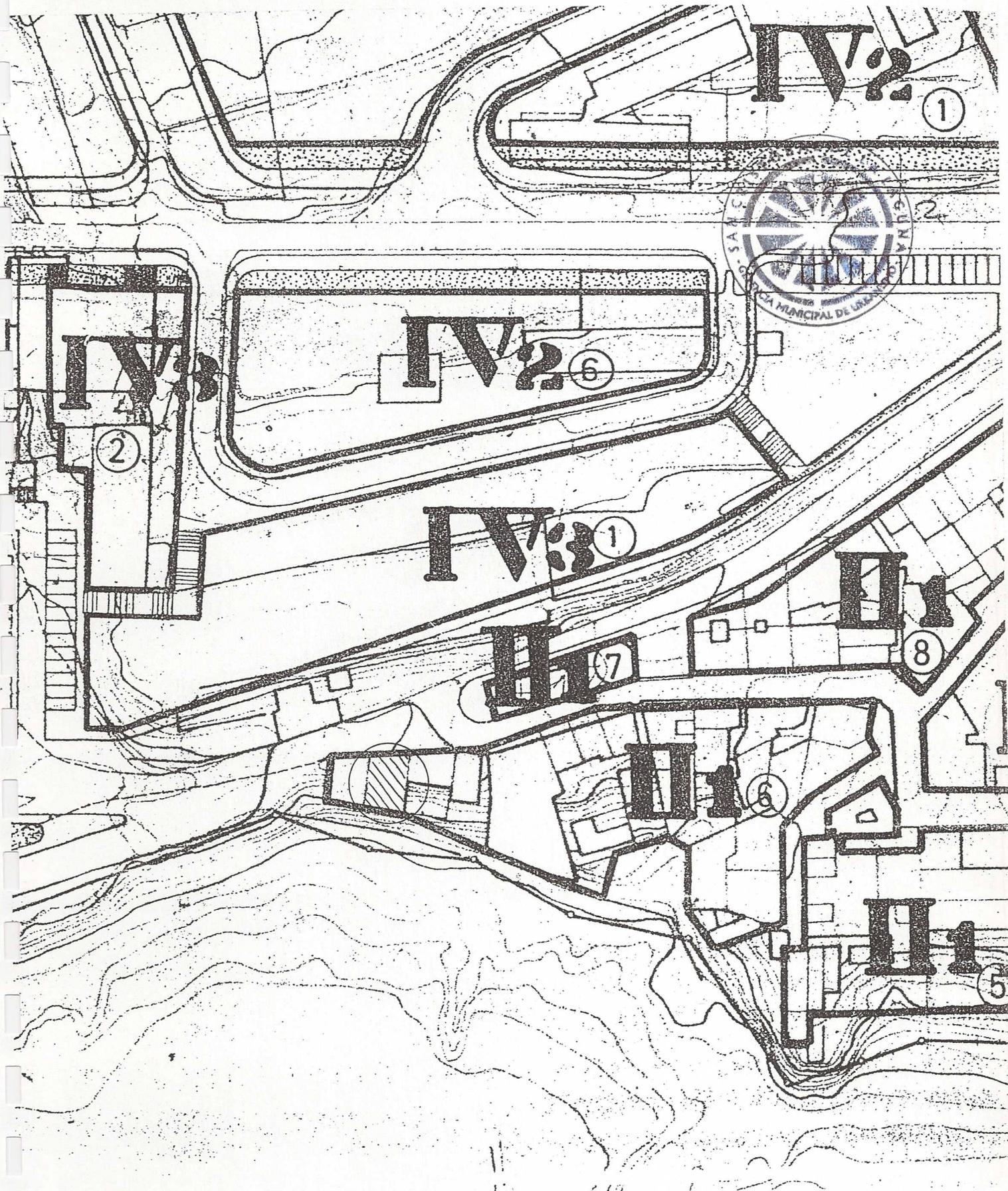
EXP: N° 2365/00

N°: 327/00

SITUACION

Esc: 1:1000

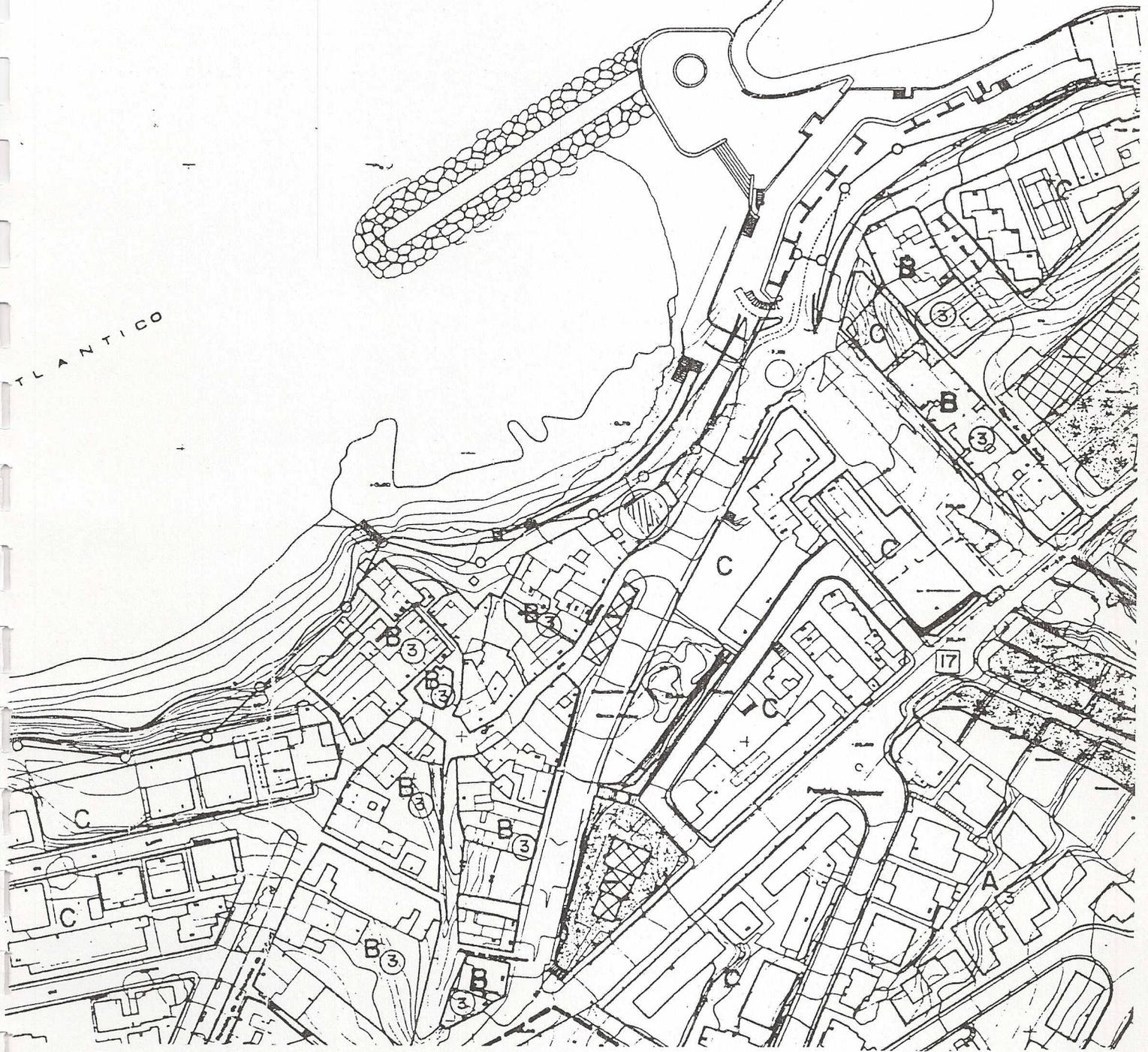




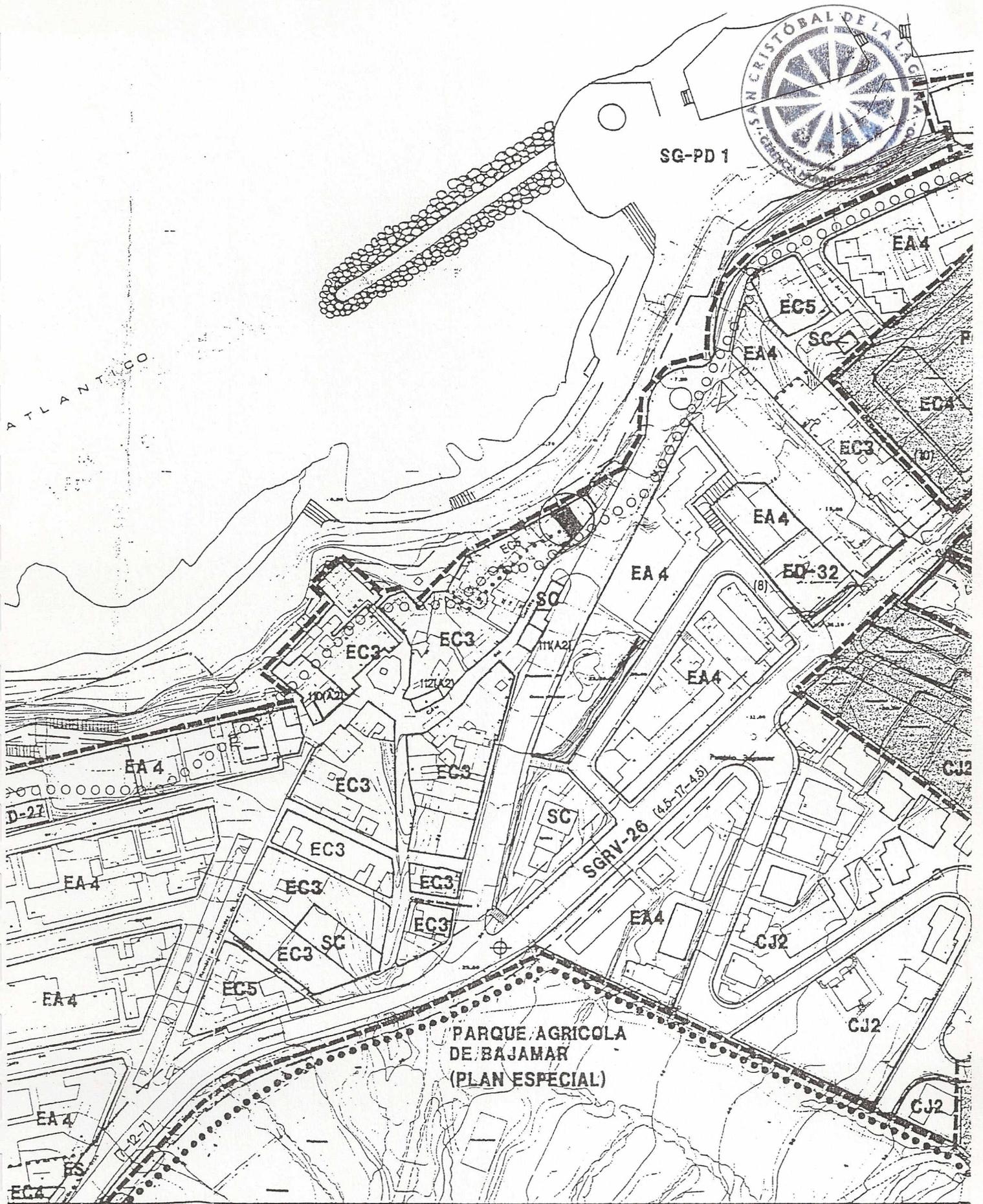
SITUACION . PGOU 1965  
PLAN PARCIAL BAJAMAR-PUNTA DEL HIDALGO 1977



ATLANTICO



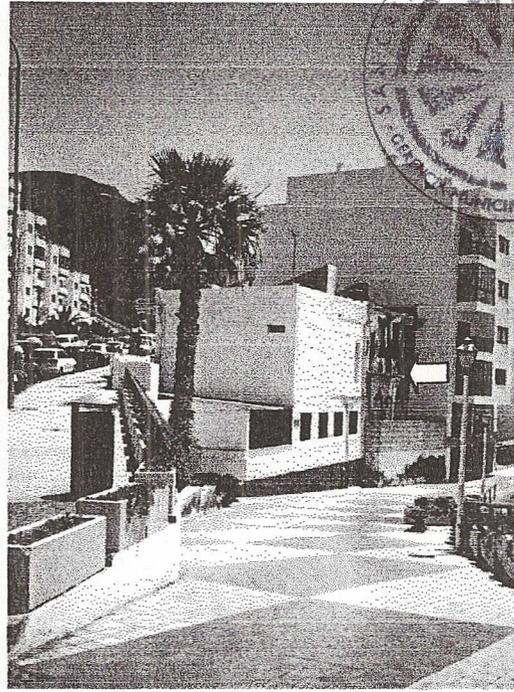
**DELIMITACION DE SUELO URBANO 1995.**



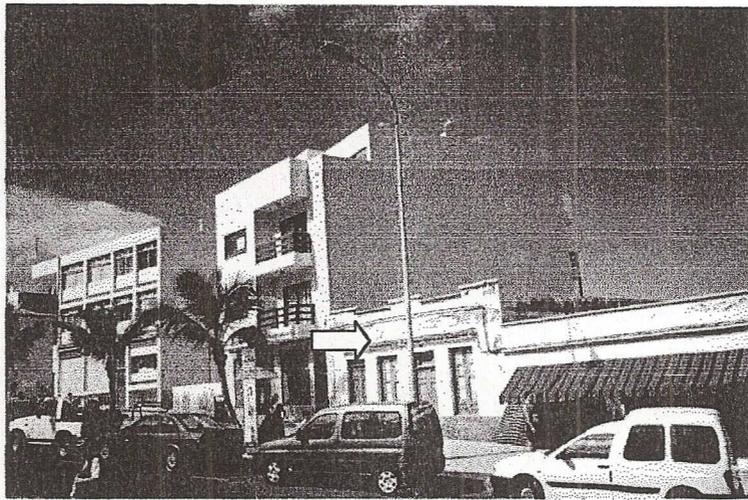
PGOU. FEBRERO 2000.



AVDA. GRAN PODER ESQUINA WERNER RAUTENBERG.



PASEO WERNER RAUTENBERG



AVDA. GRAN PODER



PASEO MARITIMO WERNER RAUTENBERG

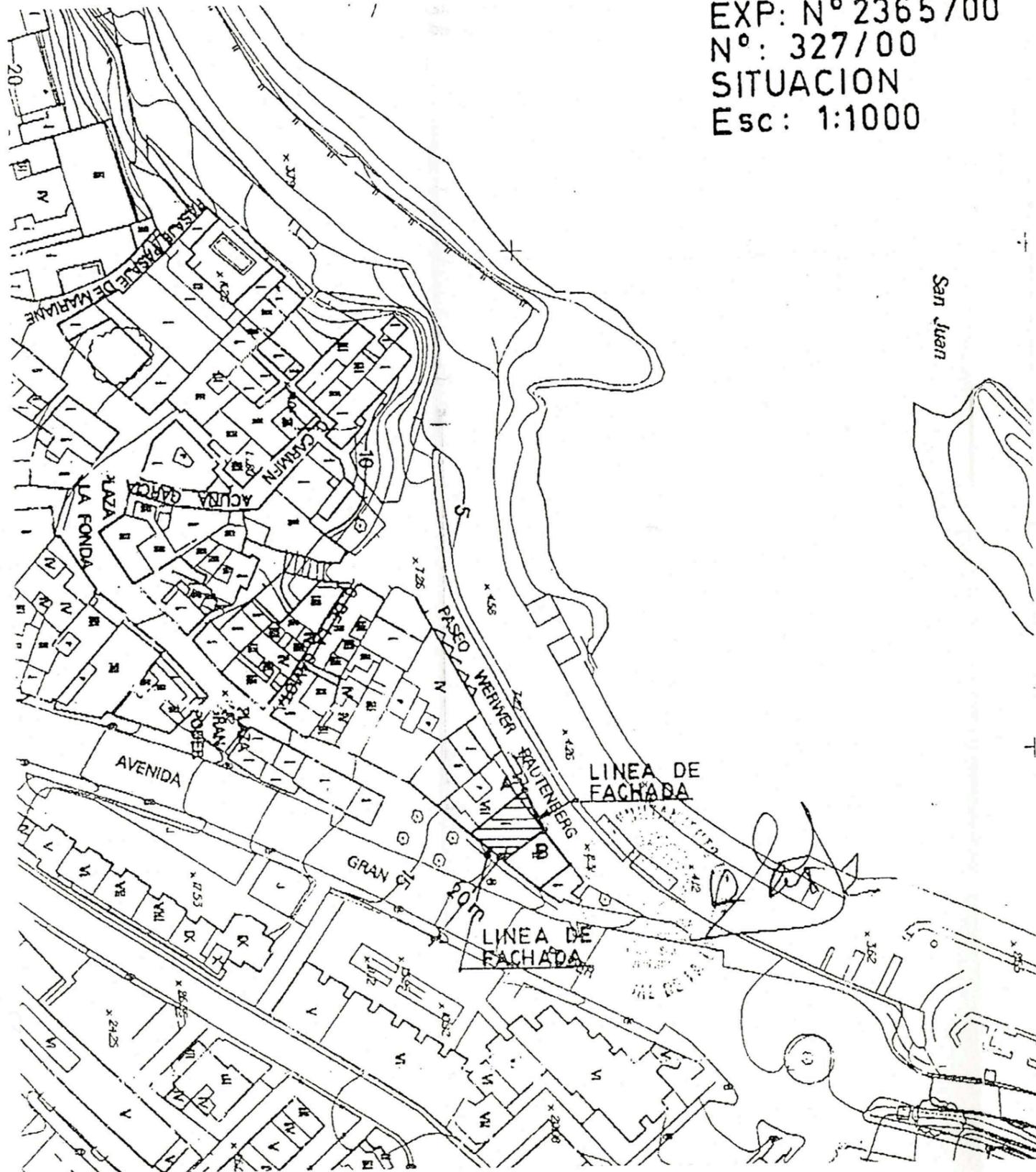
**ANEXO FOTOGRAFICO.**



# PLANOS

SITUACION. ACTA DE ALINEACIONES (AYTO. LA LAGUNA).

EXP: N° 2365/00  
 N°: 327/00  
 SITUACION  
 Esc: 1:1000



EMPLAZAMIENTO

Sup. bruta solar: 104,35 m<sup>2</sup>  
 Sup. solar según alineación: 100,36 m<sup>2</sup>

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con la Resolución/Acuerdo de... 15 JUL 2003... La Laguna, a... 4 DIC 2003... La Secretaria Delegada Acctal. de la Gerencia Municipal de Urbanismo

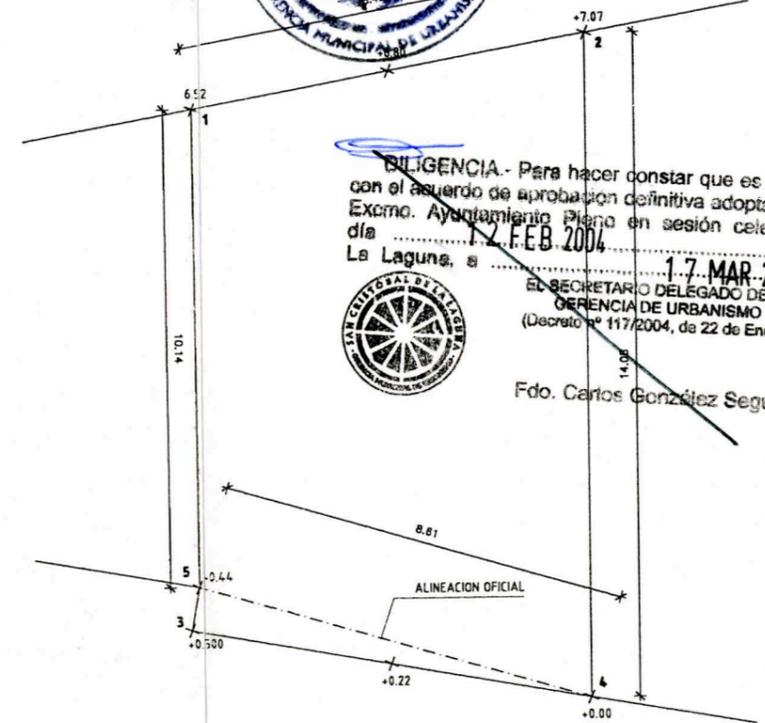


Por sustitución  
 Fdo. M<sup>o</sup> Cristo Corrin Marrero

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día... 2 FEB 2004... La Laguna, a... 17 MAR 2004... EL SECRETARIO DELEGADO DE LA GERENCIA DE URBANISMO (Decreto n° 117/2004, de 22 de Enero)



Fdo. Carlos González Segura



DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día... 2 FEB 2004... La Laguna, a... 9 JUL 2004... LA SECRETARIA DELEGADA ACCTAL.,



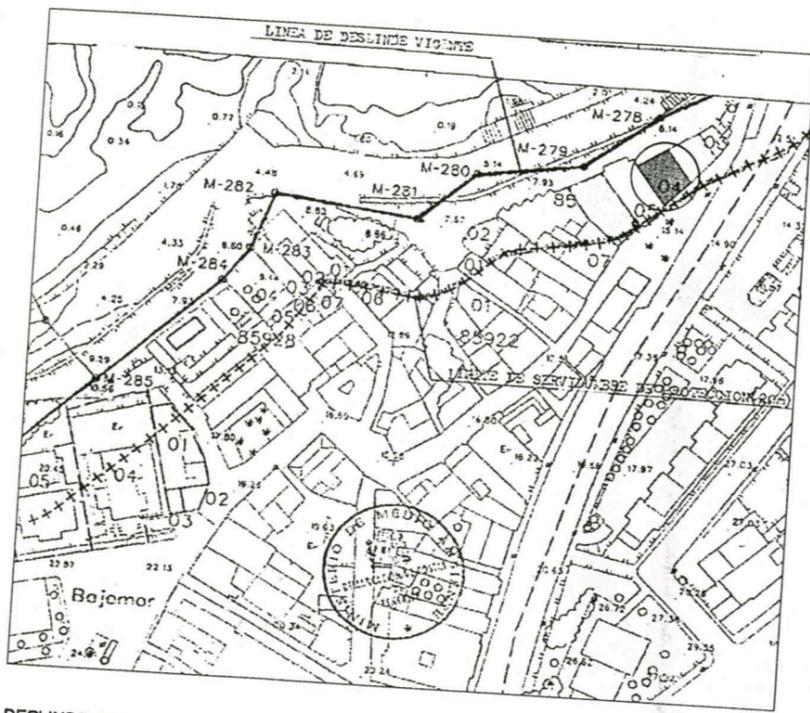
Fdo. Dolores Jerez Jerez

ESTUDIO DE DETALLE: AVDA. GRAN PODER, 35-PASEO WERNER RAUTENBERG. BAJAMAR. LA LAGUNA. OCTUBRE 2000 / 1

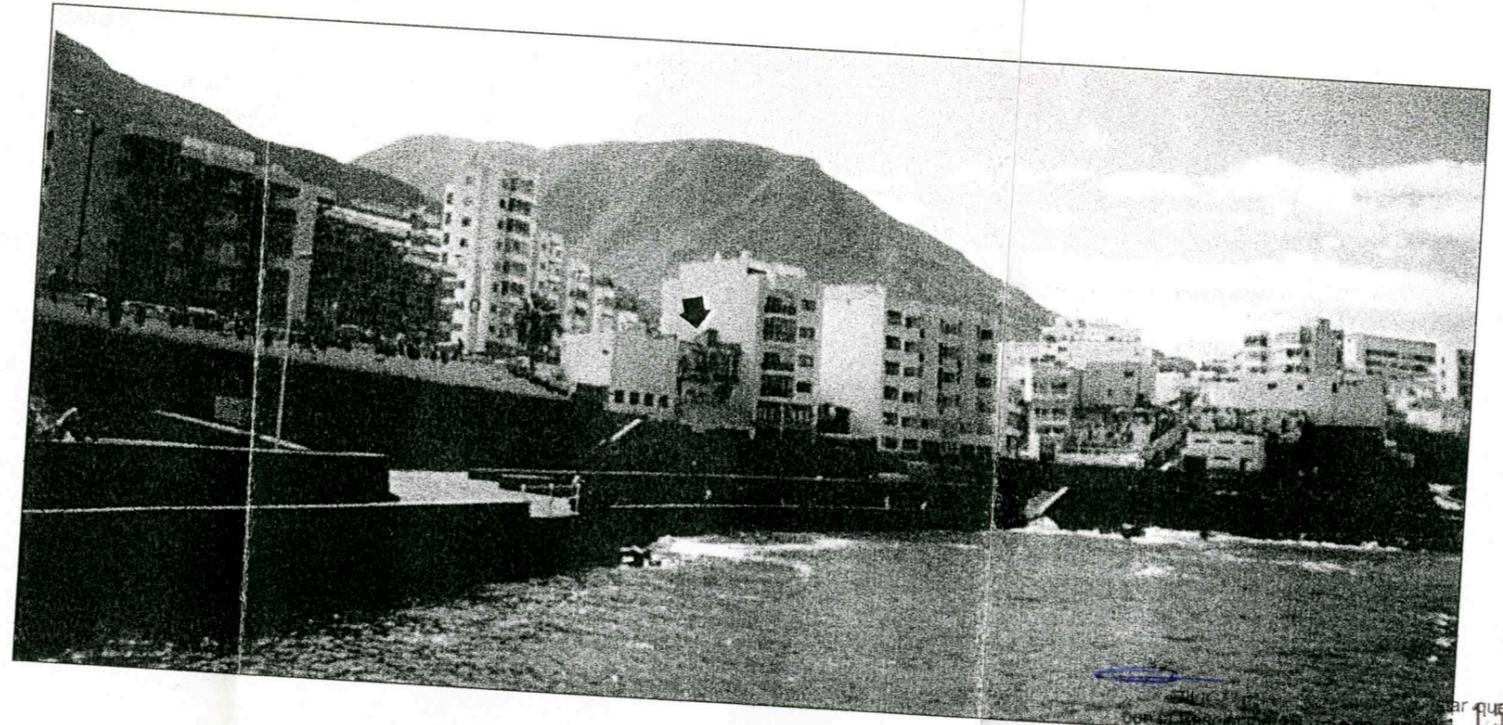
PROMOTOR: José Fco. Redondo Rojas.  
 ARQUITECTO: Urbano Yanes Tuña

SITUACION. EMPLAZAMIENTO. 1/1000 1/150

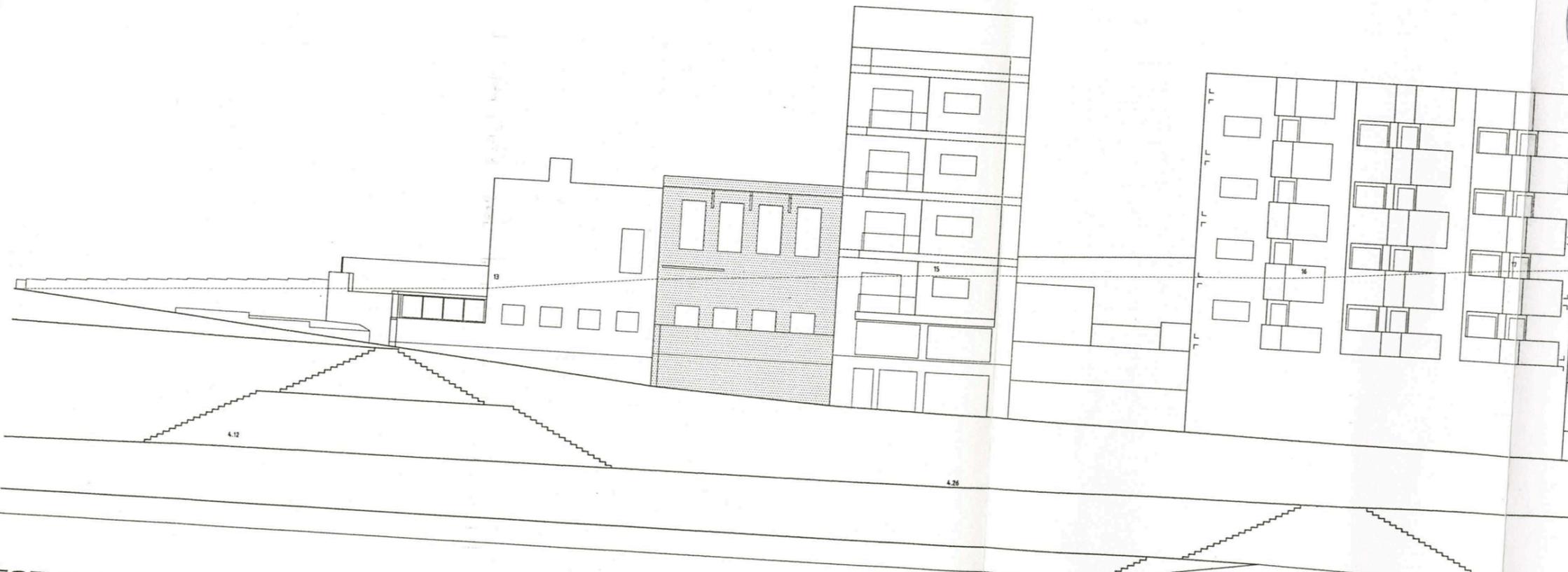
0 1 2 3 4 5 10 15 (mts)



DESLINDE VIGENTE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE. O.M.21/12/1.960



15 JUN 2000



La Laguna, a ...  
 La Secretaría Delegada Acctal. de  
 Gerencia Municipal de Urbanismo

**SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA**  
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Por sustitución  
 Fdo. M<sup>o</sup> Cristo Corrán Marrero

DILIGENCIA. Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 12 FEB 2004 en La Laguna, a 17 MAR 2004

EL SECRETARIO DELEGADO DE LA GERENCIA DE URBANISMO (Decreto n<sup>o</sup> 117/2004, de 22 de Enero)  
 Fdo. Carlos González Segura

DILIGENCIA. Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 FEB 2004 en La Laguna, a 17 MAR 2004

LA SECRETARIA DELEGADA ACCTAL.

Fdo. Dolores Jerez Jerez  
 ALZADO PASEO MARITIMO.

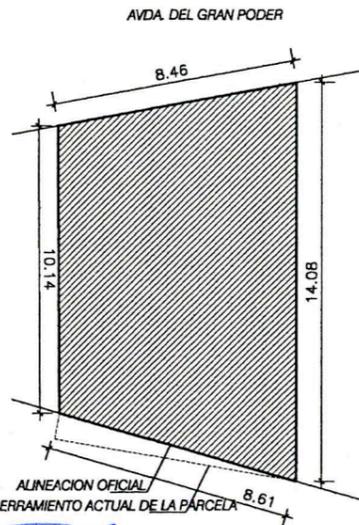
ESTUDIO DE DETALLE: AVDA. GRAN PODER, 35-PASEO WERNER RAUTENBERG. BAJAMAR. LA LAGUNA. OCTUBRE 2000 / 2

PROMOTOR: José Fco. Redondo Rojas.  
 ARQUITECTO: Urbano Yanes Tuña

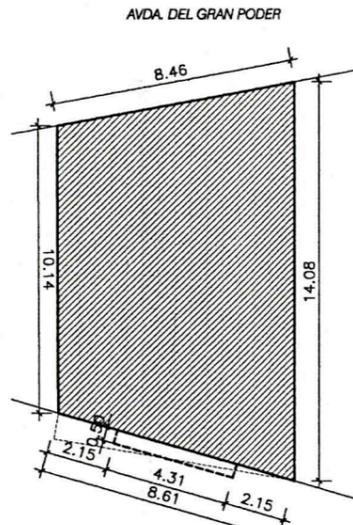
SITUACION ACTUAL. FACHADA MARITIMA. 1/250  
 0 1 2 3 4 5 10  
 25 (mts)

ORDENACION DE VOLUMEN SEGUN PGOU. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EDIFICACION. (EDIFICACION CERRADA).

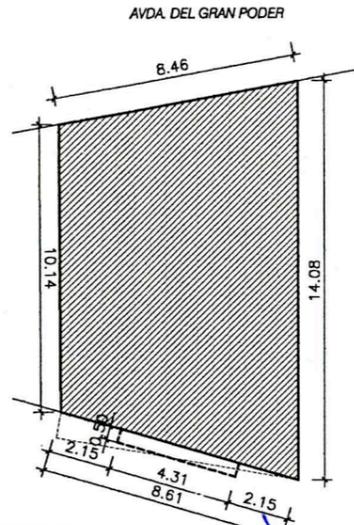
NIVEL 0  
TOTAL SUP.EDIFICABLE= 100,36m2



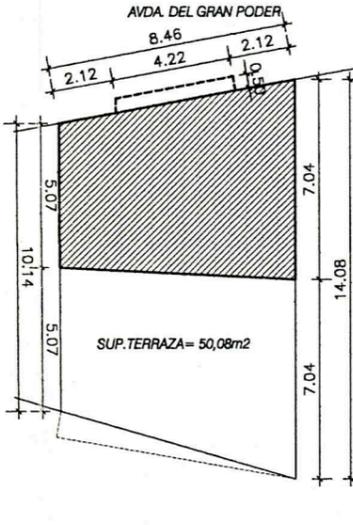
NIVEL 1  
SUP.OCUPACION= 100,36m2  
TOTAL SUP.VUELO=8,61mts/2 X 0,50=2,15m2  
TOTAL SUP.EDIFICABLE= 102,50m2



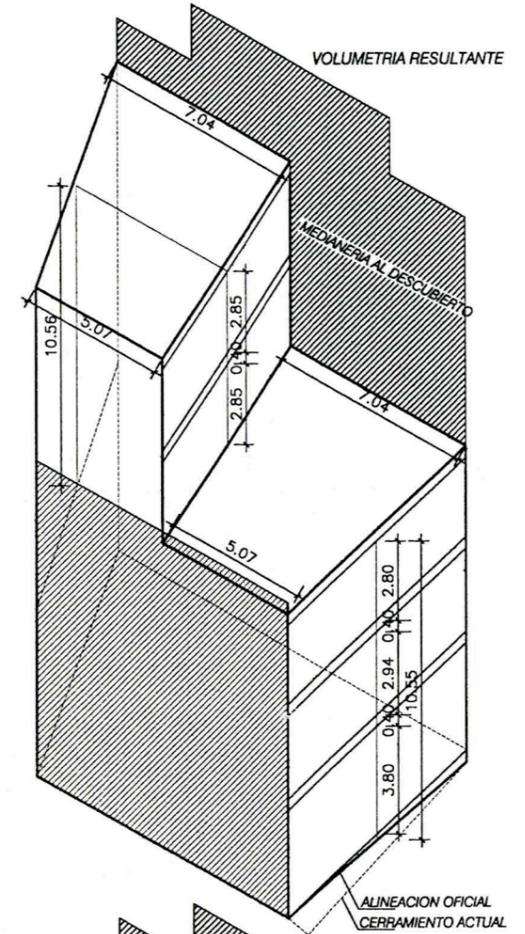
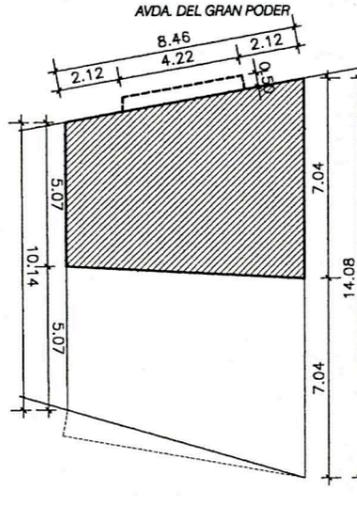
NIVEL 2  
SUP.OCUPACION= 100,36m2  
TOTAL SUP.VUELO=8,61mts/2 X 0,50=2,15m2  
TOTAL SUP.EDIFICABLE= 102,50m2



NIVEL 3  
SUP.OCUPACION= 50,54m2  
TOTAL SUP.VUELO=8,46mts/2 X 0,50=2,11m2  
TOTAL SUP.EDIFICABLE= 52,65m2



NIVEL 4  
SUP.OCUPACION= 50,54m2  
TOTAL SUP.VUELO=8,46mts/2 X 0,50=2,11m2  
TOTAL SUP.EDIFICABLE= 52,65m2



DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con la Resolución/Acuerdo de la Laguna, a 16 JUL. 2003



La Secretaria Delegada Acctal. de la Gerencia Municipal de Urbanismo

Por sustitución  
ORDENACION DE VOLUMEN PROPUESTA.  
Fdo. M<sup>a</sup> Cristo Corrin Marrero

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 FEB. 2004

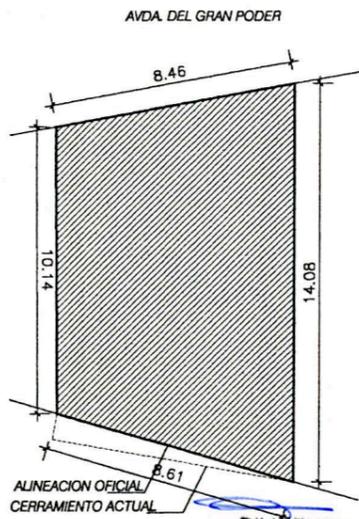


LA SECRETARIA DELEGADA ACCTAL.

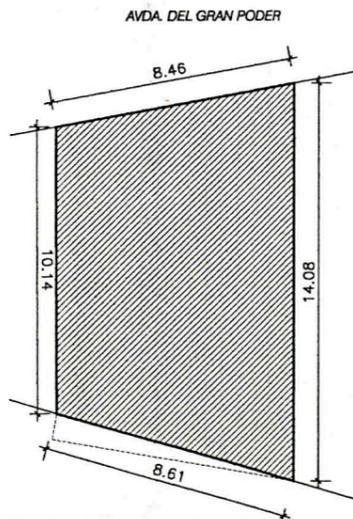
Fdo. Dolores Jerez Jerez

PASEO WERNER RAUTENBERG-AVDA. MARITIMA

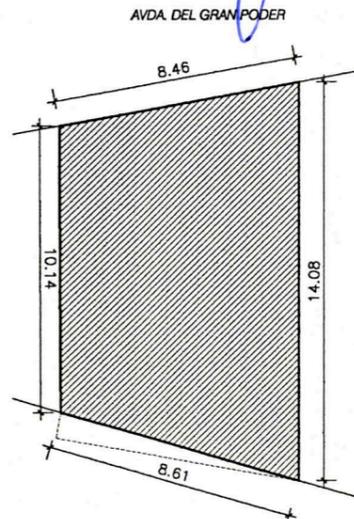
NIVEL 0  
TOTAL SUP.EDIFICABLE= 100,36m2



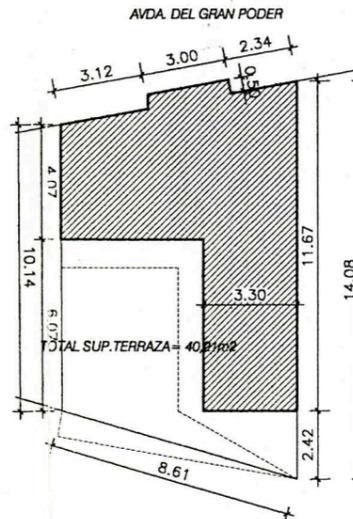
NIVEL 1  
SUP.OCUPACION= 100,36m2  
TOTAL SUP.VUELO=0m2  
TOTAL SUP.EDIFICABLE= 100,36m2



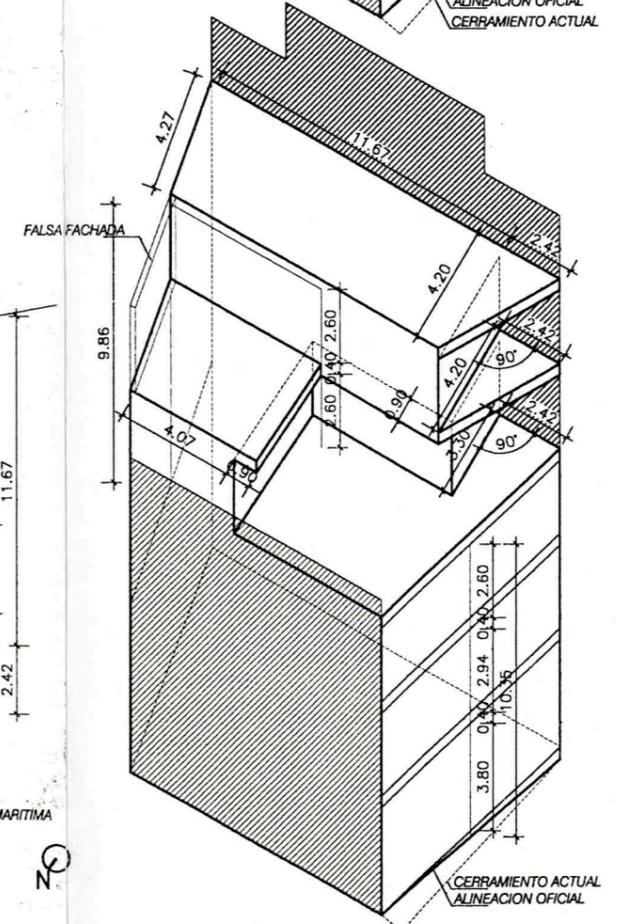
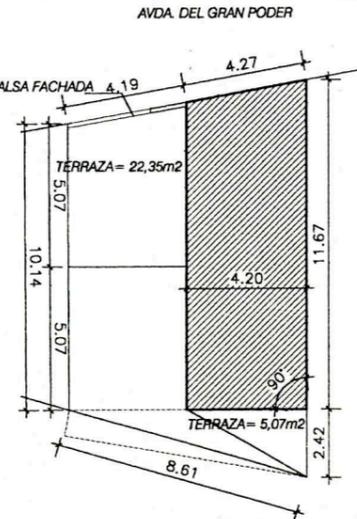
NIVEL 2  
SUP.OCUPACION= 100,36m2  
TOTAL SUP.VUELO=0m2  
TOTAL SUP.EDIFICABLE= 100,36m2



NIVEL 3  
SUP.OCUPACION= 60,15m2  
TOTAL SUP.VUELO=3mts X 0,50=1,50m2  
TOTAL SUP.EDIFICABLE= 61,65m2



NIVEL 4  
SUP.OCUPACION= 47,38m2  
TOTAL SUP.VUELO=0m2  
TOTAL SUP.EDIFICABLE= 47,38m2



DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 FEB. 2004



LA SECRETARIA DELEGADA ACCTAL. DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO (Unidad nº 117/2004, de 2 de Enero)

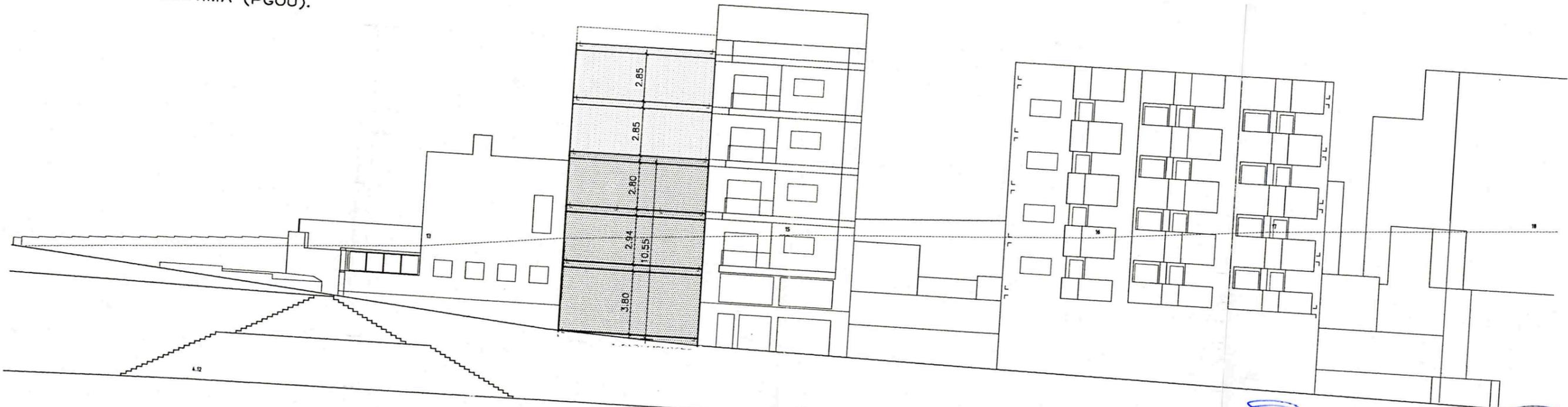
ESTUDIO DE DETALLE: AVDA. GRAN PODER,35-PASEO WERNER RAUTENBERG. BAJAMAR. LA LAGUNA. OCTUBRE 2000 / 3

PROMOTOR: José Fco. Redondo Rodríguez  
ARQUITECTO: Urbano Yanes Tuña

ANALISIS COMPARADO. SUPERFICIE EDIFICABLE POR PLANTA. 1/250

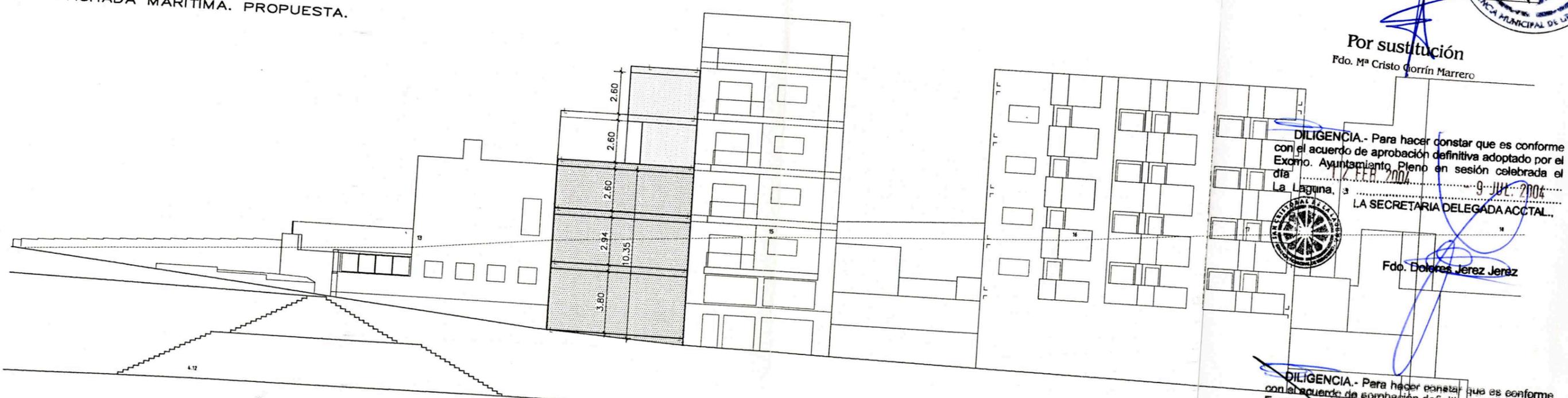
0 1 2 3 4 5 10 25 (mts)

FACHADA MARITIMA (PGOU).



DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con la Resolución/Acuerdo de 15 JUL 2003 La Laguna, a 4 JUL 2003 La Secretaría Delegada Acctal de la Gerencia Municipal de Urbanismo

FACHADA MARITIMA. PROPUESTA.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 12 FEB 2004 La Laguna, a 9 JUL 2004 LA SECRETARIA DELEGADA ACCTAL.

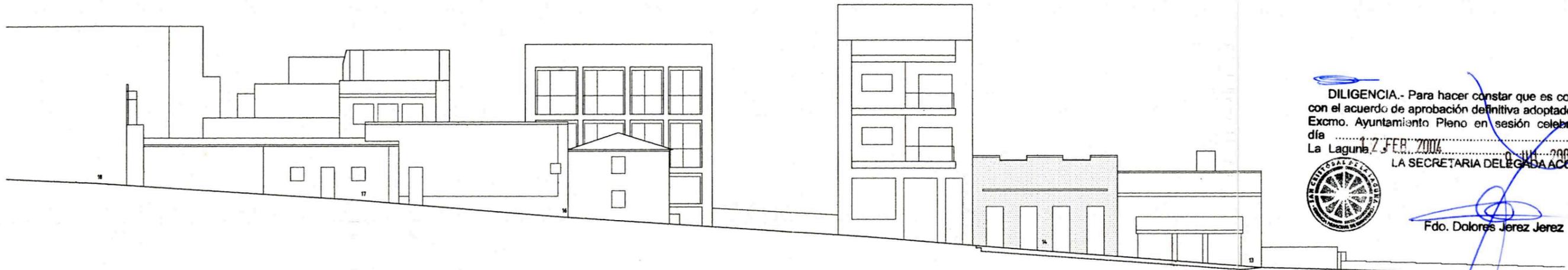
Fdo. Dolores Jerez Jerez

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 FEB 2004 La Laguna, a 17 MAR 2004 LA SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA DE URBANISMO (Decreto nº 117/2004, de 22 de Enero)

Fdo. Carlos González Segura

ESTUDIO DE DETALLE: AVDA. GRAN PODER, 35 - PASEO WERNER RAUTENBERG. BAJAMAR. LA LAGUNA. OCTUBRE 2000 / 4  
 PROMOTOR: José Fco. Redondo Rojas.  
 ARQUITECTO: Urbano Yanes Tufiá

ALZADO COMPARADO. PASEO MARITIMO WERNER RAUTENBERG./250  
 0 1 2 3 4 5 10 25 (mts)

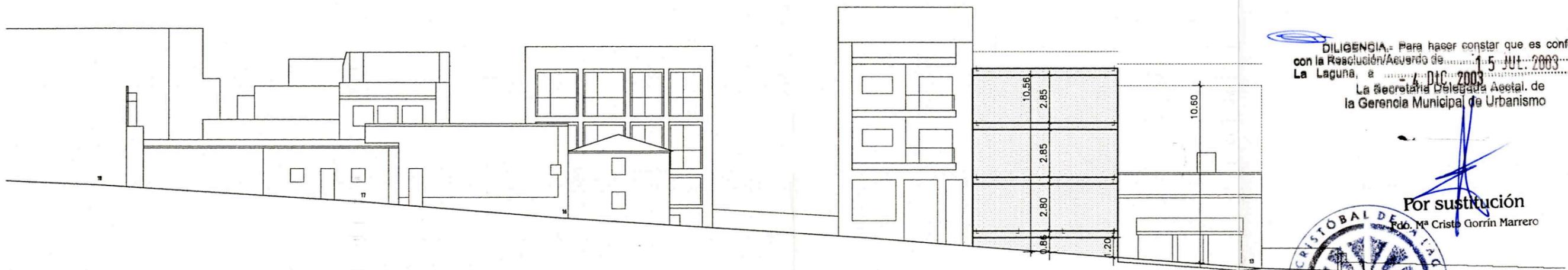


DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 2 FEB 2004 La Laguna, a LA SECRETARIA DELEGADA ACCTAL.



Fdo. Dolores Jerez Jerez

SITUACION ACTUAL

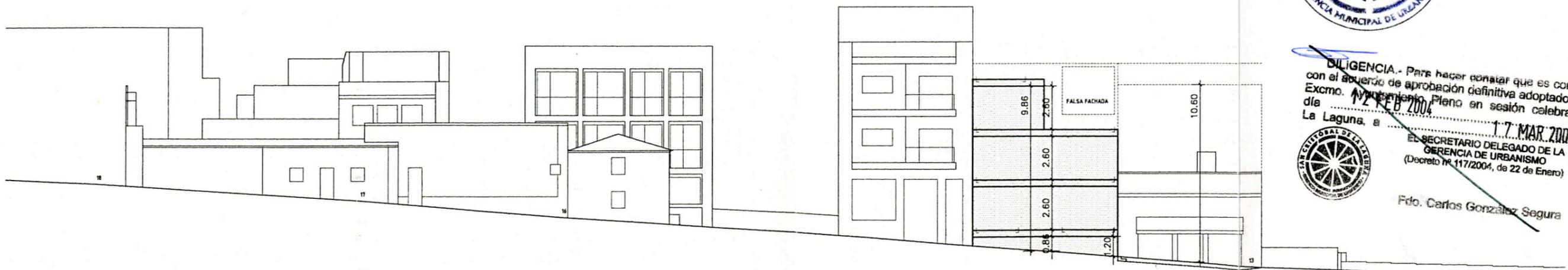


DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con la Resolución/Acuerdo de 15 JUL 2003 La Laguna, a la Secretaría Delegada Acctal. de la Gerencia Municipal de Urbanismo



Por sustitución  
Fdo. Ma. Cristo Gorrin Marrero

SITUACION SEGUN ORDENACION ACTUAL PGOU



DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 MAR 2004 La Laguna, a EL SECRETARIO DELEGADO DE LA GERENCIA DE URBANISMO (Decreto NR 117/2004, de 22 de Enero)



Fdo. Carlos Gonzalez Segura

PROPUESTA

ESTUDIO DE DETALLE: AVDA. GRAN PODER,35-PASEO WERNER RAUTENBERG. BAJAMAR. LA LAGUNA. OCTUBRE 2000 / 5

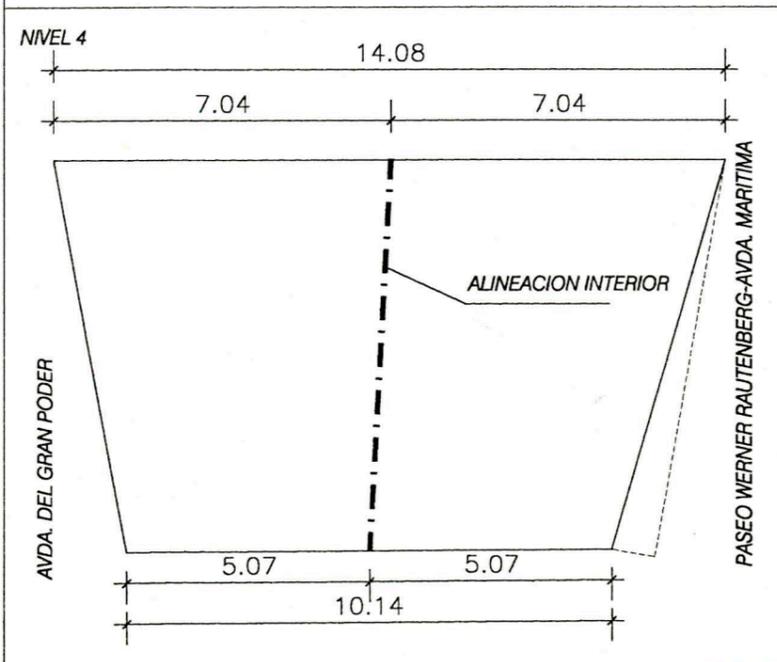
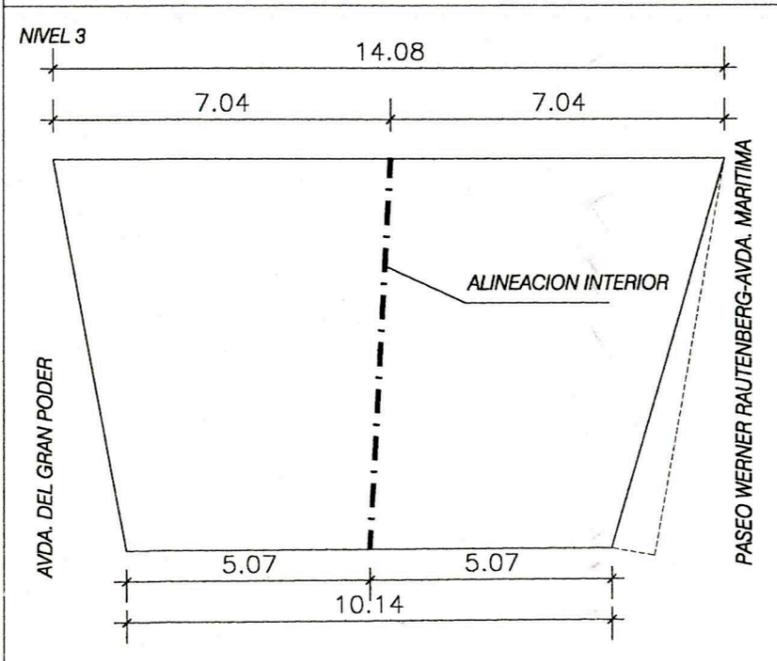
PROMOTOR: José Fco. Redondo Rojas.  
ARQUITECTO: Urbano Yanes Tuña

ALZADO COMPARADO. AVDA. GRAN PODER. 1/250

0 1 2 3 4 5 10 25 (mts)

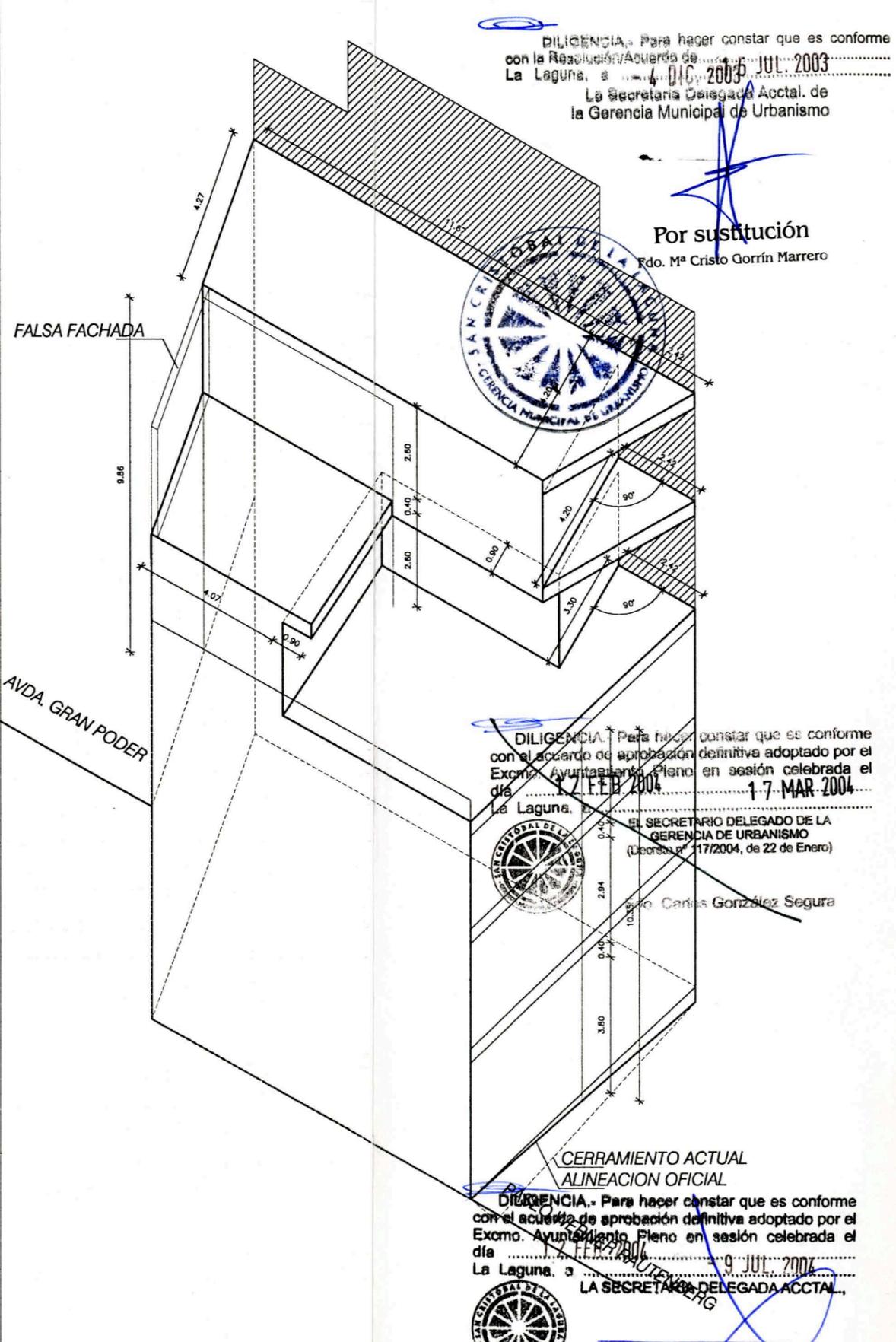
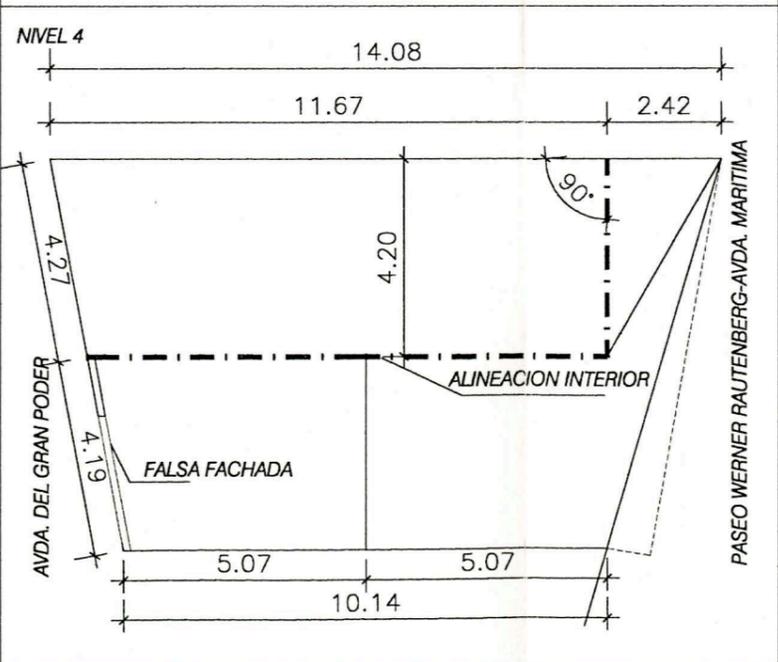
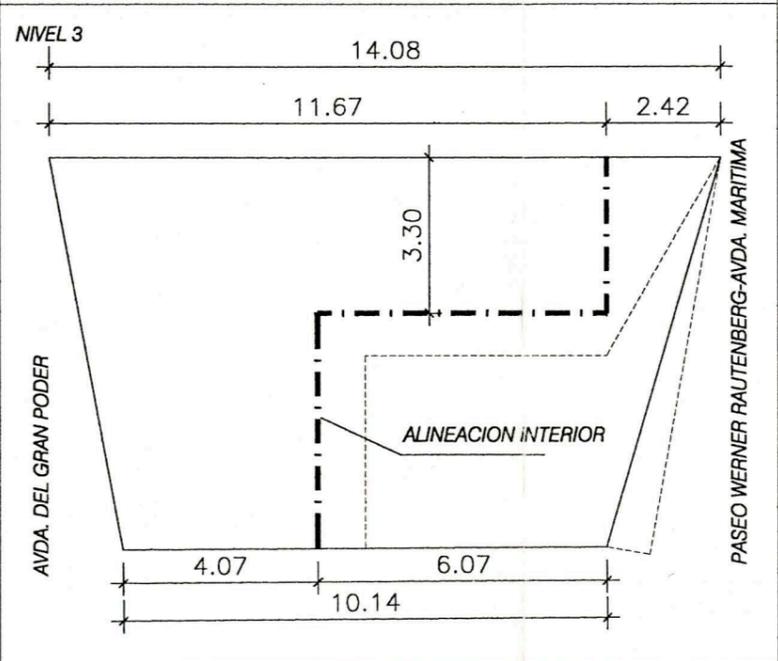
TIPOLOGIA.....	EDIFICACION CERRADA
ALTURA MAXIMA.....	3 PLANTAS/10,60mts
OCUPACION ...	100%/SEGUN ALINEACION=100,36m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	
NIVEL 0.....	100,36m2
NIVEL 1.....	102,50m2
NIVEL 2.....	102,50m2
NIVEL 3.....	52,65m2
NIVEL 4.....	52,65m2
TOTAL SUP.EDIFICABLE.....	410,65m2

ORDENACION DE ALINEACION INTERIOR/VOLUMEN



TIPOLOGIA.....	EDIFICACION CERRADA
ALTURA MAXIMA.....	3 PLANTAS/10,60mts
OCUPACION ...	100%/SEGUN ALINEACION=100,36m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	
NIVEL 0.....	100,36m2
NIVEL 1.....	100,36m2
NIVEL 2.....	100,36m2
NIVEL 3.....	61,65m2
NIVEL 4.....	47,38m2
TOTAL SUP.EDIFICABLE.....	410,11m2

ORDENACION DE ALINEACION INTERIOR/VOLUMEN



ESTUDIO DE DETALLE: AVDA. GRAN PODER,35-PASEO WERNER RAUTENBERG. BAJAMAR. LA LAGUNA. OCTUBRE 2003

PROMOTOR: José Fco. Redondo Rojas.  
 ARQUITECTO: Urbano Yanes Tuña

ORDENACION DE VOLUMENES. PROPUESTA. 1/150  
 0 1 2 3 4 5 10 15 (mts)