



D/ Plan Parcial Inicial Aprobado. (Año 1968).  
HOTELERO

25 0510  
Don Angel Ferri Vergel, Secretario de Administracion Local, con ejercicio en el Ayuntamiento de San Bartolome de Lanzarote (Las Palmas)

**CERTIFICO:** Que el pleno del Ayuntamiento en sesion celebrada el dia diez de Marzo actual entre otros adoptó el siguiente acuerdo  
".-Se dió lectura a instancia suscrita por Don Juan de Elejabertia Bilbao, apoderado de la Sociedad "Promotora Asturiana de Urbanizaciones S.A. con domicilio en Oviedo calle de Yola Utrilla nº 42, p. 1.º a p. 3.º A y con Oficinas en Arrecife, calle de Jose Antonio nº 42 p. 1.º a V.I. tiene el honor de exponer: Que la Sociedad Promotora, es propietaria de los terrenos situados entre la Carretera de Arrecife a Yaiza, el Aeropuerto, Playa Honda y terrenos particulares, en una extension aproximada de 120.000 m2 en el termino municipal de San Bartolome. Que a fin de presentar posteriormente, los distintos proyectos parciales y de acuerdo con el artº 40 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenacion Urbana, se adjunta cuatro copias del PLAN PARCIAL DE EXTENSION Y ORDENACION para la URBANIZACION DE LOS TERRENOS.- Que dada la situacion de los terrenos en zonas de proximidad a la Carretera del Estado, Aeropuerto, etc, es por lo que solicita de V.I. la aprobacion del PLAN PARCIAL DE URBANIZACION, y la tramitacion del mismo a los distintos Organismos Oficiales, a fin de obtener la autorizacion para el comienzo de los trabajos que se indican.- Dios guarde a V.I. muchos años.-Arrecife a 10 de Octubre de 1.968.-firmado y rubricado.-Ilmo Sr. Alcalde del Excmº Ayuntamiento de San Bartolome de Lanzarote"

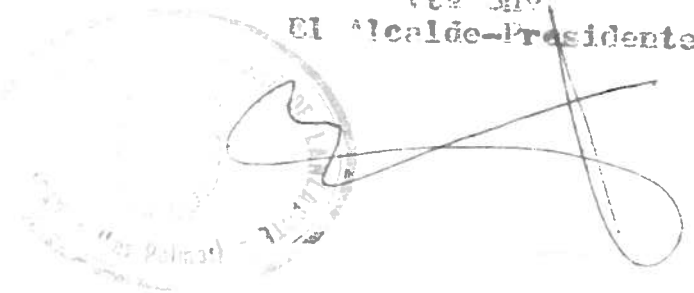
El Pleno del Ayuntamiento, despues de un detenido estudio sobre el particular, y una vez estudiado los proyectos y planos presentados para llevar a efecto el Plan Parcial de extension y ordenacion para la Urbanizacion de los terrenos descritos en la instancia presentada por Don Juan de Elejabertia Bilbao, enclavados en el paraje de Playa Honda de esta demarcacion municipal de San Bartolome de Lanzarote, y a la vista de haberse publicado el Correspondiente Edicto en el B.O. de la Provincia nº 3 de fecha 4 de Enero año actual 1969 por el que se hace saber: Que en cumplimiento de lo que determina la vigente Ley del suelo, quedan expuestos a informacion publica en la Secretaria, de este Ayuntamiento, por espacio de UN MES, Proyectos Plan Parcial de Extension de Ordenacion en Guacimeta (Playa-Honda) de este termino municipal, promovido por Promotora Asturiana de Urbanizacion S.A., y habiendo transcurrido el plazo reglamentario que en el mismo se señala sin haberse producido reclamacion alguna; y al propio tiempo, teniendo sobre la mesa, el escrito-autorizacion del Ministerio del Aire, sobre alturas de edificios a efectos de la proteccion aerea del Aeropuerto, colindante a dicha Promocion, el Ayuntamiento por unanimidad en principio da aprobacion de los Proyectos PLAN PARCIAL DE EXTENSION DE ORDENACION EN GUACIMETA (Playa-Honda) promovido por Promotora Asturiana S.A., debiendose sujetar a las normas recibidas del Ministerio del Aire; acordandose a su vez la remision de los referidos proyectos en duplicado ejemplar al Ministerio de la Vivienda.-Delegacion Provincial Las Palmas (Seccion Urbanismo para su aprobacion definitiva."

Es copia de su original.

Y para que conste y surta sus efectos, se extiende la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente en San Bartolome de Lanzarote a doce de Marzo de mil novecientos sesenta y nueve.

Vto Dno  
El Alcalde-Presidente

El Secretario



Ilmo Sr.

130

Adjunto tengo el honor de remitir a V.S. por duplicado  
ejemplar PROYECTOS PLAN PARCIAL DE EXTENSION DE ORDENACION  
EN GUACINEPA (Playa-Honda) de este término municipal, promo-  
vido por Promotora Asturiana de Urbanizacion S.A. (PAUSA),  
asi como copia certificada del acuerdo adoptado por el Ple-  
no del Ayuntamiento, a efecto de aprobacion de los mismos,  
por si tiene a bien dar la aprobacion a los mismos.

Dios guarde a V.S. muchos años.

San Bartolome de Lanzarote 12 de Mayo de 1.989

El Alcalde-Presidente

Firmado. -Manuel Bermudez Bermudez

Ilmo Sr. Delegado Provincial del Ministerio de la Vivienda  
(Seccion Urbanismo)

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

---



D. Juan de Elizabertia Bilbao; Apoderado de la Sociedad PROMOTORA ASTURIANA DE URBANIZACIONES S.A. con domicilio en Oviedo, calle de Ysla Utrilla n. 2.- T. A. P. 3.- y con Oficinas en Arrecife, calle de Jose Antonio nº 42, p. 1.-, a V.I. tiene el honor de exponer;

Que la Sociedad Promotora es propietaria de los terrenos situados entre la Carretera de Arrecife a Yaiza, el Aeropuerto, Playa Honda y terrenos particulares, en una extensión aproximada de 120.000 m2, en el término municipal de San Bartolomé.-

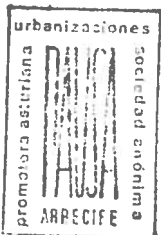
A fin de presentar posteriormente, los distintos proyectos parciales, y de acuerdo con el artº. 40 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se adjunta con este cupón el PLAN URBANÍSTICO DEFINITIVO Y ORDENAMIENTO para la URBANIZACIÓN DE LOS TERRENOS.-

Una de la situación de los terrenos en zonas de proximidad a la Carretera del Estado, Aeropuerto, etc. se adjunta por lo que

SE SOLICITA de V.I. la aprobación del PLAN URBANÍSTICO DEFINITIVO, y la tramitación del mismo a los distintos Organismos Oficiales, a fin de obtener la autorización para el comienzo de los trabajos que en él se indican.

Dios guarde a V.I. muchos años.-

Arrecife, a 10 de octubre de 1964.



*[Handwritten signature]*

La Delegación Provincial de la Vivienda, en escrito número 1.216 de 11 de marzo último, dice a esta Alcaldía, lo que copiado sigue:

"VISTO el Plan Parcial de extensión de Ordenación de terrenos en el lugar denominado "GUASIMETA" PLAYA HONDA que tramita el Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote a iniciativa de su promotor PROMOTORA ASTURIANA DE URBANIZACIÓN S.A., a los efectos prevenidos en el Art. 22 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, y .- RESULTANDO: Que según consta en el expediente fué sometido el proyecto a información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la provincia de fecha 4 de enero de 1.969, sin que dentro del plazo concedido al efecto se formulase reclamación ni alegación alguna.- CONSIDERANDO: Que por los servicios Técnicos se ha emitido informe en el sentido de que puede ser aprobado definitivamente el proyecto de referencia con las modificaciones que se reseñan en el mismo.- CONSIDERANDO: Que puede ser tomado dicho acuerdo de aprobación definitiva con introducción en el proyecto de las modificaciones y observaciones señaladas en el informe técnico siempre y cuando estas formen parte del mismo y sean de obligado cumplimiento.- VISTAS las disposiciones citadas y demás de general aplicación.- ESTA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO, en sesión de fecha 6 de los actuales ha acordado APROBAR DEFINITIVAMENTE el proyecto de referencia con las siguientes modificaciones y observaciones que pasan a formar parte de aquel con el carácter de obligado cumplimiento.- 1º).- La normativa de Ordenanzas de edificación capítulo 1º apartado 1.2 se anula y se sustituye por la siguiente: Se crea la Comisión de la Urbanizadora con las siguientes funciones: a) Una actuación de control de los proyectos que pretendan ejecutarse, sobre los solos resultantes de esta urbanización, para cuyo cumplimiento el Ayuntamiento correspondiente exigirá a todo peticionario de licencia que se ajuste a su solicitud, un número de ejemplares del proyecto de la construcción (nueva planta, reforma, ampliación o jardinería) que quiera llevar a efecto, suficientes para que uno de ellos preceptivamente sea trasladado a la Comisión de Desarrollo de la Urbanización, al objeto de que, por la misma en el plazo máximo de un mes, contado a partir de su recepción se presenten las observaciones pertinentes, pasado el cual se entenderá de conformidad con el proyecto.- b) Informar las modificaciones de las presentes Ordenanzas.- c) Como consecuencia de su constante control, y dentro de las facultades establecidas en la Ley del Suelo, denunciar y solicitar del Ayuntamiento correspondiente e de la Comisión Provincial de Urbanismo la paralización de las obras si estas no se realizan de acuerdo con el proyecto de construcción previamente aprobado.- Del presente acuerdo se dará traslado al Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote, al promotor y se publicará en el Boletín Oficial de la provincia para general conocimiento.- Las Palmas de Gran Canaria a 11 de marzo de 1.970.- El Delegado Provincial-Presidente de la Comisión de Urbanismo.- Firma ilegible. Hay un sello en tinta violada de la Comisión Provincial de Urbanismo.- OBSERVACIONES 1º).- Deberá colocarse en lugar visible al menos un cartel con medidas mínimas de 2'50 metros por 1'25 metros cuadrados conteniendo el siguiente texto: a) Nombre de la Urbanización b) Nombre del promotor. c) Superficie en metros cuadrados de la urbanización d) Destino (residencial, turística, industrial, etc.). e) Plazo de edificación. f) Fecha del acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.- 2º).- No se podrá alterar el proyecto sin la correspondiente aprobación del oportuno reformado por la Comisión Provincial de Urbanismo.- 3º).- Deberá hacerse constar en todos los medios de publicidad y difusión que utilicen la promoción de ventas de parcelas de fecha de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.- 4º).- Mediante certificación del Arquitecto Director de las obras de urbanización se comunicará el comien-

zo de las mismas en un plazo no superior a cuatro meses"

Lo que me complazco en trasladar a esa promotora a los efectos de su conocimiento y cumplimiento.

Dios guarde a Vc. muchos años  
San Bartolomé de Lanzarote, 16 de mayo de 1.960  
El Alcalde,

Sra. Promotora Asturiana de Urbanización S.A.  
Arrecife

Don Angel Ferri Vergel, Secretario de Administración Local, con ejercicio en el Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote (Las Palmas)

CERTIFICO: Que la Comisión Municipal Permanente en sesión celebrada el 17 de Octubre del año actual de 1.968, entre otros adoptó el siguiente acuerdo: . . . . .

"-Se dió lectura a instancia suscrita por Don Juan de Elejabeitia Bilbao; apoderado de la Sociedad "Promotora Asturiana de Urbanizaciones S.A. que copiada dice lo siguiente: - Don Juan de Elejabeitia Bilbao; Apoderado de la Sociedad "Promotora Asturiana de Urbanizaciones S.A." con domicilio en Oviedo, calle de Yela Utrilla nº 2.-E.A. p.º 3A, y con oficinas en Arrecife, calle de José Antonio nº 42, p.º 1º, a V.I. tiene el honor de exponer: Que la Sociedad Promotora es propietaria de los terrenos situados entre la Carretera de Arrecife a Yaiza, el Aeropuerto, Playa Honda y terrenos particulares, en una extensión aproximada de 120.000 m<sup>2</sup>, en el término municipal de San Bartolomé.-Que a fin de presentar posteriormente, los distintos proyectos parciales, y de acuerdo con el artº 40 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se adjunta cuatro copias del PLAN PARCIAL DE EXTENSION Y ORDENACION para la URBANIZACION DE LOS TERRENOS.-Que dada la situación de los terrenos en zonas de proximidad a la Carretera del Estado, Aeropuerto, etc, es por lo que.-SOLICITA de V.I. la aprobación del PLAN PARCIAL DE URBANIZACION, y la tramitación del mismo a los distintos Organismos Oficiales, a fin de obtener la autorización para el comienzo de los trabajos que en el se indican.-Dios guarde a V.I. muchos años.-Arrecife a 10 de Octubre de 1.968.-firmado y rubricado.-Ilmo Sr. Alcalde del Excmº Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote.-" . . . . .

La Comisión Municipal Permanente, después de un detenido estudio sobre el particular y una vez estudiado los proyectos y planos presentados para llevar a efecto el Plan Parcial de extensión y ordenación para la Urbanización de los terrenos descritos en la instancia presentada por Don Juan de Elejabeitia Bilbao, enclavados en el paraje de Playa Honda de esta demarcación municipal de San Bartolomé de Lanzarote; acuerdan por unanimidad, dar la aprobación a los mismos; acordándose su remisión al Ministerio de la Vivienda "Sección Urbanismo" (Las Palmas), recabando de dicho Organismo la aprobación de los mismos, toda vez que en su día redundaría en un beneficio incalculable para este término municipal, ya que debido al crecimiento de población y turismo, se carece de viviendas y alojamientos suficientes para cubrir las necesidades; además serviría para iniciar una Urbanización Programada en este término municipal" . . . . .

Es copia fiel de su original.

Y para que conste y sirva sus efectos, se extiende la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente en San Bartolomé de Lanzarote a dieciocho de Octubre de mil novecientos sesenta y ocho.

Vtº Bnº  
El Alcalde-Presidente

El Secretario

# PROYECTO

**PLAN PARCIAL DE EXTENSION DE ORDENACION EN GUACINETA,  
(PLAYA HONDA), TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN BARTOLOMÉ, DE  
LA ISLA DE LANZAROTE, (CANARIAS).**

## MEMORIA:

La Promotora Asturiana de Urbanizaciones, Sociedad Anónima, (PAUSA), propietaria de los terrenos situados en Guacimeta (Playa Honda) del término municipal de San Bartolomé de la Isla de Lanzarote entre la carretera general de Arrecife a Yaiza, Km 4, Km 8, y la Playa Honda, lindando al O. en parte con el Aeropuerto y el resto así como al E. con terrenos particulares, con una superficie aproximada de 120.000 m<sup>2</sup>, proyecta la urbanización de los mismos de acuerdo con el Artº 40-1 de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 12 de mayo de 1.956 y a cuyo fin redacta el correspondiente, - PLAN PARCIAL -ARTº 108-1- DE EXTENSION,-ARTº 128-3º- DE ORDENACION.-



# MEMORIA

FRANCISCO DE SÁR  
ARQUITECTO OVIEDO

IGNACIO ALVAREZ CASTELAO  
ARQUITECTO

N. A.

## A.-CONSIDERACIONES GENERALES.-

Su destino RESIDENCIAL TURISTICO, y como consecuencia su ocupación no permanente y caracterizada por el descanso a que se dedicarán sus ocupantes, marcan el sello que se ha de imprimir a éste proyecto.

Variedad en el tipo de alojamientos tanto públicos como privados, dotación de suficientes espacios abiertos también públicos y privados; lugares de esparcimiento en común y todo ello en un acentuado ambiente de tranquilidad, especialmente en cuanto a tráfico rodado se refiere.

El pleno disfrute del paisaje especialmente del mar, el resguardo de los vientos dominantes y el confort de servicios, son también premisas incluíbles.

## MEMORIA

**B.-ORDENACION URBANISTICA.-**

Bajo los supuestos enumerados en el capítulo anterior y concretados al terreno sobre el que se proyecta, se pensó en una ordenación clara y sencilla, capaz de dividirse en sectores con carácter propio y ordenados según su destino.

El tráfico rodado, del que huyen los futuros ocupantes, es una de las condiciones más importantes de éste proyecto.

Lo primero eliminar el tráfico rodado en tránsito y después ordenar éste tráfico local según las intensidades producto de los usos a que sirven.

La vía principal calle A, parte de la carretera general con un nudo de enlace pensado en función del tráfico rápido de la carretera, dando amplitud suficiente a todas las maniobras y también pensadas éstas con buena visibilidad y fácil incorporación, para terminar en "Fondo de saco" en las proximidades de la Playa, en la dirección N.E.

Una vía secundaria, calle B, parte de la anterior en dirección S.E. y de ésta, en la proximidad de su final parte una tercera vía, calle C en dirección N.E. y ambas terminan también en "Fondo de saco".

Esta red viaria general que atiende a los sectores de residencia prolongada, queda completada con otra, calle D, que sirve al público en tránsito, es decir, al sector hotelero y que debe de ser independiente por ser la de mayor tránsito.

Como futura expansión previsible, se proyecta la calle E, que partiendo del final de la calle A servirá a los terrenos situados al O.

Con ésta sencilla esquema viario quedan ordenados los sectores de usos diferentes que luego se describirán.

Estas vías con calzadas de 6 metros, disponen de aparcamientos laterales en línea, alternando con ajardinados.

Se completan éstos aparcamientos con otros especiales asignados a cada sector según su destino.

La circulación de peatones, aun cuando en su mayor parte es paralela a la rodada, queda separada de ésta por los aparcamientos y ajardinados antes citados y se ha procurado reducir al mínimo la interferencia entre ambas circulaciones.

Las redes de agua potable y evacuación de fecales y pluviales, energía eléctrica, teléfonos, etc. se señalizan bajo los pasos de peatones

# MEMORIA

FRANCISCO DE SAPO  
ARQUITECTO OVIEDO

IGNACIO ALVAREZ CASTELAO  
ARQUITECTO

N. A.

## **C.-SERVICIOS Y SUMINISTROS.-**

Agua potable.-Las especiales circunstancias que éste suministro plantea en la Isla y que en la práctica queda supeditado al que proviene de la central potabilizadora, Termolanza S.A., se ha previsto el suministro sucesivo por parte de ésta, según el consumo lo vaya exigiendo, disponiendo depósitos reguladores, y dispositivos para el aprovechamiento de aguas pluviales para riegos, etc.

A éstos efectos se prevé una conducción general desde la red de Termolanza y de acuerdo con ella, de 100mm. a 10 atmósferas.

Redes de evacuación.-De acuerdo con lo anteriormente dicho se evacuarán por redes independientes las aguas fecales para su posterior tratamiento para el vertido en condiciones adecuadas, y las aguas pluviales de las azoteas que con red independiente se almacenarán en depósitos (aljibes) estratégicamente situados para su aprovechamiento en riegos, etc.

El agua de las piscinas será salina, aprovechando que existe a una profundidad aproximada de 10 metros, y se extraerá por bombas. La evacuación de éste agua se hará por la red de fecales.

Energía eléctrica.-De acuerdo con la empresa suministradora, Termolanza, S.A., se instalará un transformador general en la zona situada al final de la calle B. De éste transformador parten las redes de suministro en baja tanto para los usos privados como para el alumbrado público.

Las redes irán canalizadas bajo los pasos de peatones.

El alumbrado público tendrá una intensidad suficiente y se dispondrá preferentemente a nivel bajo, para evitar deslumbramientos y asimismo que desdibuje el grato efecto nocturno natural.

Los soportes de alumbrado, situados entre los pasos de peatones y tráfico rodado, se diseñarán especialmente para evitar aparatos de serie que perturbarían el efecto natural que se pretende dar al conjunto.

# MEMORIA

PROYECTO DE OBRAS

IGNACIO ALVAREZ CASTELAO  
ARQUITECTO

N. A.

Red telefónica.-Se proyecta canalizada bajo las aceras y se prevé la instalación de una centralilla en el edificio comercial para atender a las necesidades privadas e independiente de la de zona hotelera.

# MEMORIA

N. A.

## D.-CONSIDERACIONES ESTETICO-AMBIENTALES.-

La interesante arquitectura local será la base fundamental e indispensable, adaptándola al variado programa de necesidades de un complejo de este tipo tan distinto al que es tradicional en la Isla y que dió lugar a esa arquitectura que admiramos y que merece todos los respetos.

Por tanto no se trata de hacer copias serviles y que caigan en un fideil y lamentable folklore sino de entrar en el fondo del porqué ha surgido esta arquitectura que tiene una unidad, que hay que respetar a ultranza, dentro de la variedad que presenta en atención a las necesidades que cubre (distintas en el hombre de mar y en el de los cultivos), y en el lugar y ambiente donde se desarrolla (norte o sur, costa o montaña).

Los extraordinarios juegos de volúmenes, las sinceras y espontáneas agrupaciones, el conjugar de los materiales naturales que nos presentan con tan intensa belleza, hay que interpretarlos y traducirlos a este nuevo problema con necesidades tan distintas y escala tan diferente, procurando no adulterarla falsificándola.

Los detalles arquitectónicos (carpintería, tratamiento de paramentos, de pavimentos, materiales, aparejos, etc.) tan sabiamente resueltos en la edificación local, han de ser la fuente de inspiración para nuestros detalles sin que por ello tengamos que prescindir de las modernas técnicas.

Todo esto en cuanto a la arquitectura en sí, pero sin olvidar la incorporación de ésta al ambiente y al paisaje. No por ser una agrupación urbana que rompe el módulo usual de los pequeños poblados de la Isla, tiene que perturbar el ambiente que lo circunda, sino que tratado con el respeto y cariño que se merece puede incorporarse a él realizándolo.

La Reglamentación y Ordenanzas que luego se especifican están pensadas con este fin.

La Ordenación de volúmenes apoyados en el ligero declive del terreno, irá decreciendo desde la carretera al mar.

Las agrupaciones recordarán el juego de volúmenes locales y humanizará los ambientes. La edificación de mayor importancia, la hotelera, tendrá que recordar que con su función y volúmenes debe ser la traducción local

# MEMORIA

IGNACIO ALVAREZ CASTELAO  
ARQUITECTO OVIEDO

IGNACIO ALVAREZ CASTELAO  
ARQUITECTO

N. A.

te difícil escollo.

La visibilidad del paisaje, especialmente hacia el mar; la adecuada insolación en los exteriores defendida de los vientos dominantes del primer cuadrante; la evitación de deslumbramientos en los interiores (tan sabiamente resuelto en la edificación isleña), son entre - otros factores que no se pueden olvidar.

# MEMORIA

PROYECTO DE PLANO  
ANEXO LOTE 10 MEDIO

IGNACIO ALVAREZ CASTELAO  
ARQUITECTO

N. A.

## B.-REGlamentación DEL USO DE LOS TERRENOS.-(Artº 10-1-e).

El trazado viario nos define una zonificación que dividimos en Sectores según su destino, volumen, etc., de la siguiente forma:

### SECTOR I.-HOTELERO.-

Ocupa la zona más elevada del terreno y por sus características tan especiales se le da un acceso independiente desde la calle A en su comienzo. Dispondrá de aparcamientos suficientes.

La edificación se proyecta en 5 y 4 plantas, formando ángulo que defiendan los espacios abiertos, piscina y jardín, de los molestos vientos locales procedentes del primer cuadrante.

El destino será el de hotel, apartotel o similares y servicios complementarios.

# MEMORIA

FRANCISCO DE SARO  
**ARQUITECTO** OVIEDO

IGNACIO ALVAREZ CASTELAO  
ARQUITECTO

N. A.

## SECTOR II.-POBLADO.-

Comparte el acceso, calle D, con el Sector I, con el que en parte se complementa, pues dada su densidad y configuración viene a ser un intermedio entre la vida más comunitaria del hotel y la independiente de la edificación aislada, dándole un sentido más humanizado socialmente.

Sus espacios abiertos perimetrales, los ajardinados interiores complementados por los espacios bajo construcciones, pueden ser ampliados hacia la zona abierta del Sector I, piscina, jardín.

El destino es de apartamentos, que se desarrollan en una o dos plantas, y en la zona posterior éstas sobre pilares, que permitan una perfecta visibilidad hacia el mar.

Dispone de aparcamientos.



# MEMORIA

FRANCISCO DE SARO  
ARQUITECTO OVIEDO

IGNACIO ALVAREZ CASTELAO  
ARQUITECTO

N. A.

## SECTOR III.-VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.-

Ocupa la zona situada a ambos lados de la calle B y C y al lado D. del segundo trazo de la calle A, teniendo cada parcela acceso directo desde éstas calles o a través de calles secundarias que parten de aquellas.

Se trata de parcelas independientes de superficie mínima de 400 m<sup>2</sup> con destino a viviendas unifamiliares aisladas, permitiéndose parcelarlas. La parcelación que figura en el plano es solamente indicativa pudiendo variarse el tamaño y disposición conservando las condiciones de edificabilidad.

El número de plantas medio será de planta baja y media planta superior, ordenadas de forma que permitan buena visibilidad de la costa sin perturbar la de otras edificaciones.

En cada parcela se podrá construir un garage particular con acceso desde las calles.

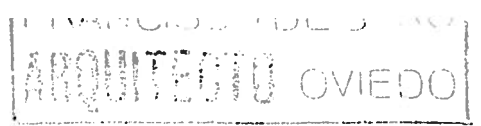
Los espacios abiertos de cada parcela serán de uso privado.

Dispone de aparcamientos laterales a las calzadas.

Si en el desarrollo del proyecto se considera oportuno cambiar el destino y forma de agrupación en alguna zona del Sector, se podrá hacer respetando los índices y condiciones de edificabilidad.

Las edificaciones principales se separarán como mínimo, una distancia igual a la altura de cualquiera de los linderos. Los garages podrán ir adosados a éstas.

# MEMORIA



IGNACIO ALVAREZ CASTELAO

ARQUITECTO

N. A.

## SECTOR IV.-APARTAMENTOS AGRUPADOS.-

Situado al O. del tramo final de la calle A.

Con el fin de procurar una convivencia social más humanizada, se proyectan varias agrupaciones de apartamentos, en los que, aparte de disponer cada uno de un pequeño patio ajardinado, el conjunto pueda disponer de un espacio abierto común e igualmente de aparcamiento común si lo necesita, con acceso desde la calle A.

Las agrupaciones situadas al N. se desarrollarán con planta baja y media superior y el resto en planta baja.

# MEMORIA

FRANCISCO DE S. A. E.  
ARQUITECTO OVIEDO

IGNACIO ALVAREZ CASTELAO  
ARQUITECTO

N. A.

## SECTOR V.-INSTALACIONES-SERVICIOS DE PLAYA.-

Queda situado este Sector entre la "raqueta" final de la calle A y el límite con la zona marítima terrestre, cuya delimitación se hará oportunamente, realizándose la oportuna defensa y con fácil acceso a la playa, cortado en dos por la carretera de la costa.

Su destino será el correspondiente a Instalaciones de playa como restaurantes, bares, cafeterías, salas de fiestas, piscinas, vestuarios, etc. y sus accesos se efectuarán desde la calle A y carretera de la costa, disponiendo de aparcamientos suficientes.

Las edificaciones al norte de la carretera de costa se desarrollarán en planta baja y un 25% en segunda planta.

Las situadas al sur serán de una sola planta.

# MEMORIA

## SECTOR VI.-INSTALACIONES DEPORTIVAS Y COMERCIALES.-

Situado en el ángulo N.O. y lindante con la carretera y calle A, en su primer tramo tiene acceso desde ésta a la zona de aparcamiento. Por ser la zona más afectada por el Aeropuerto, es la que tendrá edificación de menor altura, solo planta baja, siendo su uso no permanente, ya que se destina a zonas deportivas de uso general, incluido piscina con vestuarios y en el entronque se sitúa la pequeña zona comercial que ha de atender a las necesidades del conjunto, viveres, paquetería, librería, estanco, centralilla telefónica, etc.

Se desarrollará en una planta.

# MEMORIA

FRANCISCO DE SARO  
ARQUITECTO OVIEDO

IGNACIO ALVAREZ CASTELAO  
ARQUITECTO

N. A.

## SECTOR VII.-

Se prevé una ampliación del polígono en la zona S.O. según se dibuja de puntos en los planos, la cual dispondrá de una vía que parte de la "raqueta" situada al final de la calle A.

Su destino sería, hotelero, apartamentos, edificación unifamiliar aislada y ampliación de instalaciones y servicios de playa.

TODO LO QUE ANTECEDE ASI COMO LA LOCALIZACION Y FORMA DE LOS EDIFICIOS QUE FIGURAN EN EL PLANO Nº 1 , SON SOLAMENTE INDICATIVOS PUDIENDO VARIARSE LA DISPOSICIÓN Y DESTINO RESPETANDO LA SUPERFICIE CUBIERTA Y VOLUMEN TOTALES QUE HAN SIDO ESTABLECIDOS.

# MEMORIA

ARQUITECTO OVIEDO

IGNACIO ALVAREZ CASTELAO  
ARQUITECTO

N. A.

## **P.-ORDENANZAS DE EDIFICACION.-**

### **I.- NORMAS GENERALES.**

#### **I.-1. PROYECTOS Y TRAMITACIONES.**

**I.-1,1. Todo proyecto de edificación ha de ajustarse a lo especificado en éstas Ordenanzas.**

**I.-1,2. La tramitación oficial de cada proyecto no se podrá realizar sin la previa aprobación de PAUSA, quien ha de cuidar de la unificación de criterio que ha de dar el carácter que se pretende a ésta Urbanización, especialmente en el resultado estético de las edificaciones como de los ajardinados y pavimentos.**

# MEMORIA

ARQUITECTO OVIE

IGNACIO ALVAREZ CASTELAO  
ARQUITECTO

N. A.

## I.-2. CONSIDERACIONES ESTÉTICAS.

- I.-2,1. Las composiciones arquitectónicas y su aspecto exterior, inspirarán en la arquitectura local adaptándola a las necesidades que se proyectan, tanto en los juegos de volúmenes como en los revestimientos exteriores que en todo caso ha de ser blancos o piedras locales al natural. La madera exterior al natural o verde.
- I.-2,2. La jardinería y plantaciones deben resolverse principalmente con tipos y especies locales. Se acompañará proyecto y especificaciones a efectos I.-1,2.
- I.-2,3. No se autorizará las construcciones secundarias, como depósitos de agua elevados, gallineros, anuncios, etc. ni instalaciones que puedan producir ruidos, malos olores, perturbaciones estéticas, u otras molestias.
- I.-2,4. Los proyectos de edificación que se presenten para su aprobación previa según I.-1,2. detallarán los tipos de cerramiento los cuales en su mayor parte se reducirán a simples señales de la limitación de la propiedad y en todo caso no serán de 1 metro de altura pudiendo en casos concretos en los que se pretenda aislamientos de vistas o resguardos de vientos, se podrá autorizar cerramientos de mayor altura. En todo caso se ajustarán a lo previsto en I.-1,2.
- I.-2,5. Los representantes de PAUSA podrán comprobar durante el curso de las obras, que éstas se ajustan al proyecto aprobado y en caso contrario ordenar la suspensión de las mismas hasta que no se rectifiquen las variantes introducidas o se requiera el permiso correspondiente.

# MEMORIA

FRANCISCO DE SARO  
ARQUITECTO OVIEDO

IGNACIO ALVAREZ CASTELAO  
ARQUITECTO

N. A.

## I.-3. INDICES DE UTILIZACION Y ALTURAS.

I.-3,1. La proporción de superficie edificada y superficie total se fija para cada Sector en II.-1.

El total de las edificaciones del Sector no puede superar estas cifras.

I.-3,2. También se determina en II.-1 el número de plantas autorizadas en cada Sector, así como el volumen máximo de edificación. Los proyectos correspondientes podrán, con la sola limitación establecida en I.-1,2. ordenar éstas alturas según su conveniencia pero respetando en todo caso el número de plantas máximas que le corresponda, así como el volumen asignado.

I.-3,3. Las alturas libres de zonas habitables no será inferior a 2,40 metros y la media no superior a 3,00 metros, a los efectos del volumen del apartado anterior.

I.-3,4. Incluidos en éste volumen se supone un zócalo de altura media no superior a 1,00 metro. Se podrá aumentar ésta medida hasta completar la media de 3,00 metros de que se habla en el párrafo anterior.

Respetando ésta altura de zócalo, se podrán construir semi-sótanos.

Las alturas máximas serán las siguientes:

Una planta 4,50 metros; dos plantas 7,75 mts; tres plantas 11,00 metros; cuatro plantas 14,25 metros y cinco plantas 17,50 mts.

Estas alturas han servido para obtener los volúmenes de edificabilidad.

I.-3,5. Se excluyen de éstas normas generales, aquellas edificaciones



# MEMORIA

nes que como las hoteleras tengan una Reglamentación especial a las cuales se podrán atener los proyectos.

- I.-3,5.** En casos de terrenos pendientes se admite la construcción escalonada. Cuando por razones concretas se proyecta escalar las edificaciones colocando éstas sobre soportes aislados para utilización como espacios abiertos, se considerará como volumen, a efectos de I.-3,2. las edificaciones cerradas construidas sobre éstos soportes, sin incluir la caja de escalera de acceso a ellas.  
Estos soportes no tendrán altura superior a 2,40 metros.
- I.-3,7.** Cuando por la pendiente del terreno el socalo llegue a tener según la norma anteriormente fijada, más de 1,50 mts. de altura, se cubrirá con taludes ajardinados hasta ésta medida.
- I.-3,8.** La separación de la edificación de los linderos de la parcela, será como mínimo igual a la altura.  
Los garages se pueden adosar a los linderos.
- I.-3,9.** A efectos de la altura de las edificaciones en calles pendientes, se tomará como rasante el punto medio del lindero del solar con la calle de acceso. Cuando de a dos calles en esquina, se tomará como rasante la cota de la calle en ésta esquina y cuando de a dos o más calles se tomarán la de las mismas haciendo los correspondientes escalonamientos o tomando como rasante la media.
- I.-3,10.** Sobre las alturas previstas se podrán construir, cubiertas de teja, antepechos de terraza de 1,00 mts., pérgolas abiertas cuando menos por dos lados, accesos de escalera a la azotea, chimeneas, etc.

# MEMORIA

IGNACIO ALVAREZ CASTELAO  
ARQUITECTO

N. A.

## I.-4. DESTINOS Y REGLAMENTACION.

- I.-4,1. En el apartado II se indican las utilizaciones previstas así como la ordenación general. Cuando se pretende justificadamente alterar éstas, se hará la oportuna propuesta a Pausa para previa aprobación por la misma hacer la correspondiente tramitación.
- I.-4,2. Todas las construcciones se atenderán según su uso a las leyes y disposiciones estatales vigentes.

# MEMORIA

ARQUITECTO OVIEDO

IGNACIO ALVAREZ CASTELAO  
ARQUITECTO

N. A.

## II.-ORDENANZAS PARTICULARES POR SECTORES.

### II.-1,1. SECTOR I.-

Destino: Hotelero, con las variantes propias de esta industria.

Edificabilidad:

Número de plantas: Cuatro y cinco.

Superficie cubierta: 17% del solar.

Volumen: 2,75 m<sup>3</sup>/por m<sup>2</sup>.

### II.-1,2. SECTOR II.-

Destino: Apartamentos agrupados. Poblado.

Edificabilidad:

Número de plantas: Una y dos, pudiendo estar sobre pilares.

Superficie cubierta: 17% del solar.

Volumen: 1,35 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup>.

### II.-1,3. SECTOR III.-

Destino: Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.

Edificabilidad:

Número de plantas: Una planta baja y media planta superior.

Superficie cubierta: 23% del solar.

Volumen: 1,60 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup>.

### II.-1,4. SECTOR IV.-

Destino: Apartamentos agrupados.

Edificabilidad: Número de plantas: Una planta baja y media planta superior.

Superficie cubierta: 12% del solar.

Volumen: 0,90 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup>.

**II.-1,5.-SECTOR V.-**

Destino: Instalaciones y Servicios de Playa. La zona norte de la carretera de la costa podrá destinarse a Apartamentos.

Edificabilidad:

Número de Plantas: En la zona norte, una planta baja y 25ª de planta superior. En la zona costera una planta.

Superficie cubierta: 15ª del solar.

Volumen: 0,60 m/3 por m/2.

**II.-1,6.-SECTOR VI.-**

Destino: Zona Deportiva.

Edificabilidad:

Número de plantas: Una.

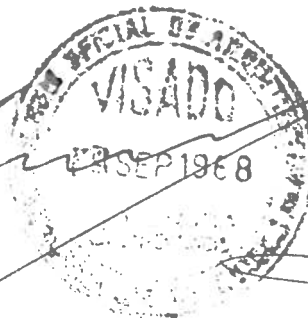
Superficie cubierta: 7ª del solar.

Volumen: 0,25 m/3 por m/2.

**NOTA.-**Como aclaración a L.-3,4. respecto a las alturas de la edificación, quedando éstas en todo caso, sometidas a las que autorice la Subsecretaría de Aviación Civil.

Oviedo en setiembre de 1.968

LOS ARQUITECTOS



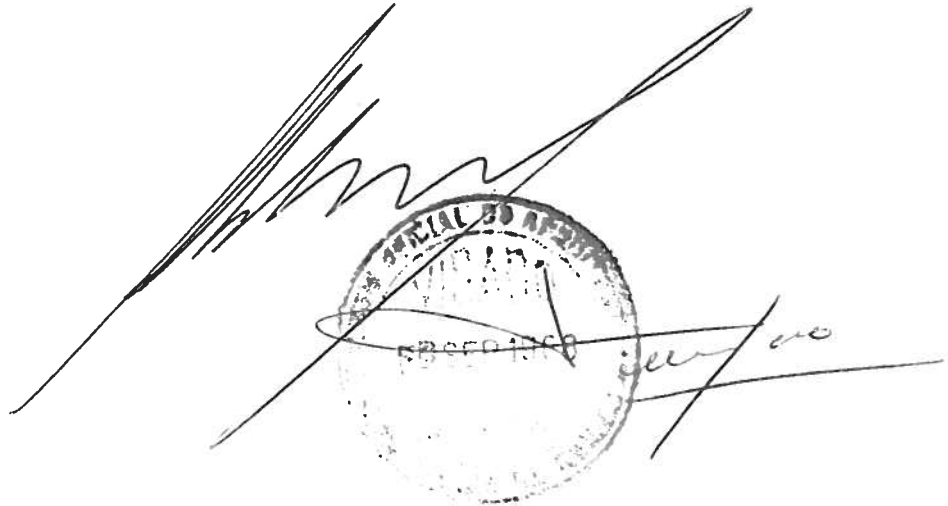
# MEMORIA

IGNACIO ALVAREZ CASTELAO  
ARQUITECTO

N. A.

La superficie edificada aproximada es de 40.000 metros cuadrados que a 2.500 pts/m<sup>2</sup>, hace un presupuesto de OCHEN MILLONES DE PESETAS.

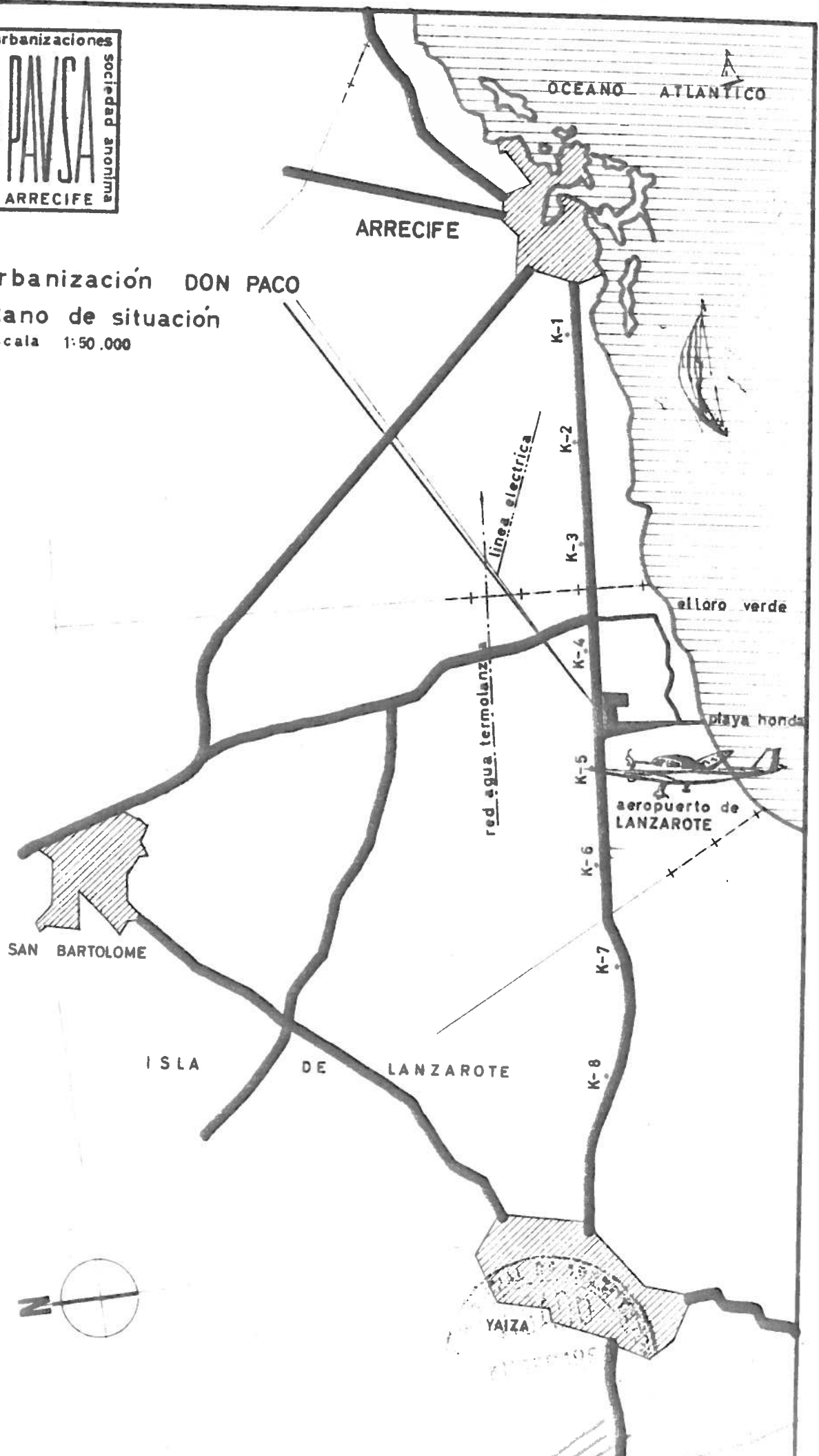
Oviedo en setiembre de 1.968  
LOS ARQUITECTOS



A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'SERIAL 30' at the top and 'OVIEDO' at the bottom. To the right of the stamp, there is a handwritten signature and the number '100'.

urbanizaciones  
PAMSA  
promotora asturiana sociedad anonima  
ARRECIFE

urbanización DON PACO  
plano de situación  
escala 1:50.000



PAUSA.

RESUMEN DE SUPERFICIES Y VOLUMENES

SECTOR	SUPERFICIE TOTAL SOLAR M / 2	SUPERFICIE CUBIERTA M / 2	VOLUMEN EDIFICACION M / 3	SUPERFICIE CUBIERTA %	EDIFICABILIDAD $\frac{M^3}{M^2}$	DESTINO
I	25.400	4.318	66.711	17	2,75	HOTELERO
II	10.800	1.836	13.036	17	1,35	POBLADO
III	47.400	10.902	73.588	23	1,60	VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS
IV	11.800	1.416	11.610	12	0,90	APARTAMENTOS AGRUPADOS
V	7.800	1.170	5.265	15	0,60	INSTALACIONES Y SERVICIOS DE PLAYA
VI	16.800	1.176	4.651	7	0,25	ZONA DEPORTIVA
	120.000	20.818	174.861	17,3	1,49	TOTAL

1958

AEROPUERTO DE LANZAROTE

DE LANZAROTE

limite

aeropuerto

HONDA PLAYA OCEANO ATLANTICO

urbanización DON PACO plano de zonificación escala 1:4.000

urbanizaciones  
**PAMSA**  
 Promotora asturiana  
 sociedad anonima  
 ARRECIFE

- sector destino
- I hotelero
  - II poblado
  - III vivi. unifam. aisladas
  - IV apartamentos agrupados
  - V instal. serv. playa
  - VI zona deportiva



IA

II

III

IV

V

