

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento es el Refundido del documento de Aprobación provisional adoptado por Excmo. Ayuntamiento Pleno sesión celebrada el día 8 de septiembre de 2005 y de los documentos aprobados mediante resolución /acuerdo de 11 de mayo de 2006.

La Laguna, a ... 04 OCT 2006 ...

LA SECRETARIA DELEGADA



Fdo. Dña. Dolores Jerez Jerez



**Gobierno
de Canarias**

Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial
Viceconsejería
de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.

P.A. Ana María del Hoyo Mora



**REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O EN EL ÁMBITO DE MONTAÑA PACHO
TEXTO REFUNDIDO**



INDICE

1. Documento Explicativo
2. Texto refundido de la Revisión Parcial del P.G.O en l ámbito de Montaña Pacho
- 3 Anexos
 - Anexo 3.1. Descripción de la solución Propuesta de Estudio de Viabilidad
 - Anexo 3.2. Justificación del cumplimiento de las Directrices de Ordenación General
 - Anexo 3.3. Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación
 - Anexo 3.4. Respuesta al Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación



1. DOCUMENTO EXPLICATIVO

El presente Texto Refundido recoge la documentación aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias en sesión de 10 de octubre 2005, al haberse solventado los reparos observados por la Ponencia Técnica de dicha Comisión de 26 de septiembre de 2005 y al haberse emitido informes del Cabildo Insular de Tenerife de 10 de octubre de 2005 y de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación de 4 de octubre del mismo año.

Junto con esta documentación se ha refundido la documentación elaborada para dar respuesta a las condiciones establecidas en dicho acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias, consistiendo en la incorporación de las siguientes determinaciones:

- a) La ficha GE-34 el tratamiento mediante arbolado para su integración paisajística.*
- b) Las condiciones derivadas del informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación del Gobierno de Canarias que deberán reflejarse en el proyecto de urbanización formando parte del mismo y en base a lo contenido en la Directriz 136.4 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y que son las siguientes:*

- 1. Remodelación del enlace de Pacho dotándolo de carriles de aceleración y desaceleración de sus cuatro ramales y eliminación de las conexiones directas de las vías de servicio a la glorieta superior.*
- 2. Construcción del paso inferior propuesto de la vía de servicio del lado bajo la avenida proyectada.*
- 3. Remodelación del trazado de la vía de servicio del lado oeste y construcción de la nueva glorieta planificada en el lado oeste.*

Los planos que figuran en el informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación del Gobierno de Canarias tendrán carácter de recomendación para el proyecto de urbanización, debiendo incorporarse al Plan de Ordenación y teniendo el promotor la obligación de correr con los gastos derivados de las actuaciones antedichas tal y como recoge el citado informe.

Junto con la nueva ficha de la Unidad de Actuación GE-34 que se encuentra incorporada en el apartado 2. Texto Refundido, se encuentran recogidas en los anexos: Anexo 3.3 y Anexo 3.4, los planos de las actuaciones citadas en el informe de la Viceconsejería. La ejecución de estas obras, una vez aprobado el proyecto de urbanización, deberán costearse por parte del promotor conforme al ya mencionado acuerdo de la COTMAC.



2. PLAN GENERAL DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN PARCIAL EN EL ÁMBITO DE MONTAÑA PACHO





A - INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

A-1 Antecedentes y justificación

1.1. La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) en sesión de 7 de Octubre de 2004 adoptó respecto al Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, Adaptación Básica, entre otros acuerdos el de suspender la aprobación del documento en determinados ámbitos, entre ellos el que denomina 2.2 de Montaña Pacho:

".../... 2.2 Área de Montaña Pacho con el fin de estudiar la situación creada tras la anulación judicial del convenio urbanístico."

1.2. La resolución judicial a que se refiere es la del Tribunal Supremo de 13 de Julio de 2004, pronunciada en recurso de casación 1651/2002 contra el acuerdo del Pleno municipal que el 30 de Julio de 1998 aprobó el convenio urbanístico a suscribir con la mercantil COINTE, S.A.

Desde la aprobación provisional de esas determinaciones en Julio de 1998 han transcurrido casi siete años, tiempo suficiente para que los objetivos municipales de ordenación en el entorno singular de Montaña Pacho hayan evolucionado y puedan ser redefinidos, razón ésta por la que la cumplimentación de la resolución de la COTMAC para éste ámbito se plantea aquí ex-novo, liberada de cualquier relación con el Convenio anulado, como Revisión Parcial del Plan General, para su incorporación al nuevo Texto Refundido.

Con fecha 22 de febrero de 2005 y hasta el 12 de abril de 2005 (ambos inclusive) se sometió a Información Pública el expediente de Modificación Puntual del Plan General cuyo objeto material coincidía con el presente. Visto nuevamente el expediente 409/05, Modificación Puntual del PGO "Montaña Pacho" y considerando que la nueva ordenación modifica la estructura urbanística prevista, altera elementos estructurantes, así como las discrepancias surgidas por COINTE en torno a las cargas asignadas se anuló la tramitación del expediente y se procede a un proceso de Revisión incluyendo la presente fase de avance en el ámbito de Montaña Pacho, según la LOTENC establece en su artículo 45 y 46.

A-2. Caracterización del ámbito de la nueva ordenación

Como se indicó en el apartado anterior, la óptica de la nueva ordenación debe trascender el incidente de la anulación del Convenio de COINTE y





contemplar en su integridad el ámbito geográfico del entorno de Montaña Pacho, nunca afrontado convenientemente más allá de la genérica clasificación del promontorio como espacio libre. La ciudad ha rodeado este promontorio sin un adecuado proyecto urbanístico que tienda a su integración efectiva.

Como consecuencia de su génesis por autoconstrucción, el área de La Hornera – Los Andenes presenta una alta indefinición morfológica. A excepción de la Rambla del Polígono del Rosario no existen elementos de urbanidad que cualifiquen positivamente este sector de la ciudad. Lo mismo ocurre con el resto de la extensión urbana colindante, sector suroeste del municipio de Santa Cruz.

Por su posición emergente la actuación en Montaña Pacho ofrece una interesante oportunidad para constituirse en elemento referencial y emblemático de esta periferia urbana.

A-3. Situación Actual del área a revisar

Una vez ha entrado en vigor la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación Urbana al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales, el área cuya revisión se plantea presenta la siguiente ordenación:

- En su mayor parte está clasificada como suelo urbano no consolidado, salvo la parcela sobre la que se asienta el actual colegio, que está clasificada como urbano consolidado. Asimismo, el extremo norte del Sector de Suelo Urbanizable Geneto 4 es, como su propio nombre indica, suelo urbanizable sectorizado.
- Por otra parte, se prevé la ejecución de un sistema general, parque deportivo, en la falda de montaña pacho, sin especificarse el modo de ejecución del mismo, por lo que correspondería la misma al Ayuntamiento.
- La parcela situada al sur del actual colegio, se encuentra incluida en un ámbito de planeamiento remitido, esto es, al Plan Parcial del denominado en su día "Polígono Resto". La situación a nivel de gestión urbanística de este polígono no se ha concluido al día de hoy. Y por último, nos encontramos con un área, de forma irregular, cuya ordenación está suspendida, y que trae causa de la anulación del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y Cointe por Sentencia del Tribunal Supremo.
- Conviene poner de manifiesto que un elemento más de distorsión para la definición del planeamiento en vigor, es que la propia sentencia del Tribunal Supremo tan sólo anula el convenio suscrito sin pronunciarse





sobre la vigencia del planeamiento que debiéramos considerar de aplicación.

Con anterioridad, el Plan General de Ordenación Urbana de 2000, prevía distintos ámbitos de sistemas generales, parque urbano y parque deportivo, así como un ámbito de suelo urbano no consolidado que se remitía al Plan Especial "Montaña Pacho". De esta planificación tampoco resultó una gestión eficaz y que diera como resultado la ejecución de infraestructuras vitales para el Municipio.

Todo ello, da como resultado una situación a nivel de planeamiento y gestión harto compleja, y sobre la que caben mantener serias dudas sobre su viabilidad, por lo que se considera más que conveniente que una zona estratégica del municipio como es ésta cuente con una herramienta de planeamiento que clarifique la situación y permita una gestión y ejecución con visos de prosperar.

A-4. Ordenación vigente

En anexo a este documento se incluye la información urbanística relevante sobre el estado actual de la Ordenación: Plan General de Ordenación 2004 (Adaptación Básica a la LOTENC) y Plan General 2001, vigente éste en el ámbito suspendido y sometido a Revisión por el presente expediente.





B – ORDENACIÓN.

B-1. Objetivos de la Ordenación

B-1.1. Reajuste de dotaciones

La Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales (1ª Fase) de 1990 estableció con apoyo en el tramo Chumberas - Montaña Pacho de la Autovía Chumberas-Santa María del Mar un Sistema General de Equipamiento Insular/Comarcal cuya efectiva consolidación ha supuesto una potente redefinición del papel del Municipio de La Laguna en el ámbito metropolitano.

Por su extremo más próximo a Montaña Pacho el Sistema General incluyó un área docente - BUP - junto al Colegio de EGB que allí existía. Este uso no se ha consolidado. El Colegio se encuentra en condiciones precarias, su emplazamiento junto a la Autovía y alejado de la residencia de los escolares no se considera adecuado por la Consejería de Educación y no existe demanda para el BUP.

La nueva ordenación debe hacer posible el traslado del Colegio de EGB a un emplazamiento más adecuado, dentro del Barrio de La Hornera - S. Miguel de Chimisay, señalándose al respecto como idónea la manzana con frente a la Calle Dámaso en el Polígono 5, que deberá volver a calificarse con el Uso Docente que originalmente tenía asignado en el Plan Parcial del Polígono 5, a cuyas cesiones corresponde.

Con fecha 7 de febrero de 2005 el Director General de Centros e Infraestructura Educativa dirigió escrito al Ayuntamiento manifestando el pleno apoyo de la Dirección General a este traslado así como la conveniencia de disponer del nuevo edificio antes de Septiembre de 2006.

B-1.2. Integración de la Prolongación de la Avenida de Los Maiuelos hasta Los Andenes con el Barrio de S. Miguel de Chimisay

El Proyecto de obras correspondiente al tramo de Montaña Pacho está actualmente en redacción y su ejecución afectará de lleno al campo de fútbol de Los Andenes, por lo que es oportuno analizar cómo puede reponerse esta instalación y en qué condiciones debe ejecutarse la vía a media ladera para resultar compatible con la calificación de espacio libre asignada a la Montaña.

La génesis por autoconstrucción del Barrio de La Hornera - San Miguel de Chimisay en la falda Este de la Montaña de Pacho se refleja en la forma brusca





en que sus trazas quedan interrumpidas contra la Montaña cuando su pendiente resulta excesiva aún para una parcelación de estas características.

El Proyecto de la nueva vía no puede concebirse simplemente como carretera que pasa de largo sin aportar nada a la solución de esta rotura, o aún agravarla. Deberá, por el contrario plantearse como elemento definidor de espacios urbanos concretos, analizando para ello la posibilidad de dar continuidad a las calles interrumpidas, configurando en su caso nuevas manzanas o parcelas edificables en lo que de otro modo serían taludes o espacios residuales amorfos.

B-1.3. Ejecución del Parque de Montaña Pacho

El tipo de Parque a situar en esta zona debe ser deportivo y su coste de ejecución deberá poderse transmitir como carga urbanística concertada a los aprovechamientos urbanísticos admisibles en su entorno.

B-1.4. Revisión de la Ordenación de Sector CO-13 - Plan Especial Montaña Pacho

Se revisa la ordenación de acuerdo con los objetivos de interés general anteriores y en virtud de la anulación judicial del Convenio que la precedió.

B-2. Criterios de la Ordenación

B-2.1. Delimitación del ámbito de la Revisión

Con objeto de atender a todos los objetivos señalados se delimitará el ámbito de la Revisión incluyendo por el lado de Naciente de la Autovía Chumberas-Santa María del Mar y desde el eje de la Rambla de La Libertad la zona escolar comprendida entre la Autovía y el Polígono 5, el Parque y la zona escolar del Polígono 5, el borde del Barrio de La Hornera-S. Miguel de Chimisay hacia la Montaña de Pacho, la Rambla del Polígono del Rosario, la calle S. Martín de Porres por el borde del Barrio de Los Andenes en la falda sur de la Montaña de Pacho y su prolongación según el Plan hasta enlazar con la de servicio de la Autovía por Naciente.

Por el lado de Poniente de la Autovía Chumberas-Santa María del Mar se incluye en la Revisión el ámbito del sector GENETO-4 para excluir del mismo por su extremo Norte la parte baja del Barrio de Bocatuerta que con arreglo a los criterios del epígrafe siguiente conviene redelimitar.

B-2.2. Reajuste de calificaciones y clasificaciones de suelo





La clasificación del suelo urbano del Barrio de Bocatuerta no incluye las últimas casas del mismo por Naciente y encomienda al suelo urbanizable colindante (sector GENETO 4) la futura solución de la discontinuidad de su red viaria interior mediante nuevos viales transversales al Camino de Bocatuerta.

Por esta revisión se anticipa la ejecución del vial que deberá dar salida a las calles de Los Ángeles y El Pajarito por el Colegio Echeyde hasta el Camino de Bocatuerta y se remata la estructura urbanística del Barrio y su transición hacia el suelo urbanizable con un Parque Urbano. El escaso suelo resultante entre el Barrio y el nuevo vial, ya ocupado por edificaciones, se incorpora al Suelo Urbano No Consolidado delimitando una pequeña unidad de actuación GE-35 que deberá permitir la conexión a Bocatuerta de la Calle sin salida.

En materia de calificación de suelos, se recupera la calificación escolar de la manzana destinada a tal efecto en el Polígono 5 y por el contrario se descalifica del uso escolar el suelo de propiedad pública del Polígono Resto al que según más adelante de detalla se encomienda otra función en la ordenación.

En la redefinición de los bordes del Barrio de S. Miguel de Chimisay por la nueva Prolongación de la Avenida de Los Majuelos, las pequeñas manzanas que resultan de sus enlaces con las calles del barrio no reúnen condiciones como zonas verdes, sólo se destinarán a uso libre público aquellos espacios cuya posición y topografía permitan verdaderamente utilizarlos como tales o aporten valores paisajísticos sostenibles. Los espacios residuales que no puedan tener esta consideración se destinarán preferiblemente a edificación dotacional o de viviendas de carácter social.

En cualquier caso, las alturas adoptadas tanto por los remates de las manzanas existentes, como por las de nueva creación, son de tres (3) plantas, asumiendo por tanto, la altura máxima existente en la zona.

B-2.3. Definición del Proyecto del Parque de Montaña Pacho

El valor de la Montaña de Pacho como espacio libre deriva de su posición estratégica (rodeada de suelos urbanos colmatados) y de su extensión, no de su topografía ni de sus condiciones climáticas: vientos persistentes de dirección Noreste y pendiente pronunciada (relación 3/1 horizontal/vertical) en su ladera Sur-Naciente. Esta ladera se corona en cotas intermedias de la Montaña con una meseta-mirador de 360° sobre la ciudad y el mar que tiene gran atractivo y que puede concebirse como la base de los espacios utilizables.

Será preciso proceder a una decidida modificación de la topografía, eliminando la elevación existente por encima de esa meseta, saneando los vertidos y restos de antiguas canteras, ampliando de estos últimos el ocupado por el campo de fútbol de Los Andenes para desplazarlo, y realizar un





abancalamiento a media ladera para alojar en él la Prolongación de la Avenida de Los Majuelos.

Los espacios de estancia deben situarse preferentemente en el borde sur de la meseta de forma que queden en lo posible a cubierto de los vientos del Noreste.

En cuanto a la asignación pormenorizada de usos se optará dentro de la calificación genérica de espacio libre por el uso deportivo intensivo, por ser el más adecuado y sostenible en las condiciones de su emplazamiento. El Proyecto tomará la forma de una Ciudad Deportiva, con campos de fútbol de dimensión media, polideportivos y otros espacios de juego y estancia orientados a la práctica del deporte juvenil, escuela de deporte y deporte en familia.

B-2.4. Usos y aprovechamientos

La nueva ordenación deberá contemplar los usos viario, docente, terciario y espacio libre-parque deportivo.

Se repondrá el uso docente en la manzana destinada a ese uso en el Polígono 5, en el Barrio de S. Miguel de Chimisay.

Los usos docentes del Polígono Resto, que corresponden a suelos de propiedad pública, se sustituirán por terciarios. El Ayuntamiento procederá a desafectarlos e integrarlos en una nueva Unidad de Actuación GE 34, que tomará como carga adscrita la de ejecución del Parque Deportivo. En esta Unidad se integran también los terrenos privados a que se refería el Convenio anulado

La zona verde de cesión gratuita de la nueva unidad GE 34 se sitúa como remate del Barrio de Bocatuerta por Naciente, entre dicho Barrio y el Sector GENETO-4.

El uso de las parcelas resultantes en la Unidad de Actuación GE-34 será terciario, y su aprovechamiento el admitido de 1,13 m²/m².

B-2.5. Delimitación de la UA 34 y regularización de parcelas



Se delimita una unidad de actuación discontinua para absorber las cargas adscritas por la nueva ordenación. Esta delimitación discontinua es conforme a lo previsto en el artículo 23.2 del Reglamento de Gestión.



La parcela edificable situada en Montaña Pacho podrá regularizar su perímetro con las de propiedad pública colindantes, con los criterios geométricos que se señalan en la documentación gráfica de la ficha de la Unidad de Actuación GE-34.

San Cristóbal de La Laguna a 3 de octubre de 2006

**EL JEFE DEL SERVICIO
DE PLANEAMIENTO Y PLANIFICACION.**

(Resolución 3009/04 de 21 de septiembre)

Fdo.: Vicente González Colino





ANEXO 0. ESTUDIO ECONÓMICO.



VALOR DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO UT(3), 1.33 M2/M2 DEL PGOU APLICADO A LA UA GE 34 DE MONTAÑA PACHO.

La valoración ha de hacerse por el método del Valor Residual, en el que se determina el valor del aprovechamiento (o del suelo que lo soporta, con la correspondiente conversión de edificabilidad) restando del valor de mercado de la superficie construida vendible o arrendable los sucesivos costos de producción necesarios hasta llegar a ponerla en el mercado.

En el método del valor residual se consideran normalmente los siguientes costes de producción del bien comercializable:

| | |
|-------------------------------|----------|
| Honorarios profesionales | 10 - 8% |
| Licencias, tasas y acometidas | 5 - 4% |
| Costes financieros | 7 - 5% |
| Construcción y urbanización | 40 - 35% |
| Beneficio del Promotor | 20 - 18% |
| Valor residual del suelo | 30 - 20% |

Los únicos capítulos que admiten cierta elasticidad son los dos últimos, que conjuntamente representan entre el 38% y el 48% en operaciones normales.

En operaciones grandes del tipo de la que se trata aumenta el peso del capítulo de construcción y urbanización por la necesidad de infraestructuras exteriores a la parcela (acometidas, accesos) y por la necesidad de construir un gran número de plazas de garage no comercializables por sí mismas.

El valor de mercado con el que se inicia el cálculo se determina estadísticamente por prospección aplicada al caso. En el que nos ocupa, la referencia más objetiva de que disponemos es el ANUARIO ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL 2004, publicado por RR Acuña & Ass y Europea General de Valoraciones. Para el ámbito de la Capital en esta Provincia se consigna como precio medio de venta de locales comerciales,

1.750,74 €/m²

Este valor corresponde a locales urbanos netos y directamente utilizables, sin costes de preparación. En el caso de la UA GE 34 entre un 30% y un 35% de la superficie construible será superficie sirviente no vendible (circulaciones, servicios generales y locales técnicos). Tomando el menor de estos valores resulta la siguiente valoración del aprovechamiento:





Aprovechamiento neto máximo de la UA . $0.70 \times 120.659 \text{ M}^2\text{C} = 84.461 \text{ M}^2\text{C}$
 Valor del aprovechamiento neto : $84.461 \times 1.750,74 \text{ €} = 147.860.251 \text{ €}$
 Coste de la carga urbanística :

| | |
|---|------------|
| Parque Deportivo, según presupuesto detallado | 23.735.320 |
| Reposición del Colegio EGB, según presupuesto | 4.800.000 |
| Reposición depósito de agua, estimado | 1.200.000 |

29.735.320 €

Porcentaje de repercusión de la carga urbanística : 20%
 Construcción de garages no vendibles, obligatorios según normativa y uso :
 1 Plaza por cada 25 m2 superficie neta:
 $84.461 : 25 = 3.378 \text{ plazas} \times 5.400 \text{ €/plaza}$ 18.241.200
 Porcentaje de repercusión de los garajes 12%

Comparando estos costes singulares con el escandallo normal de costes de promoción incluido al principio queda claro que los márgenes de rentabilidad que la operación pueda tener son muy reducidos. Conservando en sus valores normales las restantes partidas, el valor residual del suelo resulta virtualmente cero. Su valor efectivo en el desarrollo de la UA será el que desde la promoción pueda otorgarse reduciendo los distintos costes por debajo de los costes medios habituales, que son los que en esta valoración podemos considerar: Si la operación se ejecuta más rápidamente de lo normal bajarán los costes financieros y el diferencial quedará como valor residual para el suelo. Si el proyecto nace ya comercializado, bajará el capitulo de honorarios en lo relativo al marketing de la operación y se producirá un nuevo aumento del valor residual. Todo ello depende de la eficiencia de la Promoción y no tiene cabida entre los parámetros conocidos que debemos manejar en una valoración pericial. Por los métodos normales de valoración (método del Valor Residual) la única conclusión posible es que la unidad, con las cargas que tiene atribuidas, está cuando menos en el límite de lo no rentable.





ANEXO. ANUARIO ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL

Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2004

Contiene 8.000 datos.



iaemi®

RR. de Acuña & Ass.





CAPÍTULO 9

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE
CANARIAS



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS



DATOS GENERALES

| | |
|-------------------------------------|----------------------|
| Población CCAA: | 1.894.868 habitantes |
| Salario medio interprofesional: | 1.647,76 €/ mes |
| Depósitos en Entidades financieras: | 17.307.344 miles € |
| Relación D.E.F./ Población: | 9.133,80 € |
| Total número de Hipotecas: | 59.655,28 hipotecas |
| Incremento 2003/2002 | 19,01% |
| Tasa de Paro: | 12,10% |
| Total Población ocupada: | 785.400 personas |
| Incremento 2003/2002 | 6,44% |
| Población ocupada agricultura: | 39.300 personas |
| Incremento 2003/2002 | 15,93% |
| Población ocupada industria: | 41.700 personas |
| Incremento 2003/2002 | -8,75% |
| Población ocupada construcción: | 115.000 personas |
| Incremento 2003/2002 | 7,48% |
| Población ocupada servicios: | 589.400 personas |
| Incremento 2003/2002 | 4,91% |

LOCALES COMERCIALES

| | |
|--|-------------------------------|
| Precio venta local tipo medio: (<i>Media capitales</i>) | 1.715,96 €/ m ² |
| Precio alquiler local tipo medio: (<i>Media capitales</i>) | 10,72 €/ m ² / mes |

OFICINAS

| | |
|--|------------------------------|
| Precio venta oficina tipo medio: (<i>Media capitales</i>) | 1.706,74 €/ m ² |
| Precio alquiler oficina tipo medio: (<i>Media capitales</i>) | 9,24 €/ m ² / mes |

NAVES INDUSTRIALES

| | |
|----------------------------------|------------------------------|
| Precio venta nave tipo medio: | 705,90 €/ m ² |
| Precio alquiler nave tipo medio: | 5,29 €/ m ² / mes |

FINCAS RÚSTICAS

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Superficie tierra labrada: | 52.459 hectáreas |
| Superficie tierra no labrada: | 206.593 hectáreas |
| Superficie tierra improductiva: | 488.971 hectáreas |
| Precio medio de la tierra: | 78.073,00 €/ Ha |
| Desviación tipo alto: | 119.447,00 €/ Ha |
| Desviación tipo bajo: | 22.834,00 €/ Ha |



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS



VIVIENDAS

| | |
|--|---|
| Parque de viviendas: | 883.354 viviendas |
| Viviendas en Propiedad: (<i>Media capitales</i>) | 83,10% |
| Viviendas en alquiler: (<i>Media capitales</i>) | 16,90% |
| Relación poblacional/ parque de viviendas: | 2,15 habitantes/ viv. |
| | |
| Hipoteca media viv. nueva | 110.322 € |
| Incremento 2003/2002 | 22,51% |
| Hipoteca media viv. usada | 99.739 € |
| Incremento 2003/2002 | 20,59% |
| | |
| Demanda solvente vivienda nueva anual: | 33.451 viviendas |
| Demanda transaccional total vivienda año: | 57.541 viviendas |
| Stock vivienda nueva año: | 12.375 viviendas |
| Dimensión media vivienda nueva: (<i>Media capitales</i>) | 110 m ² |
| Nº de dormitorios vivienda nueva: (<i>Media capitales</i>) | 3 dormitorios |
| | |
| Total viviendas iniciadas: | 30.053 viviendas |
| Incremento 2003/2002 | 17,79% |
| Total proyectos visados: | 34.391 viviendas |
| Incremento 2003/2002 | 14,86% |
| Precio medio venta vivienda nueva: (<i>Media AM</i>) | 1.625,66 €/ m ² construido |
| Incremento 2003/2002 | 8,07% |
| Precio más vendido vivienda nueva: (<i>Media AM</i>) | 164.000,00 €/ m ² |
| Precio medio venta vivienda usada: (<i>Media AM</i>) | 1.518,64 €/ m ² construido |
| Incremento 2003/2002 | 10,15% |
| Precio más vendido vivienda usada: (<i>Media AM</i>) | 121.500,00 €/ m ² |
| Precio más vendido: (<i>Media AM</i>) | 164.000,00 €/ m ² |
| Superficie más vendida: (<i>Media AM</i>) | 99 m ² |
| Precio medio venta vivienda nueva: (<i>Media capitales</i>) | 1.703,67 €/ m ² construido |
| Precio medio venta vivienda usada: (<i>Media capitales</i>) | 1.527,00 €/ m ² construido |
| Precio alquiler vivienda nueva: (<i>Media capitales</i>) | 7,81 €/ m ² construido/ mes |
| Precio alquiler vivienda usada: (<i>Media capitales</i>) | 7,00 €/ m ² construido/ mes |
| Precio V.P.O. régimen general: (<i>Media capitales</i>) | 992,54 €/ m ² útil |
| Precio V.P.O. régimen especial: (<i>Media capitales</i>) | 715,77 €/ m ² útil |
| Precio alquiler V.P.O. r. general: (<i>Media capitales</i>) | 6,20 €/ m ² útil/ mes |
| Precio alquiler V.P.O. r. especial: (<i>Media capitales</i>) | 2,98 €/ m ² útil/ mes |
| | |
| Relación precio vivienda/ salario: (<i>Media capitales</i>) | 9,18 años |
| Coste construcción vivienda V.P.O.: (<i>Media capitales</i>) | 532,45 €/ m ² |
| Precio suelo vivienda libre: (<i>Media capitales</i>) | 709,87 €/ m ² repercutión |
| Precio suelo vivienda V.P.O.: (<i>Media capitales</i>) | 148,88 €/ m ² útil repercutión |



LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



DATOS GENERALES

| | |
|---|--------------------|
| Población capital: | 377.600 habitantes |
| Población provincia: | 979.606 habitantes |
| Salario medio interprofesional: (Dato C.C.A.A.) | 1.647,76 €/ mes |
| Depósitos en Entidades financieras: | 9.246.077 miles € |
| Relación D.E.F./ Población: | 9.438,57 € |
| Total número de Hipotecas: | 34.105 hipotecas |
| Incremento 2003/2002 | -3,13% |
| Tasa de Paro: | 10,54% |
| Total Población ocupada: | 411.800 personas |
| Incremento 2003/2002 | 5,83% |
| Población ocupada agricultura: | 16.500 personas |
| Incremento 2003/2002 | 11,49% |
| Población ocupada industria: | 20.500 personas |
| Incremento 2003/2002 | -16,67% |
| Población ocupada construcción: | 58.000 personas |
| Incremento 2003/2002 | 23,14% |
| Población ocupada servicios: | 316.800 personas |
| Incremento 2003/2002 | 4,73% |

LOCALES COMERCIALES

| | |
|--|------------------------------|
| Precio venta local tipo medio: (Dato capital) | 1.681,18 €/ m ² |
| Precio alquiler local tipo medio: (Dato capital) | 10,51 € m ² / mes |
| Demanda locales año: (Dato capital) | Estable |

OFICINAS

| | |
|--|-----------------------------|
| Precio venta oficina tipo medio: (Dato capital) | 1.726,34 €/ m ² |
| Precio alquiler oficina tipo medio: (Dato capital) | 9,35 € m ² / mes |
| Demanda oficinas año: (Dato capital) | Estable |

NAVES INDUSTRIALES

| | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Precio venta nave tipo medio: | 688,61 €/ m ² |
| Precio alquiler nave tipo medio: | 5,16 € m ² / mes |
| Demanda naves año: | Estable |

FINCAS RÚSTICAS

| | |
|--|-------------------|
| Superficie tierra labrada: | 52.459 hectáreas |
| Superficie tierra no labrada: | 206.593 hectáreas |
| Superficie tierra improductiva: | 488.971 hectáreas |
| Precio medio de la tierra: (Dato C.C.A.A.) | 78.073,00 €/ Ha. |
| Desviación tipo alto: (Dato C.C.A.A.) | 119.447,00 €/ Ha. |
| Desviación tipo bajo: (Dato C.C.A.A.) | 22.834,00 €/ Ha. |



LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



VIVIENDAS

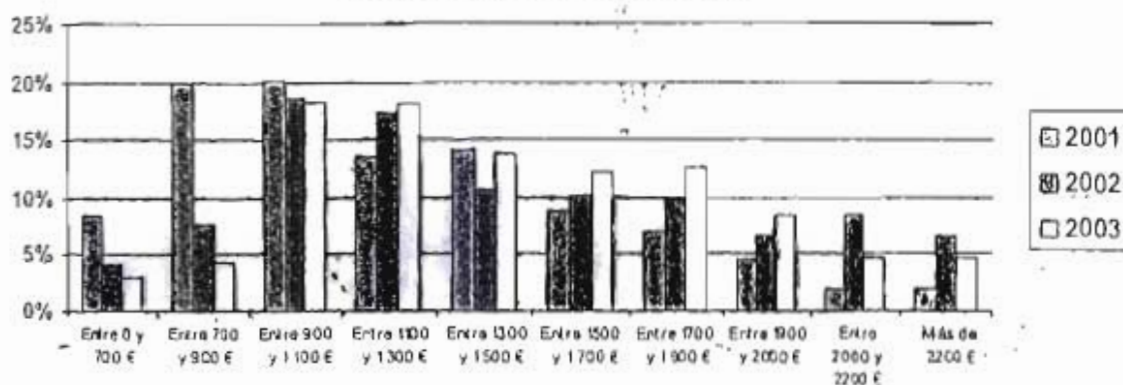
| | |
|---|---|
| Parque de viviendas: | 452.408 viviendas |
| Viviendas en Propiedad: (Dato capital) | 80,90% |
| Viviendas en alquiler: (Dato capital) | 19,10% |
| Relación poblacional/ parque de viviendas: | 2,17 habitantes/ viv. |
| | |
| Hipoteca media viv. nueva | 134.469 € |
| Incremento 2003/2002 | 53,00% |
| Hipoteca media viv. usada | 105.407 € |
| Incremento 2003/2002 | 24,60% |
| | |
| Demanda solvente vivienda nueva anual: | 18.371 viviendas |
| Demanda transaccional total vivienda año: | 32.952 viviendas |
| Stock vivienda nueva año: | 4.614 viviendas |
| Dimensión media vivienda nueva: (Dato capital) | 100 m ² |
| Nº de dormitorios vivienda nueva: (Dato capital) | 3 dormitorios |
| | |
| Total viviendas iniciadas: | 15.190 viviendas |
| Incremento 2003/2002 | 18,16% |
| Total proyectos visados: | 17.585 viviendas |
| Incremento 2003/2002 | 15,04% |
| Precio medio venta vivienda nueva: (A. Metropolitana) | 1.755,11 €/ m ² construido |
| Incremento 2003/2002 | 8,54% |
| Precio más vendido vivienda nueva: (A. Metropolitana) | 198.000,00 €/ m ² |
| Precio medio venta vivienda usada: (A. Metropolitana) | 1.621,46 €/ m ² construido |
| Incremento 2003/2002 | 10,20% |
| Precio más vendido vivienda usada: (A. Metropolitana) | 113.000,00 €/ m ² |
| Precio más vendido: (A. Metropolitana) | 198.000,00 €/ m ² |
| Superficie más vendida: (A. Metropolitana) | 106 m ² |
| Precio medio venta vivienda nueva: (Dato capital) | 1.741,39 €/ m ² construido |
| Precio medio venta vivienda usada: (Dato capital) | 1.589,00 €/ m ² construido |
| Precio alquiler vivienda nueva: (Dato capital) | 7,98 €/ m ² construido/ mes |
| Precio alquiler vivienda usada: (Dato capital) | 7,28 €/ m ² construido/ mes |
| Precio V.P.O. régimen general: (Dato capital) | 992,54 €/ m ² útil |
| Precio V.P.O. régimen especial: (Dato capital) | 715,77 €/ m ² útil |
| Precio alquiler V.P.O. régimen general: (Dato capital) | 6,20 €/ m ² útil/ mes |
| Precio alquiler V.P.O. régimen especial: (Dato capital) | 2,98 €/ m ² útil/ mes |
| | |
| Relación precio vivienda/ salario: (Dato capital) | 8,81 años |
| Coste construcción vivienda V.P.O.: (Dato capital) | 532,45 €/ m ² |
| Precio suelo vivienda libre: (Dato capital) | 737,39 €/ m ² repercusión |
| Precio suelo vivienda V.P.O.: (Dato capital) | 148,88 €/ m ² útil repercusión |



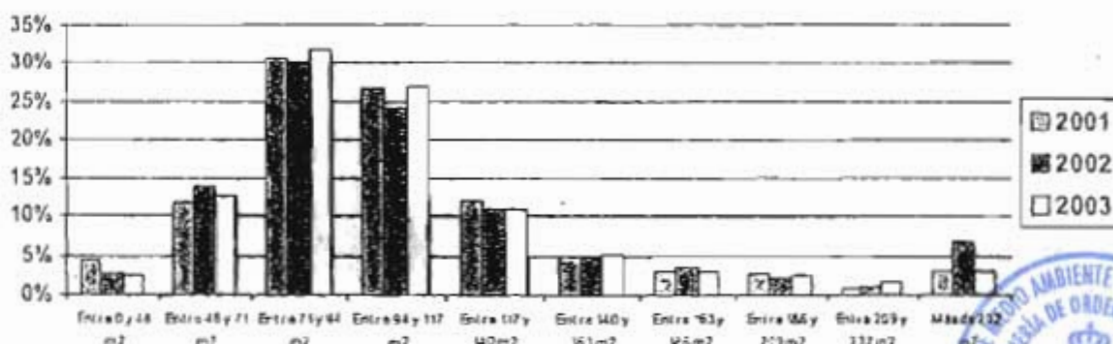
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



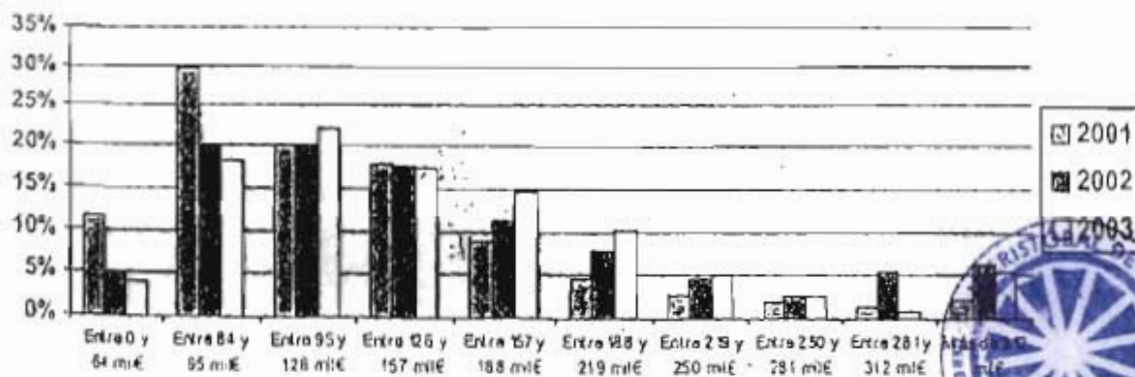
Contraste Precio/m2



Contraste Superficies



Contraste Precios Totales





MUNICIPIOS DE LAS PALMAS

PRECIOS DE VIVIENDA

| MUNICIPIO | POBLACIÓN (Habitantes) | VIVIENDA NUEVA | | VIVIENDA USADA | |
|--------------------------|---------------------------|--|--------------------------|--|--------------------------|
| | | PRECIO MEDIO (€/m ²) | INC. 2003/2002 (%) | PRECIO MEDIO (€/m ²) | INC. 2003/2002 (%) |
| Agüimes | 23.572 | 1.240,73 | 13,50 | 1.159,00 | 21,87 |
| Arrecife | 50.785 | 1.250,00 | 12,02 | 1.099,00 | 6,50 |
| Aruca | 33.449 | 1.332,86 | 21,82 | 1.140,00 | 8,50 |
| Gáldar | 22.763 | 1.112,00 | 8,57 | 1.090,00 | 23,74 |
| Ingenio | 26.433 | 1.143,00 | 17,95 | 1.016,00 | 12,80 |
| Puerto del Rosario | 26.093 | 1.256,00 | 12,07 | 1.160,00 | Sin Datos |
| S. Bartolomé de Tirajana | 45.559 | 1.948,98 | 35,87 | 1.950,00 | 38,77 |
| Santa Lucía de Tirajana | 52.684 | 1.177,65 | 16,94 | 1.033,00 | 2,45 |
| Telde | 93.942 | 1.261,90 | 9,46 | 1.125,00 | 6,69 |



SANTA CRUZ DE TENERIFE**DATOS GENERALES**

| | |
|---|--------------------|
| Población capital: | 220.022 habitantes |
| Población provincia: | 915.262 habitantes |
| Salario medio interprofesional: (Dato C.C.A.A.) | 1.647,76 €/ mes |
| Depósitos en Entidades financieras: | 8.061.267 miles € |
| Relación D.E.F./ Población: | 8.807,61 € |
| Total número de Hipotecas: | 25.550 hipotecas |
| Incremento 2003/2002 | 48,81% |
| Tasa de Paro: | 13,76% |
| Total Población ocupada: | 373.600 personas |
| Incremento 2003/2002 | 3,95% |
| Población ocupada agricultura: | 22.800 personas |
| Incremento 2003/2002 | 19,37% |
| Población ocupada industria: | 21.200 personas |
| Incremento 2003/2002 | 0,47% |
| Población ocupada construcción: | 57.000 personas |
| Incremento 2003/2002 | -4,84% |
| Población ocupada servicios: | 272.600 personas |
| Incremento 2003/2002 | 5,13% |

LOCALES COMERCIALES

| | |
|--|-------------------------------|
| Precio venta local tipo medio: (Dato capital) | 1.750,74 €/ m ² |
| Precio alquiler local tipo medio: (Dato capital) | 10,94 €/ m ² / mes |
| Demanda locales año: (Dato capital) | Alta |

OFICINAS

| | |
|--|------------------------------|
| Precio venta oficina tipo medio: (Dato capital) | 1.687,15 €/ m ² |
| Precio alquiler oficina tipo medio: (Dato capital) | 9,14 €/ m ² / mes |
| Demanda oficinas año: (Dato capital) | Baja |

NAVES INDUSTRIALES

| | |
|----------------------------------|------------------------------|
| Precio venta nave tipo medio: | 723,20 €/ m ² |
| Precio alquiler nave tipo medio: | 5,42 €/ m ² / mes |
| Demanda naves año: | Alta |

FINCAS RÚSTICAS

| | |
|--|-------------------|
| Superficie tierra labrada: | 52.459 hectáreas |
| Superficie tierra no labrada: | 206.593 hectáreas |
| Superficie tierra improductiva: | 488.971 hectáreas |
| Precio medio de la tierra: (Dato C.C.A.A.) | 78.073,00 €/ Ha. |
| Desviación tipo alto: (Dato C.C.A.A.) | 119.447,00 €/ Ha. |
| Desviación tipo bajo: (Dato C.C.A.A.) | 22.834,00 €/ Ha. |



SANTA CRUZ DE TENERIFE



VIVIENDAS

| | |
|--|---|
| Parque de viviendas: | 430.946 viviendas |
| Viviendas en Propiedad: (<i>Dato capital</i>) | 79,20% |
| Viviendas en alquiler: (<i>Dato capital</i>) | 20,80% |
| Relación poblacional/ parque de viviendas: | 2,12 habitantes/ viv. |
| | |
| Hipoteca media viv. nueva | 86.174 € |
| Incremento 2003/2002 | -4,80% |
| Hipoteca media viv. usada | 94.071 € |
| Incremento 2003/2002 | 17,47% |
| | |
| Demanda solvente vivienda nueva anual: | 15.080 viviendas |
| Demanda transaccional total vivienda año: | 24.589 viviendas |
| Stock vivienda nueva año: | 7.761 viviendas |
| Dimensión media vivienda nueva: (<i>Dato capital</i>) | 115 m ² |
| Nº de dormitorios vivienda nueva: (<i>Dato capital</i>) | 3 dormitorios |
| | |
| Total viviendas iniciadas: | 14.863 viviendas |
| Incremento 2003/2002 | 17,41% |
| Total proyectos visados: | 16.806 viviendas |
| Incremento 2003/2002 | 14,68% |
| Precio medio venta vivienda nueva: (<i>A. Metropolitana</i>) | 1.496,20 €/ m ² construido |
| Incremento 2003/2002 | 7,60% |
| Precio más vendido vivienda nueva: (<i>A. Metropolitana</i>) | 130.000,00 €/ m ² |
| Precio medio venta vivienda usada: (<i>A. Metropolitana</i>) | 1.415,82 €/ m ² construido |
| Incremento 2003/2002 | 10,10% |
| Precio más vendido vivienda usada: (<i>A. Metropolitana</i>) | 130.000,00 €/ m ² |
| Precio más vendido: (<i>A. Metropolitana</i>) | 130.000,00 €/ m ² |
| Superficie más vendida: (<i>A. Metropolitana</i>) | 92 m ² |
| Precio medio venta vivienda nueva: (<i>Dato capital</i>) | 1.665,95 €/ m ² construido |
| Precio medio venta vivienda usada: (<i>Dato capital</i>) | 1.465,00 €/ m ² construido |
| Precio alquiler vivienda nueva: (<i>Dato capital</i>) | 7,64 €/ m ² construido/ mes |
| Precio alquiler vivienda usada: (<i>Dato capital</i>) | 6,71 €/ m ² construido/ mes |
| Precio V.P.O. régimen general: (<i>Dato capital</i>) | 992,54 €/ m ² útil |
| Precio V.P.O. régimen especial: (<i>Dato capital</i>) | 715,77 €/ m ² útil |
| Precio alquiler V.P.O. régimen general: (<i>Dato capital</i>) | 6,20 €/ m ² útil/ mes |
| Precio alquiler V.P.O. régimen especial: (<i>Dato capital</i>) | 2,98 €/ m ² útil/ mes |
| | |
| Relación precio vivienda/ salario: (<i>Dato capital</i>) | 9,69 años |
| Coste construcción vivienda V.P.O.: (<i>Dato capital</i>) | 532,45 €/ m ² |
| Precio suelo vivienda libre: (<i>Dato capital</i>) | 682,36 €/ m ² repercusión |
| Precio suelo vivienda V.P.O.: (<i>Dato capital</i>) | 148,88 €/ m ² útil repercusión |





MUNICIPIOS DE TENERIFE

PRECIOS DE VIVIENDA

| MUNICIPIO | POBLACIÓN (Habitantes) | VIVIENDA NUEVA | | VIVIENDA USADA | |
|-------------------------|---------------------------|--|--------------------------|--|--------------------------|
| | | PRECIO MEDIO (€/m ²) | INC. 2003/2002 (%) | PRECIO MEDIO (€/m ²) | INC. 2003/2002 (%) |
| Adeje | 27.640 | 1.748,73 | 12,31 | 1.750,00 | 24,04 |
| Arona | 57.445 | 1.790,88 | 22,38 | 1.656,00 | 22,49 |
| Granadilla de Abona | 28.927 | 1.380,40 | 14,62 | 1.156,00 | 1,97 |
| Icod de los Vinos | 22.958 | 1.086,00 | 23,44 | 875,00 | Sin Datos |
| Llanos de Aridane (Los) | 20.001 | 1.069,00 | Sin Datos | 1.062,00 | 12,07 |
| Orotava (La) | 39.876 | 1.053,00 | Sin Datos | 1.079,00 | Sin Datos |
| Puerto de la Cruz | 31.830 | 1.734,00 | 5,80 | 1.590,00 | 11,71 |
| Realejos (Los) | 35.799 | 1.227,13 | 25,07 | 1.114,00 | 12,29 |
| S. Cristóbal de La L. | 134.744 | 1.337,51 | 14,04 | 1.211,00 | 11,05 |
| Tacoronte | 21.778 | 1.341,00 | 6,78 | 1.202,00 | 12,12 |



R. de Acuña & Ass.

servicio muy interesante para el promotor.

Para la ayuda en el análisis de solares, en su adquisición o venta, así como en la comercialización de promociones de viviendas, en áreas de toda España, determina la mayor o menor aceptación en el mercado según el precio.

¡¡¡¡¡ Información muy Económica y Útil "consultenos"!!

Empresa dedicada al Estudio y Análisis de Inversiones.

Vigilabilidad de Negocios con especial vocación en el área Inmobiliaria:

Vivienda, Oficinas, Industrial, Comercial, Turístico, Aparcamientos, Centros Geriátricos, etc...

Los análisis se presentan en minuciosos Estudios de Mercado, Planes Financieros y de Marketing. Para ello disponemos de uno de los soportes de información de Mercado más amplio de este país.

Actúa como agente en los diferentes Planes de Inversión o Desinversión, según los deseos del cliente.

Asesoramiento a las diferentes Administraciones Públicas y Financieras en materia Inmobiliaria.

Web: www.estudios-raacuna.com

Europea General de Valoraciones

Valoración de Empresas y Patrimonios.

Web: www.egy-raacuna.com

IAEMI

Información y Análisis Económicos del Mercado Inmobiliario en tiempo real a través de internet.

Para mayor información consultenos.

Web: admin@iaemi.com

Calle Pintor Rosales, 22 - 28008 Madrid

Tel.: 91 559 14 42 - Fax.: 91 541 50 19





ANEXO I. FICHA DE LA UA GE-34

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.
 P.A. Ana María del Hoyo Mora



INFORMACIÓN.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 8 SET 2005 en la Sala de Sesiones.
 12 SEP 2005
 LA SECRETARÍA DELEGADA



[Handwritten signature]
 Fco. Javier Jerez Jerez
 U.A. GE 4



ESCALA
 1 : 5000

UNIDAD DE ACTUACION GE 34



FECHA
 SEPTIEMBRE 2

UNIDAD DE ACTUACIÓN

GE34 - antes CO13

| RECINTO | ZONA | SUPERFICIE SUELO (m2) | EDIFICABILIDAD m2/m2 | SUPERFICIE EDIFICABLE (m2) |
|-----------------|------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| 1 | EA (n) UT | 38.240 | 1,33 | 50.859 |
| 2 | EA (n) UT | 51.396 | 1,33 | 68.357 |
| | | | | |
| | | | | |
| TOTAL PRIVADO | | | | 119.216 |
| 3 | DOTACIONAL | 1.066 | 1,33 | 1.418 |
| 4 | ELAJ | 11.256 | | |
| 5 | VIARIO | 676 | | |
| 6 | VIARIO | 1.880 | | |
| 7 | VIARIO | | | |
| TOTAL PÚBLICO | | 16.935 | | |
| TOTAL UA | | 106.571 | 1,33 | 120.634 |

SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO CONCERTADO

DILIGENCIA - Para tener a la vista de conformidad con la Orden/Acordo de...

 LA SECRETARÍA DELEGADA

Fdo: Dña Ludiviana Muñoz de Bustillo Díaz

OBSERVACIONES

La localización del recinto 3, dotacional público, es indicativa y se podrá reajustar en el desarrollo de la unidad a criterio municipal según convenga al proyecto de conjunto

CARGAS ADSCRITAS A LA UNIDAD GE34:

La ejecución del Parque Deportivo (ELPD) cuya superficie no computa a efectos de esta ficha. (recinto 9) según su definición gráfica y presupuestaria adjunta, con un coste estimado de 23.735.320 €.

El traslado y la ejecución material del Colegio Montaña Pacho, (recinto 8), según su definición gráfica y presupuestaria adjunta, con un coste estimado de 4.838.878 €.

La reposición del depósito de agua existente en el recinto 1, por un presupuesto estimado de 1.200.000 €

La remodelación del enlace de la Autovía TF-1 en Montaña Pacho según definición gráfica adjunta, por un presupuesto estimado de 2.500.000 €.

USOS Y EDIFICABILIDADES:

La asignación de la etiqueta EA(n) UT implica la regulación de uso y volumen incluida en los artículos 181 a 183 de la Normativa Urbanística con los aprovechamientos de esta ficha y altura libre.

En la categoría de uso "Grandes Superficies Comerciales" (GSC), la superficie comercial alquilable no excederá de 60.000 M2, conforme a las hipótesis adoptadas en el Estudio de Tráfico, pudiendo destinarse el resto a otros usos compatibles.

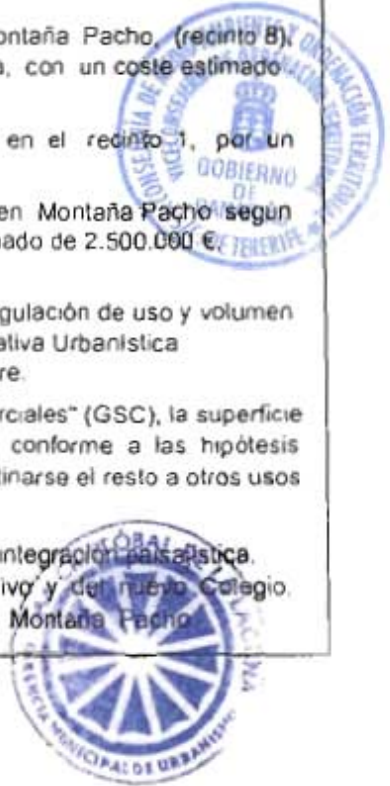
Deberá realizarse un tratamiento arbolado para su integración paisajística. Anexos: Planta y Secciones del Parque Deportivo y del nuevo Colegio, Planta de remodelación del enlace de Montaña Pacho.

En el momento de la redacción de esta memoria se han consultado los planos de urbanismo de la zona y se ha comprobado que es conforme a la legislación urbanística en vigor.

 La Laguna, a 23 MAY 2008.

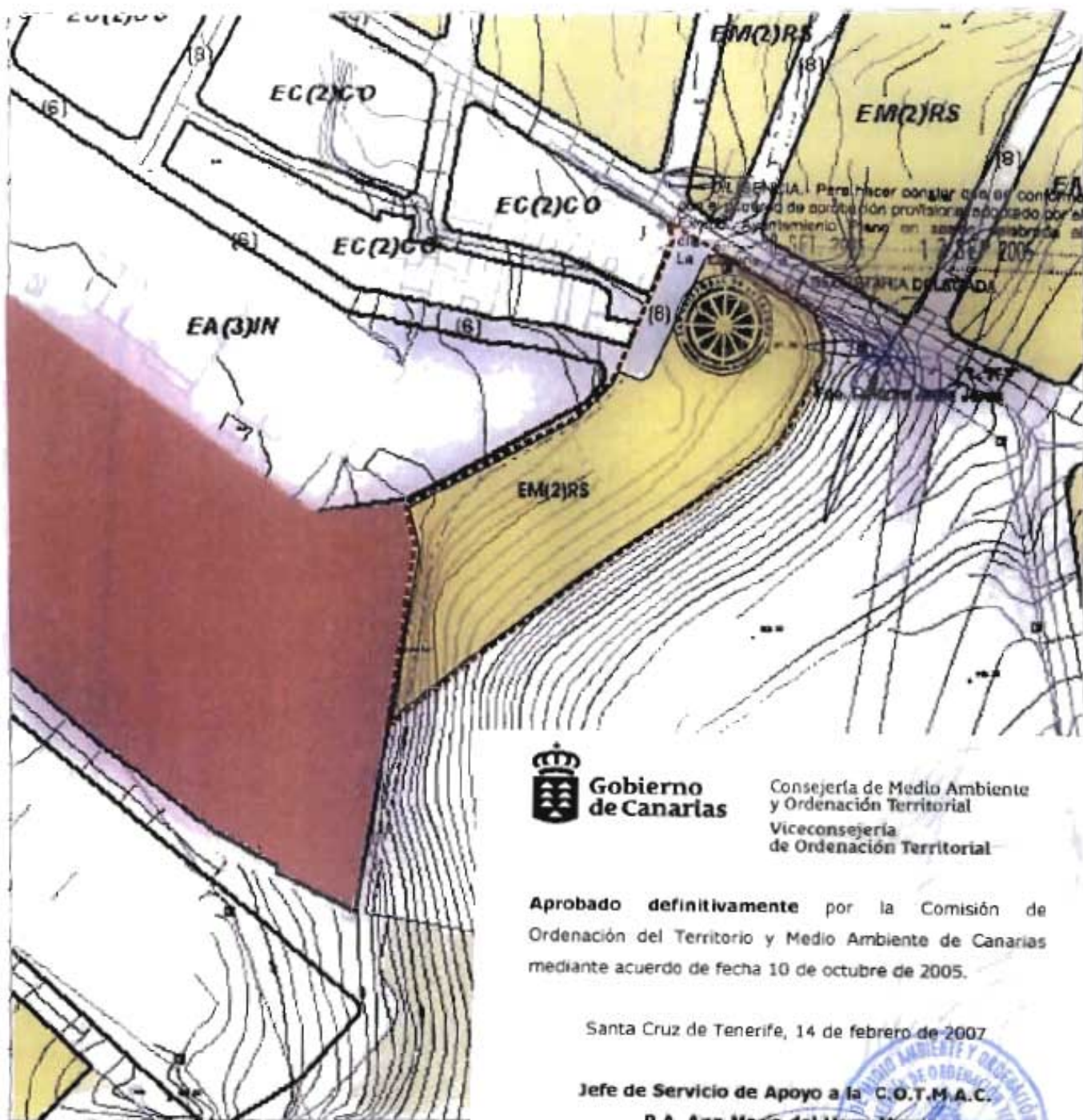
 LA SECRETARÍA DELEGADA

Fdo: Dña Ludiviana Muñoz de Bustillo Díaz





ANEXO 2. FICHA DE LA UA GE-35



Gobierno de Canarias

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
 Viceconsejería de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.
 P.A. Ana María del Hoyo Mora



UNIDAD DE ACTUACIÓN GE35

EQUIPO REDACTOR

Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna
 Área de Planes de Ordenación



UNIDAD DE ACTUACIÓN

GE35



| RECINTO | ZONA | SUPERFICIE SUELO (m2) | EDIFICABILIDAD (m2/m2) | SUPERFICIE EDIFICABLE (m2) |
|----------------------|---------|-----------------------|------------------------|----------------------------|
| 1 | EM(2)RS | 4319 | 1 | 4319 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| TOTAL PRIVADO | | | | 4319 |
| 2 | viario | 285 | | 285 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| TOTAL PÚBLICO | | | | |
| TOTAL U.A. | | 4604 | 0.93 | 4319 |



SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO

OBSERVACIONES







IDENTIFICACIÓN

| | |
|---------------------------------|---|
| DENOMINACIÓN | |
| GENETO 4 MODIFICADO | |
| PLANO/S | (61/64) |
| SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR | 82.200M ² |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | no se determina (acuerdo COTMAC) |
| DENSIDAD DE VIVIENDAS | no se determina (acuerdo COTMAC) |
| EDIFICABILIDAD MEDIA DEL SECTOR | 0,8 m ² /m ² s=65.750m ² c |
| TIPOS EDIFICABLES PERMITIDOS | EC(6)CO-EC(5)CO |

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

| | |
|--|--|
| ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (M² DE SUELO) | |
| ESPACIOS LIBRES | 12.075 M ² |
| GUARDERÍA | 1.149 M ² |
| E.G.B. | 5.749 M ² |
| B.U.P. | 0 M ² |
| PARQUE DEPORTIVO | 3.349 M ² |
| EQUIP. COMERCIAL | 508 M ² (1.145 M ² Const. EC(3)CO) |
| EQUIP SOCIAL | 1.729 M ² (2.299 M ² Const. EC(3)CO) |
| SEGÚN ARTÍCULO 36 DE LA L.O.T.C. | |
| ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | 13.150 M ² |
| DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS | 13.150 M ² |



SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS

| | |
|--------------|----------------------|
| DENOMINACIÓN | SG-RV-19 |
| SUPERFICIE | 8.045 M ² |

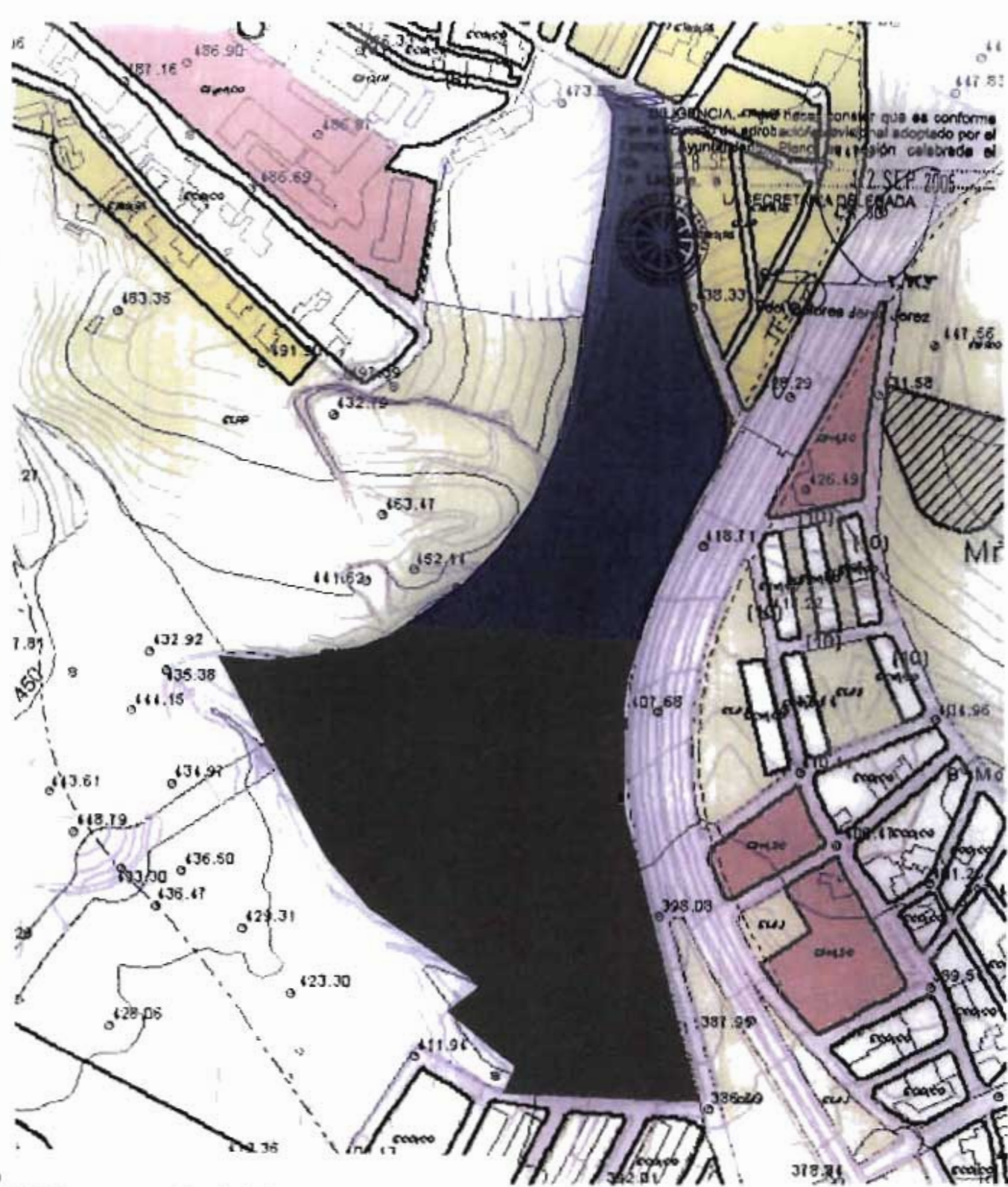
GESTIÓN

| | |
|-----------------------|--|
| PLAZOS | Según Normas Urbanísticas del Plan General |
| SISTEMAS DE EJECUCIÓN | Pública Expropiación |

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES

- A través de la iniciativa pública se pretende realizar una oferta de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública y desarrollar la zona como enlace en los crecimientos ya previstos en el vecino municipio de Santa Cruz. Se deberán tener en cuenta las directrices y criterios generales especificadas en la memoria de contenido medioambiental.
- La ordenación se adaptará a las características formales del territorio donde se va a desarrollar el Plan parcial, minimizando las afecciones a las mismas, con las medidas correctoras apropiadas en cada caso.
- Conexión con la estructura morfológica del entorno, dando continuidad a las tramas urbanas existentes.
- Ubicación de las zonas de equipamiento y espacios libres en zonas donde se facilite su uso, no solo para el ámbito de actuación, sino para el conjunto del territorio, junto a las vías territoriales o próximas a zonas consolidadas.
- El Plan Parcial deberá resolver una reserva de dotaciones públicas adicionales a las exigibles en la cuantificación expresada en la ficha, con una superficie superior a los 10.000 m², emplazadas en coherencia con las dotaciones y equipamientos cuantificados en la ficha.
- El Plan Parcial deberá resolver el sistema general viario que se encuentra en su ámbito (SG-RV-19).





Gobierno de Canarias

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
 Viceconsejería de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.
 P.A. Ana María del Hoyo Mora



ICIAL
MODIFICADO

ESCALA
 1:5000

San Cristóbal de La Laguna
 ORDENACIÓN





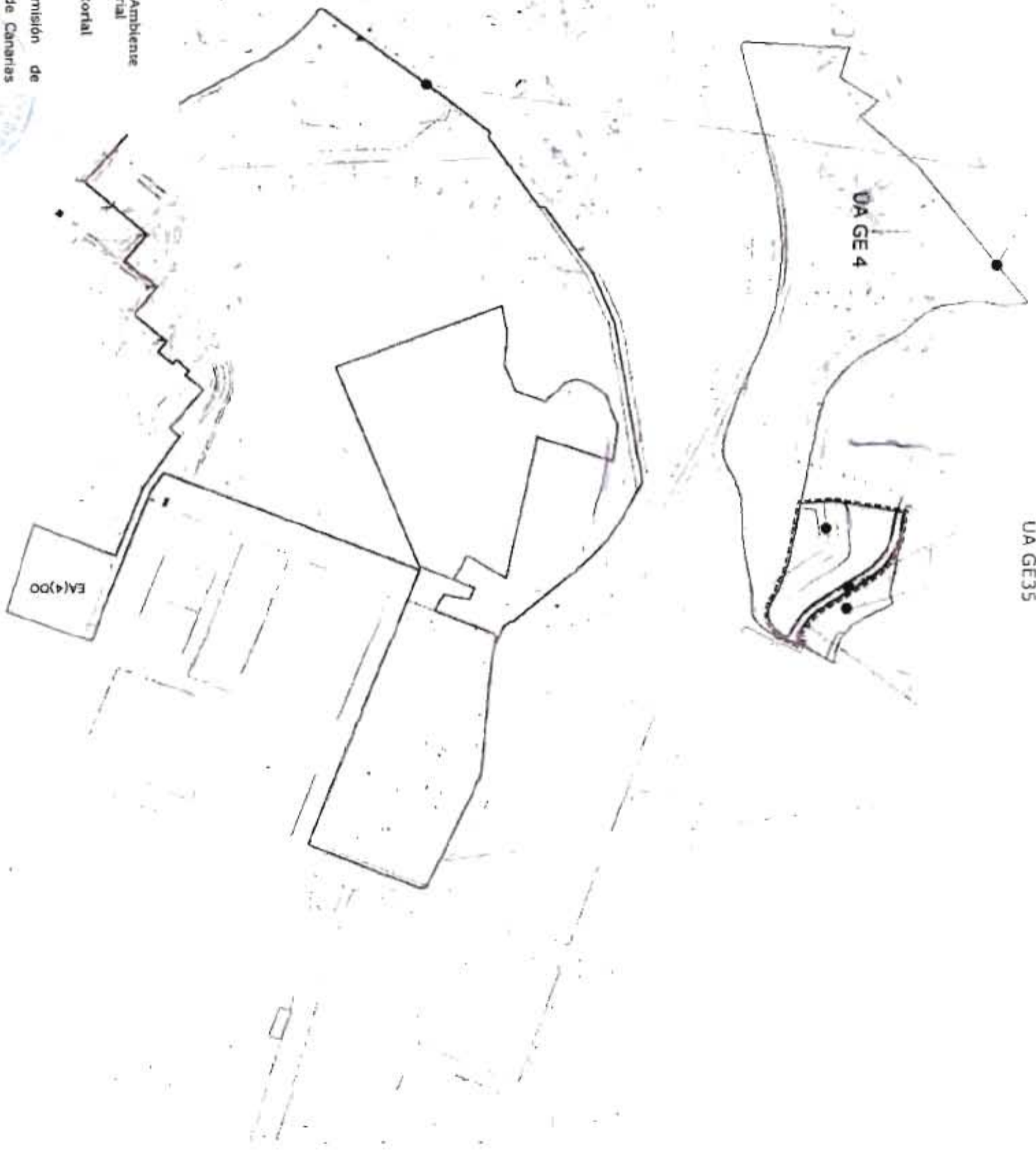
ANEXO 4. PLANOS DE PROPUESTA

AMBITO DE LA REVISION

VIAL ADSCRITO A LA UA GE34

UA GE35

AMBITO DE LA UA GE34 A EFECTOS DE REPARCELACION Y EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS



Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial
Viceconsejería
de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de
Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias
mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.
P.A. Ana María del Mayo Mora



DILENDA, Benigno
por el secretario municipal delegado de
Escritorio Municipal, Benigno
de la Laguna, el día 12 de febrero de 2007.
LA SECRETARÍA DELEGADA

Fdo. Domingo Pérez Jerez

PLANO Nº
0
TF 13 A

ESCALA
1 : 5000 A3
1 : 2000 A0

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
REVISION PARCIAL
- SEPTIEMBRE 2005 -

PLANO

DELIMITACIONES DE LA REVISIÓN Y DE LA UA 34

NOTA: ESTE PLANO SE INSERTA EN SU HOMOLOGO DEL PLAN Y REFLEJA LOS CAMBIOS EN EL MISMO





Gobierno de Canarias

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Viceconsejería de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.

P.A. Ana María del-Hoyo Moya



PLANO

UNIDAD DE ACTUACION GE 34 PARCELARIO RESULTANTE



Fra. Doña de la Cruz Jerez

1.X.2

LA SECRETARIA DELEGADA

Para hacer constar que he conferido y firmado el presente proyecto de ordenación territorial en su calidad de Viceconsejera de Ordenación Territorial, en el día 12 de Septiembre de 2005.
L. Langre

ESCALA 4000

HOJA

CHA

12 SEPT 2005





**Gobierno
de Canarias**

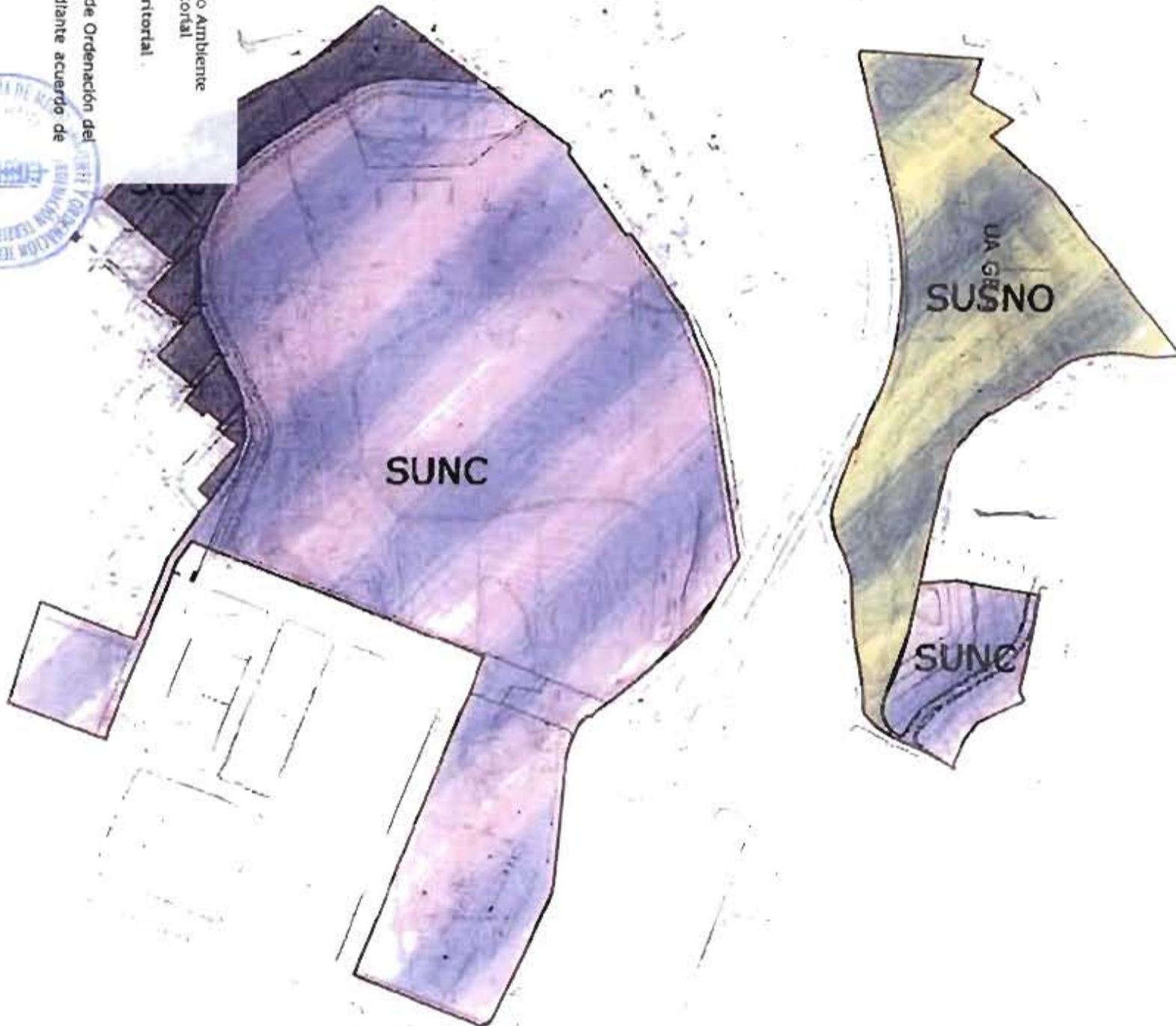
Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial
Viceconsejería
de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de
fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.

P.A. Ana María del Hoyo Mora



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
REVISIÓN PARCIAL
- SEPTIEMBRE 2005 -**

E1- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN



Fdo. Doña Ana María del Hoyo Mora, J.A.

LA SECRETARÍA DE DELEGADA

PLANO Nº
0
TF 13 A

ESCALA
1 : 5000 A3
1 : 2000 A0

NOTA : ESTE PLANO SE INSERTA EN SU HOMÓLOGO DEL PLAN Y REFLEJA LOS CAMBIOS REALIZADOS EN EL MISMO



Gobierno de Canarias

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Viceconsejería de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.

P.A. Ana María del Hoyo Mora



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
REVISIÓN PARCIAL
- SEPTIEMBRE 2005 -

PLANO Nº
18

ESCALA
1 : 5000 A3
1 : 2000 A0

CONSEJO AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

PLANO

E2 - USOS GLOBALES Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Nº 18. ESTE PLANO SE INSERTA EN SU HOMÓLOGO DEL PLAN Y REFLEJA LOS CAMBIOS EN EL MISMO



Foto: Dolores Jerez Jerez

Obligación. Para poder constar que se conforma con el acuerdo de aprobación provisional, el plano debe ser firmado por el responsable de la redacción y el responsable de la aprobación. La Laguna, a 14 de febrero de 2007. LA SECRETARÍA DELEGADA



Gobierno de Canarias

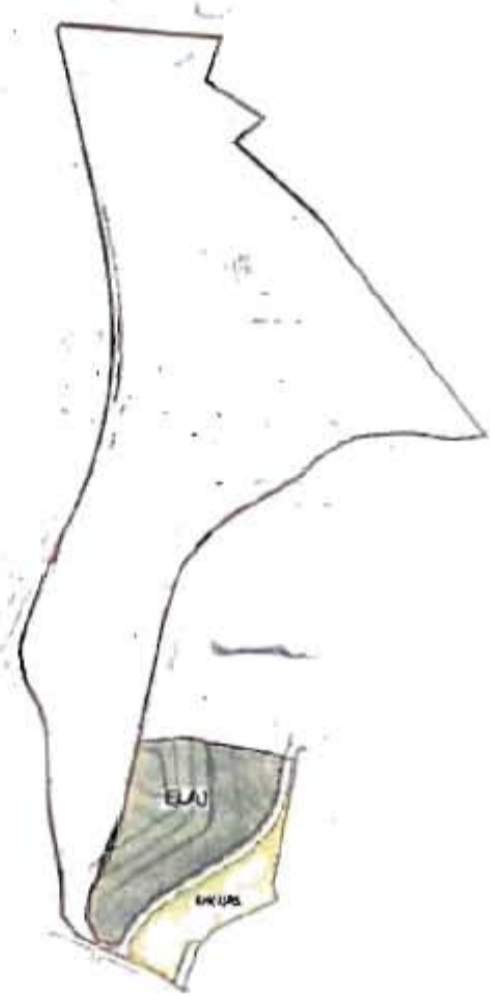
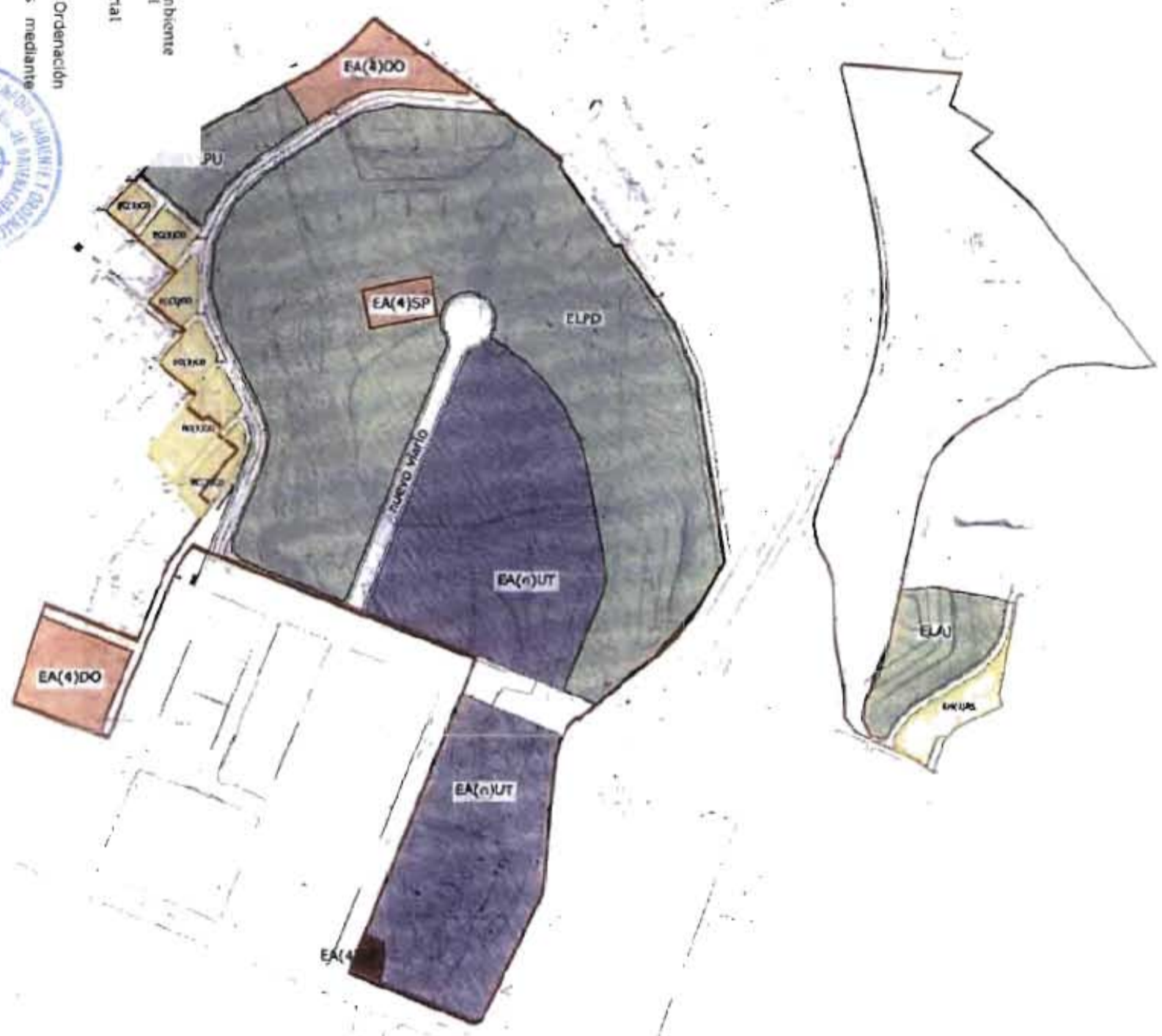
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Viceconsejería de Ordenación Territorial



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.
P.A. Ana María del Hoyo Mora

[Handwritten signature]



| | | | |
|---|---|--|---------------------------------|
|  AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA | PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN REVISIÓN PARCIAL - SEPTIEMBRE 2005 - |  Fco. Emilio Hernández LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO | PLANO Nº 0 TF 13 A |
| CONDICIONES DE USO Y DE LA EDIFICACIÓN | | ESCALA 1 : 5000 A3 1 : 2000 A0 | |



ESTE PLANO SE INSERTA EN SU HOMÓLOGO DEL PLAN Y REFLEJA LOS CAMBIOS EN EL MISMO



Gobierno de Canarias
 Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
 Viceconsejería de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.

P.A. Ana María del Hoyo Moya



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
 REVISIÓN PARCIAL
 - SEPTIEMBRE 2005 -

CONSEJO REGULADOR DE LA LAGUNA DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

PLANO

R2-GESTIÓN Y PLANEAMIENTO REMITIDO



Foto: [illegible]

LA SECRETARÍA DE FOLIOS

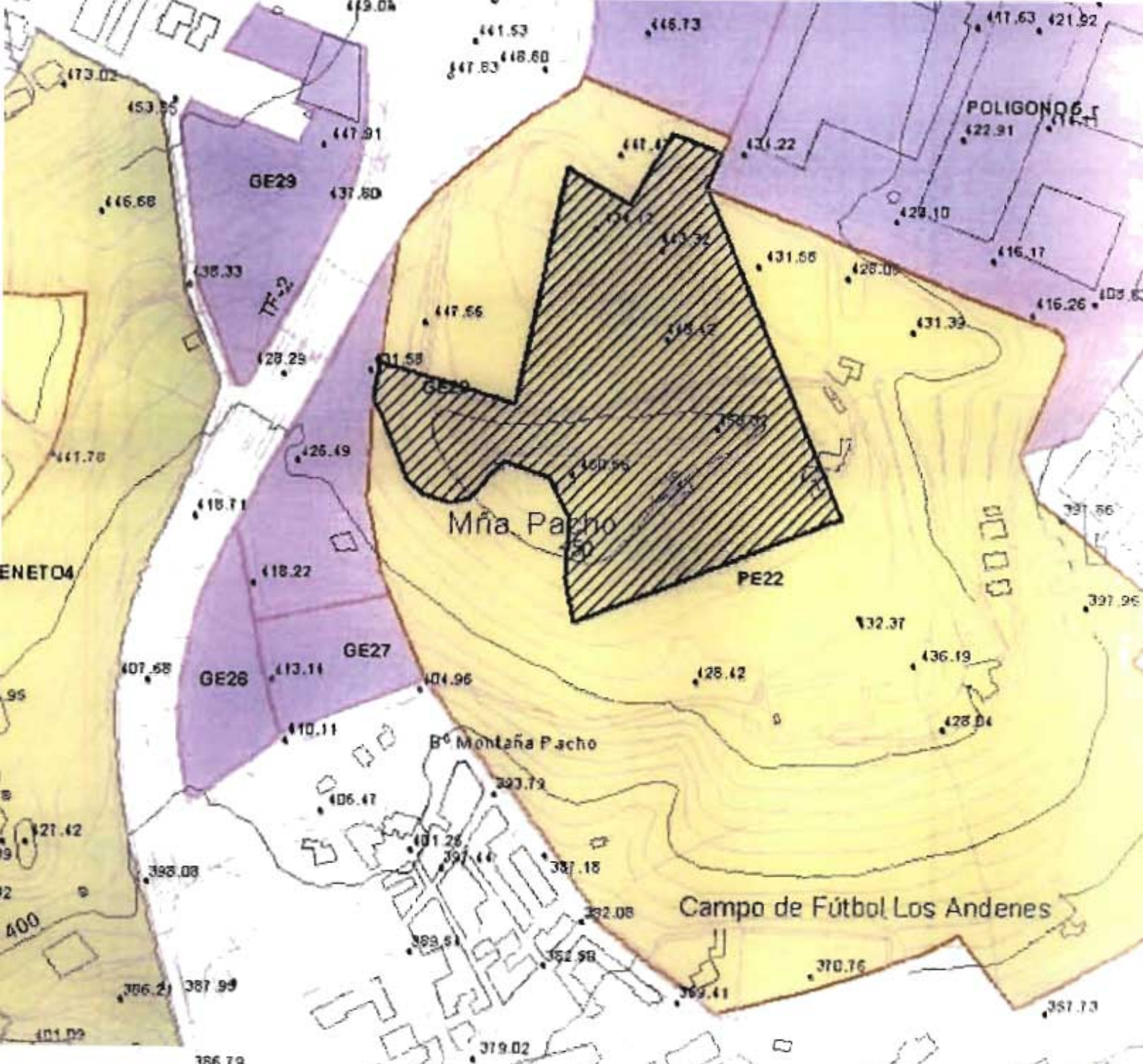
PLANO Nº 0
 TF 13 A

ESCALA
 1 : 5000 A3
 1 : 2000 A0

NOTA ESTE PLANO SE INSERTA EN SU HOMÓLOGO DEL PLAN Y REFLEJA LOS CAMBIOS EN EL MISMO



ANEXO 5. PLANOS DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO
SEGÚN PGO (Adaptación Básica a la LOTENC)



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
ADAPTACIÓN BÁSICA A LA LOTENC
TEXTO REFUNDIDO

2-GESTIÓN Y PLANEAMIENTO REMITIDO

LA SECRETARÍA DELEGADA
Edo. Delegada Jerez
1.1.11

SENCIA. Para hacer constar que se conforma el campo de aprobación provisional adecuada por el Consejo Asesoramiento Pleno en sesión celebrada el día 8 de febrero de 2005.



Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial
Viceconsejería
de Ordenación Territorial



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de



3. ANEXOS DEL TEXTO REFUNDIDO



ANEXO 3.1.Descripción de la solución propuesta. Estudio de viabilidad





PARQUE DEPORTIVO DE MONTAÑA PACHO



CITACIÓN.- Para hacer el estudio de viabilidad conforme con la Resolución/Auerdo de... 17 MAY 2006
La Laguna, a 23 MAY 2006

LA SECRETARÍA DELEGADA

Fdo: Dña Lidia Muñoz de Bastillo Díaz



DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCION PROPUESTA ESTUDIO DE VIABILIDAD

1 21, S.L., CONSULTORES



1. DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA



1. Objeto

El objeto de esta propuesta es la ordenación pormenorizada del suelo urbano de Montaña Pacho entre el extremo sur del Plan Especial de los Sistemas Generales de 1990 y los barrios de Los Andenes y La Hornera - S. Miguel de Chimisay.

La solución que se plantee debe permitir la ordenación integrada de los ámbitos residencial, dotacional y de equipamiento, configurando el Parque de Montaña Pacho como catalizador de esta integración.

La nueva ordenación sustituiría a la derivada del Convenio Urbanístico anulado por Sentencia TS de 13.7.2004.

2. Antecedentes y consideración de alternativas

2.1. La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) en sesión de 7 de Octubre de 2004 adoptó respecto al Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, Adaptación Básica, entre otros acuerdos el de suspender la aprobación del documento en determinados ámbitos, entre ellos el que denomina 2.2 de Montaña Pacho:

.../... 2.2 Área de Montaña Pacho con el fin de estudiar la situación creada tras la anulación judicial del convenio urbanístico.



1. Objeto

El objeto de esta propuesta es la ordenación pormenorizada del suelo urbano de Montaña Pacho entre el extremo sur del Plan Especial de los Sistemas Generales de 1990 y los barrios de Los Andenes y La Hornera - S. Miguel de Chimisay.

La solución que se plantee debe permitir la ordenación integrada de los ámbitos residencial, dotacional y de equipamiento, configurando el Parque de Montaña Pacho como catalizador de esta integración.

La nueva ordenación sustituiría a la derivada del Convenio Urbanístico anulado por Sentencia TS de 13.7.2004.

2. Antecedentes y consideración de alternativas

2.1. La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) en sesión de 7 de Octubre de 2004 adoptó respecto al Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, Adaptación Básica, entre otros acuerdos el de suspender la aprobación del documento en determinados ámbitos, entre ellos el que denomina 2.2 de Montaña Pacho:

.../... 2.2 Área de Montaña Pacho con el fin de estudiar la situación creada tras la anulación judicial del convenio urbanístico.



2.2. La resolución judicial a que se refiere es la del Tribunal Supremo de 13 de Julio de 2004, pronunciada en recurso de casación 1651/2002 contra el acuerdo del Pleno municipal que el 30 de Julio de 1998 aprobó el convenio urbanístico a suscribir con la mercantil COINTE, S.A.

El Tribunal estima el recurso y anula dicho acuerdo por considerar que se produjo utilización indebida de la potestad de ordenación para el pago de deudas municipales y omisión de informe del Interventor de la Corporación en un asunto, el Convenio, en el que por su contenido económico debió considerarse preceptivo. Estima en cambio que la ordenación urbanística fue correctamente tramitada (fundamento sexto), no fué suplantada por el Convenio (fundamento séptimo), y fue correcta la remisión a planeamiento de desarrollo. (fundamento octavo).

2.3. La situación creada a que se refiere la resolución de la COTMAC sería la pervivencia en el Plan General de referencias literales a un instrumento preparatorio, el Convenio, anulado por la jurisdicción contenciosa, de modo que cuando menos sería necesario depurar las determinaciones sustantivas de la ordenación vigente de tales referencias.

2.4. En cumplimiento de las determinaciones del Plan General se redactó en Enero de 2001 el Plan Especial Montaña Pacho. Su tramitación fue interrumpida por la resolución judicial del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Febrero 2002) favorable a la impugnación del Convenio.

El Plan Especial contiene soluciones de ordenación poco ambiciosas respecto a la que ahora se presenta, en tanto que se limitan a dar salida a la implantación de los aprovechamientos y a la consideración genérica de la relación Parque - Edificio (ver anexo).

Estas soluciones han sido reconsideradas ahora y desechadas como alternativas toda vez que los órganos del gobierno municipal consideran que es oportuno redefinir los objetivos a asignar a este enclave estratégico del suelo urbano y que, en función de ello, la ordenación debe replantearse sin dependencia alguna del Convenio anulado.





3. Objetivos de la nueva Ordenación

3.1. La Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales (1ª fase) de 1990 estableció con apoyo en el tramo Chumberas - Montaña Pacho de la Autovía Chumberas-Santa María del Mar un Sistema General de Equipamiento Insular/Comarcal cuya efectiva consolidación ha supuesto una potente redefinición del papel del Municipio de La Laguna en el ámbito metropolitano.

Por su extremo más próximo a Montaña Pacho el Sistema General incluyó un área docente - BUP - junto al Colegio de EGB que allí existía. Este uso no se ha consolidado. El Colegio se encuentra en condiciones precarias, su emplazamiento junto a la Autovía y alejado de la residencia de los escolares no se considera actualmente adecuada y no existe demanda para el BUP.

La nueva ordenación debe hacer posible el traslado del Colegio de EGB a un emplazamiento más adecuado, dentro del Barrio de La Hornera - S. Miguel de Chimisay, señalándose al respecto como idónea la manzana con frente a la Calle Dámaso cedida para este fin por el Polígono 5 e indebidamente recalificada como espacio libre en el Plan General que aquí parcialmente se revisa.

3.2. El Plan Cuesta-Taco 2004 (CT 2004) promovido por el Cabildo Insular de Tenerife en colaboración con los municipios de Santa Cruz y La Laguna incluye la ejecución de distintas obras de infraestructura y equipamiento en el ámbito de su enunciado, entre ellas la Prolongación de la Avenida de Los Majuelos por la falda de la Montaña de Pacho para enlazar a través del Barrio de Los Andenes con las vías de servicio de la Autovía Chumberas-Santa María del Mar. El Plan CT 2004 incluye también la prolongación de la misma Avenida de Los Majuelos por su extremo opuesto (paso inferior de la TF-5) hasta enlazar con la Avenida de Los Menceyes en Finca España por el Campus Universitario de Guajara

Se configura así un nuevo elemento de accesibilidad transversal a la Autopista Santa Cruz-Laguna que supondrá un estímulo considerable a la integración de los barrios hoy separados por dicha Autopista.

El Proyecto de obras correspondiente al tramo de Montaña Pacho está actualmente en redacción y su ejecución afectará de lleno al campo de



fútbol de Los Andenes, por lo que es oportuno analizar como puede reponerse esta instalación y en qué condiciones debe ejecutarse la vía a media ladera para resultar compatible con la calificación de espacio libre asignada a la Montaña.



3.3. La génesis por autoconstrucción del Barrio de La Hornera-San Miguel de Chimisay en la falda Este de la Montaña de Pacho se refleja en la forma brusca en que sus trazas quedan interrumpidas contra la Montaña cuando su pendiente resulta excesiva aún para una parcelación de estas características.

El Proyecto de la nueva vía no puede concebirse simplemente como carretera que pasa de largo sin aportar nada a la solución de esta rotura, o aún agravarla. Deberá, por el contrario plantearse como elemento definidor de espacios urbanos concretos, analizando para ello la posibilidad de dar continuidad a las calles interrumpidas, configurando en su caso nuevas manzanas o parcelas edificables en lo que de otro modo serían taludes o espacios residuales amorfos.

En esta redefinición de los bordes del Barrio por la nueva Avenida sólo se destinarán a uso libre público aquellos espacios cuya posición y topografía permitan verdaderamente utilizarlos como tales o aporten valores paisajísticos sostenibles. Los espacios residuales que no puedan tener esta consideración se destinarán preferiblemente a edificación dotacional o de viviendas de carácter social.

3.4. La calificación de espacio libre asignada a los conos volcánicos que se explotaron como cantera de áridos y que van quedando englobados en el suelo urbano ha sido tradicionalmente una calificación por exclusión, sin contenido propositivo concreto ni proyecto que resuelva de modo verosímil el modo en que la ciudad podría efectivamente hacer uso de estos espacios tan residuales y por otra parte tan céntricos.

En el caso de la Montaña de Pacho de la que se trata aquí es de definir un proyecto verosímil para su puesta en valor. La condición urbanística de este proyecto debe permitir, una vez definido, garantizar su ejecución en plazos concretos mediante su adscripción como carga al desarrollo de suelos edificables en su entorno.





4 Delimitación del ámbito de la nueva ordenación

Con objeto de atender a todos los objetivos señalados se propone delimitar el ámbito de la nueva ordenación incluyendo por el lado de Naciente de la Autovía Chumberas-Santa María del Mar y desde el eje de la Rambla de la Libertad la zona escolar comprendida entre la Autovía y el Polígono 5, el Parque del Polígono 5, el borde del Barrio de La Hornera-S. Miguel de Chimisay hacia la Montaña de Pacho, la Rambla del Polígono del Rosario, la calle de borde del Barrio de Los Andenes en la falda sur de la Montaña de Pacho y su prolongación según el Plan hasta enlazar con la de servicio de la Autovía por Naciente.

5. Descripción de la solución propuesta

5.1. Definición del Proyecto del Parque de Montaña Pacho

El valor de la Montaña de Pacho como espacio libre deriva de su posición (rodeada de suelos urbanos colmatados) y de su extensión, no de su topografía ni de sus condiciones climáticas: vientos persistentes de dirección Noreste y pendiente pronunciada (relación 3/1 horizontal/vertical) en su ladera Sur-Naciente. Esta ladera se corona en colas intermedias de la Montaña con una meseta-mirador sobre la ciudad y el mar que puede concebirse como la base de los espacios utilizables.

Será preciso en todo caso proceder a una decidida modificación de la topografía, eliminando la elevación existente por encima de esa meseta, saneando los vertidos y restos de antiguas canteras, ampliando de estos últimos el ocupado por el campo de fútbol de Los Andenes para desplazarlo, y realizar un abancalamiento a media ladera para alojar en él la Prolongación de la Avenida de Los Majuelos.

Los espacios de estancia deben situarse preferentemente en el borde sur de la meseta de forma que queden en lo posible a cubierto de los vientos del Noreste.

Los espacios privados, a cuyo aprovechamiento urbanístico se proyecta adscribir las cargas de ejecución del Parque, deben situarse anexos a la red viaria, sobre la intersección de la Autovía con la Rambla del Polígono 5, reparcelándolos para regularizar su perímetro con el de los espacios libres ya obtenidos por cesión en la forma que convenga a la mejor



definición urbanística del conjunto. Se señala indicativamente la parcela de aprovechamiento lucrativo reparcelada, que se concretará y formalizará en su caso mediante el correspondiente expediente de reparcelación o regularización de fincas.



Se señala también indicativamente la posición de los aparcamientos para el Parque que podrán ser de uso conjunto con la edificación de uso Terciario corriendo su mantenimiento a cargo de ésta. Su subsuelo podrá ser objeto de concesión administrativa con igual fin.

En cuanto a la asignación pormenorizada de usos se propone dentro de la calificación genérica de espacio libre por el uso deportivo intensivo, por ser el más adecuado y sostenible en las condiciones de su emplazamiento.

El Proyecto en sus objetivos generales ha sido definido por la Alcaldía y tiene como referente el complejo deportivo construido en Las Palmas sobre el cubrimiento del Barranco de La Ballena. Toma la forma de una Ciudad Deportiva, con ocho campos de fútbol de dimensión media, tres polideportivos y otros espacios de juego y estancia orientados a la práctica del deporte juvenil, escuela de deporte y deporte en familia.

Los usos terciarios que se asignen a la edificación privada tendrían asimismo una componente significativa de ocio y deporte en apoyo de la especialización del Parque, además de compartir accesos, aparcamientos y mantenimiento.

5.2. Definición arquitectónica del Parque de Montaña Pacho

Como consecuencia de su génesis por autoconstrucción, el área de La Hornera – Los Andenes presenta una alta indefinición morfológica. A excepción de la Rambla del Polígono del Rosario no existen elementos de urbanidad que cualifiquen positivamente este sector de la ciudad. Lo mismo ocurre con el resto de la extensión urbana colindante, sector suroeste del municipio de Santa Cruz.

Por su carácter de promontorio la actuación en Montaña Pacho ofrece una interesante oportunidad para constituirse en elemento referencial y emblemático de esta periferia urbana.





El Proyecto se define formalmente por un elemento constructivo sencillo, la gran muralla curva que cinchando la montaña permite obtener la plataforma en corona circular donde se instalarán los campos de juego. La regularidad formal de su coronación horizontal unida a la disposición rítmica en su borde de las torres de iluminación de los campos de juego deben proporcionar una imagen identitaria potente de esta instalación pública, quedando los volúmenes de edificación de equipamientos privados como segundo plano de la imagen, tal como se refleja en las simulaciones fotográficas que se adjuntan para mejor definir la nueva ordenación.

5.3. Definición de las condiciones de implantación de la Prolongación de la Avenida de Los Majuelos en la ladera de Montaña Pacho. Asignación de usos a los espacios resultantes

Aceptando, como no puede ser de otro modo, su implantación a media ladera, se propone ajustar las rasantes por su extremo norte para permitir la conexión con el mayor número posible de calles del barrio de San Miguel de Chimisay. Estas conexiones se definen en los planos de ordenación y deberán necesariamente formar parte del Proyecto de la Avenida.

Por su extremo Sur se ha reajustado la traza de la Avenida para compatibilizarla del mejor modo posible con la reposición del Campo de Fútbol de Los Andenes que se desplaza contra la Montaña aumentando la excavación existente. Esta nueva excavación deberá efectuarse peinando el corte como elemento paisajístico con forma propia, no simplemente cajando la excavación mínima necesaria para insertar el campo.

Los usos de las parcelas o manzanas resultantes de la nueva urbanización serían los señalados en los planos de ordenación, de acuerdo a los objetivos enunciados en el epígrafe 2.3.

El Proyecto de la Avenida deberá prever los muros necesarios para posibilitar el vaciado de la manzana destinada a aparcamiento de residentes.





5.4 Reubicación del Colegio de Montaña Pacho. Cambios de uso

La propuesta modifica el uso docente de la manzana colindante con la Autovía y deja fuera de ordenación al Colegio de Montaña Pacho, que se trasladaría a la manzana de uso docente cedida por el Polígono 5.

El coste de la reposición del Colegio se adscribiría como carga a los nuevos usos asignados a su actual emplazamiento, de propiedad municipal por compra realizada en el año 1964, previa desafección a suelo patrimonial de propios.

5.5 Justificación de la reducción de espacios libres

Nominalmente la nueva ordenación al desechar terrenos inútiles y residuales produciría respecto a la anterior una reducción de la cantidad de suelo destinado a parques, lo que en el caso de los terrenos de la falda de Montaña Pacho comprendidos entre la Prolongación de la Avenida de Los Majuelos y la Rambla del Polígono del Rosario sería una apreciación engañosa, toda vez que por sus condiciones de topografía y posición respecto al viario nunca iban a poder materializarse como zonas deportivas efectivas. De hecho estos terrenos incumplen largamente las condiciones mínimas exigibles para recibir la calificación de espacio libre que el propio Plan General establece (pendiente inferior al 20%, Ordenanza art. 91).

5.6 Asignación de aprovechamientos lucrativos

Se propone destinar a aprovechamientos lucrativos los suelos anexos al enlace de Montaña Pacho según su delimitación en los planos de esta propuesta. Comprenden la manzana de propiedad pública anteriormente destinada a usos docentes cuyo emplazamiento se ha revelado inadecuado y los suelos de propiedad privada ordenados como CO-13 en el Plan General vigente.

Se les asigna el mismo aprovechamiento de su entorno a lo largo de la Autovía TF-1, que es el correspondiente al Uso Terciario en edificación abierta EA (n) UT, con las cargas urbanísticas que más adelante se proponen.

Las parcelas resultantes de la urbanización a naciente de la Prolongación de la Avenida de Los Majuelos se destinarían a suelo



residencial de promoción pública, viviendas de reposición. Con frente a la Calle San Clemente y delimitada por dos nuevos peatonales, una de las nuevas manzanas podría destinarse a aparcamiento para residentes, con capacidad hasta 400 plazas. El desnivel de las calles permitiría disponer hasta cuatro accesos a diferentes plantas y sobre su cubierta podría construirse una plaza pública u otra dotación.

5.7. Red viaria y tráfico

Los accesos a los nuevos equipamientos se deberán organizar preferentemente desde la calle que limita el Polígono 5 por Poniente (actual acceso a Makro), alejando las entradas y salidas principales a sus aparcamientos de la vía de servicio de la Autovía con el fin de no reducir su fluidez.

La circulación general se puede organizar en anillo dextrogiro siguiendo la vía de servicio de Naciente, un nuevo carril descendente de la Rambla de la Libertad (que desplaza su alineación cuatro metros hacia el sur en el tramo de la manzana antes docente), la calle que limita el Polígono 5 por Poniente, la rambla de aparcamientos que lo limita por el Sur, la Prolongación de la Avenida de Los Majuelos y la calle de borde del Barrio de Los Andenes que sale a la vía de servicio.

Los accesos a aparcamientos de la parcela de uso terciario interior al Parque Deportivo pueden discurrir en túnel bajo el mismo, desde la red viaria perimetral.

La conexión de la Calle B del Polígono 5 (vial de aparcamientos en el borde del Parque) a la rotonda sobre la Autovía será objeto de un estudio específico de tráfico, pudiendo limitarse los sentidos circulatorios con acceso a la rotonda, establecer pasos a desnivel en el nuevo tramo de vía o incluso suprimirse la conexión rodada si de ello se dedujese un mejor funcionamiento del tráfico.

5.8. Sistema de ejecución

La Prolongación de la Avenida de Los Majuelos, incluyendo el traslado del Campo de Fútbol de Los Andenes y las conexiones de la Avenida con las calles de S. Miguel de Chimisay se van a ejecutar por gestión pública dentro del Plan CT 2004.





Las dos parcelas de uso terciario integran una Unidad de Actuación a la que se adscribe el SGPD a los solos efectos de su reparcelación y ejecución a cargo de la unidad, sin que la superficie del Sistema General sea computable dentro de ella a efectos de nuevas dotaciones, conforme al artículo 36-1-c y 36-2 de la LOTRENC.

La Unidad de Actuación se delimita al Naciente y Sur por el borde superior de las excavaciones necesarias para la ejecución de la Avenida y el Campo de Fútbol de Los Andenes.

Esta Unidad de Actuación se ejecutaría por gestión privada en régimen de Concierto, conforme a la legislación vigente.

5.9. Determinación de cargas

5.9.1 Cargas ordinarias de cesión

La Unidad de Actuación deberá ceder el 10% de su superficie con destino a espacios libres.

El 1% de la misma superficie será dotacional, determinándose su ubicación, destino y mantenimiento en el **Convenio de gestión concertada**.

5.9.2. Cargas de adscripción de sistemas generales y cesión del 10% AM

La ejecución del Parque Deportivo en su integridad con arreglo a su definición y presupuesto anexo de 23.735.320 de euros, así como el traslado y reposición del Colegio de Montaña Pacho y Depósito de Agua por un presupuesto estimado de 6.000.000 de euros serán íntegramente a cargo de la Unidad de Actuación, repartiéndose la carga entre ambas parcelas a través del Convenio de Gestión Concertada proporcionalmente a sus respectivos aprovechamientos.

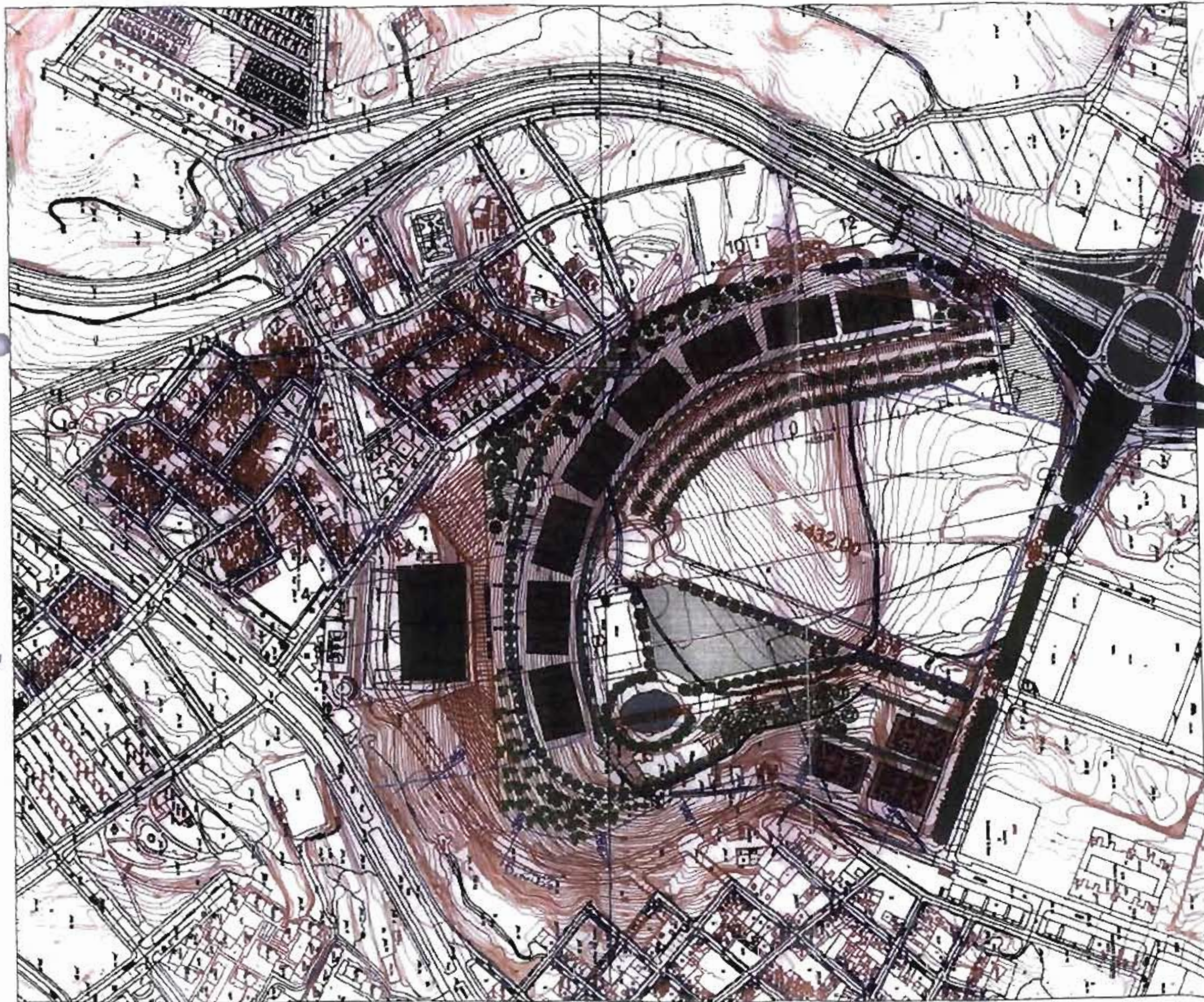
La cesión monetarizada del 10% de aprovechamiento lucrativo forma ya parte de esta carga, es decir, la carga de adscripción es la de la completa ejecución del Parque y toda las obras necesarias para la puesta en servicio de la urbanización, incluso obras del enlace a la TF-1, menos el valor a metálico del 10% de cesión de aprovechamiento.



65







DILIGENCIA. Para hacer constar con la Resolución/Acuerdo de La Laguna, a 23 MAY 2006



LA SECRETARÍA DELEGADA

Fdo: Dña. Ludivica Muñoz de Bustillo Utr



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Viceconsejería de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.
P.A. Ana María del Hoyo Mora



PLANTA GENERAL
E 1/3000 A3
PARQUE DEPORTIVO DE MONTAÑA PACHO
LA LAGUNA



URGENCIA. Para hacer c... MAY 2006
con la Resolución/Auerdo de...
La Laguna, a ... MAY 2006

LA SECRETARIA DELEGADA

Por Dña Leticia Muñoz de Bustillo Dir.



Gobierno de Canarias

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Viceconsejería de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C
P.A. Ana María del Hoyo Mora

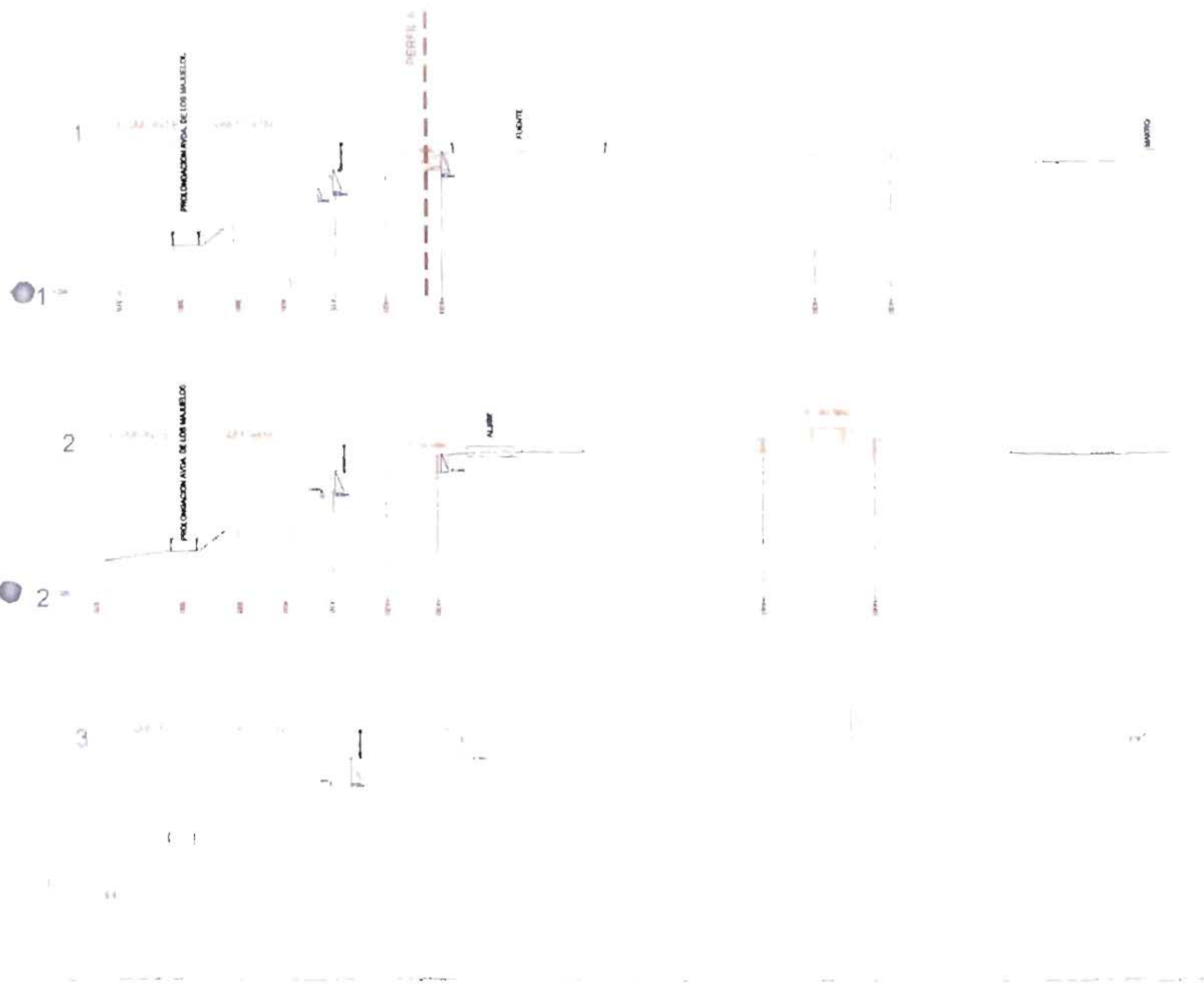


PERFILES 1

E 1/2000 A3

PARQUE DEPORTIVO DE MONTAÑA PACHO

LA LAGUNA



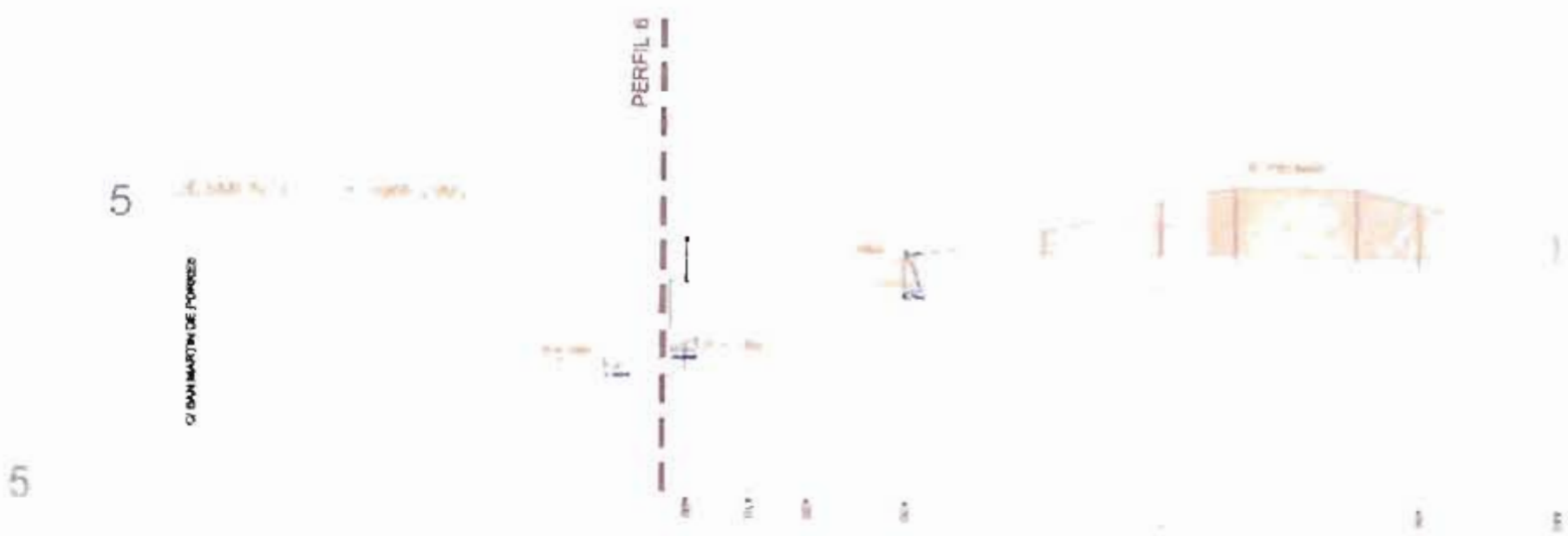


DILIGENCIA - Para hacer constar que el 23 MAY 2006
por la Resolución Asestada de
La Laguna, a las 10:00 horas.

LA SECRETARIA DELEGADA

[Handwritten signature]

Fon: Dña Lidivina Muñoz c/ Barrio de San



Gobierno de Canarias

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Viceconsejería de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.
P.A. Ana María del Hoyo Moza



PERFILES 2

E 1/2000 A3

PARQUE DEPORTIVO DE MONTAÑA PACHO
LA LAGUNA



DILIGENCIA- Para hacer constar que es conforme con la Resolución/Acuerdo de la C.O.T.M.A.C. de fecha 10 de octubre de 2005. La Laguna, a 23 de Mayo de 2006

LA SECRETARIA DE BOGADA

Dña Lidryca Muñoz de Busalita I.R.

PROLONGACION AVDA. DE LOS MAJUELOS



Gobierno de Canarias

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Viceconsejería de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

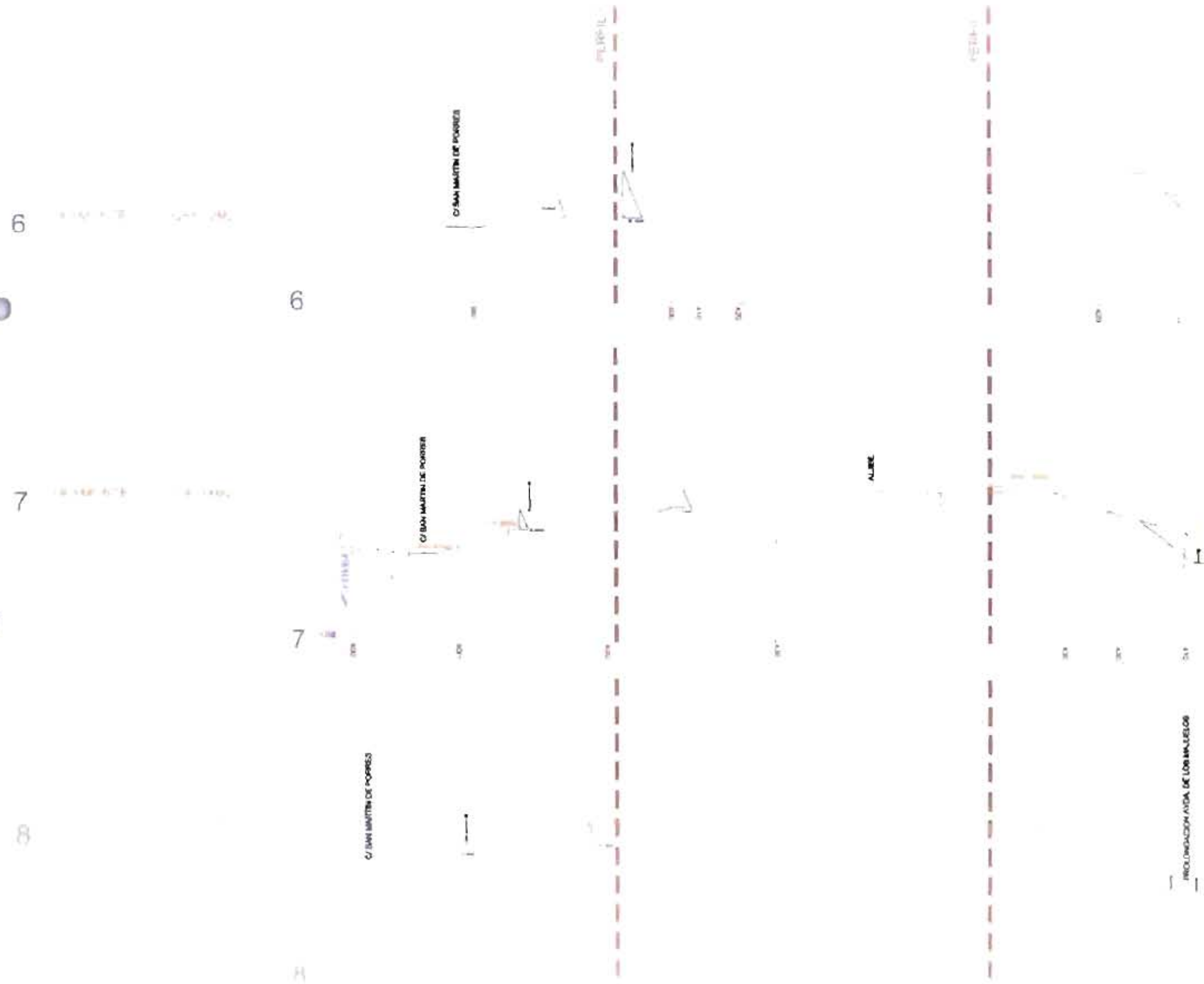
Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.
P.A. Ana María del Hoyo Mora



PERFILES 3

E 1/2000 A3

PARQUE DEPORTIVO DE MONTAÑA PACHO
LA LAGUNA





DICIGENCIA. Para hacer constar que se ha acordado con la Resolución de 25 de Mayo de 2006 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial de la Laguna, a las 10 de Mayo de 2006.

LA SECRETARÍA DE ESTADO

Dña. Leticia Muñoz de Bustillo Díaz



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Viceconsejera de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

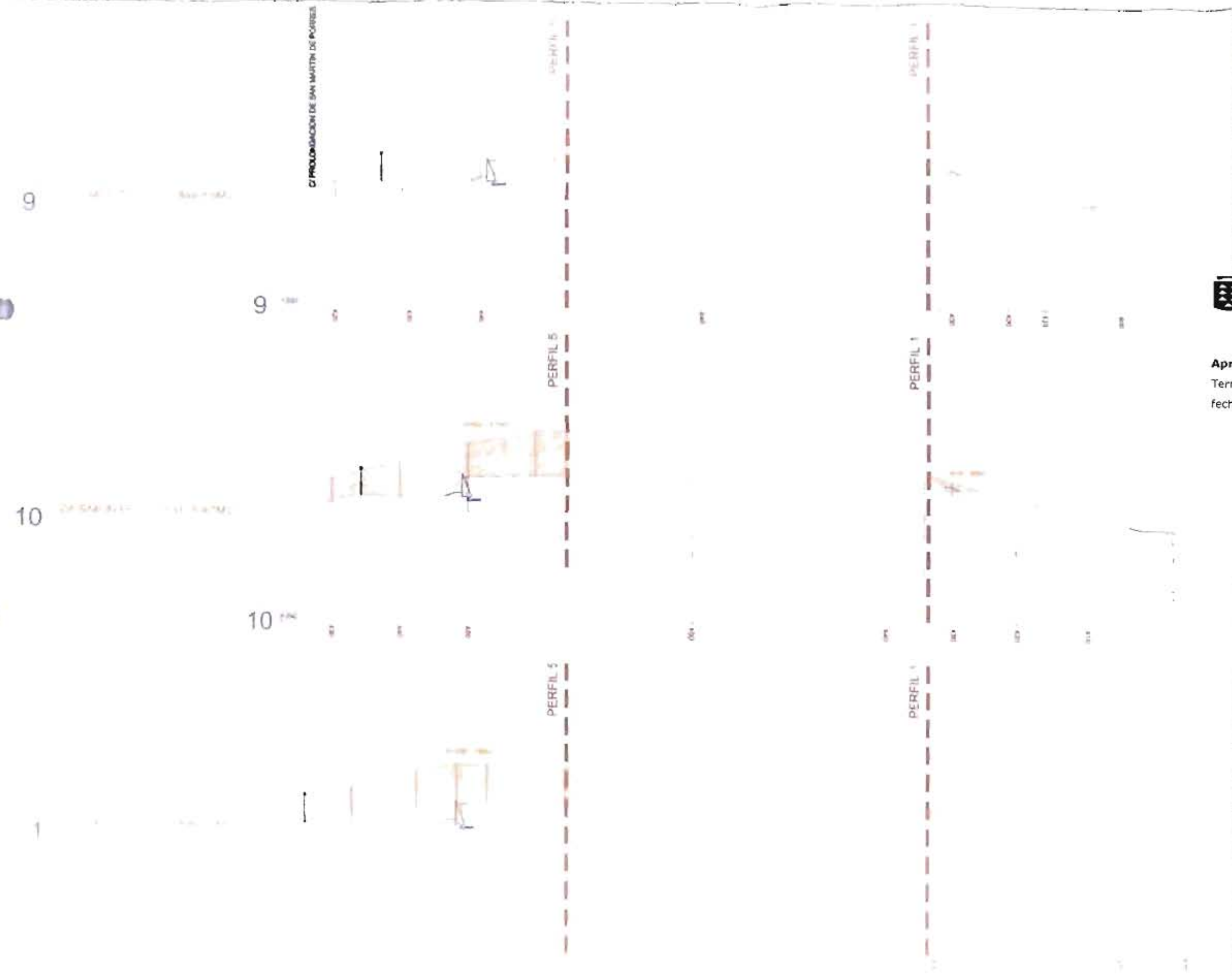
Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.
P.A. Ana María del Hoyo Mora



PERFILES 4

E 1/2000 A3

PARQUE DEPORTIVO DE MONTAÑA PACHO LA LAGUNA



CI PRODUCCION DE SAN MARTIN DE PORRES

PERFIL 5

PERFIL 5

PERFIL 5

PERFIL 1

PERFIL 1

PERFIL 1

9

9

10

10



DILIGENCIA. Para hacer constar que se ha cumplido con lo dispuesto en la Resolución de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial de Canarias, de 11 de mayo de 2006, por la que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

LA SECRETARÍA DE LEGADÍA

[Handwritten signature]
Dña. Lucía Méndez de Escalón Díez



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Viceconsejería de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007



Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.
P.A. Ana María del Hoyo Mora

[Handwritten signature]

PERFILES 5

E 1/2000 A3

PARQUE DEPORTIVO DE MONTAÑA PACHO

LA LAGUNA

PERFIL 5

PERFIL 5

12

12

13

13

14

14

PARQUE DEPORTIVO DE MONTAÑA PACHO - LA LAGUNA



ESTUDIO BÁSICO DE COSTES

DESMONTES :

| | | | |
|----------|---------------|---|---------|
| PERFIL 1 | 677,47 x 25 | = | 16.937 |
| 2 | 1.481,94 x 50 | = | 74.097 |
| 3 | 2.613,17 x 50 | = | 130.659 |
| 4 | 2.862,91 x 50 | = | 143.146 |
| 5 | 3.968,23 x 25 | = | 99.206 |
| 6 | 268,52 x 30 | = | 8.056 |
| 7 | 90,14 x 50 | = | 4.507 |
| 8 | 577,80 x 50 | = | 28.890 |
| 9 | 1.844,65 x 50 | = | 92.233 |
| 10 | 3.125,47 x 50 | = | 156.274 |
| 11 | 3.899,42 x 50 | = | 194.971 |
| 12 | 2.427,49 x 50 | = | 121.375 |
| 13 | 1.822,74 x 50 | = | 91.137 |
| 14 | 794,91 x 35 | = | 27.822 |



1.183.310 m3
 1.075.237 m3 x 8 € = 8.601.896 €
 108.073 m3 x 4 € = 432.292 €

TERRAPLENES :

| | | | |
|----------|-------------|---|--------|
| PERFIL 1 | 183,95 x 25 | = | 4.598 |
| 2 | 160,36 x 50 | = | 8.018 |
| 3 | 293,71 x 50 | = | 14.686 |
| 4 | 704,37 x 50 | = | 35.219 |
| 5 | 601,72 x 25 | = | 15.043 |
| 6 | 194,79 x 30 | = | 5.844 |
| 7 | 191,46 x 50 | = | 9.573 |
| 8 | 64,31 x 50 | = | 3.216 |
| 9 | 142,96 x 50 | = | 7.148 |
| 10 | 94,56 x 50 | = | 4.728 |
| 11 | - | | |
| 12 | - | | |
| 13 | - | | |
| 14 | - | | |

108.073 m3 x 4 € = 432.292 €



MUROS :

| | | | |
|----------|-------------|---|--------|
| PERFIL 1 | 74,72 x 30 | = | 224 m3 |
| 2 | 65,34 x 52 | = | 3.398 |
| 3 | 84,53 x 54 | = | 4.565 |
| 4 | 102,27 x 56 | = | 5.727 |
| 5 | 204,19 x 58 | = | 11.843 |
| 6 | 152,04 x 36 | = | 5.473 |
| 7 | 52,80 x 60 | = | 3.168 |
| 8 | 42,38 x 54 | = | 2.285 |
| 9 | 41,98 x 52 | = | 2.183 |
| 10 | 41,98 x 51 | = | 2.141 |
| 11 | 41,98 x 50 | = | 2.099 |
| 12 | 42,11 x 50 | = | 2.106 |
| 13 | 40,23 x 50 | = | 2.112 |
| 14 | - | = | |

Rampa Rambla 26,40 x 180 = 4.752

52.076 m3 x 90 € = 4.686.840 €

MAMPOSTERÍA :

| | |
|----------------------|----------|
| Muro del peatonal | 775 m2 |
| Muro de las canchas | 3.000 m2 |
| Muro de la explanada | 4.675 m2 |
| Muro de la rampa | 1.800 m2 |
| Muro de Naciente | 2.100 m2 |

12.350 m2 x 120 € = 1.482.000 €

SUMA PARCIAL

15.635.320 €

URBANIZACIÓN ORDINARIA

90.000 m2 x 90 € = 8.100.000 €

SUMA TOTAL

23.735.320 €


 José Ángel Domínguez Anadón
 Arquitecto





2. VIABILIDAD GEOTECNICA



La propuesta urbanística que se ha formulado implica, la construcción artificial de la explanada donde habrían de asentarse las canchas deportivas, terraplenándola sobre muros de contención que alcanzan alturas superiores a 20 metros, a la manera de una presa que se ciñe a la Montaña desde sus cotas bajas.

La ejecución de grandes muros de gravedad que por su propio peso, aún sin la carga de vuelco del terraplén, ya transmitirían al terreno tensiones importantes, requiere comprobaciones de naturaleza geotécnica, toda vez que la constitución geológica de la Montaña de Pacho (cono de escorias volcánicas) podría no ser adecuada a priori para tales cargas, presentar riesgos de deslizamientos o precisar técnicas especiales de cimentación cuyo alto coste hiciera inviable la propuesta.

A este fin se encomendó la investigación correspondiente a la empresa especializada Estudios del Terreno, S.L. Hasta el momento se han realizado dos campañas de sondeos con extracción de muestras y diversos ensayos de penetración dinámica a través de los cuales se ha podido establecer la compacidad del subsuelo, la viabilidad de la propuesta y las condiciones técnicas a que habrá de sujetarse el Proyecto.

El subsuelo no encierra riesgos especiales, tiene un grado de compacidad suficiente y el proyecto resulta viable.

José Ángel Domínguez Anadón
Arquitecto

Los resultados obtenidos se muestran en la siguiente tabla:

| PERFIL | FACTOR DE SEGURIDAD CON COHESIÓN (c = 22.75 kN/m ²) |
|----------|---|
| Perfil 1 | 2.11 |
| Perfil 2 | 2.17 |
| Perfil 3 | 1.93 |
| Perfil 4 | 2.54 |
| Perfil 5 | 1.03 |
| Perfil 6 | 1.26 |
| Perfil 7 | 1.56 |
| Perfil 8 | 4.77 |

Los resultados obtenidos muestran que considerando cierta cohesión en el depósito, los taludes estudiados son estables. Una vez realizada la cimentación del muro. En aquellos casos en que el factor de seguridad es inferior a 1,5 corresponden a superficies de rotura que están al talud por encima de su pie.

CAPÍTULO 4. RESUMEN Y CONCLUSIONES

En la zona de estudio donde irá ubicado el muro de contención del Parque Deportivo de Montaña Pachó en La Laguna, se identificaron prodastos basálticos de calda (picón) de Sene III. En la zona de la vaguada aguas abajo, encontramos depósitos pumilíticos y coladas basálticas intercaladas con dichos materiales.

Se ha analizado el estado límite último frente al hundimiento de la estructura proyectada. Para el análisis frente al deslizamiento se han estudiado ocho perfiles, aplicando el Método de Bishop. De esta manera se evalúa la estabilidad mediante un factor de seguridad FS.

La campaña de investigación geotécnica se realizó a cota de cimentación prevista. Dicha cota varía entre 398.000 y 414.874 m.s.n.m.

En el momento de llevarse a cabo el estudio, ya se había realizado la redacción del proyecto de construcción. La estructura proyectada está formada por un muro de contención de 10-20 m de

altura y una anchura de 4,20-5,00 m respectivamente. La profundidad de enterramiento es de 1,00 m.


A la hora de realizar los cálculos se ha considerado una potencia mínima de picón bajo la orientación de 20 m, considerándose en cada caso la pendiente real del terreno.

En el apartado anterior (3.1.1) se muestran los resultados obtenidos para distintos anchos de cimentación y cargas de trabajo. La dirección técnica y los propietarios de la obra valorarán cuál de éstas es la solución que más se adapta a sus posibilidades técnicas y económicas.

El análisis de estabilidad de la ladera, muestra coeficientes de seguridad superiores a 1,5 para roturas por debajo del muro. El FS es inferior a 1,5 para superficies de rotura originadas en el relleno del trasdós del muro, factor a considerar por el proyectista a la hora de dimensionar dicha estructura.

En Santa Úrsula, 18 de mayo 2005.


Mª de Nuna Bernal Martín
Geóloga Nº colegiada 4408


María Candelaria López Ferrer
Geóloga Nº colegiada 3598

ESTUDIOS DEL TERRENO, S.L.
C.I.F. B-38569646
C/ España, 21 - Local 2
740, 322.33 71 30 - Fax: 322.30 27 70
38390 SANTA ÚRSULA - TENERIFE





3. VIABILIDAD URBANÍSTICA



1. Ordenación previa y normativa de aplicación

La ordenación vigente es la del Plan General de 2000, adaptado a la LOTENC en Octubre de 2004.

En el ámbito denominado CO14 (Convenio 14) el aprovechamiento asignado es de 55.000 m²C en uso terciario o, alternativamente 38.500 m² de terciario y 16.500 m² de residencial, alternativa a dilucidar mediante Plan Especial.

Esta ordenación fue dejada en suspenso al aprobarse la adaptación a la LOTENC "con el fin de estudiar la situación creada tras la anulación judicial del convenio urbanístico".

Además del propio Plan General, son de aplicación las Directrices de Ordenación General (L 19/2003) y el Plan Insular (D1500/2002).

2 Directrices de Ordenación General y Turística (L 19/2003)



La Directriz 136, Grandes equipamientos comerciales y de ocio, epígrafe 1, encomienda al Plan Insular establecer ...**“las condiciones de implantación de los equipamientos comerciales y de ocio con incidencia territorial amplia, determinando su localización directamente, a través de Planes Territoriales Especiales o, en su caso, del planeamiento general”**.

Este mandato es posterior a la aprobación del Plan Insular, que por su parte no identifica el Parque Comercial de Los Majuelos (Sistema General de Equipamiento Insular/Comarcal de las Normas Subsidiarias de 1990 recogido en el Plan General del 2000) como un ámbito de uso o actividad relevante a nivel insular, limitándose a considerarlo como parte del área urbana de la comarca metropolitana. En este contexto ni el PIOT ni el Plan General definen tampoco ninguna estrategia de renovación urbana que deba tenerse en cuenta a los efectos contemplados en la Directriz 136.3.

No hay por tanto obstáculo a completar la ordenación del área desde el Plan General Adaptado, de acuerdo a la tercera opción de este epígrafe 1 de la Directriz 136 y para dar cumplimiento a la condición suspensiva de su aprobación.

El Plan debe garantizar la adecuada localización de los establecimientos comerciales y de ocio (epígrafe 2 de la Directriz).

En este caso tal adecuación viene genéricamente garantizada por la especialización del Sistema General de Equipamiento y hasta por el propio historial urbanístico del área; no hay que olvidar que ya en el Plan Insular de 1970 figuraba una previsión de suelos para grandes equipamientos (originalmente situada en la banda Norte de la Autopista TF-5), posteriormente recogida en las Normas Subsidiarias de 1982. Con motivo del debate generado en torno a la instalación de un gran centro comercial por la Empresa Nacional MERCASA que el Cabildo Insular patrocinaba pero entraba en competencia con la reserva de suelos para uso Universitario, se acordó la Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias (1990) y con ella la selección de los terrenos a ambos lados de la nueva Autovía TF-1 como idóneos para grandes equipamientos comerciales.





Se trata, en realidad, del único caso en las islas y uno de los pocos fuera de ellas en que la ordenación ha precedido a la implantación de grandes superficies.

El epígrafe 3 de la directriz 136 establece criterios que habrán de tenerse en cuenta en la revisión de la ordenación.

Se requiere para la implantación de grandes centros comerciales o de ocio que estén expresamente previstos en el planeamiento. No es válida una clasificación genérica con destino a uso comercial o de servicio.

Tal como ya lo hace el Plan General Adaptado y de acuerdo con la clasificación de usos del Plan Insular, deberá especificarse el uso Terciario, y dentro de éste, la categoría de Grandes Superficies Comerciales (GSC).

En cumplimiento de la Directriz 136 c)1 se deberá justificar el ámbito de análisis de las afecciones que se puedan producir sobre la estructura territorial.

El ámbito definido por la Autovía, la C/San Martín de Porres del Barrio de Los Andenes, la Rambla del Polígono del Rosario, la poligonal de calles cortadas del Barrio de S. Miguel de Chimisay y el Polígono 5 de Los Majuelos es un vacío urbano que debería contemplarse en conjunto para su correcta integración en la trama urbana y para contribuir adecuadamente a la mejora de ésta.

Por este motivo, el "área de Montaña Pacho" a reconsiderar en cumplimiento de la resolución aprobatoria de la Adaptación debe entenderse en sentido amplio, favorable a la mejor solución de conjunto, sin perder de vista el objetivo declarado del PG 2000 que se revisa: "determinar la mejor ordenación de todo el entorno de Montaña Pacho y sus conexiones con los barrios limítrofes".

En un sentido más amplio debe entenderse que los efectos sobre la estructura territorial trascienden a lo puramente morfológico extendiéndose al ámbito de servicio de los nuevos equipamientos. Consecuentemente deben tenerse en cuenta sus efectos territorialmente





relevantes, particularmente sobre la dotación de infraestructuras y la generación de tráfico.

Los efectos sobre el tejido de servicios preexistente es materia aparte que tiene su propio cauce de análisis y decisión (licencia comercial específica). No obstante es importante hacer a este respecto algunas consideraciones que deberían ser tenidas en cuenta en la nueva ordenación:

Las grandes y medianas superficies actualmente implantadas en el Parque Comercial se encuentran en su mayoría en el lado derecho de la Autovía en sentido Norte-Sur y su atracción de "viajes de paso (que aproximadamente, de acuerdo al estudio de generación de tráfico, representan un tercio de la atracción total de este tipo de instalaciones) está claramente basada en el efecto llamada de su posición preeminente respecto a la Autopista. Esta atracción es con toda seguridad más potente para el tráfico Norte-Sur que para el de sentido contrario, que resultaría antes y más fácilmente atraído por un nuevo centro que se ubicase en el entorno de Montaña Pacho.

Con independencia de esta competitividad entre centros respecto al canal de la Autovía, existe otro potencial específicamente urbano para el centro de Montaña Pacho, cual es todo el área residencial subequipada de Taco, Los Majuelos, Polígono del Rosario y Suroeste de Santa Cruz.

Con la prolongación de la Avenida de Los Majuelos hasta Avenida de Ingenieros de La Cuesta (sólo 400 mts) esta populosa zona urbana puede incorporarse también al ámbito de influencia de Pacho.

Dentro de este ámbito, el Polígono del Rosario y el Suroeste de Santa Cruz han tenido en los últimos años un intenso crecimiento residencial puro, sin apenas equipamiento comercial, que tiene además apreciables perspectivas de continuidad hasta la colmatación del Polígono.

Del listado municipal de establecimientos de alimentación se han extraído datos sobre el equipamiento actual de esta gran área urbana, y se han reflejado sobre el plano adjunto. Proporcionan una imagen bastante expresiva del reducido nivel de servicio en este sector primario.





En otros sectores del mercado (moda, ocio y restauración, establecimientos especializados, etc) la pobreza de la oferta es, como era de esperar, aún mayor.

Esta demanda insatisfecha de su entorno inmediato supone para el posible Centro de Pacho una característica urbana que se contrapone a la predominantemente suburbana de los centros ya instalados, lo que respecto a la ordenación debería tener al menos dos consecuencias:

1. **La accesibilidad desde la Autovía a través del paso superior de Montaña Pacho, no debería considerarse suficiente ni prioritaria, no sólo por que tiene limitaciones, sino porque el nuevo Centro debe tender a optimizar su accesibilidad desde la red urbana para atender a un amplio mercado potencial insatisfecho.**
2. **De acuerdo a lo anterior, el factor de presencia física prominente respecto a la Autovía no tendría que ser en este caso determinante de la forma de implantación, no importaría que el nuevo Centro quedase hundido o poco visible desde la Autovía a la altura del enlace, porque para la captación del tráfico de paso Norte-Sur, donde estaría su mayor competitividad, siempre tendría posición preeminente, aunque se bajase su cota de implantación, y esto a su vez facilitaría su inserción en la trama urbana existente y prevista.**

En cuanto a los "viajes desviados" o "viajes nuevos" que pueda generar el Centro dependerán directamente de su competitividad por oferta, no por posición o presencia física.

Sobre estas bases los efectos de un nuevo Centro Comercial y de Ocio asociado a un Parque Deportivo en Montaña Pacho serían claramente positivos y representarían un gran salto adelante en la estructura urbana del Suroeste metropolitano.

La Directriz 136 en su apartado 4 se refiere a la necesidad de prever el impacto sobre el sistema viario, lo que deber ser a su vez para los promotores del Centro una condición primaria, toda vez que en la comodidad y fluidez de sus accesos habrá de basarse su competitividad. Por ello se ha elaborado un estudio específico de





determinación de demanda de aparcamiento en función de la oferta comercial y de ocio, del número de accesos necesarios y de la capacidad necesaria en la red viaria general y periférica.

El estudio concluye que la conexión del paso elevado de Montaña Pacho a la red viaria de Los Majuelos (Polígono 5), hoy inexistente, deberá incluir su remodelación parcial, con ejecución de un paso inferior para la vía de servicio, y potenciarse la accesibilidad desde dos anillos viarios tangentes entre sí, el primero o más exterior definido por la Rambla de la Libertad - Prolongación de Avenida de Los Majuelos - C/San Martín de Porres - Vía de Servicio, y el segundo, interior y tangente al anterior, definido por calles del Polígono 5 actualmente vacantes, la C/San Juan Bosco (MAKRO) y su paralela por Naciente.

La Prolongación de la Avenida de Los Majuelos hasta la Calle San Martín de Porres del Barrio de Los Andenes obedece a una previsión anterior del planeamiento, se encuentra incluida en el Plan Cuesta-Taco 2004, cuenta con Proyecto de Ejecución y está prevista su próxima adjudicación, por lo que no se tendrá en cuenta para determinar los costes y la viabilidad económica de la propuesta.

El resto de las obras de urbanización, incluidas las de la vía de servicio de la TF-1 y la consiguiente remodelación del enlace **deberán contabilizarse en los costes de ejecución de la propuesta, conforme a lo dispuesto en la Directriz 136.4.**

La Directriz 136 en su epígrafe 5 se refiere a posibles afecciones a otras infraestructuras tales como la eliminación de residuos sólidos urbanos. Precisamente por el carácter urbano de la zona éste epígrafe no tiene la relevancia que podría tener en el caso de implantaciones suburbanas u otras.

Por último, en cuanto a la **ordenación pormenorizada**, la Directriz 136-d la remite a planes especiales con determinadas condiciones de análisis funcional, formal, paisajístico, etc que pueden ser abordadas también directamente desde la ordenación pormenorizada del Plan General. El estudio y definición de la propuesta de la nueva ordenación se extiende en la consideración de estos aspectos describiendo el carácter emblemático del Parque Deportivo tal como ha sido propuesto y su integración formal y funcional con la oferta de ocio del Centro Comercial.





En materia de regulación edificatoria lo adecuado será remitirse a la tipificación existente en las ordenanzas del Plan General que se trata de completar.

3. Plan Insular (PIOT)

Las determinaciones aplicables del PIOT son escasas y de carácter genérico, conforme se autodefine el propio Plan (1.1.1.5):

| PLANOS: | DETERMINACIONES: |
|---------------------------------------|--|
| Síntesis de la información | : Área de suelo común. |
| Modelo de estructura urbana | : Núcleo residencial principal. Suelo de preferente expansión. |
| Zonificación ambiental | : Área de vocación urbana. |
| Distribución básica de usos | : Área urbana. |
| Esquema funcional | : Otros usos. |
| Esquema de ordenación de usos urbanos | : Urbano residencial. |
| Modelo de ordenación territorial | : Área urbana. Via comarcal. |
| Modelo viario y de transportes | : Via comarcal. |
| Ámbitos de intervención singular | : Ninguno. |

TÍTULO I. Disposiciones generales

El PIOT contiene **normas de aplicación directa (1.1.3.2)**, que son:

- Las disposiciones sectoriales de su Título III se superpondrán a las de los planes vigentes, complementándolas o en su caso sustituyéndolas.
- Los usos deben identificarse con categorías precisas de la clasificación del PIOT.

De su apartado 1.2.1.2 es de tener en cuenta que para cualquier plan cada una de sus determinaciones debe definirse previa formulación de alternativas.

Respecto a lo primero, analizaremos más adelante las disposiciones aplicables del Título III.





Respecto a la identificación de usos, toda vez que la adaptación del Plan General fue aprobada con posterioridad a la entrada en vigor del PIOT se supone que sus definiciones y disposiciones en esta materia han sido contrastadas y son válidas (Uso Terciario UT, Gran Superficie Comercial GSC, Sistema General Viario SGRV, Parque Deportivo SGPD, etc).

Respecto a la definición de alternativas, el objeto del expediente es precisamente la presentación de una propuesta alternativa a otra ordenación previamente vigente y a su desarrollo en las propuestas del Plan Especial Montaña Pacho no tramitado, por lo que esta técnica genérica de contraste de posibilidades aparece aquí cumplimentada "ab initio", en el largo itinerario de este expediente.

TITULO II

Deberá justificarse la adecuación de las propuestas al modelo de ordenación territorial MOT (2.1.1.5):

Respecto a la materia que aquí se trata el MOT no contiene propuestas aplicables.

Modelo de Ordenación del Área Metropolitana (2.2.1):

No contiene tampoco propuestas aplicables.

Áreas de regulación homogénea: "El planeamiento de desarrollo sólo podrá adscribir un ámbito de ordenación que se incluya en un ARH montaña en el plano del PIOT a otra categoría ... etc" (2.3.2.2).

No aplicable a Montaña Pacho (no incluida en ARH).

TITULO III

Criterios de dimensionamiento y localización de dotaciones (3.2.3.3 - 4D):

En todo núcleo de más de 2.500 habitantes se dispondrán parques urbanos (5 m²/habitantes) y espacios deportivos (2 m²/habitante).





Esta disposición es concomitante con la intención municipal de dar carácter de Parque Deportivo al antes Parque Urbano de Pacho, toda vez que la dotación de parques urbanos supera ampliamente el estándar señalado y no así la de espacios deportivos. De todas formas, ambas categorías pueden compatibilizarse en la ordenación detallada del Parque, configurando zonas aptas para la función de Parque Urbano en coexistencia con las deportivas, a pesar de la topografía, puesto que se propone su modificación radical.

Criterios y objetivos de ordenación sobre las actividades terciarias (3.6.1.2). **"El PIOT delimita áreas urbanas productivas de uso global industrial y/o terciario de ámbito comarcal para centralizar y hacer más eficaz la oferta en esta materia. Tales polígonos comerciales deben delimitarse y ordenarse por el planeamiento en función de los requerimientos de la comarca en que se sitúan"** (3.6.1.4 - 3D).

Ya se ha señalado que el Parque Comercial de Los Majuelos no tiene consideración diferenciada en el PIOT, por lo que resultará aplicable el 2º párrafo de la disposición anterior.

4. Legislación urbanística general (LOTENC, D. 1/2000)

Dotaciones

La Legislación urbanística impone cuantías dotacionales que debe satisfacer el planeamiento, entre ellas las de zonas escolares y espacios libres, e impone restricciones a su modificación.

Las dotaciones que formen parte de la estructura urbanística general sólo pueden ser modificadas mediante procedimiento de Revisión de Plan.

El Proyecto de Parque Deportivo, tal como ha sido definido, implicaría modificación de los espacios libres Parque Urbano y Parque Deportivo de Montaña Pacho, definidos como Sistema General y que tienen por tanto la condición de elementos estructurantes. Implica también la modificación de un espacio libre local en el ámbito del Plan Parcial del Polígono 5. Por último, implica modificación de zonas docentes en el ámbito del Polígono Resto.





Estas modificaciones son posibles en Revisión de Plan, sin perjuicio de su necesaria justificación

Respecto a la modificación de los espacios libres de Montaña Pacho la razón de partida arranca de su radical falta de aptitud para el uso asignado. El Plan General (art. 91) establece:

1.- "No podrán computarse a los efectos de cubrir las dotaciones mínimas exigibles (5 m²/hab.), lugares que constituyan riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al veinte por ciento (20%).
.../...

2. Los espacios libres cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona .../... Se tendrá especialmente en cuenta las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en el diseño de los mismos.

La superficie del espacio libre de Montaña Pacho en el Plan General vigente es de 156.639 M², de los que sólo 46.780 M², menos de su tercera parte, tienen pendiente inferior al 20%. La mayor parte tiene pendiente media del 40%. Su calificación es, por tanto, inadecuada y contradictoria dentro del Plan General.

Aún más evidente es el caso del espacio asignado a Parque Deportivo: De sus 22.199 M² la totalidad tiene pendiente superior al 20%, incluso al 30% en su mayor parte. Su extraña forma en planta es manifiestamente residual y difícilmente podrá considerarse adecuada para ningún tipo de instalación deportiva. Su relación con el viario actual y en proyecto que lo delimita difícilmente podría ser más complicada.

La revisión de estos usos es por tanto no sólo posible sino claramente necesaria.

Esta revisión, en la medida que implique reducción contable en los espacios libres de una u otra categoría, podrá ser polémica. Sin embargo, más allá de la capacidad de la Revisión para enmendar errores anteriores, **los ratios de dotación por habitante son claramente superiores a los mínimos legales**, según cuadro adjunto, por lo que la nueva ordenación puede plantearse en la forma que más convenga a la consecución de sus objetivos, sin obstáculos formales de esta naturaleza.





La propuesta es destinar a edificación residencial de promoción pública los espacios residuales que quedan entre las calles cortadas del Barrio de S. Miguel de Chimisay y la Prolongación de la Avenida de Los Majuelos, enlazando con éstas las calles del Barrio en las que la diferencia de cotas lo permite, configurando así nuevas manzanas de remate de Barrio y su fachada hacia la nueva Avenida.

Respecto a la zona docente del Polígono Resto (EGB actual y previsión de BUP) la inadecuación de su emplazamiento junto a la Autovía y fuera de las áreas residenciales ha sido manifestada al Municipio por los colectivos vecinales y avalada por la Dirección General de Centros e Infraestructura Educativa, reclamándose como mejor solución el traslado del centro de EGB al emplazamiento inicialmente previsto y cedido para tal fin en el Plan Parcial del Polígono 5, que aparentemente por error fue recalificado por el Plan General como espacio libre.

El Plan Parcial del Polígono 5 cedió este suelo con destino escolar en exceso sobre lo necesario para sus previsiones residenciales por completar un escalón de planificación escolar, según el Anexo a su Memoria que se reproduce anexo hubiera debido ceder 2.650 M2 con arreglo al Reglamento de Planeamiento, siendo en realidad su cesión de 7.560 M2 (8.120 M2 según medición reciente) que equivalen a una capacidad de 18 Uds. El actual Colegio de Montaña Pacho que se trasladaría tiene en servicio 9 Uds.

Existe por tanto capacidad remanente para acoger la nueva demanda que se derivaría de las 160 viviendas que podrían construirse en las nuevas manzanas a crear en el Barrio de San Miguel de Chimisay, junto a la Prolongación de la Avenida de Los Majuelos.

Clasificaciones de suelo

Las categorías de suelo urbano se asignan según criterios legales dentro de los márgenes normales de apreciación urbanística.

El grado de consolidación de la urbanización puede apreciarse con un margen de esponjamiento de un tercio, según la morfología urbana y el tipo de crecimiento previsto.





El suelo ocupado por el Colegio a trasladar, que en el Plan General vigente se consideró consolidado con ese uso, puede considerarse **no consolidado** al proponerse su integración en una unidad mayor de uso distinto (terciario). Así este suelo deberá integrarse en una unidad de actuación, efectuar las correspondientes cesiones y contribuir a la carga de ejecución del Parque, que se pretende adscribir a los nuevos aprovechamientos.

Inversamente, el suelo junto al Barrio de San Miguel de Chimisay que pasaría a residencial, por su escasa entidad y dada la ejecución pública del viario incluido en el Proyecto de la Prolongación de la Avenida de Los Majuelos, es lo razonable clasificarlo como suelo urbano consolidado haciendo uso del margen de esponjamiento que puede apreciarse discrecionalmente, permitiendo así su edificación directa dentro de los programas de vivienda social a que se pretende destinar.

5. Conclusiones

Puede concluirse que no existe obstáculo apreciable a la viabilidad urbanística de la propuesta de Parque Deportivo Comercial de Montaña Pacho, tal como ha sido formulada.

En el desarrollo de la Ordenación Detallada y del Proyecto deberán satisfacerse los criterios y condiciones señaladas en el cuerpo de este Informe y que aquí se resumen:

- **El Plan tiene que especificar el uso terciario (UT) y la categoría de gran superficie comercial (GSC), tal como hace en el resto del Sistema General de Equipamiento.**
- **El ámbito de la revisión debe alcanzar a la totalidad del espacio vacío descrito y justificar la solución de conjunto.**
- **Físicamente, la implantación debe apuntar más a la integración en las áreas urbanas residenciales colindantes que a buscar una posición realzada respecto a la Autopista (ambas opciones no son compatibles por topografía).**





- A pesar de lo anterior, deben estudiarse en detalle los efectos de atracción sobre la glorieta elevada de la TF-1.
- El Proyecto debe atender al cumplimiento y justificación de los aspectos funcionales y formales especificados en la Directriz 136-d.
- El PIOT no impone limitaciones relevantes.

José Ángel Domínguez Anadón
Arquitecto





ANEXOS

Alternativas de ordenación. Plan Especial Montaña Pacho.

Mapa de pendiente topográfica de los espacios libres de Pacho.

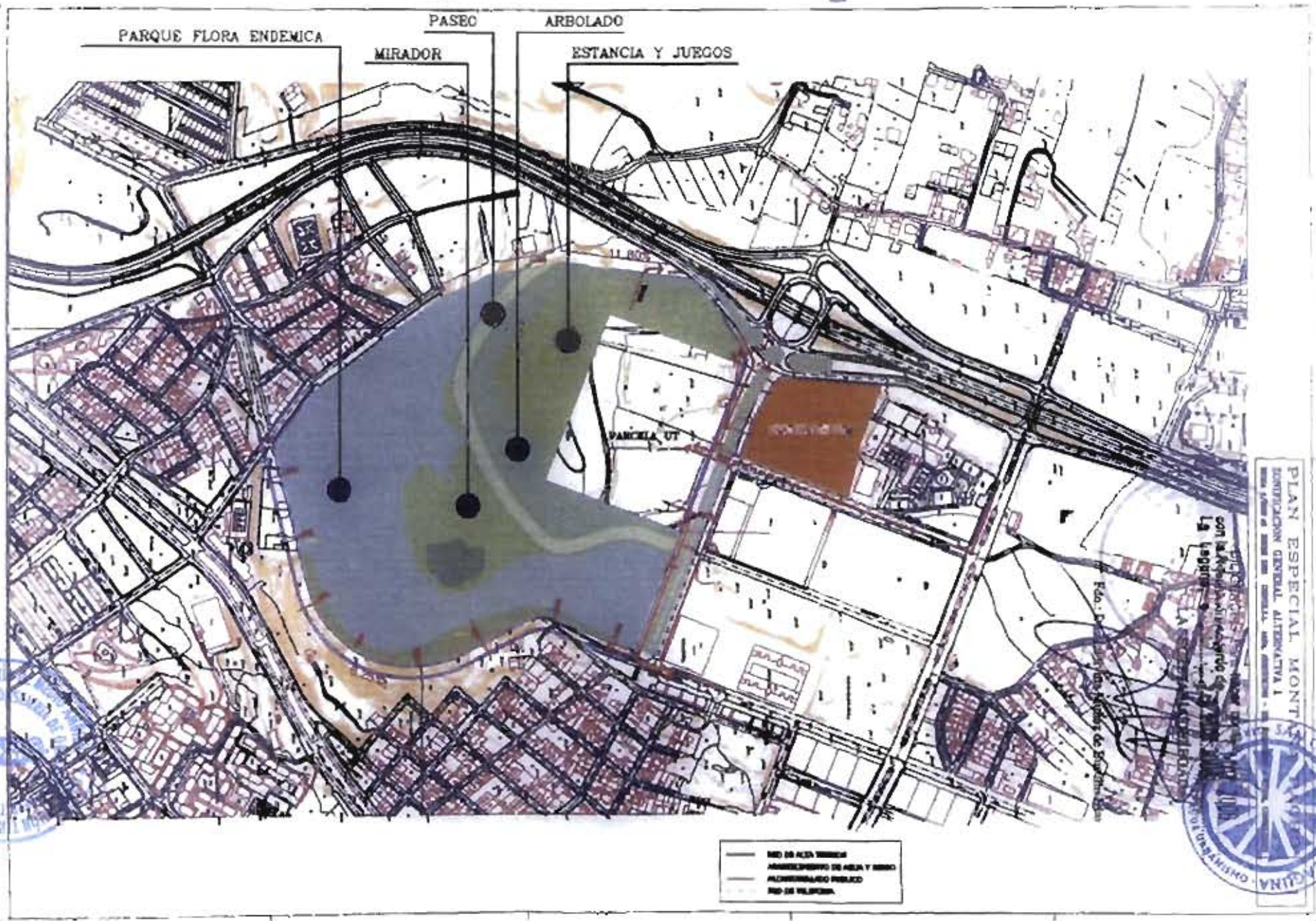
Ratio municipal y local de espacios libres (Fuente: Gerencia Urbanismo).

Anexo a la Memoria del Polígono 5: Cesiones para uso Docente.

Comunicaciones de la Consejería de Educación.

Estructura comercial: Comercio alimentario municipal y local





PLAN ESPECIAL MONT
 IDENTIFICACION GENERAL ALTERNATIVA 1
 con la Asignación de los usos de
 La Laguna 9

CONSEJERÍA DE
 GOBIERNO DE
 CABAÑAS
 DEPARTAMENTO DE INGENIERIA

COMISIÓN DE LA
 LA LAGUNA
 GOBIERNO DE CABAÑAS

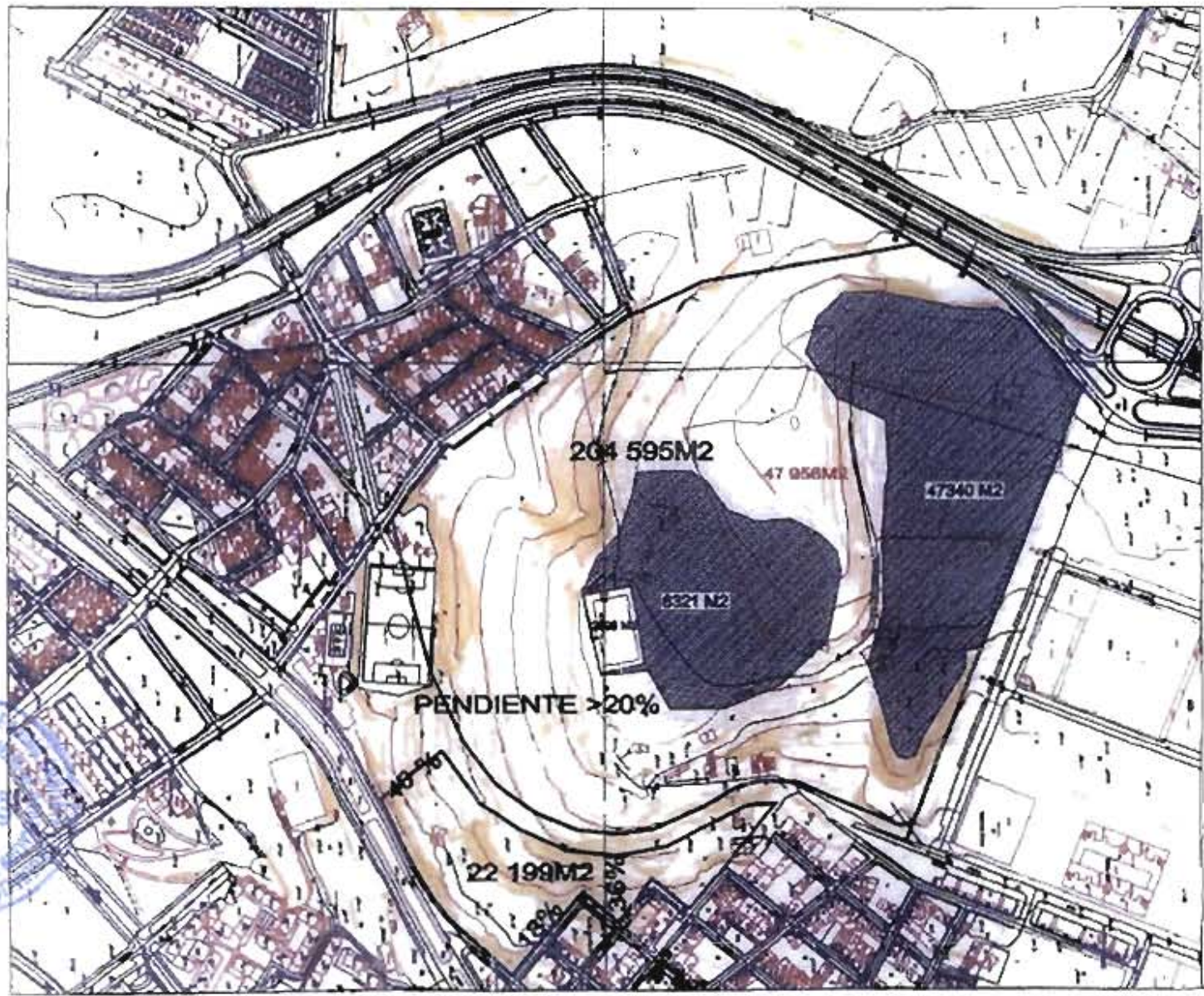
— MEDIO ALTA TENSIÓN
 — ABASTECIMIENTO DE AGUA Y BARRIO
 — ALCANTARILLADO PÚBLICO
 — RED DE VULNERA



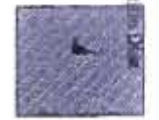
PLAN ESPECIAL NONTAN
 ZONIFICACION GENERAL ALTERNATIVA 2
 Para hacer constar el acuerdo de 23 de Mayo de 2008
 La Laguna, 9

LA SECRETARIA DE LA LAGUNA
 Dña. Lidya María Muñoz de Bustillo Prieto





DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO
 LA LAGUNA, 8 DE ABRIL DE 2011
 LA SECRETARÍA DELEGADA
 Fdo: Dña Lidia Muñoz de Bustos



SUMA 53.051 M2

PENDIENTE < 20%

E 1/3000 A3 - 1/5000 A4

PARQUE DEPORTIVO
DE MONTAÑA PACHO

LA LAGUNA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. DOTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES

PROMEDIO A NIVEL MUNICIPAL:

El total de espacios libres locales en el municipio es: 1.197.006 m²
El total de espacios libres locales descontado el parque donde se ubicará el colegio es: 1.189.205 m²
El total de Sistema General espacio libre (descontado el ámbito suspendido de Montaña Pacho) es: 1.960.256 m²

El promedio de espacio libre sistema general por habitante (descontada el ámbito de suspensión de Montaña Pacho) es: **8,88 m²/habitante**

El promedio de espacio libre local por habitante (descontada la parcela donde se ubicará el colegio) es: **5,38 m²/habitante**

El total de habitantes municipal utilizado resulta de multiplicar por 3,5 habitantes las 63.040 viviendas que prevé el Plan General del 2.000 en su Memoria:
220.640 habitantes

PROMEDIO A NIVEL AUH:

El ámbito de la Revisión se encuentra en tres áreas urbanísticas homogéneas (AUH):

- Taco I
- Geneto VII
- Geneto VIII

El total de espacios libres locales de las tres AUH es: 104.233 m²
El total de espacios libres municipales descontados el parque donde se ubicará el colegio es: 96.432 m²

El total de Sistema General espacio libre de las tres AHU es: 238.040 m²
El total de Sistema General espacio libre descontado el ámbito suspendido de Montaña Pacho es: 187.540 m²

El promedio de espacio libre sistema general por habitante en el ámbito de las AUH es: **15,96 m²/habitante**

El promedio de espacio libre sistema general por habitante (descontada el ámbito de suspensión de Montaña Pacho) es: **12,57 m²/habitante**





El promedio de espacio libre local por habitante es: **6,9 m²/habitante**
El promedio de espacio libre local por habitante (descontada la parcela donde se ubicará el colegio) es: **6,46 m²/habitante**

El total de habitantes utilizado resulta de sumar a 8.839 habitantes actuales , la población prevista en cada AUH, que son:

- Taco I: 201 vvdas. x 3,5 habitantes= 703 habitantes
- Geneto VII: 325 vvdas x 3,5 habitantes= 1137 habitantes
- Geneto VIII: 501 vvdas x 3,5 habitantes= 1753 habitantes

total= **3.593** habitantes

Si a esta cantidad le sumamos los habitantes para el sector Geneto 4 :
708 vvdas x 3,5 habitantes= **2.478** habitantes

Total global= 8.839 + 3.593 + 2.478 = **14.910** habitantes

Fuente: Gerencia Municipal de Urbanismo





ANEXO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION

| SUPERFICIES | NÓRMAS | REGLAMENTO | PLAN | % |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------|
| Total del P. Parcial | 165.000 | - | 165.000 | 100% |
| Social | | 1.650 m ² | (1) | |
| Comercial | | 1.650 m ² | 2.051 m ² (2) | 1.24% |
| Deportivo | | 3.300 m ² | 8.284 m ² | 5.02% |
| Libre | | 16.500 m ² | 18.644 m ² | 11.30% |
| Libre + deportivo | 28.188 m ² | 19.800 m ² | 28.188 m ² | 17.08% |
| Docente | 7.560 m ² | 2.650 m ² (3) | 9.003 m ² (4) | |
| Viarío | | | 47.082 m ² (5) | 28.53% |
| Industrial/ Comercial | | | 70.811 m ² | 42.91% |
| Residencial | | | 2.473 m ² | 1.49% |
| EDIFICABILIDAD | | | | |
| Industrial | | | 123.800 m ² | 92.64% |
| Residencial | | | 9.834 m ² | 7.36% |
| Media bruta | | | 0.81 m ² /m ² | |
| APARCAMIENTOS | | | | |
| En parcelas | | | 584 | (6) |
| En Playa | | | 217 | |
| Anexos a vías | | | 682 | |
| Suma | 1.336 | 1.136 | 1.483 | |

(1) a (6) en página siguiente





- (1) Se propone su vinculacion al uso docente. Ver (3).
- (2) Minimo que corresponde a las plantas bajas de los edificios residenciales.
- (3) Incluye 1.000 m2 de dotación minima reglamentaria y 1.650 m2 de equipo social.
- (4) Incluye 1.443 m2 que se anexionan al Colegio de Montaña Pacho en la intersección de la Rambla con la Calle "C".
- (5) Contabilizado a ejes de vias segun Delimitacion.
- (6) Ver Ordenanzas Particulares.



Jose Angel Dominguez

De: "Sixto Machado Codesio" <sixto.machadocodesio@gobiernodecanarias.org>
Para: <ada1@retemail.es>
Enviado: jueves, 27 de noviembre de 2003 14:27
Adjuntar: 9Uds.Inf.+Prim..pdf, 18Uds.Inf.+Prim..pdf
Asunto: Colegio Montaña Pacho



José Ángel, el colegio de Montaña Pacho se construyó como un EGB de 24 Uds. Actualmente, por disminución de matrícula está infrautilizado. Si se previese que el actual número de alumnos matriculados está estabilizado, podría ser sustituido por un colegio de 9 Uds. Si la tendencia fuese a crecer, debería ser sustituido por un 18 Uds. Te adjunto ambos programas y quedo a tu disposición para cualquier otra aclaración que pueda facilitarte. Sixto.



25/09/2005



GOBIERNO DE CANARIAS
EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE CENTROS E
INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA

Mira Ref. Dip
Atención trasladada según Montaña de Pacho
Destinatario:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA
D/A GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
C/ BENCOMO, 1A
38201 LA LAGUNA TENERIFE



Registro de Salida
REGISTRO GENERAL
Nº 71212005
Nº 51086
Cada Ejemplar: FOLIO 435

En relación con su solicitud sobre nuestro posicionamiento sobre la propuesta de traslado del actual C.E.I.P. Montaña de Pacho, a una nueva ubicación y a costa de esa administración municipal, me complace comunicarle lo siguiente:

Su propuesta, de acuerdo al plano que adjunta, es viable y oportuna para la escolarización en la zona en que se encuentra ubicado el centro y es apoyada plenamente por esta Dirección General, para lo cual han de cumplirse las siguientes condiciones:

- 1º El nuevo centro que se construya deberá ser de seis unidades de Infantil más doce de primaria
- 2º El proyecto se elaborará de acuerdo al programa de necesidades que se adjunta.
- 3º Una vez elaborado el proyecto, éste deberá ser sometido a supervisión por la Dirección General de Centros e Infraestructura Educativa, previamente a la contratación de la obra.
- 4º Los alumnos escolarizados actualmente en el C.E.I.P. Montaña de Pacho permanecerán en el Centro hasta que se haya recepcionado y se ponga a disposición del Gobierno de Canarias el nuevo Centro que se construya.
- 5º Por la necesidad de solventar los problemas de escolarización en la zona y debido a que el nuevo emplazamiento del Centro deberá provocar una reestructuración de las zonas de influencia de los centros, el nuevo edificio debería estar disponible para su uso a principio de septiembre de 2006

Santa Cruz de Tenerife, a 7 de febrero de 2005.

EL DIRECTOR GENERAL DE CENTROS
E INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA.

[Firma manuscrita]

Fdo.: H. Rafael Hernández Álvarez





GOBIERNO DE CANARIAS
Comisaría de Educación, Cultura y Deportes
Dirección General de Centros
Infraestructura Educativa



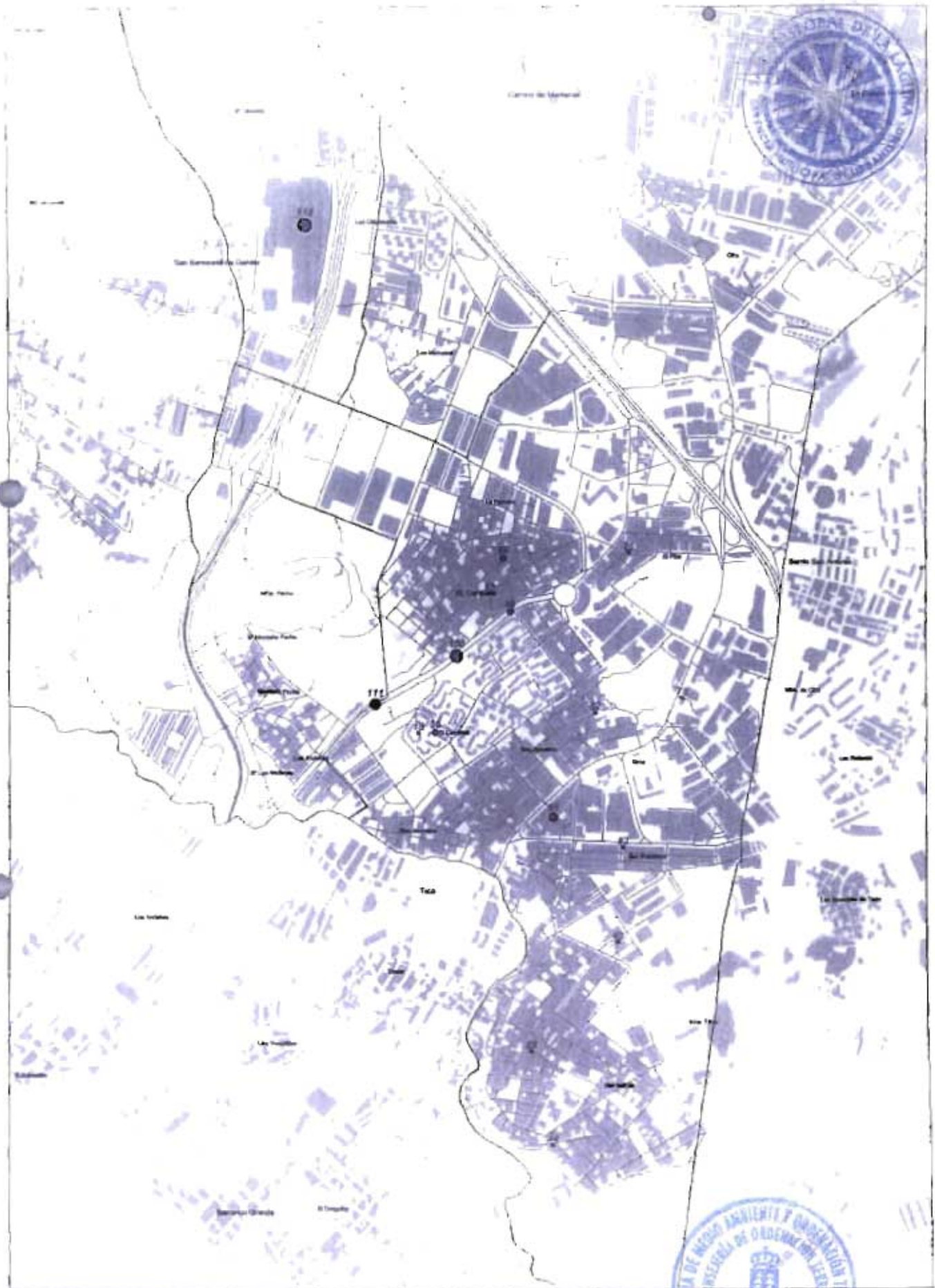
PROGRAMA DE OBLIGACIONES PARA CONTINÚO DE ENSEÑANZA INFANTIL + PRIMARIA (7 - 12 AÑOS)
18 Hm. Cuadr. (6 + 12) y 110 Puntos Escolares (P.E.)

| ESPACIOS Y LOCALS | | NÚMERO | M ² | M ² ÚTILES | |
|----------------------------------|--|--|---------------------------|-----------------------|-----|
| ZONA DOCENTE | A1 INFANTIL | AULA 25 NIÑOS | 30 | 6 | 300 |
| | | ESPACIOS COMUNES | | 3 | 60 |
| | | ASEOS ALUMNOS | 1 M ² U/L | | 30 |
| | B1 PRIMARIA | AULA PRIMER CICLO | 45 | 4 | 180 |
| | | AULA SEGUNDO CICLO | 45 | 4 | 180 |
| | | AULA TERCER CICLO | 45 | 4 | 180 |
| | | AULA PEQUEÑO GRUPO | 20 | 4 | 80 |
| | | AULA TALLER DE MÚSICA | 45 | | |
| | | AULA INFORMÁTICA PROYECTO MEDUSA | 60 | 1 | 60 |
| | | SALA USOS MULT. + TALLER POSIT. + MÚSICA | | 1 | 120 |
| | | BIBLIOTECA | Variable | 1 | 40 |
| | | RECURSOS | Variable | 1 | 30 |
| | | AULA GIMNASIO + VESTUARIOS | 240 | 1 | 240 |
| | | ASEOS ALUMNOS | 0,30 M ² P. E. | | 90 |
| | | BALAMBRA - ASEOS | 6 | | 6 |
| ADMNISTRATIVOS | DESPACHO DIRECTOR | | 15 | 15 | |
| | DESPACHO JEFE DE ESTUDIOS | | 10 | 10 | |
| | SECRETARÍA + ARCHIVO | Variable | | 25 | |
| | SALA DE PROFESORES | Variable | | 40 | |
| | ASEOS + GUARDARROPAS DE PROFESORES | Variable | | 10 | |
| | AFAS + ASOCIACIÓN DE ALUMNOS | 30 | | 30 | |
| | CONSERVERÍA + REPROGRAFÍA | 10 | | 10 | |
| SERVICIOS COMUNES | ALMACÉN GENERAL | Variable | | 20 | |
| | ASEOS - VESTUARIOS DEL PERSONAL NO DOCENTE | 3 | | 3 | |
| | MÁQUINAS | 20 | | 20 | |
| | CONTADORES | 3 | | 3 | |
| | CUARTO DE LIMPIEZA | Variable | | 3 | |
| | CUARTO DE BASURAS | Variable | | 3 | |
| | VIVIENDA CONSEJAL | 80 | | 80 | |
| SUMA SUPERFICIE ÚTIL ESPACIOS | | | | 1.872 | |
| 25% CIRCULACIONES | | | | 468 | |
| TOTAL SUPERFICIE ÚTIL DEL CENTRO | | | | 2.340 | |
| 12% ESPESORES CONSTRUCCIÓN | | | | 281 | |
| TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA | | | | 2.621 | |

| | | | | |
|---------------------|-------------------------------------|----------|---|-----|
| ESPACIOS COMPLEMENT | COMEDOR | Variable | 1 | 120 |
| | COCINA + ANEXOS | 30 | 1 | 30 |
| | SUMA | | | 150 |
| | INCREMENTO DE SUPERFICIE CONSTRUIDA | | | 210 |

| | | | | |
|----------------------|------------------------------|--------------------------|-----|-------|
| ESPACIOS EXTERIORES | PARCELA MÍNIMA | 18 M ² P. E. | | 8.100 |
| | Ocupación MÁXIMA | 1/3 | | 2.700 |
| | NÚMERO DE PLANTAS | 2 Plantas | 1-3 | |
| | AULAS EXTERIORES DE INFANTIL | 60 | 6 | 360 |
| | PORCHE MÍNIMO | 0,5 M ² P. E. | | 771 |
| | ZONA DE JUEGO PARA INFANTIL | 1 M ² P. E. | | 600 |
| | ZONA DE JUEGO PARA PRIMARIA | 1,2 M ² P. E. | | 450 |
| | PISTAS POLIDEPORTIVAS | 12 x 44 | 2 | 1.056 |
| | ESTACIONAMIENTOS | 20 M ² P. E. | | 260 |
| | ZONA AJARDINADA MÍNIMA | 5% | | 463 |
| | MUERTA | 2,5% | 1 | 302 |
| RESERVA AMPLIACIONES | 10% | | 810 | |





Distribución Geográfica de los centros comerciales de alimentación
 Escala: 1:10.000

Superficie en m²
 ● 0 - 100 ● 100 - 200



MADEIRA DE 1970-72

| COD | DESCRIPCION | DE NOMINACION | DIRECCION | SUPERFICIE | TIPO |
|-----|---|--|--|------------|------------------|
| 1 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | FRONTERA 96 SL | AVDA TRINIDAD, LA. 43 | | 76 Supermercado |
| 2 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | DARIAS MONTESINOS ANTONIO | CALLE FELIPE CASTILLO, 3 | | 43 Supermercado |
| 3 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | GONZALEZ ABREU JOSE LUIS | CALLE MOLINOS DE AGUA, 43 | | 66 Supermercado |
| 4 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | VARGAS PEREZ PEDRO | CALLE SAN JUAN, 53 | | 80 Supermercado |
| 5 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | ABAD TRUJILLO CRISTOBALINA | URB URB. POLIGONO PADRE ANCHIETA, 46 | | 78 Supermercado |
| 6 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | ALVAKEZ CARRILLO MARIA FATIMA | CMNO SAN FRANCISCO DE PAULA, 90 | | 48 Supermercado |
| 7 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | CABRERA GARCIA MARIA ISABEL | CALLE OSA MENOR, 86 | | 12 Supermercado |
| 8 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | CASTILLO AMAADOR M. CARMEN | CMNO ALAMOS, LOS, 2 | | 161 Supermercado |
| 9 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | COMERCIAL SALCEDO SOAD CIVIL | CALLE JOSE GREGORIO HERNANDEZ, 28 BAJ | | 104 Supermercado |
| 10 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | DECATHLON ESPAÑA SA | CTRA CTRA. AUTOPISTA DEL NORTE | | 19 Supermercado |
| 11 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | GALVAN DE LEON JOSE MIGUEL | CALLE FRANCISCO AFONSO CARRILLO, 52 | | 87 Supermercado |
| 12 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | GARCIA FEBLES JUAN ALBERTO | RBLA FERNANDEZ DE LA CRUZ, 20 | | 92 Supermercado |
| 13 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | GARCIA MORALES ANTONIO | CALLE SAN CLEMENTE, 37 | | 50 Supermercado |
| 14 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | GIL REYES ORENCIA | CMNO RUALA, 36 | | 108 Supermercado |
| 15 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | GONZALEZ GONZALEZ MARCOS | CALLE CALVARIO EL (V GUERRA), 35 | | 65 Supermercado |
| 16 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | GONZALEZ RODRIGUEZ NESTOR | CALLE MORAL EL (V GUERRA), 44 | | 77 Supermercado |
| 17 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | HERNANDEZ DIAZ FRANCISCA REMEDIOS | CTRA CTRA. GENERAL PUNTA DEL HIDALGO, 18 | | 86 Supermercado |
| 18 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | DISTRIBUCIONES FRIONORTE SA | URB URB. EL CARDONAL, 114 | | 65 Supermercado |
| 19 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | DISTRIBUCIONES FRIONORTE SA | AVDA MENCEYES, LOS, 24 | | 67 Supermercado |
| 20 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | C8 FAMILIA MUÑOZ VENGHALS | AVDA RAFAEL GONZALEZ VERNETTA | | 98 Supermercado |
| 21 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | CARTAYA MEJIAS CANDELARIA | CALLE MORALES, 13 | | 38 Supermercado |
| 22 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | CARREÑO MESA MERCEDES ALICIA | CALLE SAN FERNANDO (TACO), 4 | | 80 Supermercado |
| 23 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | BENITEZ GIL VEREMUNDO | CTRA CTRA. GENERAL EL ORTIGAL, 181 | | 49 Supermercado |
| 24 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | AUTOSERVICIO ALIMENTACION ERAMAN TENERIF | CALLE 26 DE DICIEMBRE, 64 | | 76 Supermercado |
| 25 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | HERNANDEZ SANTANA MANUEL JOSE | CALLE MARIA CRISTO OSSUNA, 12 | | 131 Supermercado |
| 26 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | HERRERA MARTIN NICOLAS | CALLE CRISTO EL, 47 | | 91 Supermercado |
| 27 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | CABRERA RODRIGUEZ NAZARIO | URB URB. PRINCESA YBALLA, 37 1 | | 64 Supermercado |
| 28 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | COMESTIBLES CORREA VERA SL | CALLE RECTOR ANTONIO BETHENCOURT, 2 | | 89 Supermercado |
| 29 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | RODRIGUEZ PINTO ANICETA MARIA PILAR | CALLE NARCISO DE VERA, 2 ED SAMARIFE | | 56 Supermercado |
| 30 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | RODRIGUEZ LEON M ROSARIO | CTRA CTRA. GENERAL SANTA CRUZ-LA LAGUNA, 362 | | 126 Supermercado |
| 31 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | PEREZ MACHADO SEBASTIAN | CTRA CTRA. EL BOQUERON, 15 | | 119 Supermercado |
| 32 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | GÓMEZ MARTIN OLIVIA CARMEN | AVDA SAN MIGUEL DE CHIMISAY, 10 | | 82 Supermercado |
| 33 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | DISTRIBUCIONES FRIONORTE SA | CTRA CTRA. GENERAL SANTA CRUZ-LA LAGUNA, 331 | | 35 Supermercado |
| 34 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | SUPER LOS HERMANOS COBOMOTO SI JUNIP RAMOS RODRIGUEZ CONSUELO EVARISTA | CALLE MARCELINO PERDOMO REYES | | 109 Supermercado |
| 35 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | RAMOS RODRIGUEZ CONSUELO EVARISTA | CALLE SAN ANTONIO (C. CIUDAD), 43 | | 64 Supermercado |
| 36 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | MARRERO GARCIA JOSE ROSENDO | URB URB. EL CARDONAL, 139 B | | 104 Supermercado |
| 37 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | LA ESTRELLA ALIMENTACION SL | CALLE ELIAS SERRA RAFOLS, 6 PTAL 13 | | 38 Supermercado |
| 38 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | JORGE MARTIN EZEQUIEL | CALLE CHARCON EL, 25 BI 26 | | 72 Supermercado |
| 39 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | FRIGORIFICIOS DEL NORTE DE TENERIFE SA | CTRA CTRA. TERNANA-LA LAGUNA, 63 | | 137 Supermercado |
| 40 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | CASTRO SIERRA ADORACION | URB URB. POLIGONO PADRE ANCHIETA, 4 BI 12 | | 59 Supermercado |
| 41 | COM. MEN. PTOS. ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | BARRETO HERRERA ESTEBAN | CALLE SANTA URSULA (F. ESPAÑA), 28 | | 49 Supermercado |



| | | | | | |
|----|--|------------------------------------|---|-----|--------------|
| 42 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | LA HIGUERITA SL | CTRA CTRA GENERAL SANTA CRUZ LA LAGUNA, 23 Km 6 | 7 | Supermercado |
| 43 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | FELIPE FELIPE VALENTIN | CTRA CTRA AUTOPISTA DEL NORTE, Km 6,1 | 49 | Supermercado |
| 44 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | GONZALEZ PACHECHO MARTA MERCEDES | CALLE SAN JOSE (SAN MATIAS), 12 | 43 | Supermercado |
| 45 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | MELIAN MELIAN CANDELARIA | CTRA VALLE JIMENEZ, 57 | 43 | Supermercado |
| 46 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | LOPEZ ROJAS SATURNINA | CALLE FRANCISCO AFONSO CARRILLO, 5 | 106 | Supermercado |
| 47 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | HERNANDEZ GONZALEZ LOURDES FLORA | CALLE ALICANTE, 9 | 60 | Supermercado |
| 48 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | GONZALEZ VIERA JOSE ANTONIO | CALLE OBISPO PEREZ CACERES, 69 | 104 | Supermercado |
| 49 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | GARCIA ALVAREZ JULIA | CALLE MATANZA, LA 2 | 79 | Supermercado |
| 50 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | CHEN ZHIMING | CALLE HERACLIO SANCHEZ, 26 | 42 | Supermercado |
| 51 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | ARVELO PAZ DE LA ELENA CONCEPCI | AVDA GRAN PODER, 2 | 39 | Supermercado |
| 52 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | HAMIDIA SL | CTRA CTRA GENERAL LA CUESTA-TACO, 76 Pw 1 | 5 | Supermercado |
| 53 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | TRUJILLO CAND ESTEBAN | CALLE RETAMA DEL TEIDE, 23 | 35 | Supermercado |
| 54 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | ALAMEDA ALVAREZ MARIA DOLORES | CALLE HERRADORRES, 66 | 21 | Supermercado |
| 55 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | MEDINA PEREZ JOSE MANUEL | CALLE FELIPE CASTILLO, 32 | 114 | Supermercado |
| 56 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | ARVELO LEDESMA TERESA DE J | CMNO MEDIO EL (LOS BALDIOS), 75 | 61 | Supermercado |
| 57 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | NOSI TENERIFE SL | URB URB POLIGONO PADRE ANCHIETA, 52 BL 110 | 76 | Supermercado |
| 58 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | PEREZ HERNANDEZ JOSE GREGORIO | CTRA CTRA GENERAL VALLE DE GUERRA, 183 | 85 | Supermercado |
| 59 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | CB AUTOSERVICIO DE NOVEVA | ZONA TOSCAS DE ARRIBA, 67 | 95 | Supermercado |
| 60 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | GONZALEZ GONZALEZ ARNALDO | CTRA CTRA TEJINA-LA LAGUNA, 80 | 59 | Supermercado |
| 61 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | GONZALEZ BACALLADO FLORA | CALLE MURON EL (SAN MIGUEL GENETO), 21 | 45 | Supermercado |
| 62 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | CHICO MARRERO PEDRO JOSE | CALLE FRANCISCO MIRANDA, 25 | 111 | Supermercado |
| 63 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | SIVERIO MARTIN M PILAR | CMNO SAN FRANCISCO DE PAULA, 140 | 39 | Supermercado |
| 64 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | ROJAS ACOSTA ANA MARIA | CMNO VUELTAS BLANCAS, 20 | 86 | Supermercado |
| 65 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | QUICK-MILLENIUM SL | ZONA AEROPUERTO DE LOS RODEOS | 22 | Supermercado |
| 66 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | INVERSIONES MAR Y OCEANO SL | URB URB PRINCESA YBALLA, 3 LC 2 | 67 | Supermercado |
| 67 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | HEREDEROS DE VENANCIO DIAZ HOEZ SL | CALLE ARRIBA, 45 | 70 | Supermercado |
| 68 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | CASTRO PEREZ MARIA CANDELARIA | CMNO TABARES, 4 | 70 | Supermercado |
| 69 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | MARTIN DIAZ JUAN | CTRA CTRA TEJINA-LA LAGUNA, 80 | 100 | Supermercado |
| 70 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | ALVAREZ NEGRIN JOSE LUIS | CMNO GAVIAS LAS, 1 | 57 | Supermercado |
| 71 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | RAMOS LEDESMA MIGUELINA | CTRA CTRA GENERAL PUNTA DEL HIDALGO, 51 | 103 | Supermercado |
| 72 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | RAMOS HERNANDEZ FRANCISCO | CMNO HORNÉRALA, 56 | 28 | Supermercado |
| 73 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | PADRON PEBLES RAMIRO | CALLE SIMON BOLIVAR, 16 | 51 | Supermercado |
| 74 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | HAMIDIA SL | PLAZA SAN CRISTOBAL, 36 | 17 | Supermercado |
| 75 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | GOMEZ MENDOZA JOAQUIN MANUEL | URB URB PRINCESA YBALLA, 10 BAJ | 23 | Supermercado |
| 76 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | GR MARRERO M DOLORES | CTRA CTRA GENERAL EL ROSARIO, 53 | 36 | Supermercado |
| 77 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | GALVAN MELIAN M ROSARIO | CTRA CTRA VALLE TABARES, 129 | 76 | Supermercado |
| 78 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | DISTRIBUCIONES FRIDNORTE SA | CTRA CTRA GENERAL DEL SUR, 137 | 72 | Supermercado |
| 79 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | PESTANO VERA MARIA | CMNO ALFREDO HERNANDEZ CAMINO, 18 | 57 | Supermercado |
| 80 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | SALAS HERNANDEZ MARIA ESTRELLA | CTRA CTRA GENERAL PUNTA DEL HIDALGO, 56 | 68 | Supermercado |
| 81 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | SANCHEZ DIAZ EUFRASIO | CALLE MACHADO Y FIESCO, 46 | 57 | Supermercado |
| 82 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS MENOS 120 M2 | SANCHEZ MORA ALFONSO | AVDA TENERIFE, 6 | 29 | Supermercado |



| | | | | | |
|-----|--|---|---|------|--------------|
| 83 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS 120 - 399 M2 | VARGAMAR SL | RBLA FERNANDEZ DE LA CRUZ | 142 | Supermercado |
| 84 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS 120 - 399 M2 | REYES HERNANDEZ MANUEL | CALLE SAN ISIDRO (TACO), 23 | 203 | Supermercado |
| 85 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS 120 - 399 M2 | FAJARDO BENASCO FRANCISCO | AVDA PALMERAS LAS, 4 | 195 | Supermercado |
| 86 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS 120 - 399 M2 | VENTA 8 ISLAS SL | AVDA MAJUELOS, LOS | 177 | Supermercado |
| 87 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS 120 - 399 M2 | NOSI TENERIFE SL | PSAJE PUENTE EL (V.GUERRA) | 167 | Supermercado |
| 88 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS 120 - 399 M2 | DIAZ SANTANA CASIANA CANDELARIA | CALLE QUINTIN BENITO, 20 | 141 | Supermercado |
| 89 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS 120 - 399 M2 | CB AUTOSERVICIO ALEJO | CMND CANTILLO, EL, 1 | 176 | Supermercado |
| 90 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS 120 - 399 M2 | BARRERA LEAL EULOGIO | CALLE AGUSTIN CABRERA, 23 | 346 | Supermercado |
| 91 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS 120 - 399 M2 | DINOSOL SUPERMERCADOS SL | CALLE PARIS, 16 | 360 | Supermercado |
| 92 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS 120 - 399 M2 | PERDIGON DE LEON MARIA DEL CARMEN | CALLE SEIS DE DICIEMBRE, 20 | 113 | Supermercado |
| 93 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS 120 - 399 M2 | DINOSOL SUPERMERCADOS SL | AVDA TRINIDAD LA, 33 | 259 | Supermercado |
| 94 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS 120 - 399 M2 | COMERCIAL JESUMAN SA | CALLE ANTONIO GONZALEZ PAZ, 3 | 417 | Supermercado |
| 95 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS 120 - 399 M2 | AUTOSERVICIO GOYO SL | CMNO COSTA LA, 64 | 226 | Supermercado |
| 96 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS 120 - 399 M2 | SDAD CDOP CENTRAL DE ESPECIALIDADES AGUIE | CALLE LUCIANO RAMOS DIAZ, 1 B | 171 | Supermercado |
| 97 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS 120 - 399 M2 | EXPOSITO ROJAS MIGUEL ANGEL | ZONA TAGANANA, 25 | 190 | Supermercado |
| 98 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS 120 - 399 M2 | ANCARM SL | CALLE SAN SEBASTIAN (TEJINA), 3 | 190 | Supermercado |
| 99 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS 120 - 399 M2 | CENTRO COMERCIAL RODRIGUEZ SL | CTRA CTRA GENERAL DEL NORTE, 336 | 285 | Supermercado |
| 100 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS SUP 400 M2 | COMERCIAL SYMEL SL | CTRA CTRA GENERAL SANTA CRUZ-LA LAGUNA, 79 | 907 | Supermercado |
| 101 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS SUP 400 M2 | ORSUEDO COMERCIAL Y DE EXPLOTACIONES SL | CALLE PABLO IGLESIAS, 6 | 360 | Supermercado |
| 102 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS SUP 400 M2 | MERCADONA SA | CALLE HIGUERA LA (CIUDAD), ESQ 6 DICIEMBRE | 3052 | Supermercado |
| 103 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS SUP 400 M2 | MERCADONA SA | AVDA CANDELARIA LA | 3023 | Supermercado |
| 104 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS SUP 400 M2 | SUPERMERCADOS TARAVAI SL | CALLE HERNANDEZ SANCHEZ | 609 | Supermercado |
| 105 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS SUP 400 M2 | DINOSOL SUPERMERCADOS SL | CMNO PFERITALA, 16 | 561 | Supermercado |
| 106 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS SUP 400 M2 | MERCADONA SA | AVDA MAJUELOS, LOS | 1950 | Supermercado |
| 107 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS SUP 400 M2 | LA HUCHA TENERIFE SL | CALLE LUGO Y HERRERA, 35 | 576 | Supermercado |
| 108 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS SUP 400 M2 | DINOSOL SUPERMERCADOS SL | CALLE ARRIBA, 47 | 527 | Supermercado |
| 109 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS SUP 400 M2 | DINOSOL SUPERMERCADOS SL | CTRA CTRA GENERAL LA CUESTA TACO | 513 | Supermercado |
| 110 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS SUP 400 M2 | MERCADONA SA | CALLE MARIA ROSA ALONSO | 2737 | Supermercado |
| 111 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS SUP 400 M2 | RADEVI CANARIAS SL | AVDA MAJUELOS, LOS, FRENTE IGLESIA | 837 | Supermercado |
| 112 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS SUP 400 M2 | CENTRO COMERCIAL RODRIGUEZ SL | CALLE SEIS DE DICIEMBRE, 110 | 1657 | Supermercado |
| 113 | COM MEN PTOS ALIMENTICIOS SUP 400 M2 | COMERCIAL SYMEL SL | CTRA CTRA GENERAL SANTA CRUZ-LA LAGUNA | 907 | Supermercado |
| 114 | COM MEN EN HIPERMERCADOS | ALCAMPO SA | CALLE ALCAMPO | 0 | Hipermercado |
| 115 | COM MEN EN HIPERMERCADOS | ALCAMPO SA | CMNO HORNERA LA | 5000 | Hipermercado |
| 116 | COM MEN ALMACENES POPULARES | ONE WAY 24H SL | CALLE SAN ANTONIO, 21 | 0 | Hipermercado |
| 117 | COM MEN ALMACENES POPULARES | ALM Y CIA SL | CALLE SIN CALLE | 0 | Hipermercado |
| 118 | COM MEN ALMACENES POPULARES | ALM Y CIA SL | CALLE SIN CALLE | 0 | Hipermercado |
| 119 | COM MEN ALMACENES POPULARES | ALM Y CIA SL | CALLE SIN CALLE | 0 | Hipermercado |
| 120 | COM MEN ALMACENES POPULARES | ALM Y CIA SL | CALLE SIN CALLE | 0 | Hipermercado |
| 121 | COM MEN ALMACENES POPULARES | ALM Y CIA SL | CALLE SIN CALLE | 0 | Hipermercado |
| 122 | COM MEN ALMACENES POPULARES | ALM Y CIA SL | CALLE SIN CALLE | 0 | Hipermercado |
| 123 | COM MEN ALMACENES POPULARES | ALL ONE MULTI SHOP WORLD SL | CTRA CTRA GENERAL SANTA CRUZ-LA LAGUNA, 248 | 0 | Hipermercado |





4. ESTUDIO DE LA DEMANDA DE TRAFICO Y APARCAMIENTO





1. Alcance y objetivos

El presente estudio tiene por finalidad examinar, desde la perspectiva de su efecto en el tráfico y de la ordenación de sus accesos, el impacto generado por la implantación del Parque Deportivo Recreativo y Comercial Pacho en el Polígono Los Majuelos sito en las proximidades de la Autovía Chumberas - Santa María del Mar del Término Municipal de La Laguna.

La evaluación de este impacto se realiza considerando el volumen de viajes generado por la citada actuación, su reparto entre los distintos medios de transporte y finalmente, su canalización por las infraestructuras de transportes previstas en el planeamiento urbanístico y sectorial.

Las dimensiones del Centro proyectado, el número estimado de visitantes y la duración de la estancia media permitirá realizar una previsión de las plazas de estacionamiento requeridas por los usos planificados. Las necesidades de accesibilidad correspondientes se traducirán en recomendaciones en cuanto al diseño, número y características de los accesos y en cuanto a la ordenación de los distintos flujos de desplazamientos generados por el Parque.





2. Características del Parque Proyectado

2.1. Situación del Parque Deportivo y Comercial

Se localiza al sur del Parque Comercial de Los Majuelos, en La Laguna. Forma parte del suelo urbano ordenado por el Plan General Municipal.

2.2. Características principales

El Parque proyectado tiene una edificabilidad total de 120.000 metros cuadrados y se sitúa, en condiciones de dura competencia, en un área donde ya se encuentran radicadas ofertas similares. El tope de superficie comercial implantable calculado por los estudios de mercado es de 60.000 m², destinándose el resto instalaciones recreativas - deportivas (Sky sobre nieve artificial) y almacenes.

Sobre esta oferta complementaria y sobre el envejecimiento de las ya implantadas reposa, desde el punto de vista de la calidad de la oferta, la competitividad atribuida al nuevo Centro. Desde el punto de vista posicional, su competitividad descansa en su mejor posición al servicio de una extensa área urbana subequipada, el Suroeste del Área Metropolitana, cuya población actual se estima en el entorno de los 100.000 habitantes y con una dinámica de crecimiento notable.

En ambos casos, la cómoda accesibilidad al Centro será una condición imprescindible de competitividad.

Dentro del uso comercial se incluye el de alimentación, estando prevista la construcción de un hipermercado de una superficie de 10.000 metros cuadrados que en el futuro pudieran ampliarse hasta 12.000 metros cuadrados.

La consideración de estos parámetros urbanísticos y el conocimiento de la composición de diversos centros comerciales sitos en las periferias urbanas permiten realizar una primera aproximación a las características principales del centro comercial cuyo impacto se desea analizar.

El Parque es un centro de uso mixto compuesto por cinco actividades: hipermercado, tiendas de uso diverso, ocio, deportes y almacenes. Lo normal es que el uso de ocio se encuentre compuesto por cines,





actividades de restauración y área de juegos infantiles. En este caso se proyecta añadir la práctica deportivo-lúdica.

De acuerdo con los estándares de uso común extraídos de centros europeos y españoles puede estimarse que el Parque generará del orden de 3.000 puestos de trabajo divididos en dos turnos de trabajo. El Hipermercado generará alrededor de 300 puestos, el Centro Comercial 4 puestos por cada 100 M2 de GLA y el resto corresponde a actividades deportivas, mantenimiento, seguridad, etc.

Por tanto el Parque Deportivo y Comercial proyectado es un Centro Comercial de localización urbana, de tamaño grande y de uso mixto (comercial, ocio y servicios).

3. Análisis de los desplazamientos generados por el Centro Comercial

La determinación de las características del Parque Comercial y, especialmente el tamaño del Centro Comercial, son los factores básicos a considerar en la estimación de los desplazamientos por él generados.

3.1. Características generales

El cálculo de esta demanda de tráfico se realiza en base a unos índices o ratios obtenidos de la experiencia recogida de otros parques y centros comerciales de similares características. La bibliografía se refiere básicamente a Centros Comerciales localizados en su mayoría en los Estados Unidos, si bien se han considerado igualmente datos referidos a centros comerciales españoles y europeos, situados principalmente en España, Francia y en Reino Unido.

La intensidad del tráfico atraído por el centro posee una correlación directa con las superficies destinadas a los diversos usos y muy en particular con la superficie arrendable del centro (GLA).

Estudios empíricos realizados en el Reino Unido muestran que la cuantía del ratio viajes atraídos/superficie del centro disminuye al aumentar su superficie, de tal manera que cuanto mayor y más complejo, en cuanto a usos, sea el centro, el ratio de generación de viajes será menor. **La explicación radica en que el tiempo de permanencia del visitante aumenta pero disminuye su frecuencia de visita.**





3.2. Clases de viajes generados por un Centro Comercial

Un Centro Comercial genera diversas clases de viajes. Los más numerosos y los que tienen un mayor impacto en la carga y utilización de las redes de transporte son los **viajes de los clientes**. Los **viajes de empleados** tienen menor incidencia por su cuantía y por el distinto período horario en que se realizan. Lo mismo cabe decir de los desplazamientos de **vehículos de abastecimiento del centro**.

Por este motivo la práctica totalidad de los estudios de impacto de un centro comercial se centran en el análisis y evaluación de los desplazamiento de clientes y sólo consideran marginalmente la influencia de las restantes clases de desplazamientos en la carga de las redes de transporte.

3.3. Métodos de estimación de los viajes generados

Una primera estimación de los viajes de clientes atraídos se puede establecer a través de los siguientes ratios obtenidos de diversos estudios realizados sobre el funcionamiento de centros comerciales españoles:

TABLA 2. ESTIMACIÓN DE VIAJES GENERADOS Y OTRAS CARACTERÍSTICAS EN CENTROS COMERCIALES ESPAÑOLES

| | | CENTRO | | | | |
|--|-----|--------|--------|--------|--------|------------|
| | | A | B | C | D | E |
| G.L.A. (m ²) | | 19.037 | 27.900 | 27.500 | 15.600 | 87.281 |
| INTENSIDADES MÁXIMAS POR SENTIDO Y HORA | | | | | | |
| VIERNES | IHP | 600 | 600 | 900 | 700 | 2.662 |
| max. | | | | | | |
| SÁBADO | IHP | 900 | 1.000 | 1.400 | 900 | 3.125 |
| max. | | | | | | |
| FLUJO MÁXIMO DIARIO EN VEHÍCULOS: SÁBADOS | | | | | | |
| ENTRADAS | Y | 14.000 | 14.000 | 15.000 | 19.000 | 36.340 (1) |
| SALIDAS | | | | | | |





| | | | | | |
|--------------------------------------|----|----|----|-----|----|
| VIAJES POR 100 M ² DE GLA | 74 | 50 | 55 | 122 | 42 |
|--------------------------------------|----|----|----|-----|----|

APARCAMIENTO DE VEHICULOS

| | | | | | |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-----|---|
| Nº DE PLAZAS | 1.080 | 1.210 | 1.850 | 900 | - |
| PLAZAS POR 100 m ² GLA | 5,7 | 4,3 | 6,7 | 5,5 | - |

DURACIÓN MEDIA DE LA ESTANCIA

| | | | | | |
|-----------------|------|-----|------|------|---|
| VIERNES (HORAS) | 1,2 | 1,5 | 1,25 | 0,87 | - |
| SÁBADOS (HORAS) | 1,25 | 1,5 | 1,25 | 0,75 | - |

(1) Incluye empleados y abastecimiento.

El análisis de los datos contenidos en la Tabla 2 muestra que el volumen de los viajes generados depende de varios factores entre los que se encuentran la superficie del GLA (Superficie arrendable del centro), la situación del centro, la distribución de los distintos usos dentro del centro (alimentación, cines, tiendas, restauración, etc.). En este caso se ha estimado que la situación mixta urbana-suburbana del centro ocasionará un menor ratio de viajes generados por metro cuadrado de GLA y una mayor duración de la estancia en comparación con los centros urbanos puros.

De acuerdo con estas consideraciones se puede aceptar como ratio de generación/atracción el valor de 40 viajes diarios en vehículo privado por cada 100 metros cuadrados de GLA. Si se considera como GLA el 70% de los 60.000 metros cuadrados de superficie comercial se obtienen los siguientes datos:

40 viajes /100 m² x 42.000 m² de GLA = 16.800 viajes diarios de media.

Un **segundo método** consiste en la aplicación de unos ratios más desagregados en función de las diferentes características de los usos que albergará el Parque Comercial. Para esta **segunda** estimación se utilizan los siguientes índices empíricos:





- 30 viajes diarios en automóvil privado por cada 100 m2 de hipermercado, (alimentación, bricolage, etc)
- 20 viajes diarios en automóvil por cada 100 m2 de comercio minorista y de ocio.

Tanto en una caso como en otro la superficie de venta se obtiene multiplicando la superficie total por un factor de corrección de 0,7 a fin de obtener el GLA.

De tal modo que si se considera que las características del centro son las anteriormente expuestas (10.000 m2 de superficie de venta del hipermercado y los restantes 32.000 M2 de tiendas y comercios de uso diverso, cines y restauración) la cuantía de los viajes atraídos por el centro es la siguiente:

$$30 \times 10.000/100 + 18 \times 32.000/100 = 8.760 \text{ por día medio (en un sentido).}$$

Lo que significa un volumen medio de viajes diarios de 17.520 desplazamientos, cifra de orden de magnitud similar a la hallada con el primer método.

Un tercer método de estimar la cuantía de los desplazamientos generados por un centro comercial es el propuesto por el Institute of Transportation Engineers (ITE, EE.UU).

El ITE propone un método para estimar los desplazamientos con origen o destino en el Centro Comercial (producidos + atraídos), generados en un día medio laborable y en un sábado así como en la hora punta de ambas jornadas. Este método se establece a través del ajuste de modelos de regresión a una serie de observaciones sobre el funcionamiento de centros comerciales, clasificados según su superficie.

La tabla 3 muestra las ecuaciones a considerar para el cálculo de la demanda de acuerdo con la metodología propuesta por el ITE. Hay que decir que aunque este método está pensado para centros comerciales situados en los Estados Unidos la experiencia indica que el comportamiento de los usuarios de los centros comerciales europeos no





difiere sustancialmente en lo que se refiere a magnitud, frecuencia y concentración de desplazamientos.

TABLA 3. CALCULO DE GENERACION DE VIAJES

| | | SUPERFICIE | ECUACIÓN | % ENTRADAS | % SALIDAS |
|---------------|-------------------|------------------------------|-------------------------------|------------|-----------|
| DÍA LABORABLE | VIAJES DIARIOS | <200.000 FT ² GLA | $\ln(V) = 0,65 \ln(S) + 5,92$ | 50 | 50 |
| | | >200.000 FT ² GLA | $V = 6371 + 27,07 S$ | 50 | 50 |
| | HORA PUNTA TARDE | <175.000 FT ² GLA | $\ln(V) = 0,52 \ln(S) + 4,04$ | 44 | 51 |
| | HORA PUNTA MAÑANA | >175.000 FT ² GLA | $V = 381 + 2,58 S$ | 47 | 53 |
| SÁBADO | VIAJES DIARIOS | | $\ln(V) = 0,52 \ln(S) + 4,04$ | 70 | 30 |
| | HORA PUNTA | | $\ln(V) = 0,64 \ln(S) + 6,21$ | 50 | 50 |
| | | | $\ln(V) = 0,62 \ln(S) + 3,97$ | 51 | 49 |

V = Número total de viajes generales (entradas + salidas)
S = Superficie del centro (10³ FT² GLA)

Fuente: "TRIP GENERATION" Institute of Transportation Engineers.

En el caso objeto de nuestro estudio el Parque Comercial tiene un carácter mixto (comercio y ocio) pudiendo alcanzar una superficie de 60.000 m2 edificables, lo que viene a ser del orden de 42.000 M2 ó 466.200 FT2 de GLA (Gross Square Feet of Leasable Area).

Al igual que en los métodos anteriores se ha considerado que el GLA del Centro es el 70% de la superficie edificable.

Es decir: $V = 6.371 + 27,07 \times 466.200 = 18.991$ viajes diarios (entradas + salidas).

3.4 Volumen medio de viajes diarios generados por el Parque Comercial

Si se comparan las tres estimaciones realizadas se puede concluir que, desde un punto de vista conservador, el número máximo de entradas y salidas producidas por el Centro Comercial proyectado en un día laborable se sitúa en torno a 19.000 diarias.





3.5. Tipos de viajes generados por un Centro Comercial

Una primera idea, fundamental para evaluar en su justa medida el impacto generado por la construcción de un nuevo centro comercial, es clasificar los desplazamientos atraídos por éste de la siguiente manera:

Viajes nuevos o primarios: aquellos que se realizan con el fin principal de ir al Centro Comercial.

Viajes desviados: aquellos que aún teniendo como motivo principal del viaje otra razón (trabajo, estudios, vuelta a casa, etc.) se desvían ligeramente de su itinerario habitual para acercarse al centro.

Viajes "de paso" o de proximidad: también denominados viajes "drop-in" (dejarse caer) son los desplazamientos que al igual que los viajes desviados tienen un motivo principal de viaje distinto del de compras en el centro comercial, pero a diferencia de los anteriores su itinerario pasa junto al centro en el que realizan una parada para comprar o efectuar alguna gestión.

3.6. Tipos de viaje generados por el Parque Comercial Pacho

En el caso del Parque Comercial de Pacho el hecho de que la red principal esté formada por una única vía, por la Autovía Chumberas - Santa María del Mar simplifica el análisis del impacto de estos tres tipos de viajes. Esto es así porque los viajes desviados y los de paso siguen un mismo itinerario: el de la Autovía. Este hecho simplifica el análisis del impacto del centro en la red comercial porque no existen, otros itinerarios de acceso desde la red insular diferentes al mencionado. Las prolongaciones Norte y Sur de la Avenida de Los Majuelos alterarán esta hipótesis reforzando el carácter urbano del Centro.

La clasificación de los tres principales tipos de viajes se encuentra recogida en la edición de 1991 y posteriores del informe "Trip Generation" del ITE.





3.7. Consideraciones sobre los tipos de viajes

Kittelson y Lawton (3) han realizado una investigación sobre el funcionamiento de centros comerciales en Portland (Oregon) identificando también estos tres tipos de viajes. Los "viajes de paso" no son viajes nuevos a considerar en la carga de la red viaria. Pero si afectan a la distribución espacial de los flujos de desplazamientos y a las intensidades de los tráficos de entrada y de salida.

Los viajes desviados tampoco aumentan el número total de viajes del conjunto de las redes de transporte pero influyen igualmente en la distribución y en la asignación de los desplazamientos y en la carga de algunos elementos del sistema. Este tipo de viajes puede ocasionar una reducción de la longitud de los desplazamientos al adaptarse mejor la oferta comercial a las rutas de sus clientes. (Por ejemplo, la captación de viajes de dirección Sur-Norte cargará sobre La Glorieta elevada de Pacho y descargará en igual medida la de Las Chumberas).

Sin embargo siendo muy importante la consideración de estas tres categorías de viajes generados por un centro comercial hay que decir que en la actualidad no existe un conocimiento pormenorizado sobre la proporción e importancia relativa de estos tres tipos de viajes.

Trabajos llevados a cabo por Slade y Gorove (4) en un gran centro comercial de Washington, DC, (111.500 m²) muestran que durante la horas punta de la tarde, la más pronunciada, el 25% de los viajes son de paso , el 40% desviados y el 35% viajes nuevos.

Kittelson y Lawton han estudiado centros de superficies comprendidas entre 9.290 m² y 18.580 m² y han encontrado que durante la hora punta de la tarde el 65% de los viajes son de paso, el 30% desviados y el 5% nuevos. Se recuerda que el número total de viajes generados o atraídos por una nueva superficie comercial no cambia por estos datos. Estos análisis proporcionan pues una evaluación más realista de los efectos del nuevo desarrollo e implica que "los tradicionales métodos utilizados en el cálculo de los ratios de generación de viajes sobreestimaban su impacto sobre la red viaria" (2) al no diferenciar entre estas tres clases de desplazamientos.

Esta es la conclusión que se extrae tras comparar los resultados deducidos de la metodología del ITE con los del modelo creado por el





Portland Metropolitan Service y otras investigaciones empíricas. La ecuación del ITE proporciona un valor de los flujos de entradas y de salidas que es en efecto la suma de los viajes nuevos, de los desviados y de los de paso cuyo efecto en la carga adicional de la red viaria dista mucho de ser similar.

Un estudio realizado por el Maryland-National Capital Park and Planning Commission (5) concluía que para centros comerciales de superficie superior a 37.160 m2 el porcentaje de viajes de paso era del 38%. De acuerdo con los resultados de esta investigación este porcentaje disminuye a medida que aumenta la superficie del centro, lo que coincide con las conclusiones del estudio de Slade y Gorove.

El informe realizado por Smith titulado "Una metodología para la consideración de los viajes de paso en los análisis de impacto de los centros comerciales" (6) afirma que la cuantía de los viajes de paso dependen del tamaño del centro pero también de que sea o no mixto (mezcla de usos comerciales y de ocio). El porcentaje de viajes de paso también depende del lado de la carretera en que se encuentre el centro, es decir de cómo esté situado en relación al sentido de los flujos dominantes de tráfico.

Hazel (2) concluye que la principal aportación de su estudio es el concepto de que existe "una matriz estática de generación de viajes que puede calcularse a partir del Censo de población, y una matriz dinámica de distribución de los viajes". La primera, la matriz estática, proporciona el número de usuarios potenciales de los centros comerciales, mientras que la segunda indica, en función de las características de esos centros, la forma en que se reparte esa demanda.

3.8. Estimación de los tres tipos de viajes generados por el Parque Comercial Pacho

Esto significa que en una isla como Tenerife y en concreto, en el sector de Los Majuelos donde existe ya una apreciable infraestructura de centros comerciales la introducción de un nuevo centro generará un porcentaje reducido de viajes adicionales, pero si provocará la redistribución de los viajes existentes con la aparición de viajes desviados o de paso asociados al nuevo centro.





Los mismos estudios realizados por el ITE , a través de encuestas directamente realizadas entre los usuarios de diversos centros mostraban las variaciones existentes entre las tres categorías de viajes mencionadas. De acuerdo con estas observaciones, el porcentaje de viajes nuevos generados por centros comerciales de dimensión similar al de Pacho variaba entre el 26% y el 55% del total de los viajes con una moda situada entre el 35% y el 39% en días laborables. El porcentaje de viajes primarios o nuevos era ligeramente superior a estas cifras en sábados y festivos.

Esta idea es fundamental para la correcta evaluación del impacto de un nuevo centro comercial y cuestiona severamente los análisis de impacto clásicos que se referían al efecto de cada nuevo desarrollo comercial. **En ellos los viajes de paso se contabilizaban dos veces. Si una parte importante de los desplazamientos generados ya existen en la red, el impacto en esa red viaria del nuevo centro será menor.** Además debido a su localización, un nuevo centro, puede reducir el tiempo medio de viaje y/o la frecuencia media de visita teniendo en este caso efectos positivos en la carga de la red.

De lo anteriormente expuesto se deduce que puede realizarse la hipótesis de que de las 19.000 entradas y salidas diarias generadas por el nuevo centro comercial en un día laborable, aproximadamente el 33% serán viajes de paso (6.270), el 30% viajes desviados (5.700) y el 37% restante viajes nuevos (7.030).

Esto supone que la atracción del nuevo Centro es de 9.500 viajes diarios, equivalentes a las 19.000 entradas y salidas diarias. De estos 9.500 viajes diarios, 3.135 son viajes de paso, 2.850 viajes desviados y 3.515 son viajes nuevos.

En la hora punta de la tarde de un día laborable medio los viajes generados por el Centro (Tabla 3) serán $V = 381 + 22585 = 1584$ con la siguiente distribución:

| | Total | Nuevos (37%) | Paso (33%) | Desviados (30%) |
|----------------|-------|--------------|------------|-----------------|
| Entradas (47%) | 744 | 275 | 245 | 224 |
| Salidas (53%) | 840 | 311 | 252 | 227 |





3.9. Variaciones diarias y estacionales de los viajes generados

Otra característica importante de los desplazamientos atraídos por el Centro es su elevada estacionalidad, con puntas pronunciadas en algunas épocas del año (Navidad, comienzo de vacaciones y del curso escolar, días primeros de cada mes, etc.), en algunos días de la semana (viernes y sábados) y en ciertas horas del día (mediodía del sábado y tardes de viernes y sábado). Las estimaciones que se han realizado se consideran válidas para las diferentes épocas del año, con la excepción de las fiestas de Navidad. Aunque en estas fechas el impacto del Parque Comercial sea mayor se trata de un momento singular para el que no es correcto dimensionar los accesos.

Es decir, al igual que en los estudios de carreteras en los que se acepta la existencia de unas horas anuales en los que la intensidad superará la de estudio (Hora 100, Hora 30), en los estudios de impacto de centros comerciales se acepta igualmente la presencia de unos días (Navidad principalmente) en los que el volumen de tráfico es superior al estimado para examinar el impacto del centro comercial.

3.10. Día y hora punta de los desplazamientos generados

El día de mayor afluencia al Centro es el sábado. De acuerdo con la metodología del ITE el número de entradas y salidas en un sábado es:

$$\ln(V) = 0,64 \ln(466,200 = S) + 6,21 = 10,14$$

De donde el número de entradas y salidas diarias en un sábado es de

$$\text{Entradas} + \text{Salidas} = V = 25.339 \text{ viajes en sábado.}$$

En la hora punta del sábado las entradas y salidas son:

$$\ln(V) = 0,62 \ln(466,200 = S) + 3,97 = 7,77$$

De donde el número de entradas y salidas durante la hora punta de un sábado es de:

$$\text{Entradas} + \text{Salidas} = V = 2.369 \text{ viajes en la hora punta}$$



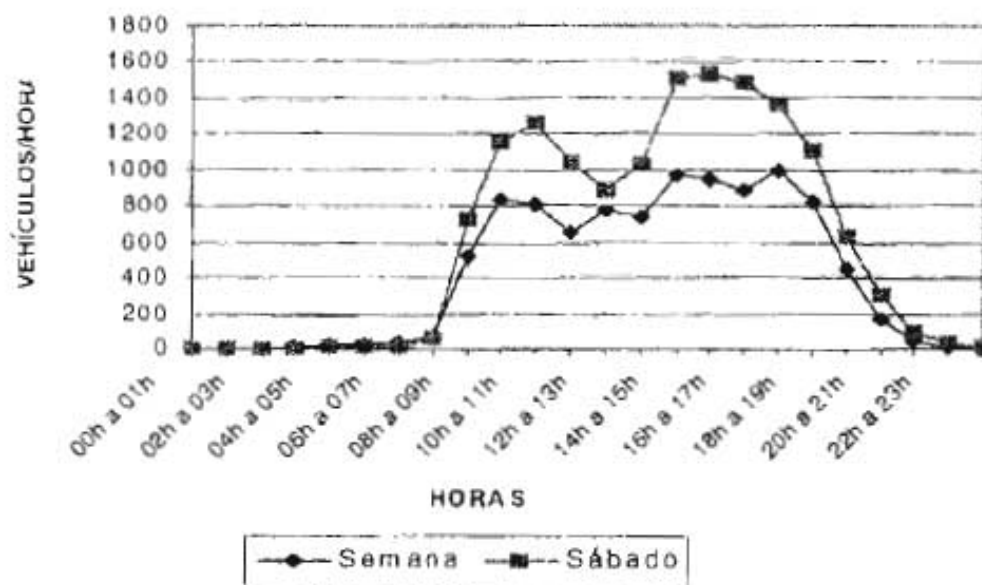
De estos 2.369 viajes el 51% se corresponde con las entradas y el 49% con las salidas



Por tanto en la hora punta del sábado, que tiene lugar por la tarde, entran 1.208 vehículos y salen 1.161 vehículos.



FIGURA 5 VARIACION HORARIA DEL TRAFICO DE ENTRADA A UN CENTRO COMERCIAL

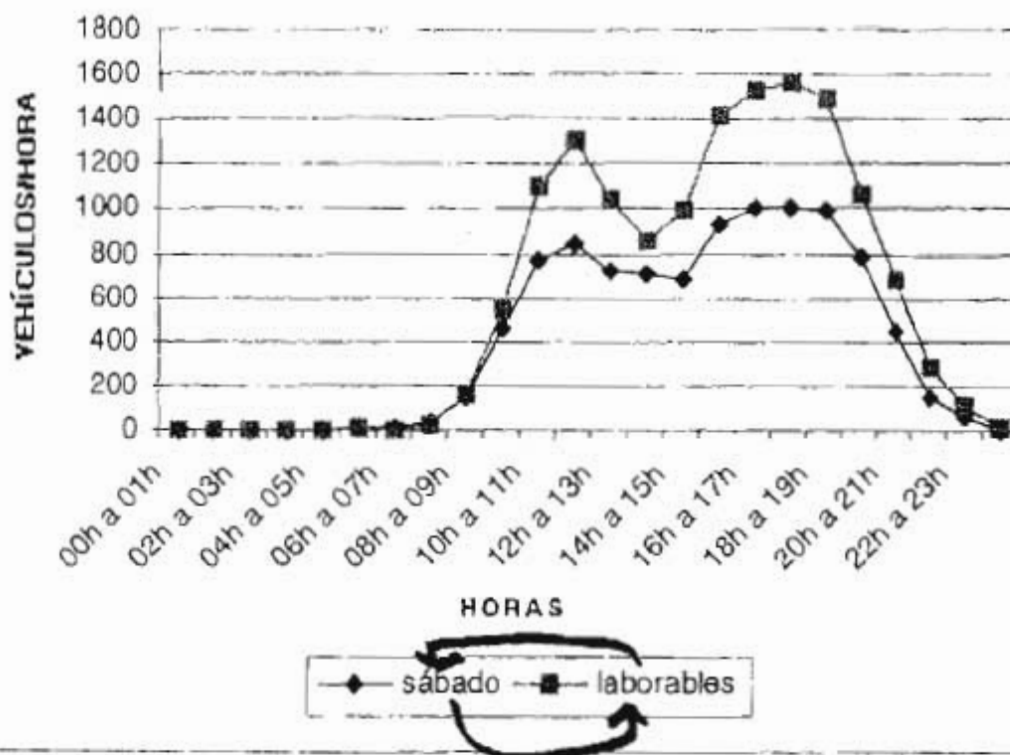


Fuente: Zones et établissements générateurs de trafic. Certu. Lyon. 1999





FIGURA 6 VARIACION HORARIA DEL TRAFICO DE SALIDA DE UN CENTRO COMERCIAL



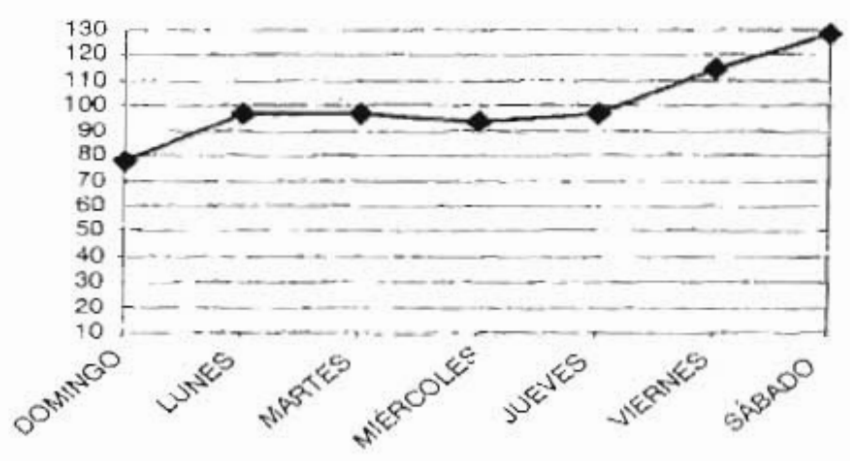
Fuente: Zones et établissements générateurs de trafic. Certu. Lyon 1999





FIGURA 7. VARIACION DIARIA DE LOS TRAFICOS GENERADOS POR UN CENTRO COMERCIAL DE SUPERFICIE SUPERIOR A 300 000 SQUARE FEET DE GLA.

PORCENTAJE DE LA MEDIA DE DIA LABORABI

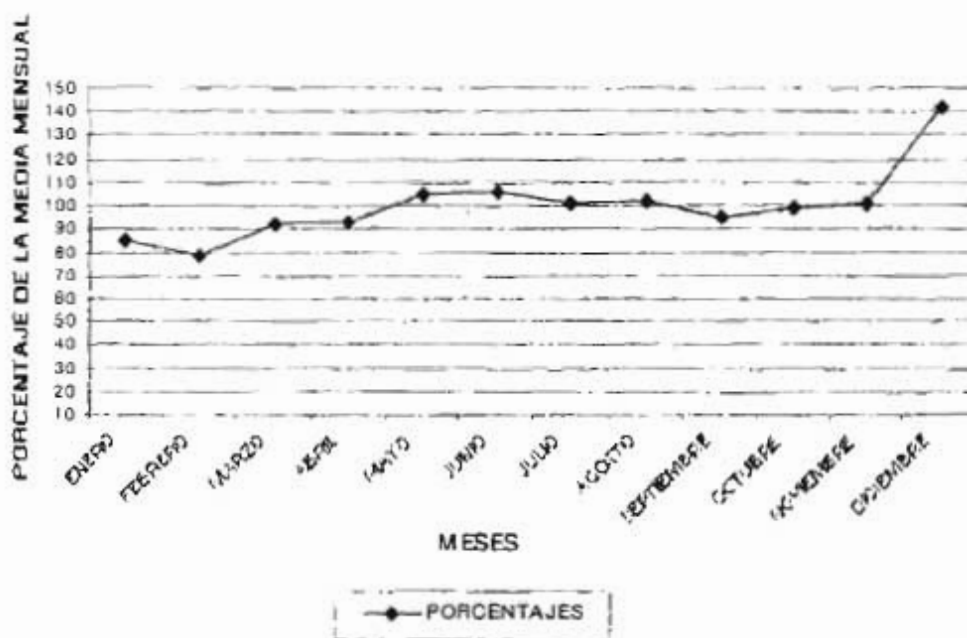


Fuente: Trip Generation. ITE. 1996





FIGURA 8 VARIACION MENSUAL DE LOS TRAFICOS GENERADOS POR UN CENTRO COMERCIAL



Fuente: Trip Generation. ITE. 1996





4. El aparcamiento, dimensionado y ordenación

4.1. Dimensión inicial del aparcamiento

La composición del aparcamiento necesario para el nuevo Centro Comercial se debe realizar en función de su tamaño, características (tipo e intensidad de usos presentes, tipo de comercio, cines, restaurantes etc.), de la hora punta diaria y de la estancia media del cliente.

El área de influencia del Centro encuentra muy relacionada con su localización. En el caso del Parque Deportivo y Comercial Pacho, la existencia de una cierta infraestructura comercial de grandes superficies en el polígono de Alcampo, Makro, etc. Apoyadas a la Autovía y el hecho de que el nuevo Centro se encuentre mejor integrado en la trama urbana actual y sobre todo futura a través de las avenidas de Los Majuelos, La Libertad y Rambla del Polígono 5 motiva que su área de influencia se extienda sobre los sectores urbanos de Los Majuelos, Polígono del Rosario, Taco y La Cuesta.

4.2. Criterios para dimensionar el aparcamiento

El dimensionamiento del aparcamiento considerará pues todas estos factores que pueden resumirse en dos de ellos: El volumen y distribución horaria y estacional de los viajes atraídos y la duración de la estancia media del cliente.

La exigüidad de datos referentes a centros comerciales españoles y referidos a la estancia media de los clientes en centro mixtos (con usos comerciales, restauración, ocio y oficinas con zona de aparcamiento común) ha aconsejado que metodológicamente se haya acudido a la utilización de estándares de centros comerciales de parecidas características para realizar una primera aproximación a la dimensión del aparcamiento.

Efectivamente en los Centros Comerciales de uso mixto cada una de las actividades presentes genera su propio volumen de visitantes que pueden, lo que es más frecuente, ser clientes compartidos por más de una actividad. Algunas de estas actividades (oficinas y comercio en horario de trabajo de oficinas los días laborables) tienen un comportamiento parecido en relación a las necesidades de aparcamiento. Otras actividades, tales como restauración y oficinas son complementarias en el sentido de poseer horarios totalmente diferentes





de necesidades de aparcamiento. En fin las restantes actividades pueden tener franjas horarias donde se suman sus necesidades de estacionamiento y otras donde se complementan.

4.3. Consideraciones sobre los aparcamientos de Centros Comerciales

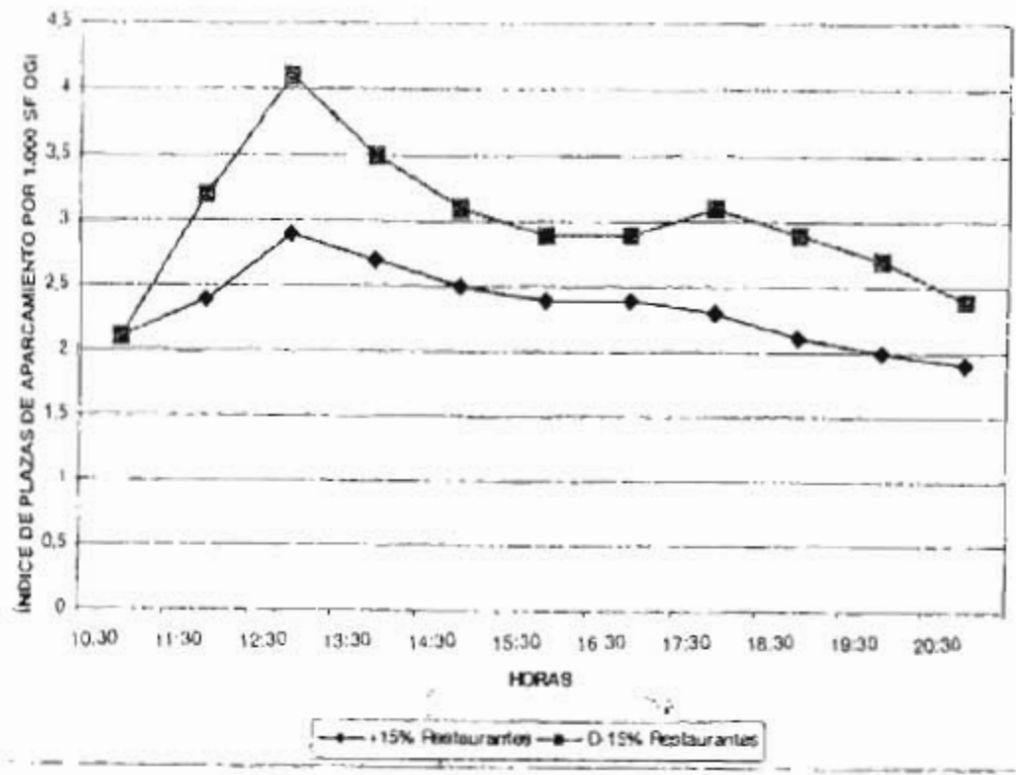
Stein (9) ha estudiado las necesidades de aparcamiento en centros comerciales localizados en Fairfax County, Virginia. La investigación se ha llevado a cabo con una muestra de más de 30 centros comerciales situados en la suburbia, con más de 2.000 horas de observación sobre la demanda de aparcamiento.

Los resultados de este estudio indican que un índice de 4 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de centro comercial es adecuado para este tipo de centros. Stein hace sin embargo una salvedad referida a aquellos centros donde más del 15% de la superficie se destina a actividades de restauración y/o cines. En este caso se estima que la mayor demanda de plazas de aparcamiento generada por estas actividades requiere un índice superior al de 4 plazas por cada 100 metros cuadrados.

En la figura adjunta, correspondiente a este trabajo, se comparan las necesidades de aparcamiento en centros comerciales según sea el porcentaje de la superficie destinado a actividades de restauración. Se observa que los centros comerciales con más de un 15% de la superficie dedicada a actividades de restauración requieren una mayor dotación de plazas de estacionamiento.



FIGURA 12 COMPARACION DE LOS INDICES MEDIOS HORARIOS DE OCUPACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN CENTROS COMERCIALES EN FUNCION DEL PORCENTAJE DE LA SUPERFICIE DESTINADA A RESTAURANTES.



4.4. Estándares indicativos para el dimensionamiento del aparcamiento

En su investigación sobre el funcionamiento de varios centros comerciales situados en el sureste del Reino Unido, Kamali (7) ha mostrado que los estándares de aparcamiento se sitúan entre 4,09 y 6,10 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie total. Los centros comerciales estudiados tienen una característica. Y es que no acogen superficies destinadas a alimentación.

La tabla 11 muestra la dotación recomendada de plazas de aparcamiento para cada una de las actividades existentes en un Centro de uso mixto. Se observa la superior necesidad de las actividades de restauración en comparación con las de comercio, explicada por la una duración superior de la estancia media del cliente.

TABLA 11. ESTÁNDARES INDICATIVOS PARA EL DIMENSIONAMIENTO DEL APARCAMIENTO



| DESTINO | UNIDAD | DÍA LABORABLE | SÁBADO |
|---|-------------------------------|---------------|-----------|
| Comercio (<35.000 m ² GLA) | Plazas/100 m ² GLA | 4,1 | 4,3 |
| Comercio (35.000 - 55.000 m ² GLA) | Plazas/100 m ² GLA | 4,1 | 4,3 - 5,4 |
| Comercio (>55.000 m ² GLA) | Plazas/100 m ² GLA | 4,1 | 5,4 |
| Oficinas | Plazas/100 m ² GLA | 3,2 | 0,5 |
| Restaurantes | Plazas/100 m ² GLA | 21,5 | 21,5 |
| Cine | Plazas/Butacas | | |
| Hotel | Plazas/Habitaciones | 1,25 | 1,25 |

La consideración conjunta de estos estándares recomienda efectivamente acudir a un estándar superior al de 4/5 plazas por cada 100 metros cuadrados utilizado en hasta hace unos años en los proyectos de centros periféricos.

Con posterioridad se ha observado que los nuevos centros comerciales de uso mixto no sólo españoles sino también británicos y franceses localizados en la periferia de las ciudades tienen unas dotaciones superiores de plazas de aparcamiento. En todos ellos el estándar utilizado se sitúa entre 7 y 12 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie arrendable. Estos centros tienen en común también que no poseen una localización urbana y que albergan un uso mixto.

4.5. Los estándares de aparcamiento de los Centros Comerciales

El mayor conservadurismo de los nuevos proyectos de centros se debe principalmente a la constatación de que los principales problemas de accesibilidad y funcionamiento de un centro comercial son causados por el colapso del aparcamiento, sea en sus accesos sea en su capacidad de estacionamiento.

Por otra parte, hay que considerar a este respecto que la duración de la estancia media en un centro comercial de uso mixto, con actividades de ocio y restauración, como es el caso del Parque Comercial Pacho, será superior a la estancia media en un hipermercado en donde el motivo del desplazamiento es prácticamente único.





Todo ello aconseja realizar un dimensionado generoso del estacionamiento. La experiencia de varios centros comerciales muestra que existe una relación entre el volumen diario de vehículos atraído por el centro y la duración media de la estancia de cada visitante. Con todas las matizaciones que cabe hacer con simplificaciones de estas características se ha comprobado que un aumento del número de plazas del aparcamiento tiene un efecto más significado en los centros donde la el tiempo de estancia media es menor.

Es decir el número de vehículos atraídos por un centro comercial aumenta cuanto menor sea el tiempo de estancia medio de cada visitante y mayor sea el número de plazas de aparcamiento ofertadas. O lo que es lo mismo el número de vehículos atraídos por un centro es más sensible al número de plazas de aparcamiento ofertadas cuando el centro es de uso comercial puro, sin actividades importantes de restauración, cines, etc.

Por todo ello se recomienda acudir a un estándar ligeramente superior al hasta ahora utilizado de 4 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta debido tanto al carácter mixto del centro comercial, a la intensidad de vehículos calculada durante la hora punta como a la reconocida influencia de la capacidad del aparcamiento en los problemas de saturación y colapso de un Centro Comercial.

Conclusiones

Con las consideraciones anteriores se observa que la capacidad del aparcamiento inicialmente contemplado en el programa de necesidades del Parque Deportivo y Comercial, del orden de las 2.000 plazas, significa un estándar cercano a 4,76 plazas por 100 metros cuadrados de GLA y, por tanto algo superior a los tradicionalmente usados. En consecuencia se estima que el dimensionamiento inicial podría ser en principio adecuado para las características del Parque Comercial.

No obstante en función de las características concretas de su emplazamiento, en el que en tanto no se complete la malla urbana prevista en el Plan General Municipal (Prolongación por Poniente de la Rambla de La Libertad y del Polígono 5, ejecución del nuevo viario longitudinal paralelo a la Autovía por Naciente (Prolongación de la Avenida de Los Majuelos) y Poniente (nuevo SGRV 16) la accesibilidad a corto plazo del Centro será sensiblemente inferior a la definitiva. Con el





fin de evitar retenciones en la red general de las que la competitividad del Centro sería la primera perjudicada se recomienda.

1. **No establecer accesos directos al Centro desde la Autovía o su enlace en Pacho, sino desde la red urbana del Polígono 5 de Los Majuelos (Calle San Juan Bosco y Paralela), obligando a que las posibles retenciones en día punta, si las hubiera, se produzcan en estas vías urbanas hoy infrautilizadas.**
2. **Aumentar la capacidad del aparcamiento sensiblemente por encima de las plazas teóricamente necesarias y dimensionar las placas generosamente para mejorar la rapidez de la entrada desde la red exterior.**

Se recomienda una capacidad total no inferior a 3.000 plazas.

5. Consideración particular de La Glorieta sobre la TF-1

La Glorieta de Montaña Pacho, formada por dos puntos sobre la TF-1 e inicialmente construida con doble carril, presta actualmente servicio con uno sólo, habiendo sido anulado el otro para mejorar su funcionamiento.

Esto es debido a que La Glorieta tiene condiciones geométricas desfavorables para el trenzado entre carriles por excesiva proximidad y tangencia entre sus acometidas, agravada por pronunciados cambios de rasante a la entrada y salida de La Glorieta en los cuatro ramales de conexión con el tronco de la Autovía.

Las vías de servicio acometen a La Glorieta en paralelo con las de subida y bajada al tronco, con intersecciones muy próximas. Todas son de sentido único, excepto la que comunica con la Rambla de La Libertad por Naciente. El doble sentido en este ramal complica aún más la intersección y se debe al funcionamiento incompleto del doble enlace combinado que deberían formar La Glorieta y la Rambla de La Libertad a causa de la estrechez del paso inferior de esta última bajo la TF-1, que ha llevado a anular el sentido ascendente de la Rambla, haciendo funcionar al paso inferior en sentido sólo descendente.

El Plan General mantiene el proyecto de prolongación de la Rambla de La Libertad, atribuyéndole extraordinaria importancia en la estructuración del área de preferente desarrollo urbano de Geneto (SGRV-20), por lo





que cabe pensar que en algún momento se resolverá el estrangulamiento del actual paso inferior, pero ésta no es una hipótesis operativa a los efectos que aquí nos interesan.

La Glorieta de Pacho no tiene hoy por hoy conexión transversal hacia Naciente, y la que tiene hacia Poniente es muy débil (Camino de Bocatuerta y transversal de S. Miguel de Geneto). Las mejoras en este sentido, dentro del desarrollo del AUH.GE-VIII, se presentan más próximas en el tiempo, estando previsto el desarrollo de la unidad de actuación GE-34 por parte de la empresa Viviendas Municipales MUVISA, que incluiría un primer tramo del SGRV-18 con características de Rambla sobre la traza actual del Camino de Bocatuerta.

En el Proyecto de MUVISA se contempla la supresión de la continuidad longitudinal de las vías de servicio de la TF-1 por el lado de Poniente, obligando a desvíos transversales según el eje de la nueva rambla y desplazando los cambios de sentido a una nueva glorieta de contrapeso que se construirá aguas arriba, en la intersección con S. Miguel de Geneto.

Esto representará una considerable limpieza y mejora del funcionamiento de la Glorieta principal.

Al efectuarse la conexión por Naciente hacia la Avenida de Los Majuelos será necesario, por las mismas razones, eliminar la tangencia de las vías de servicio con las de conexión al tronco, desviando los giros de incorporación desde las vías de servicio a la Glorieta y viceversa a un corte transversal del andén central de la nueva Rambla.

Adicionalmente, y de cara a la mejora del funcionamiento de las nuevas parcelas y a la reducción de su impacto sobre el sistema primario, las condiciones topográficas de la zona permiten la ejecución de un paso inferior que de continuidad a la vía de servicio de Naciente bajo la nueva Rambla, reforzando su función urbana de relación con parcelas.

Esto es posible por la posición elevada de la Glorieta respecto a la parcela antes docente, así como por la renuncia en la parcela principal del nuevo Centro Comercial a explotar el efecto imagen hacia la Autovía, adaptándose a cotas de implantación más bajas, con lo que sus accesos no serán nunca directos desde la Glorieta, sino desde el





sistema viario urbano del Polígono 5 situado a cotas inferiores y en el que se integrará la vía de servicio para formar el acceso principal de circunvalación del Parque Deportivo y Comercial.

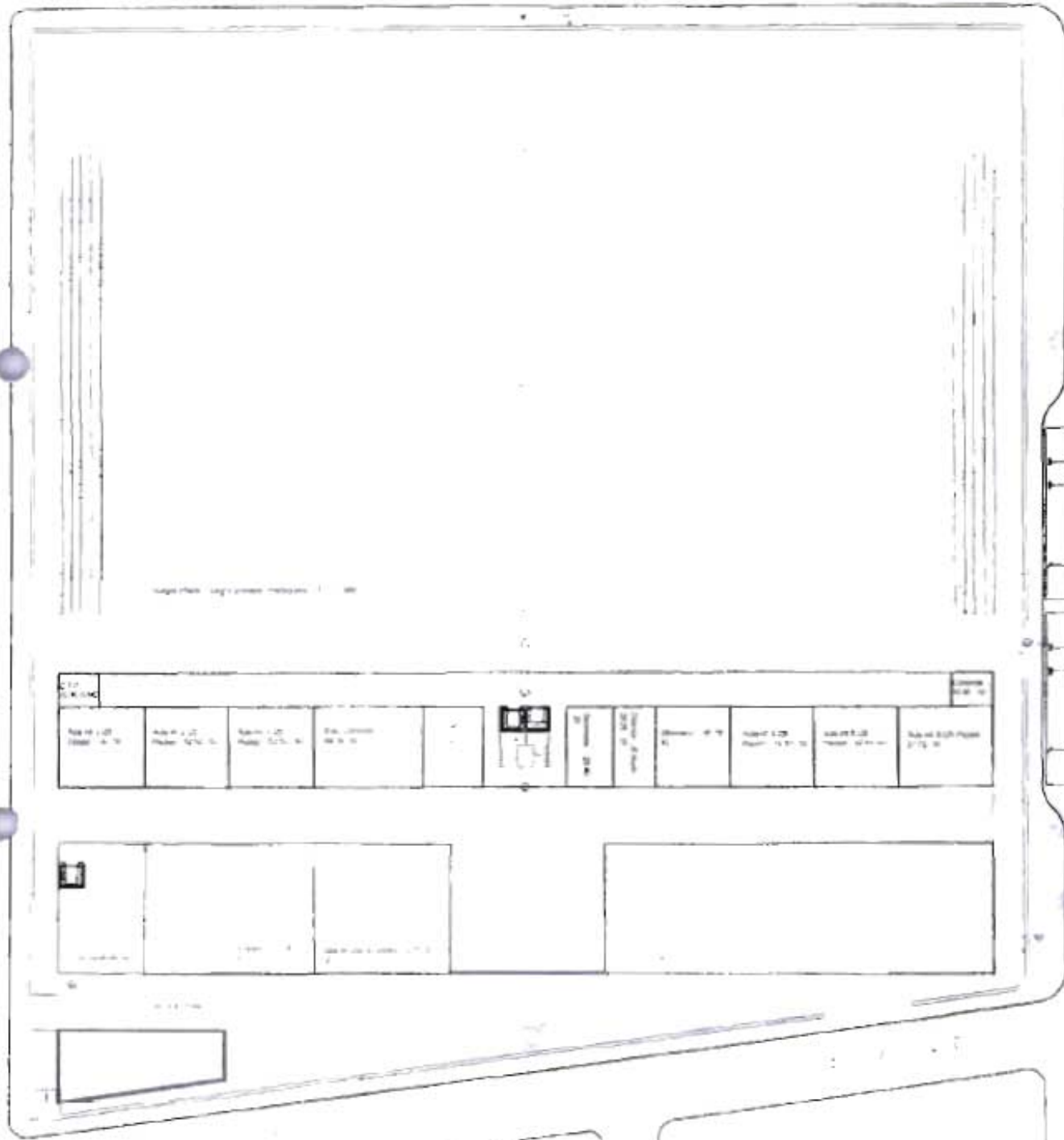
1.21, S.L., CONSULTORES
abril 2005

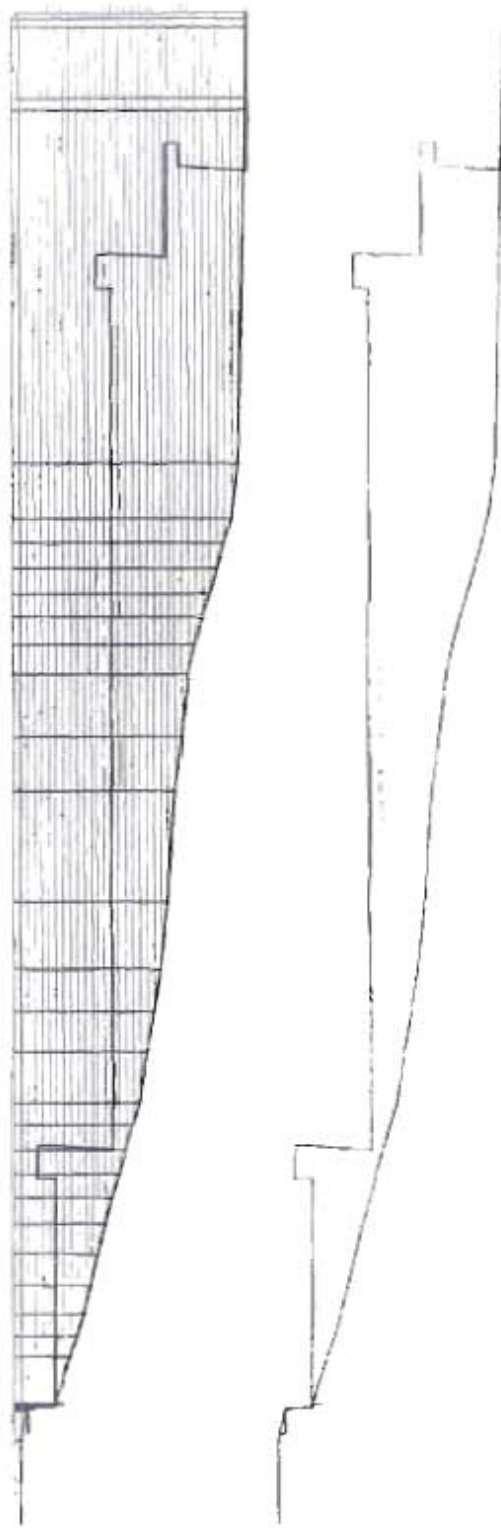


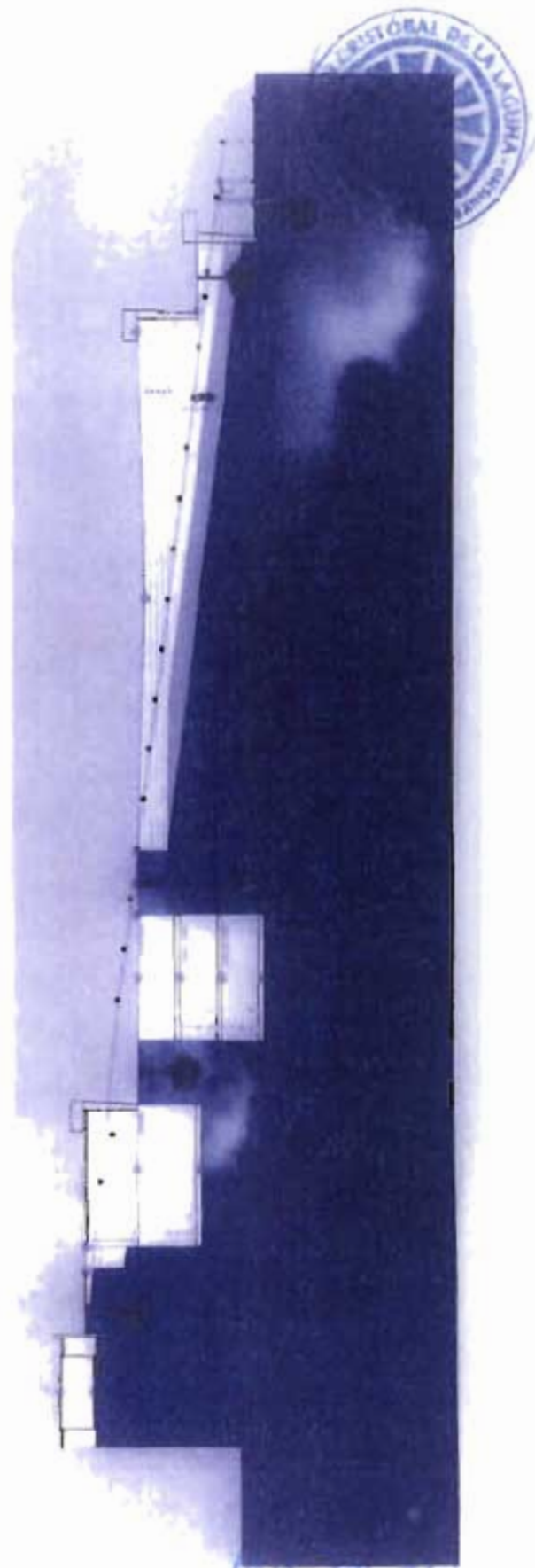
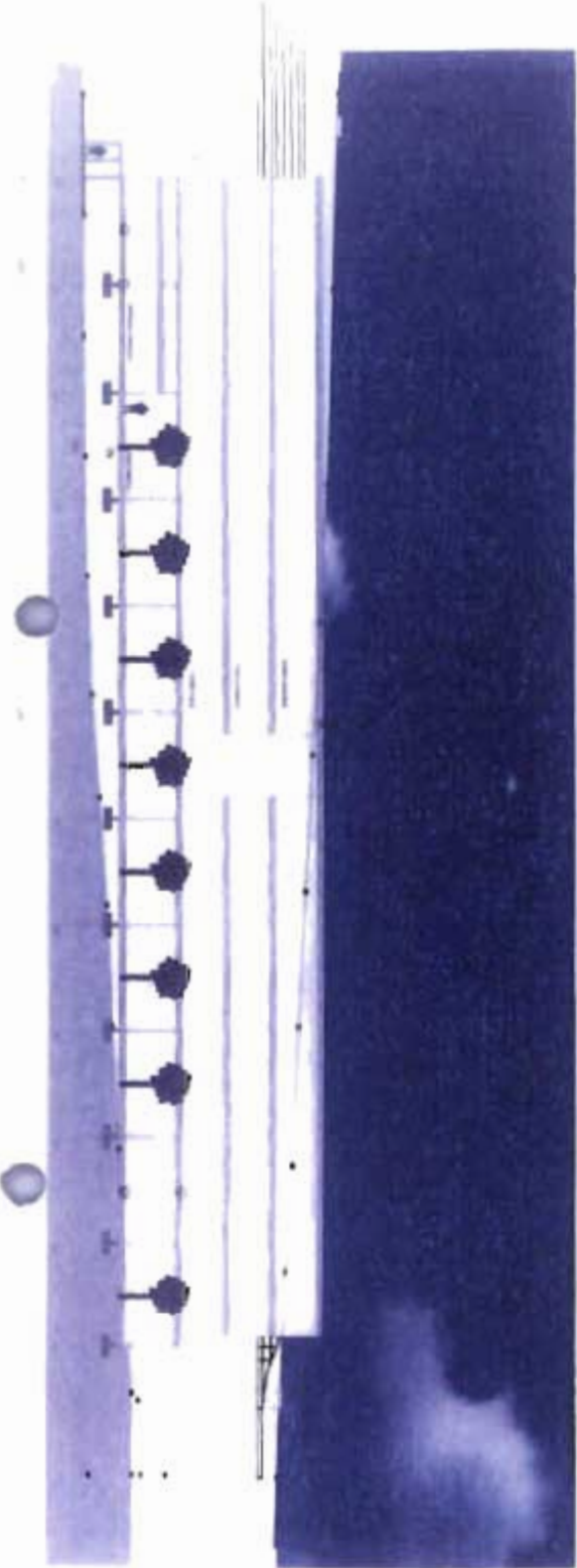


COMPROBACIÓN DE LA PARCELA ESCOLAR C/DAMASO
ESTUDIOS PREVIOS











| | | | | | | | | | | |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| PLANTA PRIMERA | | | | | | | | | | 1:500 |
| Escuela | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 |



PLANTA PRIMERA

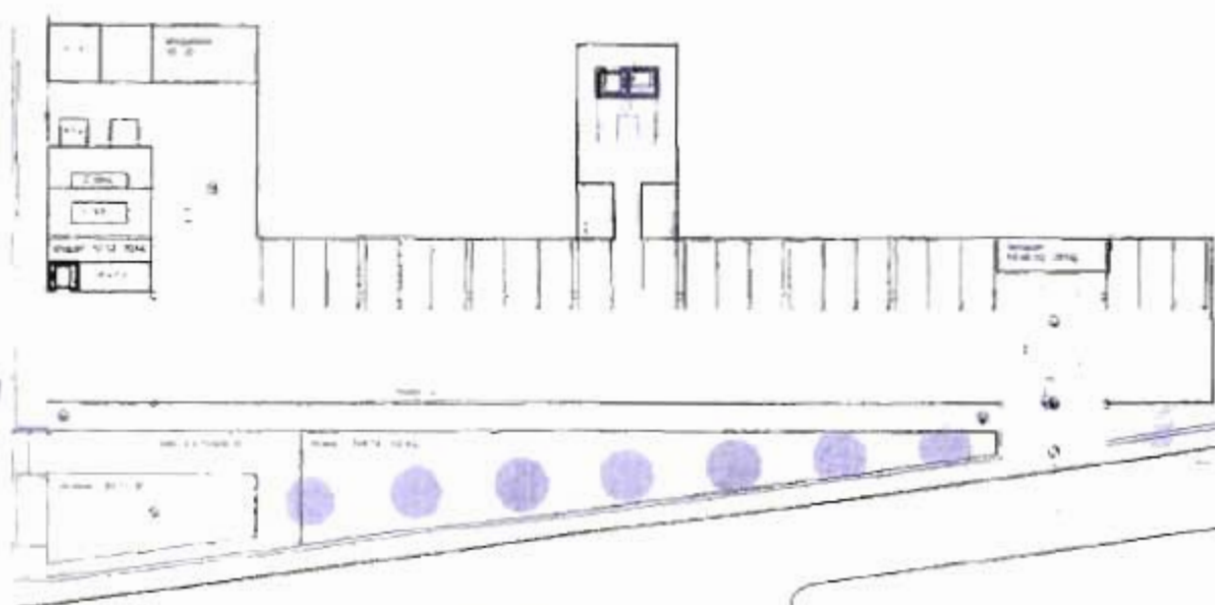
| | | | | | | | | | | |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| PLANTA PRIMERA | | | | | | | | | | 1:500 |
| Escuela | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 | 10.00 |

PLANTA PRIMERA





PLANTA AZOTFA



PLANTA SEMIPLANTA 1

- 1. ALMACEN
- 2. W.C.
- 3. PASADIZO
- 4. PASADIZO
- 5. PASADIZO
- 6. PASADIZO
- 7. PASADIZO
- 8. PASADIZO
- 9. PASADIZO
- 10. PASADIZO
- 11. PASADIZO
- 12. PASADIZO
- 13. PASADIZO
- 14. PASADIZO
- 15. PASADIZO
- 16. PASADIZO
- 17. PASADIZO
- 18. PASADIZO
- 19. PASADIZO
- 20. PASADIZO



ANEXO 3.2. Justificación del cumplimiento de las Directrices de Ordenación General





DILIGENCIA que se conforma
con la Resolución de
La Laguna, de 11 MAY 2006

LA SECRETARÍA DELEGADA

Gerencia Municipal de Urbanismo
Servicio de Planeamiento y Planificación



Fdo: Dña. [Signature]

Asunto : Expediente de Revisión Parcial del Plan General en Montaña Pacho. Justificación de cumplimiento de las Directrices de Ordenación General.

En el seno de la Ponencia Técnica de la COTMAC se han suscitado cuestiones relativas al cumplimiento de determinados extremos de las vigentes Directrices de Ordenación General (L.19/2003) cuyo cumplimiento no queda suficientemente explícito en la Memoria de la Revisión.

Por el presente Informe se subsana esa posible omisión, que como se verá no implica incumplimiento de las citadas Directrices:

Directriz 50. Prevención de riesgos sísmicos, geológicos o meteorológicos

Riesgos sísmicos: No se han explicitado porque de acuerdo con la vigente Norma Sismorresistente NCSE-94 siendo la aceleración sísmica en Canarias inferior a 0.06 g no procede adoptar precauciones especiales.

Riesgos geológicos: Se aporta completo el Informe realizado por Estudios del Terreno, S.L. del que previamente se habían aportado al expediente sus Conclusiones.

Riesgos meteorológicos: Se trata de una zona emergente sobre su entorno (Montaña de Pacho), y por lo tanto no inundable, sin que puedan preverse otros riesgos de esta clase.

Directriz 135. Ordenación de equipamientos y servicios

El establecimiento de grandes superficies comerciales a ambos lados de la TF-1 ya ha sido evaluada por el planeamiento general que aquí sólo se trata de completar en un pequeño ámbito suspendido.

Tal como se ha señalado con anterioridad, posiblemente sea ésta la única zona donde la calificación urbanística ha precedido a la implantación de las grandes superficies existentes. Es ésta la zona adecuada del Municipio, la seleccionada como idónea desde 1990 (Revisión Normas Subsidiarias) en sustitución de la que previamente existía al costado Norte de la Autopista TF-5 (que quedó como Reserva Universitaria).





Se trata de una unidad funcional consolidada que el propio PIOT no ha estimado necesario individualizar ni menos revisar, considerándola parte del hecho urbano.

Los análisis de la estructura comercial del municipio a que se refiere la Directriz 135 habrán de aplicarse por los nuevos planes generales a la creación de nuevas áreas comerciales, no a las tan notoriamente ya existentes.

Por otra parte, la calificación del uso terciario que en el planeamiento municipal posibilita el desarrollo comercial, ya existe en el ámbito suspendido del Plan General del 2000 que se trata de completar (Montaña Pacho).

Cierto que se amplía este uso a la manzana antes docente, lo cual, aparte de resultar adecuado para alcanzar la homogeneidad funcional del sector, por su reducida entidad no puede suponer ningún cambio de la **estructura comercial del municipio**, sino su consolidación y remate y, dentro de ella, una saludable competencia entre grandes superficies.

Afectaría a la estructura comercial del Municipio la implantación de grandes superficies comerciales en cualquier otro ámbito del Municipio, menos en éste.

En todo caso y de acuerdo con todo lo anterior, el análisis de idoneidad de la implantación prevista podría resumirse resaltando aquí algunas consideraciones ya incluidas en el expediente junto a otras que son de dominio común:

Estructura comercial del municipio: Consta de los siguientes unidades funcionales y territoriales:

- a) **Pequeño comercio disperso en áreas residenciales.** Básicamente alimentación y servicios personales primarios.
- b) **Agrupaciones comerciales en los centros urbanos.** Incluye alimentación, moda y servicios cualificados. Localizada principalmente en el entorno de las Calles Carrera y Herradores del Centro Histórico.
- c) **Almacenes comerciales, comercio al por mayor y talleres.** Localizado fundamentalmente en las áreas de Taco y Los Majuelos.
- d) **Grandes superficies comerciales.** Hipermercados de alimentación, deporte, muebles y otros. Centro comerciales asociados en agrupación de pequeños y medianos comercios.

Localizadas en el ámbito del Plan Especial de los Sistemas Generales, a ambos lados de la Autovía TF-1.

En las categorías a) y b) el Suroeste de los municipios de La Laguna y Santa Cruz, de reciente formación y expansión acelerada con base en el Polígono Residencial El



Rosario no ha tenido tiempo de desarrollar estructura comercial alguna, y presenta por tanto un alto grado de demanda insatisfecha.



En el Centro Histórico, la política municipal para impulsar su competitividad comercial se concreta en la peatonalización de los ejes comerciales principales y la mejora de las facilidades de acceso y aparcamiento en su entorno. Los aparcamientos municipales de la Plaza del Cristo son gratuitos.

La actuación prevista en esta Revisión no incide sobre la categoría tercera (c) anterior. Se inscribe en la categoría cuarta (d), se localiza en el lugar del Municipio seleccionado a tal fin por el planeamiento y está de acuerdo con los usos e intensidades preexistentes en el mismo.

Su incidencia será una mejora de la competitividad del Sistema General de Grandes Equipamientos Comunitarios de La Laguna.

Directriz 136. Grandes equipamientos comerciales y de ocio

A pesar de la notoriedad de este sector preexistente de grandes equipamientos comerciales, el Plan Insular no le impone condiciones, considerándolo parte del hecho metropolitano.

Las previsiones de ocupación de suelo en el Municipio de La Laguna y en el vecino de Santa Cruz están altamente polarizados sobre el ulterior desarrollo de ésta área Suroeste, que constituye el ámbito de influencia natural de la nueva implantación, no sólo por proximidad física, sino por el déficit de equipamiento de los nuevos barrios y por el diseño propuesto de la red viaria urbana de aproximación.

Los usos admisibles dentro de la categoría de grandes superficies están previstos en el Plan General vigente, incluso en el ámbito de Montaña Pacho, recogiendo calificaciones y desarrollos anteriores de igual sentido (Normas Subsidiarias de 1990 y Plan Especial de los Sistemas Generales de 1990).

Tal como se ha señalado con anterioridad, no se afecta a la estructura territorial preexistente.

Tratándose de un área urbana, no existe impacto alguno sobre el medio natural.

En cuanto a compatibilidad con otras estrategias territoriales y urbanas definidas en el planeamiento insular y municipal, ni uno ni otro plan definen tales estrategias, pero en todo caso el desarrollo del sistema general de grandes equipamientos es compatible y complementario con las estrategias clásicas de revitalización del comercio tradicional que viene desarrollando el Ayuntamiento, peatonalización y accesibilidad.





En cuanto a **impactos sobre el Sistema Viario**, se han incorporado los estudios sectoriales correspondientes en los que se justifica:

- 1) Que el diseño de la red viaria favorece una inserción netamente **urbana**, con apoyo en viales vacantes o de nueva creación, previendo los accesos y salidas a parcelas por este viario secundario con objeto de reducir al mínimo la incidencia sobre el de superior jerarquía.
- 2) Que se prevé la sobredotación de aparcamientos para evitar las retenciones que suelen producirse cuando esta dotación no es suficiente o no lo es el número de sus entradas y salidas.
- 3) Que de todas maneras y puesto que por muy buena que sea la accesibilidad urbana y muy reducida que sea la dependencia teórica de la Autovía no dejará de producirse una parte significativa de entradas y salidas a través de la Glorieta elevada de Montaña Pacho, se han estudiado las grandes posibilidades de mejora que ésta tiene, incluso con ejecución de un nuevo paso inferior para la vía de servicio de Naciente cuyo coste se incorporará íntegramente a los costes de urbanización a cargo de los aprovechamientos lucrativos.

En cuanto a **impactos sobre las infraestructuras**, ya se ha indicado también que por tratarse de un área urbana la infraestructura de eliminación de residuos tiene capacidad remanente para absorber la nueva implantación. Las infraestructuras de urbanización ordinarias serán íntegramente, como corresponde, por cuenta de la gestión de la unidad.

Por último, la **Directriz 136.3.d** hace referencia al contenido de la ordenación pormenorizada, que debe incluir: 1) determinaciones funcionales y formales sobre la edificación, los espacios y las Infraestructuras; 2) medidas correctoras de impactos negativos; 3) análisis de la Integración paisajística y 4) integración en la estructura territorial y urbana.

Todas estas determinaciones están satisfechas en el expediente del siguiente modo:

Las determinaciones funcionales y formales sobre la edificación están contenidas, respectivamente, en las normas urbanísticas de uso (Anexo 4 PG, Sección 4ª, Uso Terciario, etiqueta UT) y de zonas de edificación (Título 4º Cap. II, etiqueta EA(n)) del Plan General que se aplican al ámbito de la Revisión en virtud de las etiquetas incluidas en sus planos **P1, CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN** (etiquetas EA (n) UT, EA 4 DO, EA 4 SP y ELPD) y **E2, USOS GLOBALES Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES** (GSC, SGDO-16, SGAA-24, SGPD). No obstante, para mayor claridad, se propone **incorporar una referencia a tales determinaciones a la ficha de la Unidad de Actuación**, y para las infraestructuras de urbanización incorporar también a la ficha la referencia a su asignación a la Unidad.





Respecto a medidas correctoras de **impactos negativos**, no hay tales impactos. El conjunto de la actuación va dirigida a provocar un impacto positivo de estructuración del área tal como se describe en la Memoria de la Ordenación, epígrafes A-2 y B-2.3.

El análisis de la **integración paisajística** forma parte también de la Memoria, en los mismos epígrafes y en las visualizaciones 3D incorporadas a la misma

Por último, su integración en la estructura territorial y urbana ya ha sido considerado en relación a la Directriz 135.

Otras cuestiones que se han suscitado en la Ponencia Técnica aparte del cumplimiento de las Directrices son las siguientes:

Justificación de la unidad GE35 (en relación al art 36 1.3 del Texto Refundido LOTENC)

Se trata de una pequeña unidad de sólo 4319 M2, inferior por tanto a los 5000 M2 determinados en la Adaptación del Plan General como límite de viabilidad de cumplimiento del citado art. 36.1.3. Está situada en el extremo del Barrio de Bocatuerta y ocupado por tres edificaciones unifamiliares construidas sin licencia y prescritas que no dejan espacio para dotaciones. La unidad está descrita en el apartado B-2-2 de la Memoria, siendo su único objetivo, como allí se señala, "permitir la conexión a Bocatuerta de la calle sin salida", además de la cesión del 10% del aprovechamiento total.

Concreción de las cargas adscritas a la Unidad de Actuación GE34

En términos generales están descritas en la Memoria y en la ficha de la Unidad. Se propone su incorporación más detallada a la Ficha Urbanística.

Justificación de la no necesidad de la parcela docente que cambia de uso

La zona docente de que se trata no está bien situada junto a la Autopista, separada de las áreas residenciales a las que debería servir. Esta zona fue establecida por el Plan Especial de los Sistemas Generales de 1990 sin que existiera en el ámbito del mismo población alguna a servir.

El planeamiento posterior ha previsto en cada ámbito residencial sus necesarias dotaciones.

Se adjunta escrito en el mismo sentido de la Dirección General de Infraestructura Educativa.

El Jefe del Servicio
(Resolución 3009/2004, de 21 de septiembre)

Fdo. Vicente González Colino





Anexos

Ficha urbanística de la unidad GE-34 ampliada
Planos y presupuesto del SGPD
Planos y presupuesto del nuevo Colegio CEIP Montaña Pacho
Escritos de la Dirección General dse Infraestructuras Educativa de 7.02.05 y
28.09.05





FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD, AMPLIADA



UNIDAD DE ACTUACIÓN

GE34 - antes G013



| RECINTO | ZONA | SUPERFICIE SUELO (m2) | EDIFICABILIDAD m2/m2 | SUPERFICIE EDIFICABLE (m2) |
|-----------------|------------|-----------------------|----------------------|----------------------------|
| 1 | EA (n) UT | 38.240 | 1,33 | 50.859 |
| 2 | EA (n) UT | 51.396 | 1,33 | 68.357 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| TOTAL PRIVADO | | | | 119.216 |
| 3 | DOTACIONAL | 1.066 | 1,33 | 1.418 |
| 4 | ELAJ | 11.256 | | |
| 5 | VIARIO | 676 | | |
| 6 | VIARIO | 1.880 | | |
| 7 | VIARIO | 1.880 | | |
| TOTAL PÚBLICO | | 16.935 | | |
| TOTAL UA | | 106.571 | 1,33 | 120.634 |

SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO CONCERTADO

DILIGENCIA - Para hacer constar que es conforme con la Resolución/Acuerdo de...
 La Laguna, a 23 de MAY 2008
 LA SECRETARÍA DELEGADA

Fdo.: Dña. Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz

OBSERVACIONES

La localización del recinto 3, dotacional público, es indicativa y se podrá reajustar en el desarrollo de la unidad a criterio municipal según convenga al proyecto de conjunto.

CARGAS ADSCRITAS A LA UNIDAD GE34:
 La ejecución del Parque Deportivo (ELPD) cuya superficie no computa a efectos de esta ficha. (recinto 9) según su definición gráfica y presupuestaria adjunta, con un coste estimado de 23.735.320 €

El traslado y la ejecución material del Colegio Montaña Pacho, (recinto 8), según su definición gráfica y presupuestaria adjunta, con un coste estimado de 4.838.878 €

La reposición del depósito de agua existente en el recinto 1, por un presupuesto estimado de 1.200.000 €

La remodelación del enlace de la Autovía TF-1 en Montaña Pacho según definición gráfica adjunta, por un presupuesto estimado de 2.500.000 €

USOS Y EDIFICABILIDADES:
 La asignación de la etiqueta EA(n) UT implica la regulación de uso y volumen incluida en los artículos 181 a 183 de la Normativa Urbanística con los aprovechamientos de esta ficha y altura libre.

En la categoría de uso "Grandes Superficies Comerciales" (GSC), la superficie comercial alquilable no excederá de 60.000 M2, conforme a las hipótesis adoptadas en el Estudio de Tráfico, pudiendo destinarse el resto a otros usos compatibles.

Deberá realizarse un tratamiento arbolado para su integración paisajística. Anexos. Planta y Secciones del Parque Deportivo y del nuevo Colegio. Planta de remodelación del enlace de Montaña Pacho.

Por hacer constar que es conforme con la Resolución/Acuerdo de...
 La Laguna, a 23 de MAY 2008
 LA SECRETARÍA DELEGADA

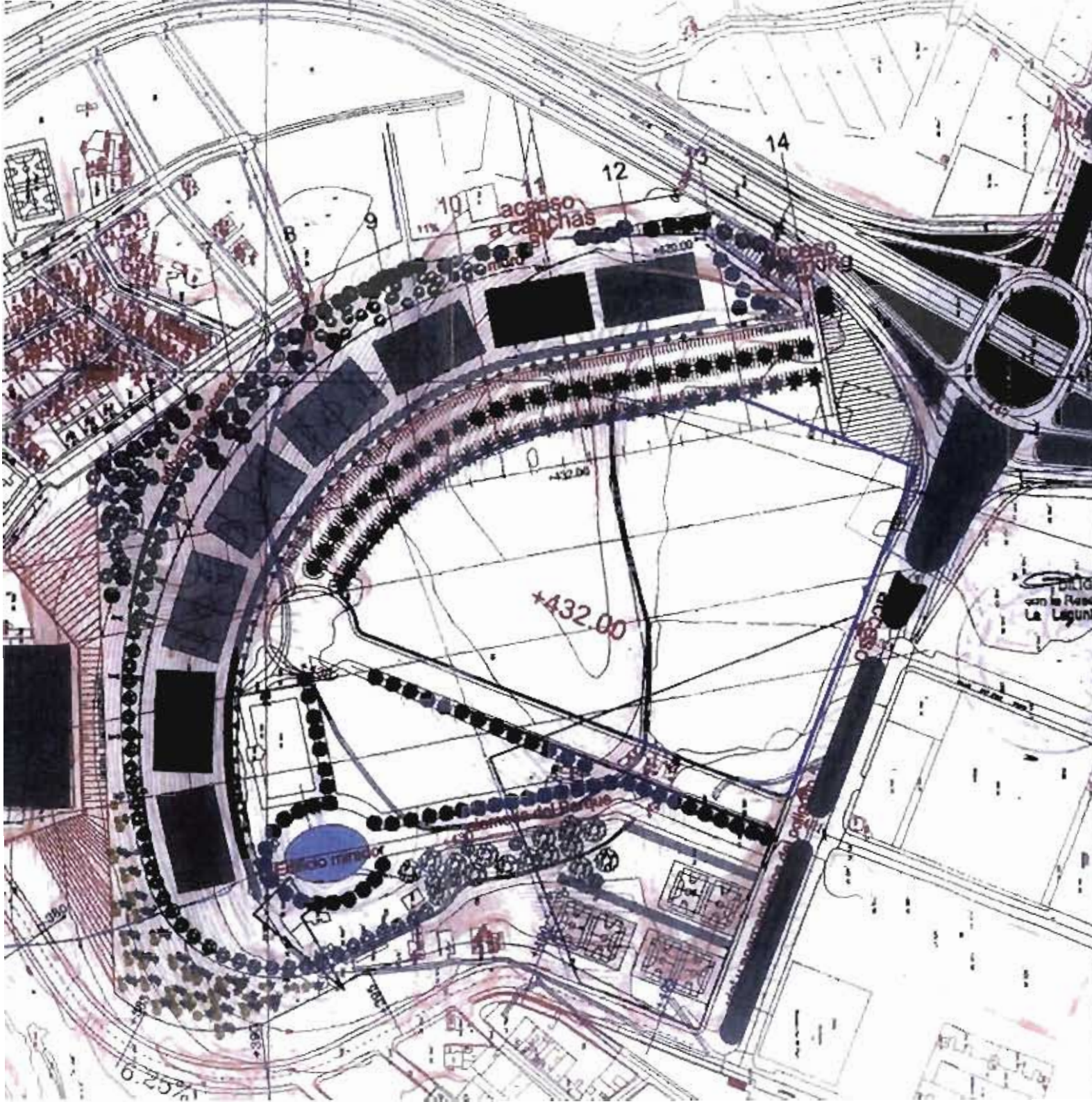
Fdo.: Dña. Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz





PLANOS Y PRESUPUESTO DEL SGPD





DILIGENCIA - Para hacer constar que es conforme
con la Resolución/Acuerdo de
La Legión, e - 23 MAY 2006 - 1 MAY 2006

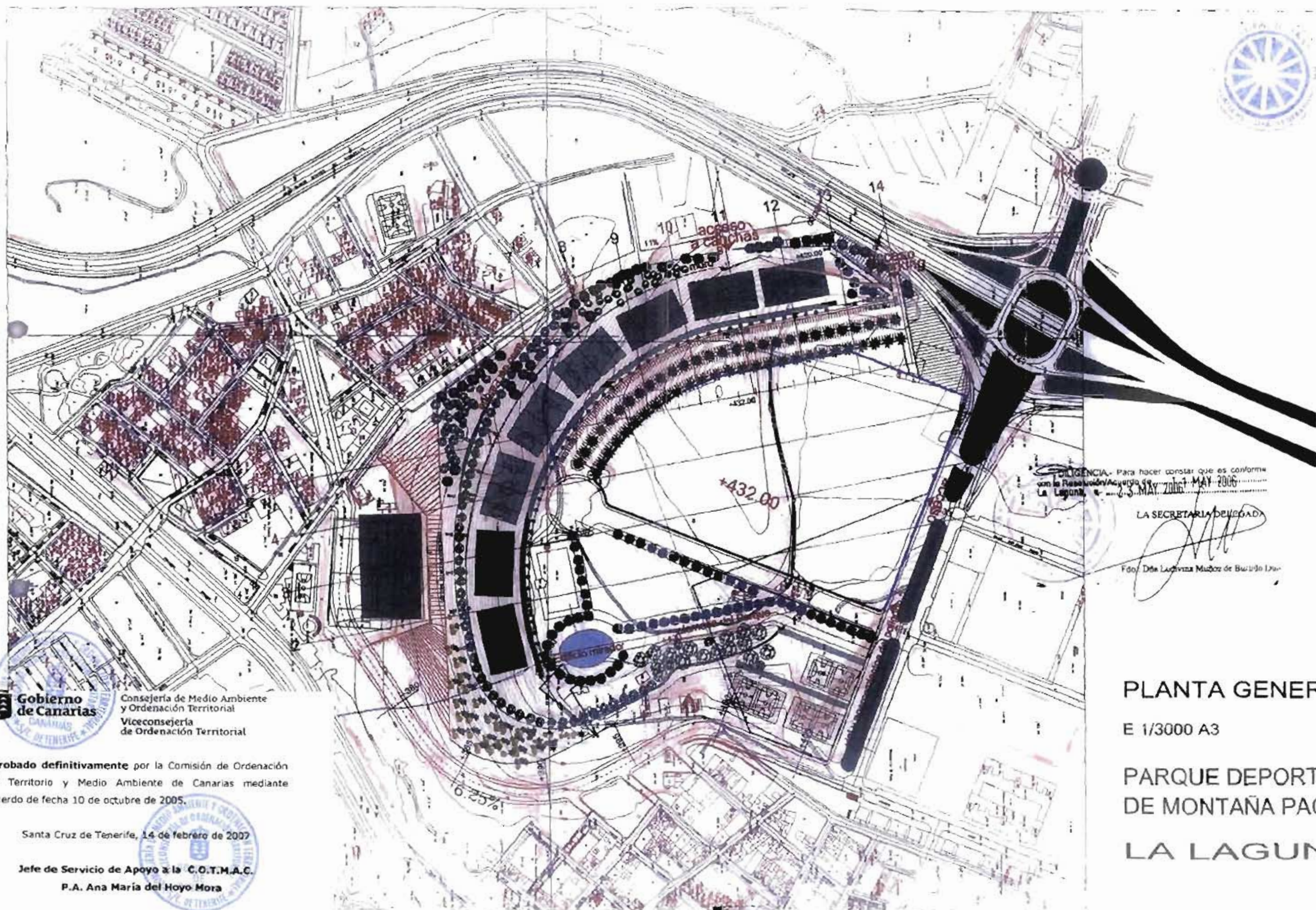
LA SECRETARIA DELEGADA

Fdo/ Dña Ljiljana Muižić de Buzić (Din)

PLANTA GENERAL

E 1/3000 A3

PARQUE DEPORTIVO
DE MONTAÑA DAK



DILIGENCIA - Para hacer constar que es conforme con la Resolución Acuerda de La Laguna, el 25 MAY 2006

LA SECRETARIA DELEGADA
[Signature]
Fdo. Dña. Lucrécia Muñoz de Buitrago

Gobierno de Canarias
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Viceconsejería de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.
P.A. Ana María del Hoyo Mora

PLANTA GENERAL
E 1/3000 A3
PARQUE DEPORTIVO DE MONTAÑA PACA LA LAGUNA



DILIGENCIA. Para hacer constar con la Resolución de la Legada, 23 MAY 2006

LA SECRETARIA DELEGADA

Doña Luján Muñoz de Bustillo Dña



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Viceconsejería de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

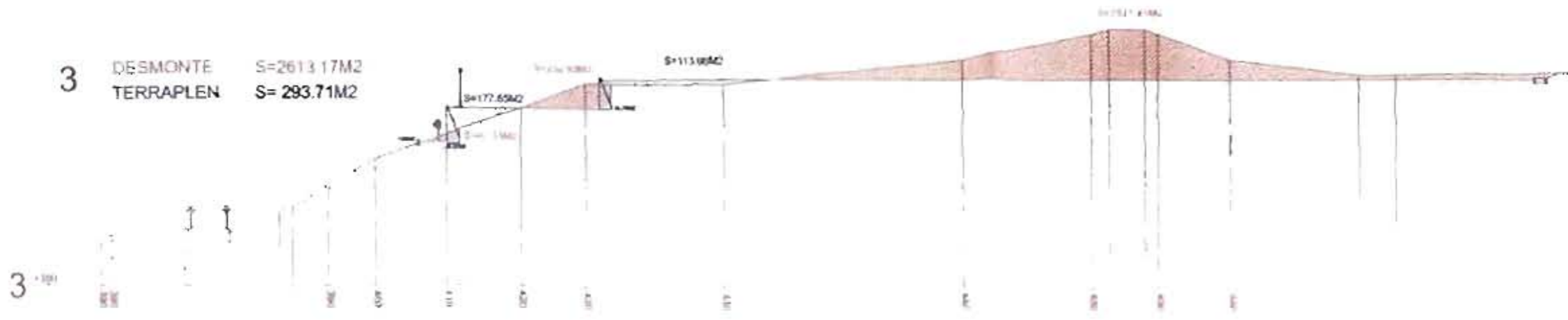
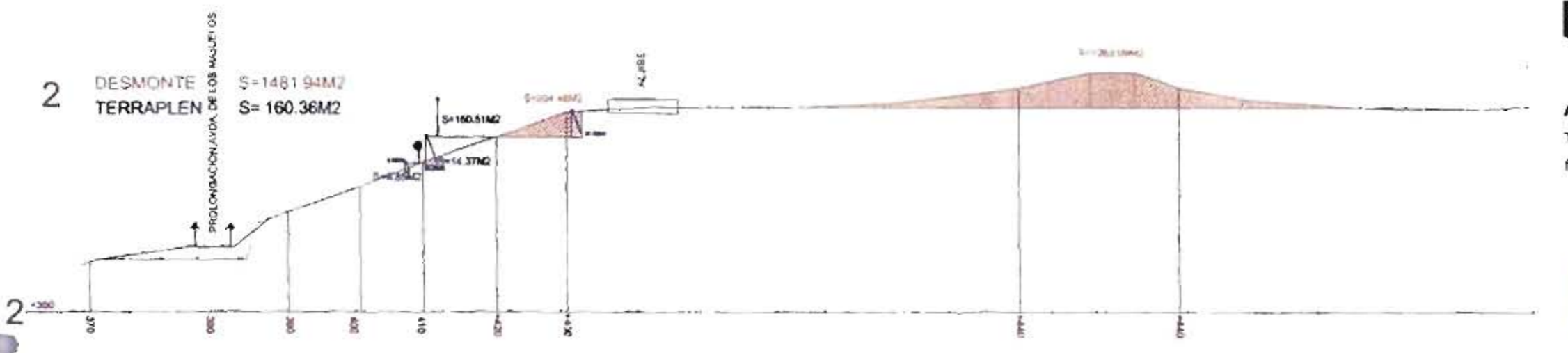
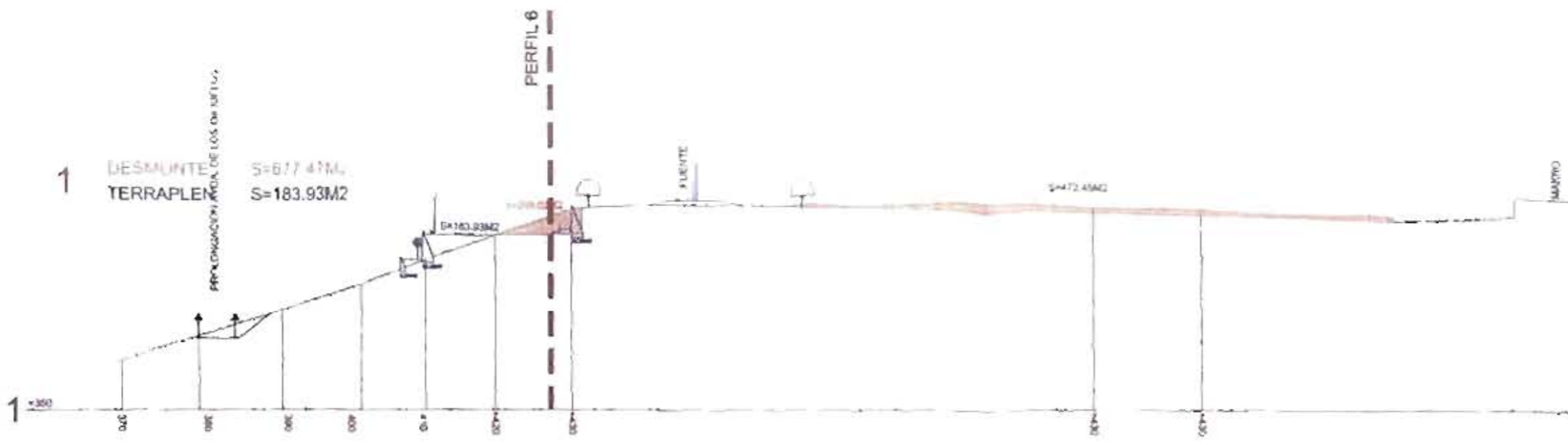
Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.
P.A. Ana María del Hoyo Mora



PERFILES 1

E 1/2000 A3

PARQUE DEPOR DE MONTAÑA PA LA LAGUI



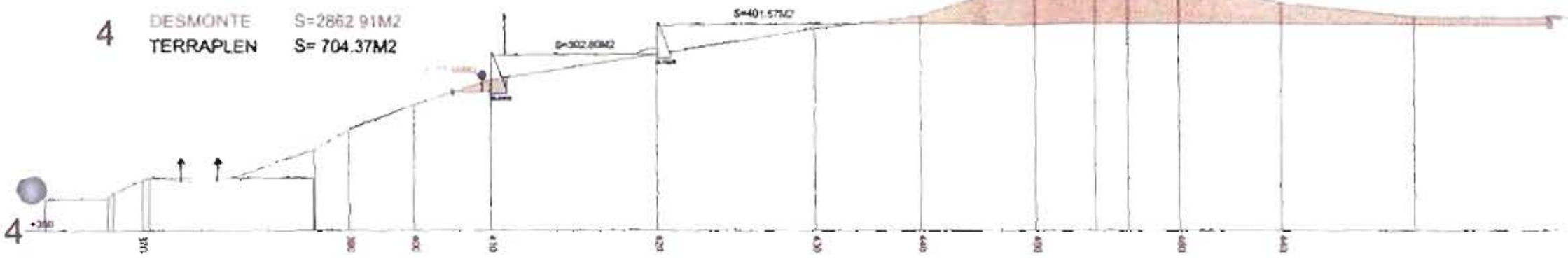


DILIGENCIA - Para hacer constar que en conformidad con la Resolución/Acuerdo de La Laguna, de 23 MAY 2006

A SECRETARÍA DELEGADA

Dña. Liduvina Muñoz de Busulio Dir.

[Handwritten signature]



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Viceconsejería de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

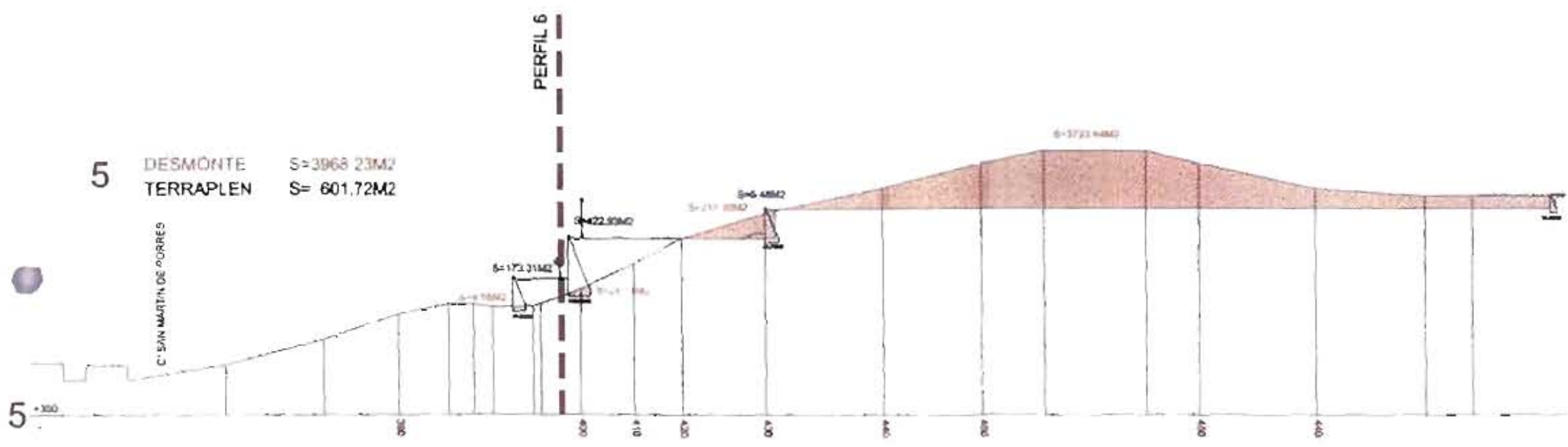
Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.
P.A. Ana María del Hoyo Mora



PERFILES 2

E 1/2000 A3

PARQUE DEPORTIVO DE MONTAÑA PAC
LA LAGUN



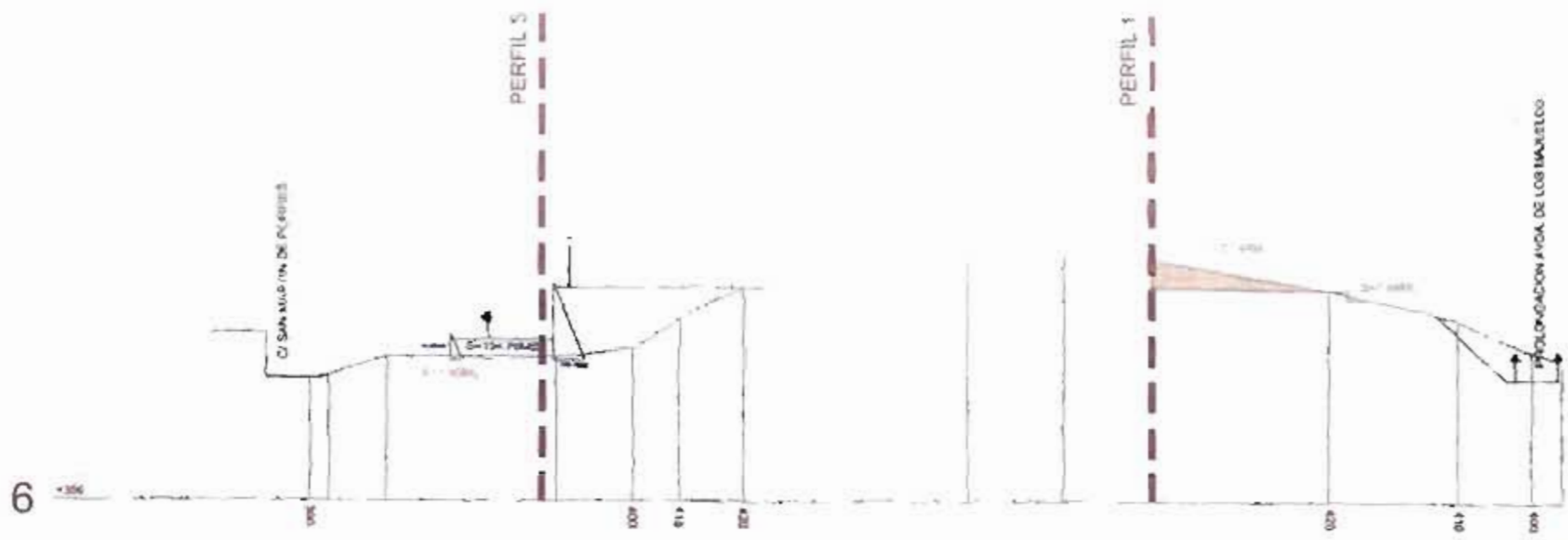


DILIGENCIA. Para hacer constar que se conforma con la Resolución/Acuerdo de La Laguna, a 23 MAY 2006

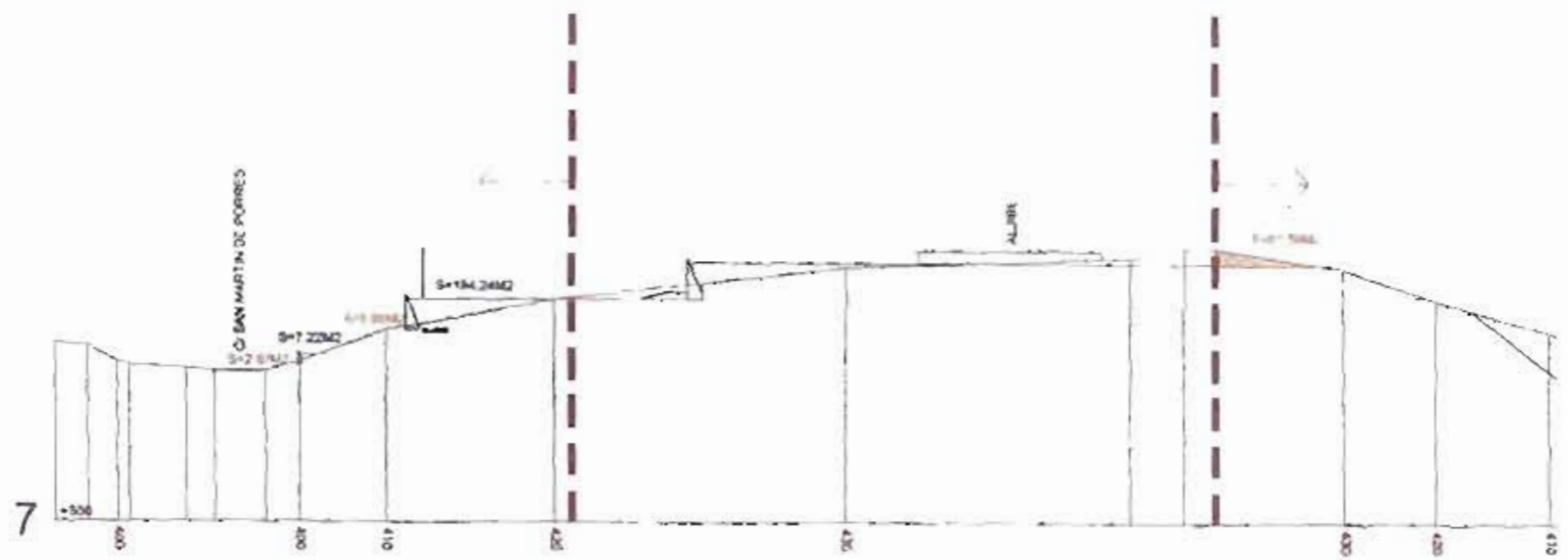
LA SECRETARIA DELEGADA

[Signature]
Dña. Liduvina Muñoz de Escobar Díaz

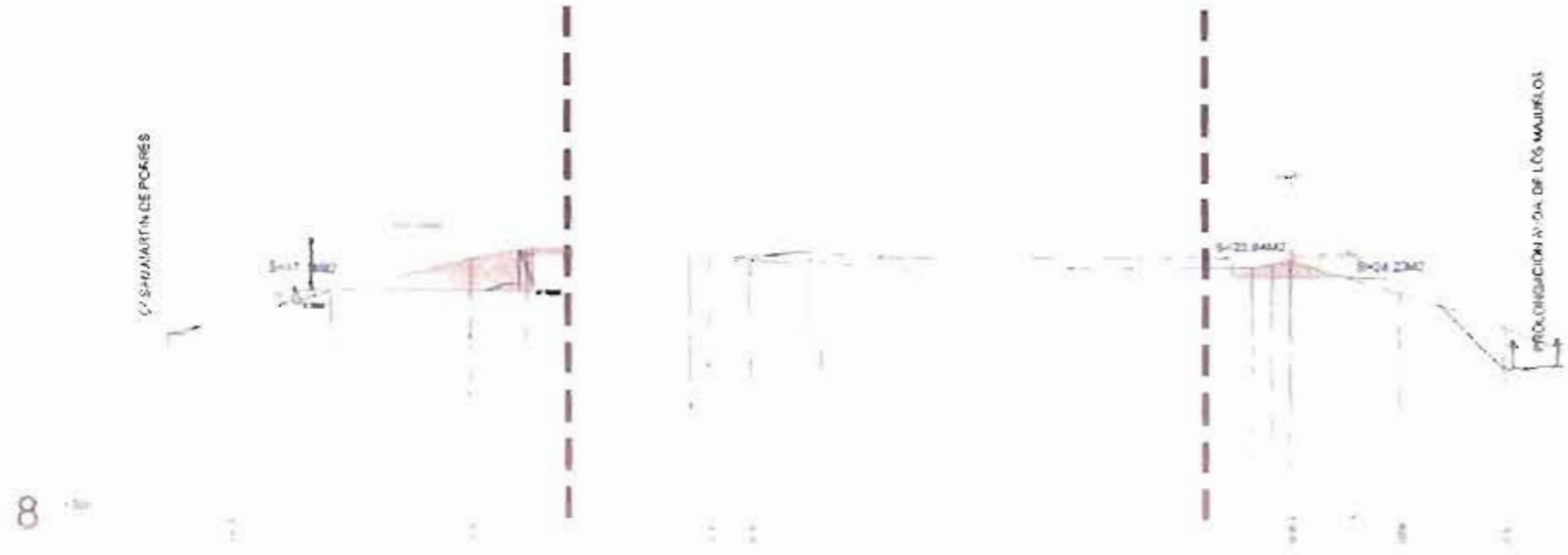
6 DESMONTE TERRAPLEN S=268.52M2 S=194.79M2



7 DESMONTE TERRAPLEN S= 90.14M2 S=191.46M2



8 DESMONTE TERRAPLEN S= 51.80M2 S= 64.31M2



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Viceconsejería de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.



Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.
P.A. Anta Maria del Hoyo Mora

[Signature]

PERFILES 3

E 1/2000 A3

PARQUE DEPORT DE MONTAÑA PAC
LA LAGUN



Para hacer constar que el día 11 de mayo de 2006
La Laguna, a 11 de mayo de 2006

LA SECRETARIA DEL BOADA

Dña. Lucrécia Muñoz de Bustillo Díaz



Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial
Viceconsejera
de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de
Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias
mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.
P.A. Ana María del Hoyo Mora



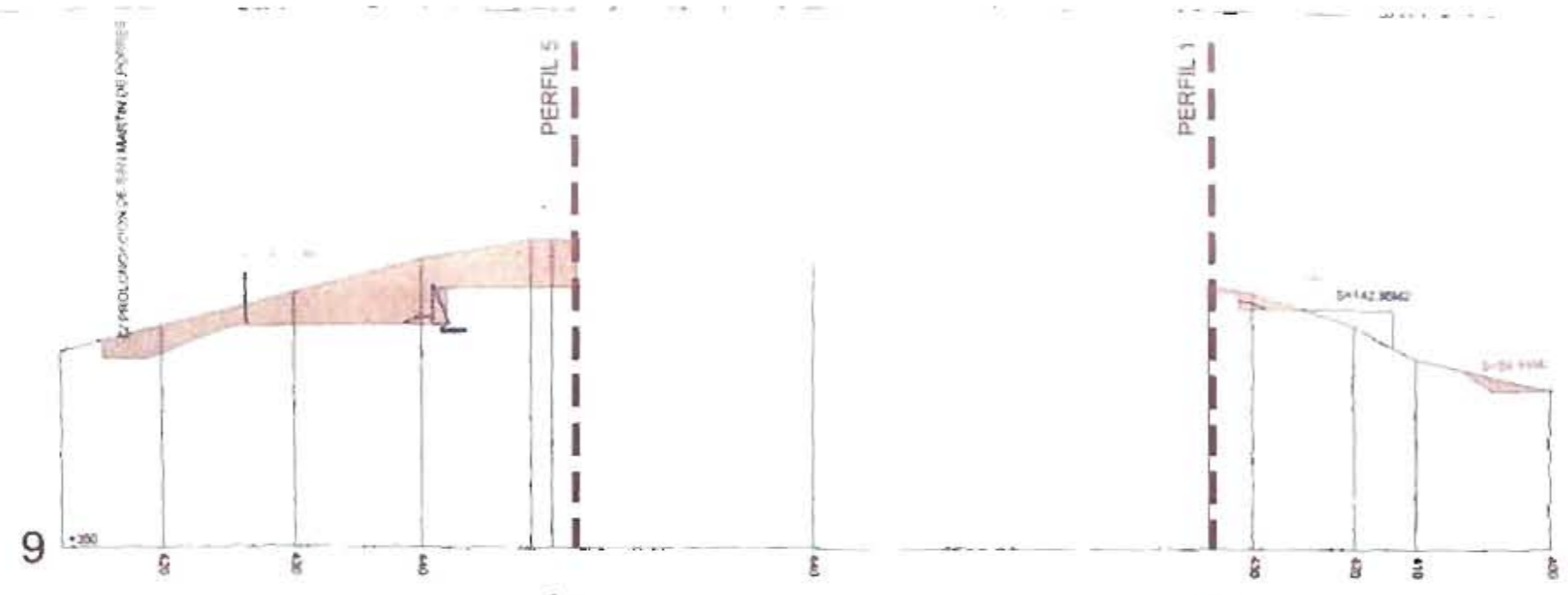
PERFILES 4

E 1/2000 A3

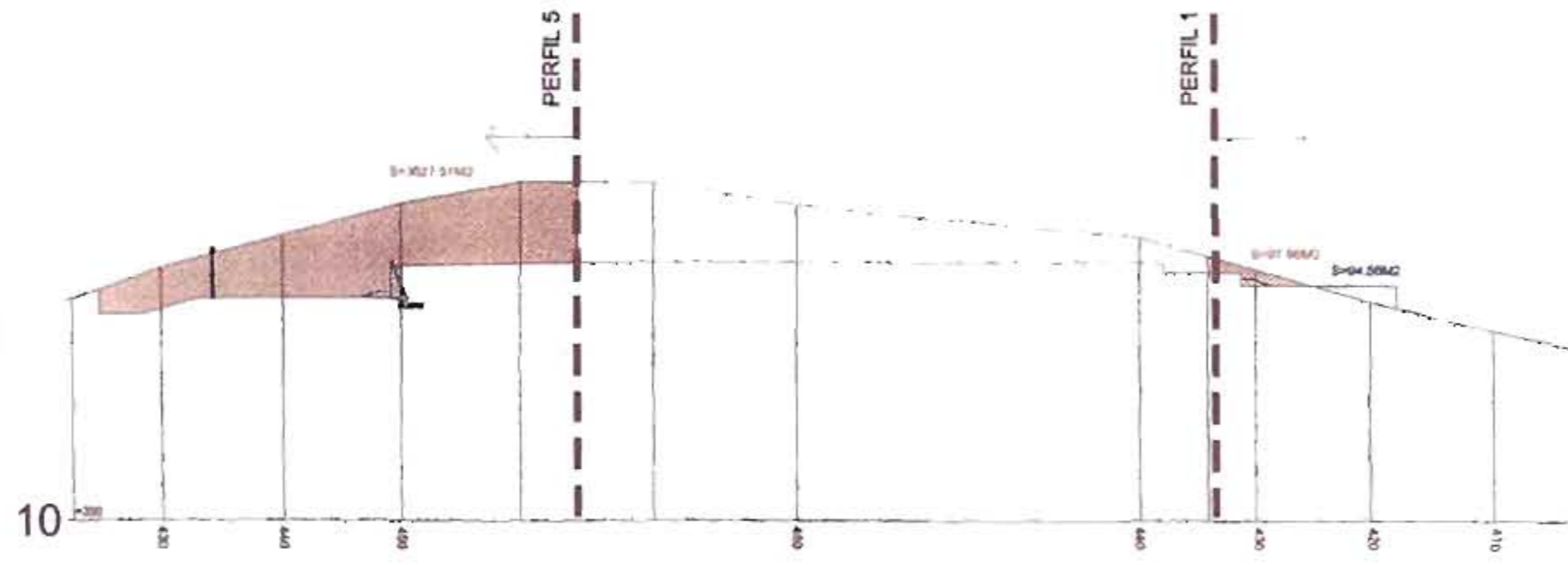
PARQUE DEPORT
DE MONTAÑA PA

LA LAGUN

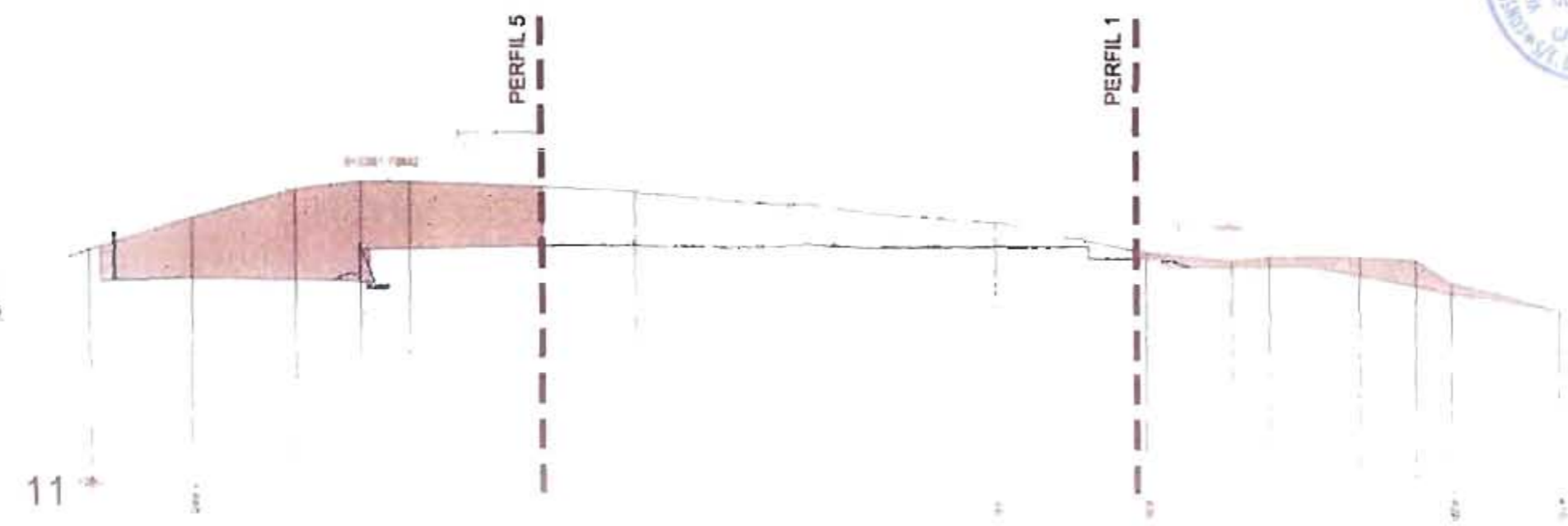
9 DESMONTE S=1844.65M2
TERRAPLEN S= 142.96M2



10 DESMONTE S=3125.47M2
TERRAPLEN S= 94.56M2



11 DESMONTE S= 1446.82M2
TERRAPLEN S= 0.00 M2



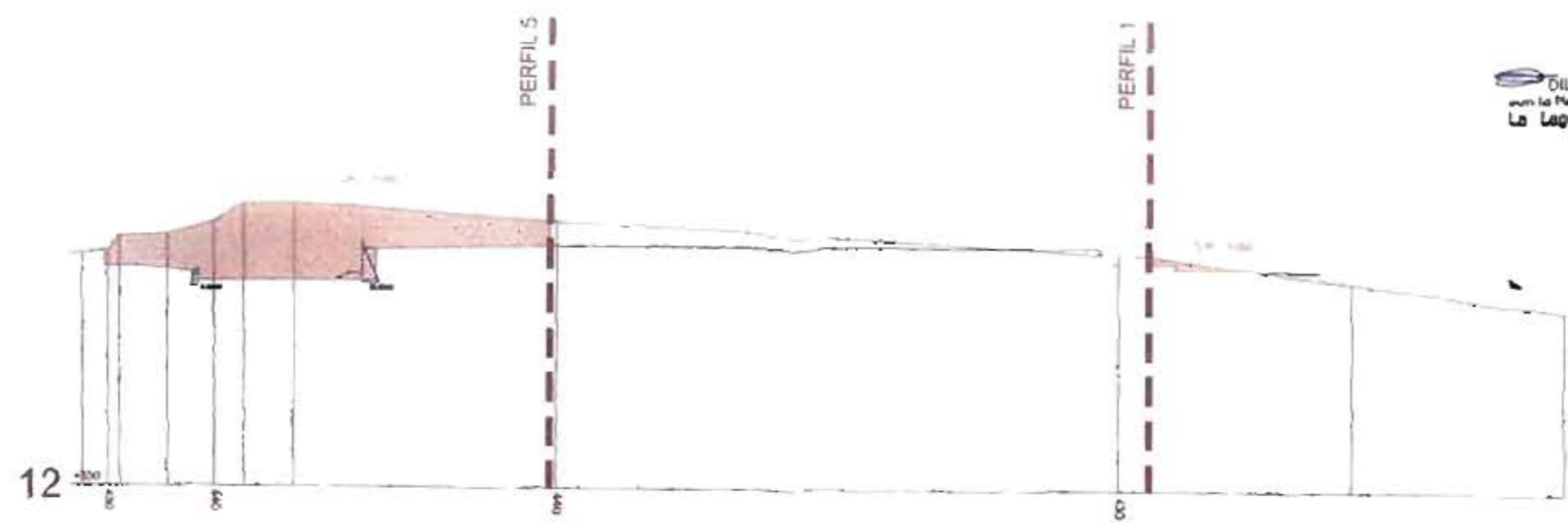


DILIGENCIA - Para hacer constar que, en virtud de la Resolución Acuerdo de La Laguna, de 23 MAY 2005

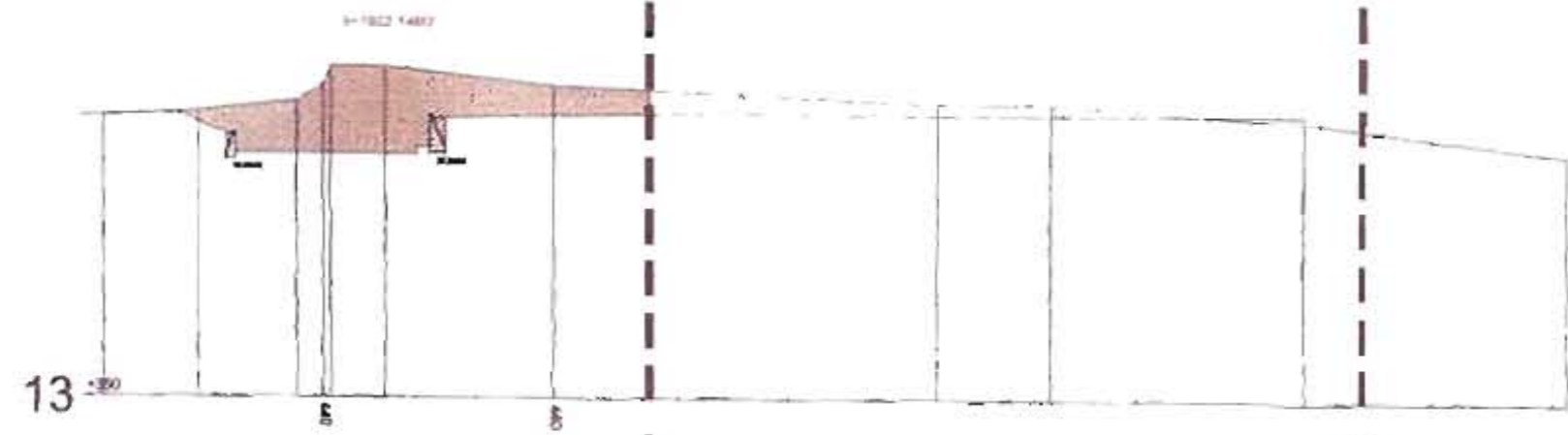
LA SECRETARIA DEL GOBIERNO

Dña. Liduiza Muñoz de Bustillo Díez

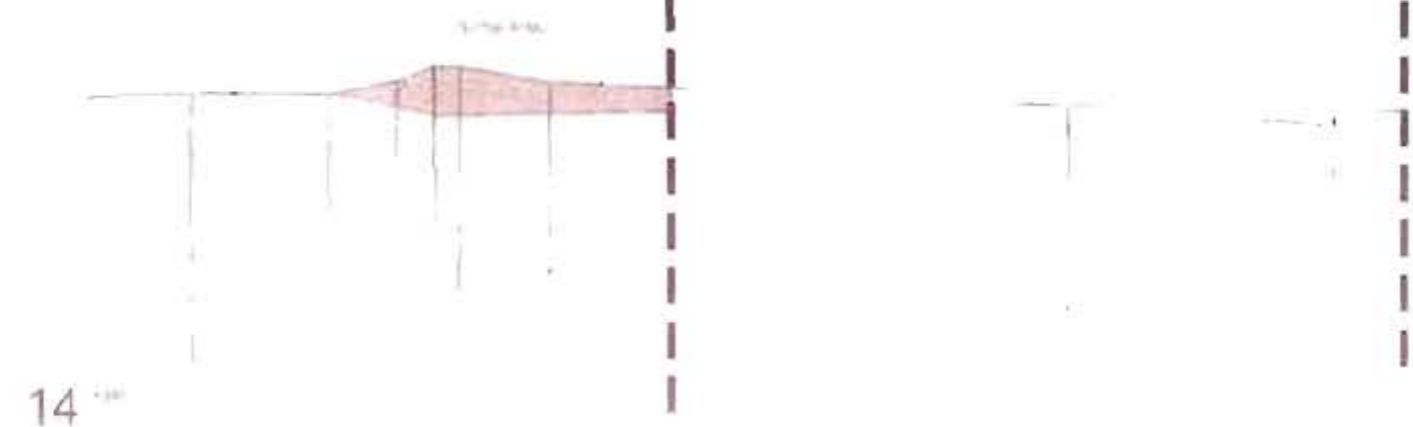
12 DESMONTE TERRAPLEN S=2427.49M2 S= M2



13 DESMONTE TERRAPLEN S=1822.74M2 S= M2



14 DESMONTE TERRAPLEN S= M2 S= M2



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial Viceconsejería de Ordenación Territorial

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C. P.A. Ana María del Hoyo Mora



PERFILES 5

E 1/2000 A3

PARQUE DEPORT DE MONTAÑA PAC LA LAGUNA

PARQUE DEPORTIVO DE MONTAÑA PACHO - LA LAGUNA

ESTUDIO BÁSICO DE COSTES

DESMONTES :

| | | | |
|----------|---------------|---|---------|
| PERFIL 1 | 677,47 x 25 | = | 16.937 |
| 2 | 1.481,94 x 50 | = | 74.097 |
| 3 | 2.613,17 x 50 | = | 130.659 |
| 4 | 2.862,91 x 50 | = | 143.146 |
| 5 | 3.968,23 x 25 | = | 99.206 |
| 6 | 268,52 x 30 | = | 8.056 |
| 7 | 90,14 x 50 | = | 4.507 |
| 8 | 577,80 x 50 | = | 28.890 |
| 9 | 1.844,65 x 50 | = | 92.233 |
| 10 | 3.125,47 x 50 | = | 156.274 |
| 11 | 3.899,42 x 50 | = | 194.971 |
| 12 | 2.427,49 x 50 | = | 121.375 |
| 13 | 1.822,74 x 50 | = | 91.137 |
| 14 | 794,91 x 35 | = | 27.822 |

1.183.310 m3

1.075.237 m3 x 8 € = 8.601.896 €

108.073 m3 x 4 € = 432.292 €

TERRAPLENES :

| | | | |
|----------|-------------|---|--------|
| PERFIL 1 | 183,95 x 25 | = | 4.598 |
| 2 | 160,36 x 50 | = | 8.018 |
| 3 | 293,71 x 50 | = | 14.686 |
| 4 | 704,37 x 50 | = | 35.219 |
| 5 | 601,72 x 25 | = | 15.043 |
| 6 | 194,79 x 30 | = | 5.844 |
| 7 | 191,46 x 50 | = | 9.573 |
| 8 | 64,31 x 50 | = | 3.216 |
| 9 | 142,96 x 50 | = | 7.148 |
| 10 | 94,56 x 50 | = | 4.728 |
| 11 | - | = | - |
| 12 | - | = | - |
| 13 | - | = | - |
| 14 | - | = | - |

108.073 m3 x 4 € = 432.292 €





MUROS :

| | | | |
|----------|-------------|---|--------|
| PERFIL 1 | 74,72 x 30 | = | 224 m3 |
| 2 | 65,34 x 52 | = | 3.398 |
| 3 | 84,53 x 54 | = | 4.565 |
| 4 | 102,27 x 56 | = | 5.727 |
| 5 | 204,19 x 58 | = | 11.843 |
| 6 | 152,04 x 36 | = | 5.473 |
| 7 | 52,80 x 60 | = | 3.168 |
| 8 | 42,38 x 54 | = | 2.285 |
| 9 | 41,98 x 52 | = | 2.183 |
| 10 | 41,98 x 51 | = | 2.141 |
| 11 | 41,98 x 50 | = | 2.099 |
| 12 | 42,11 x 50 | = | 2.106 |
| 13 | 40,23 x 50 | = | 2.112 |
| 14 | - | = | - |

Rampa Rambla 26,40 x 180 = 4.752

52.076 m3 x 90 € = 4.686.840 €

MAMPOSTERÍA :

| | |
|----------------------|----------|
| Muro del peatonal | 775 m2 |
| Muro de las canchas | 3.000 m2 |
| Muro de la explanada | 4.675 m2 |
| Muro de la rampa | 1.800 m2 |
| Muro de Naciente | 2.100 m2 |

12.350 m2 x 120 € = 1.482.000 €

SUMA PARCIAL 15.635.320 €

URBANIZACIÓN ORDINARIA

90.000 m2 x 90 € = 8.100.000 €

SUMA TOTAL 23.735.320 €

Mayo 2005

Los Arquitectos

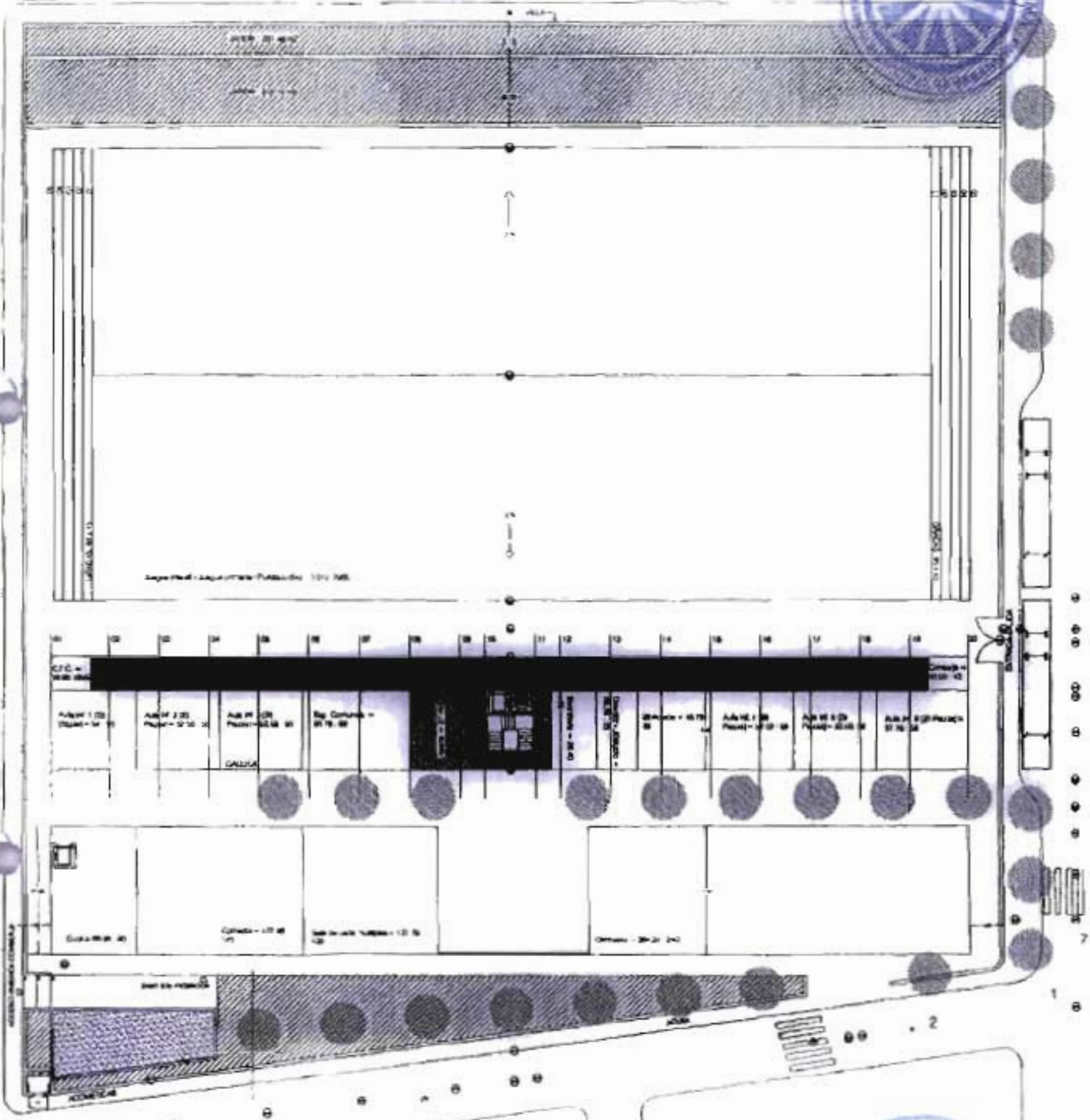
A+DA, S.L.





PLANOS Y PRESUPUESTO DEL NUEVO COLEGIO CEIP MONTAÑA PACHO



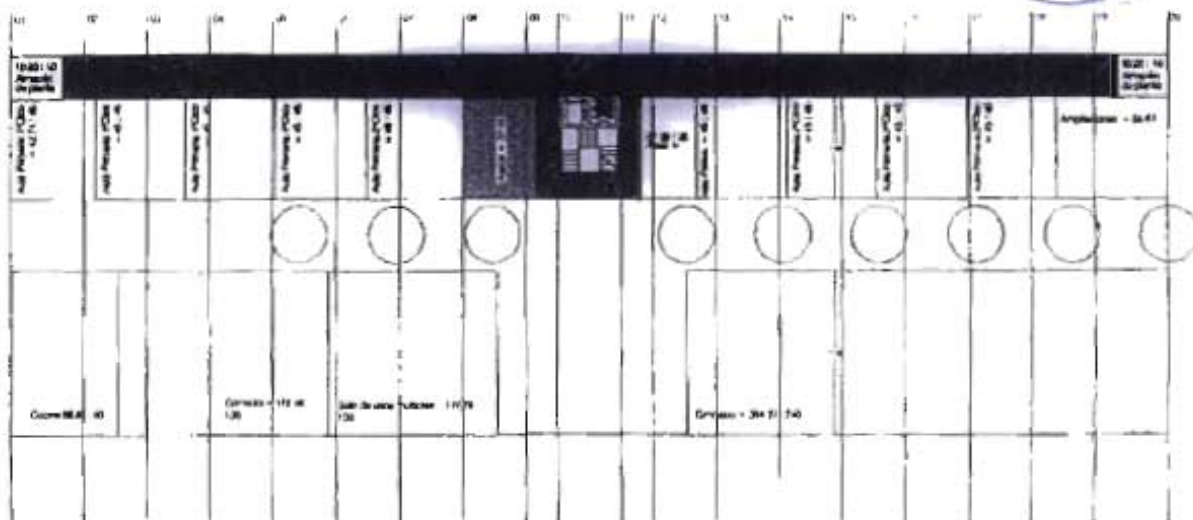


PLANTA BAJA

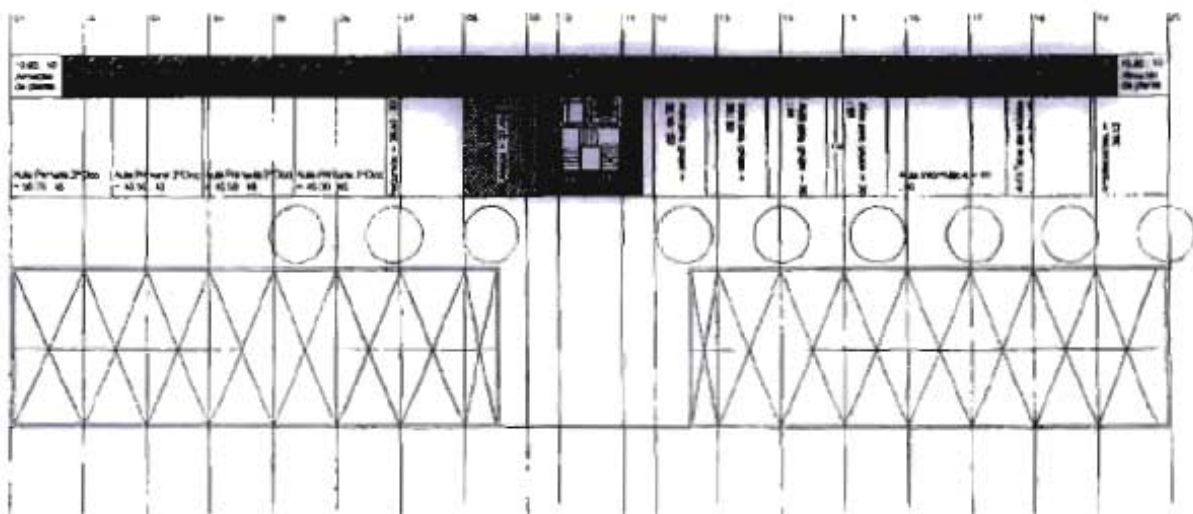


A+DA S.L. - ANADÓN 205 S.L. - CITE S.L. PLANTA BAJA ESTUDIOS PREVIOS COLEGIO 16 UNID. MONTAÑA PACHO

ARQUITECTOS D. ANGELES DOMÍNGUEZ ANADÓN Y PEDRO DOMÍNGUEZ ANADÓN JULIO 2005 E 1/500 - 11 -

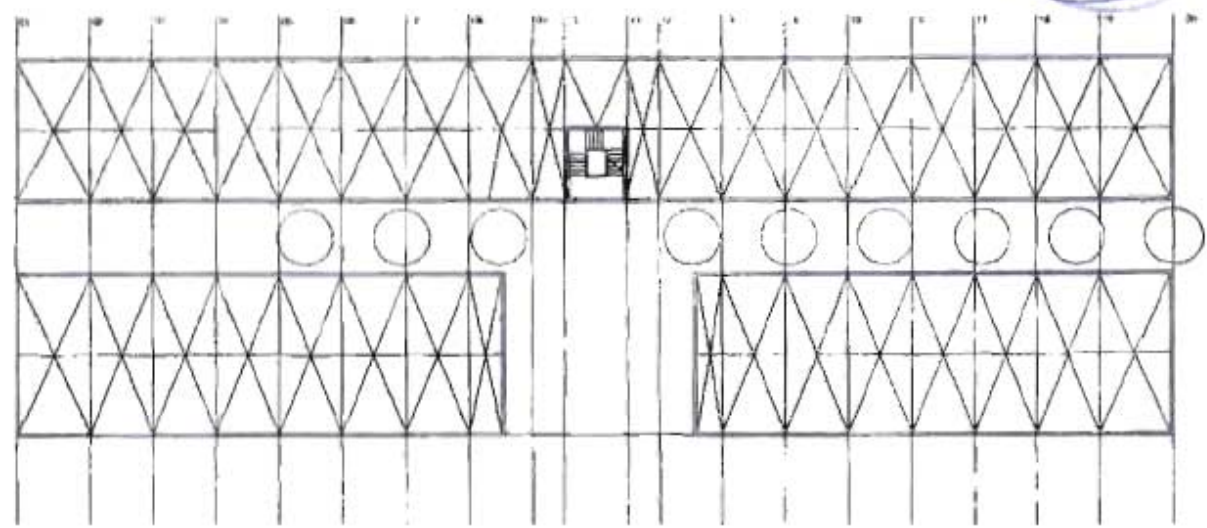


PLANTA PRIMERA

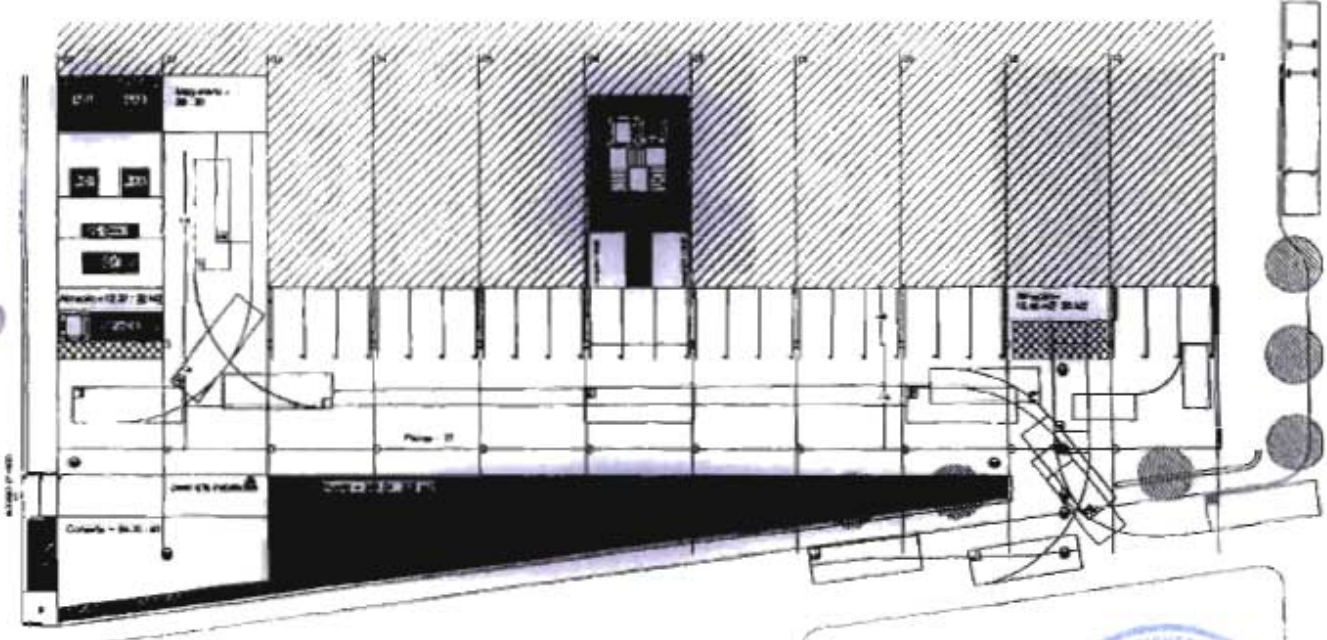


PLANTA SEGUNDA





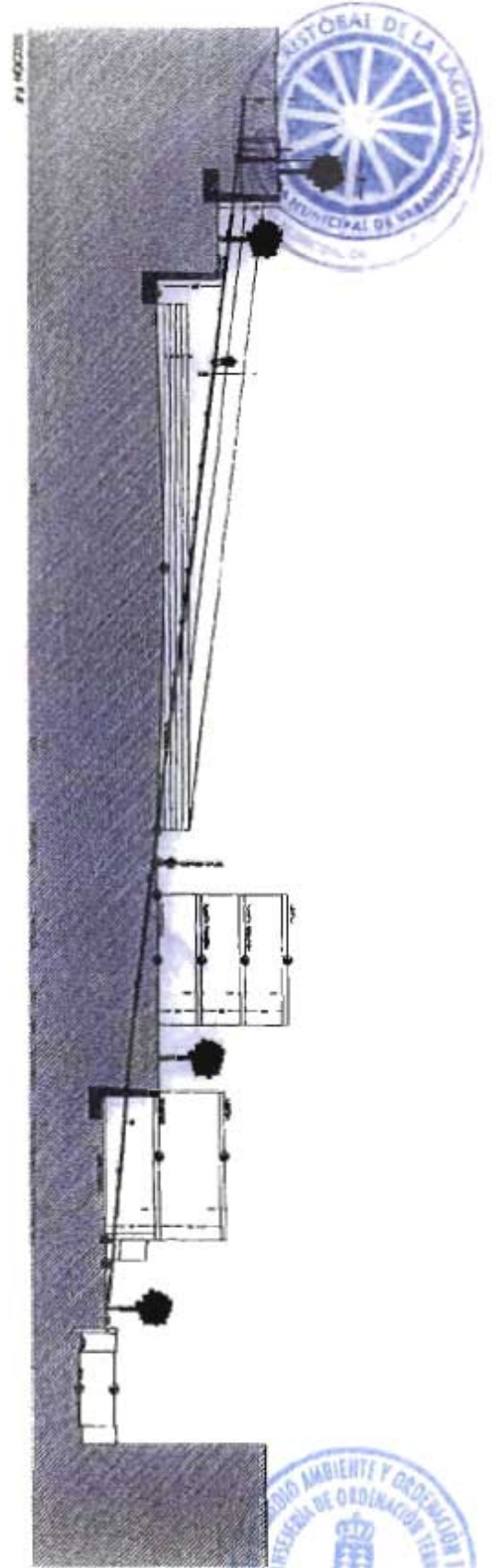
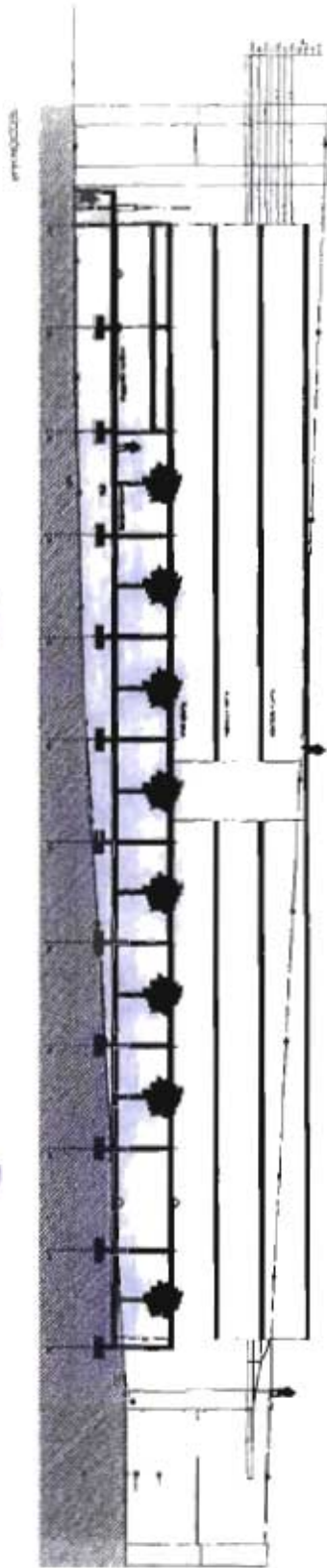
PLANTA AZOTEA



PLANTA SEMISÓTANO

- 12 - C. TUBERIA SUTINA
- 13 - C. TUBERIA SUTINA
- 14 - C. TUBERIA SUTINA
- 15 - C. TUBERIA SUTINA
- 16 - C. TUBERIA SUTINA
- 17 - C. TUBERIA SUTINA
- 18 - C. TUBERIA SUTINA
- 19 - C. TUBERIA SUTINA
- 20 - C. TUBERIA SUTINA
- 21 - C. TUBERIA SUTINA
- 22 - C. TUBERIA SUTINA
- 23 - C. TUBERIA SUTINA
- 24 - C. TUBERIA SUTINA
- 25 - C. TUBERIA SUTINA
- 26 - C. TUBERIA SUTINA
- 27 - C. TUBERIA SUTINA
- 28 - C. TUBERIA SUTINA
- 29 - C. TUBERIA SUTINA
- 30 - C. TUBERIA SUTINA
- 31 - C. TUBERIA SUTINA
- 32 - C. TUBERIA SUTINA
- 33 - C. TUBERIA SUTINA
- 34 - C. TUBERIA SUTINA
- 35 - C. TUBERIA SUTINA
- 36 - C. TUBERIA SUTINA
- 37 - C. TUBERIA SUTINA
- 38 - C. TUBERIA SUTINA
- 39 - C. TUBERIA SUTINA
- 40 - C. TUBERIA SUTINA
- 41 - C. TUBERIA SUTINA
- 42 - C. TUBERIA SUTINA
- 43 - C. TUBERIA SUTINA
- 44 - C. TUBERIA SUTINA
- 45 - C. TUBERIA SUTINA
- 46 - C. TUBERIA SUTINA
- 47 - C. TUBERIA SUTINA
- 48 - C. TUBERIA SUTINA
- 49 - C. TUBERIA SUTINA
- 50 - C. TUBERIA SUTINA
- 51 - C. TUBERIA SUTINA
- 52 - C. TUBERIA SUTINA
- 53 - C. TUBERIA SUTINA
- 54 - C. TUBERIA SUTINA
- 55 - C. TUBERIA SUTINA
- 56 - C. TUBERIA SUTINA
- 57 - C. TUBERIA SUTINA
- 58 - C. TUBERIA SUTINA
- 59 - C. TUBERIA SUTINA
- 60 - C. TUBERIA SUTINA
- 61 - C. TUBERIA SUTINA
- 62 - C. TUBERIA SUTINA
- 63 - C. TUBERIA SUTINA
- 64 - C. TUBERIA SUTINA
- 65 - C. TUBERIA SUTINA
- 66 - C. TUBERIA SUTINA
- 67 - C. TUBERIA SUTINA
- 68 - C. TUBERIA SUTINA
- 69 - C. TUBERIA SUTINA
- 70 - C. TUBERIA SUTINA
- 71 - C. TUBERIA SUTINA
- 72 - C. TUBERIA SUTINA
- 73 - C. TUBERIA SUTINA
- 74 - C. TUBERIA SUTINA
- 75 - C. TUBERIA SUTINA
- 76 - C. TUBERIA SUTINA
- 77 - C. TUBERIA SUTINA
- 78 - C. TUBERIA SUTINA
- 79 - C. TUBERIA SUTINA
- 80 - C. TUBERIA SUTINA
- 81 - C. TUBERIA SUTINA
- 82 - C. TUBERIA SUTINA
- 83 - C. TUBERIA SUTINA
- 84 - C. TUBERIA SUTINA
- 85 - C. TUBERIA SUTINA
- 86 - C. TUBERIA SUTINA
- 87 - C. TUBERIA SUTINA
- 88 - C. TUBERIA SUTINA
- 89 - C. TUBERIA SUTINA
- 90 - C. TUBERIA SUTINA
- 91 - C. TUBERIA SUTINA
- 92 - C. TUBERIA SUTINA
- 93 - C. TUBERIA SUTINA
- 94 - C. TUBERIA SUTINA
- 95 - C. TUBERIA SUTINA
- 96 - C. TUBERIA SUTINA
- 97 - C. TUBERIA SUTINA
- 98 - C. TUBERIA SUTINA
- 99 - C. TUBERIA SUTINA
- 100 - C. TUBERIA SUTINA





a+da sl



COLEGIO DE REPOSICION DE MONTAÑA PACHO. ESTUDIOS PREVIOS

ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO

| | |
|--|-------------|
| Superficie construida, según Programa | 2.831 M2 |
| Superficie adicional en semisótano (garage y recogida de niños) | 908 M2 |
| | ----- |
| | 3.739 M2 |
| Excavación para nivelación de parcela | 36.985 M3 |
| Parcela a urbanizar | 8.200 M2 |
| Presupuesto General: | |
| 3.739 x 900 € | 3.365.100 € |
| 36.985 x 8 € | 295.880 € |
| 8.200 x 90 € | 738.000 € |
| | ----- |
| SUMA EJECUCIÓN | 4.398.980 € |
| HONORARIOS, TASAS Y VARIOS, 10% | 439.898 € |
| | ----- |
| | 4.838.878 € |

Julio 2005

Los Arquitectos



Tel: (34) 922 28 07 50
 Fax (34) 922 24 70 63
 a+da@retelma.es
 C/C Hamilton, 12-1B
 38001 S/C de Tenerife



PROGRAMA DE NECESIDADES PARA CENTROS DE ENSEÑANZA INFANTIL - PRIMARIA (3 - 2 AÑOS)
18 Unidades (6 + 12) y 450 Puestos Escolares (P.E.)

| ESPACIOS Y LOCALES | | MÓDULO | Nº | M ² ÚTILES | |
|----------------------------------|--|--|---------------------------|-----------------------|-----|
| ZONA DOCENTE | A) INFANTIL | AULA 25 NIÑOS | 50 | 6 | 300 |
| | | ESPACIOS COMUNES | | 1 | 60 |
| | | ASEOS ALUMNOS | 5 M ² /Ud. | | 30 |
| | B) PRIMARIA | AULA PRIMER CICLO | 45 | 4 | 180 |
| | | AULA SEGUNDO CICLO | 45 | 4 | 180 |
| | | AULA TERCER CICLO | 45 | 4 | 180 |
| | | AULA PEQUEÑO GRUPO | 20 | 4 | 80 |
| | | AULA TALLER DE MÚSICA | 45 | | |
| | | AULA INFORMÁTICA PROYECTO MEDUSA | 60 | 1 | 60 |
| | | SALA USOS MÚLT. + TALLER POLIV. + MÚSICA | | 1 | 120 |
| | | BIBLIOTECA | Variable | 1 | 50 |
| | | RECURSOS | Variable | 1 | 30 |
| | | AULA GIMNASIO + VESTUARIOS | 240 | 1 | 240 |
| | | ASEOS ALUMNOS | 0,30 M ² /P.E. | | 90 |
| SALA ANEXA - ASEOS | 6 | | 6 | | |
| ADMINIS-TRACIÓN | DESPACHO DIRECTOR | 15 | | 15 | |
| | DESPACHO JEFE DE ESTUDIOS | 10 | | 10 | |
| | SECRETARÍA + ARCHIVO | Variable | | 25 | |
| | SALA DE PROFESORES | Variable | | 40 | |
| | ASEOS + GUARDARROPA DE PROFESORES | Variable | | 10 | |
| | APAS + ASOCIACIÓN DE ALUMNOS | 20 | | 20 | |
| | CONSERJERÍA + REPROGRAFÍA | 10 | | 10 | |
| SERVICIOS COMUNES | ALMACÉN GENERAL | Variable | | 20 | |
| | ASEOS - VESTUARIOS DEL PERSONAL NO DOCENTE | 5 | | 5 | |
| | MAQUINAS | 20 | | 20 | |
| | CONTADORES | 5 | | 5 | |
| | CUARTO DE LIMPIEZA | Variable | | 3 | |
| | CUARTO DE BASURAS | Variable | | 3 | |
| | VIVIENDA CONSERJE | 80 | | 80 | |
| SUMA SUPERFICIE ÚTIL ESPACIOS | | | | 1.872 | |
| 25% CIRCULACIONES | | | | 468 | |
| TOTAL SUPERFICIE ÚTIL DEL CENTRO | | | | 2.340 | |
| 12% ESPESORES CONSTRUCCIÓN | | | | 281 | |
| TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA | | | | 2.621 | |

| | | | | |
|----------------------|-------------------------------------|----------|---|-----|
| ESPACIOS COMPLEMENT. | COMEDOR | Variable | 1 | 120 |
| | COCINA + ANEXOS | 30 | 1 | 30 |
| | SUMA | | | 150 |
| | INCREMENTO DE SUPERFICIE CONSTRUIDA | | | 210 |

| | | | | |
|----------------------|------------------------------|--------------------------|-----|-------|
| ESPACIOS EXTERIORES | PARCELA MÍNIMA | 18 M ² /P.E. | | 8.100 |
| | OCUPACIÓN MÁXIMA | 1/3 | | 2.700 |
| | NÚMERO DE PLANTAS | 3 Plantas | 2-3 | |
| | AULAS EXTERIORES DE INFANTIL | 60 | 6 | 360 |
| | PORCHE MÍNIMO | 0,5 M ² /P.E. | | 225 |
| | ZONA DE JUEGO PARA INFANTIL | 4 M ² /P.E. | | 600 |
| | ZONA DE JUEGO PARA PRIMARIA | 1,5 M ² /P.E. | | 450 |
| | PISTAS POLIDEPORTIVAS | 22 x 44 | 2 | 1.936 |
| | ESTACIONAMIENTOS | 20 M ² /Ud. | | 360 |
| | ZONA AJARDINADA MÍNIMA | 5% | | 405 |
| | HUERTA | 2,5% | | 202 |
| RESERVA AMPLIACIONES | 10% | | 810 | |





**ESCRITOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA
DE 7.02.05 Y 28.09.05**




 GOBIERNO DE CANARIAS
 EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE CENTROS E
 INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA

Para Ref. 719
 Av. de las Escuelas, s/n. Santa Cruz de Tenerife
 Destinación
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA
 O A DIRECCIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO
 C/ BENCOMO, 14
 38201 LA LAGUNA TENERIFE



Registro de Salida
 REGISTRO GENERAL
 719/12.005
 51086
 435

En relación con su solicitud sobre nuestro posicionamiento sobre la propuesta de traslado del actual C.E.I.P. Montaña de Pacho, a una nueva ubicación y a costa de esa administración municipal, me complace comunicarle lo siguiente:

Su propuesta, de acuerdo al plano que adjunta, es viable y oportuna para la escolarización en la zona en que se encuentra ubicado el centro y es apoyada plenamente por esta Dirección General, para lo cual han de cumplirse las siguientes condiciones:

- 1º El nuevo centro que se construya deberá ser de seis unidades de infantil más doce de primaria.
- 2º El proyecto se elaborará de acuerdo al programa de necesidades que se adjunta.
- 3º Una vez elaborado el proyecto, éste deberá ser sometido a supervisión por la Dirección General de Centros e Infraestructura Educativa, previamente a la contratación de la obra.
- 4º Los alumnos escolarizados actualmente en el C.E.I.P. Montaña de Pacho permanecerán en el Centro hasta que se haya recepcionado y se ponga a disposición del Gobierno de Canarias el nuevo Centro que se construya.
- 5º Por la necesidad de solventar los problemas de escolarización en la zona y debido a que el nuevo emplazamiento del Centro deberá provocar una reestructuración de las zonas de influencia de los centros, el nuevo edificio deberá estar disponible para su uso a principio de septiembre de 2006

Santa Cruz de Tenerife, a 7 de febrero de 2005.

EL DIRECTOR GENERAL DE CENTROS E INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA.


 Fdo. H. Rafael Hernández Álvarez.





Gobierno de Canarias

Consejería de Educación, Cultura y Deportes
Dirección General de Centros e Infraestructura Educativa



Nombre Apellido Apellido: Dña. Ana Oromas González Méry
Dirección completa: Ayuntamiento de S. Cristóbal de La Laguna
C/ Castiello, 1
San Cristóbal de La Laguna
Teléfono:
Cod. Municipal: 38205

REGISTRO GENERAL
Fecha: 28-09-05
SALIDA
Número: 445.454
EDC: 4507 Hora: 11:41

En relación con su solicitud sobre nuestro posicionamiento en el I.E.S. de Montaña Pacho, me complace comunicarle lo siguiente:

Que dicho centro, debido a su colindancia con la Autovía Chumberas - Santa María del Mar, y a las suficientes previsiones de dotaciones de ESO existentes en la referida área, haciendo en cuenta la especulación de la zona, se encuentra en la misma situación de inadecuación que el C.E.I.P. Montaña Pacho (ya expresada en el informe de 7 de febrero de 2005 de esta Dirección General).

Por todo ello, no existe inconveniente alguno por parte de esta Dirección General para la desubicación del referido Instituto de Montaña Pacho de su actual lugar de emplazamiento.

* PUESTO POR LA RESOLUCIÓN de 28 de septiembre de 2005



Santa Cruz de Tenerife, a 28 de septiembre de 2005.

EL DIRECTOR GENERAL DE CENTROS E INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA,
Fdo.: H. Rafael Hernández Álvarez,

C/ José de Zárate y Penichet, n.º 4
Edificio Arco Iba
38001 Santa Cruz de Tenerife
Tfno: 922 47 78 00 Fax: 922 47 77 45



ANEXO 3.3. Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación





**Gobierno
de Canarias**

Consejería de Infraestructuras,
Transportes y Vivienda
Viceconsejería de Infraestructuras
y Planificación



REGISTRO GENERAL

Fecha: 7-10-05

SALIDA

Número: 493645

CITV: 12804 Hora: 9:56



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

13 OCT 2005

REGISTRO DE ENTRADA

Nº: 9207

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN
CRISTÓBAL DE LA LAGUNA**
Gerencia Municipal de Urbanismo
Servicio de Planeamiento y Planificación
C/San Agustín, 21

38201-LA LAGUNA (Tenerife)

ASUNTO: INFORME SOBRE LA "REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA, EN EL ÁMBITO DE MONTAÑA DE PACHO".

Vista la solicitud presentada en esta Consejería por el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, y a efectos de la emisión del informe preceptivo de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación a que se refiere el artículo 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, se informa lo siguiente:

1.-ANTECEDENTES.

Con fecha 13 de julio de 2005, el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna solicitó informe en relación con el documento denominado "Revisión Parcial del Plan General de Ordenación en el ámbito de Montaña de Pacho". El referido escrito, con fecha de salida del Ayuntamiento de La Laguna, de 15 de julio de 2005, se remitió a esta Consejería, donde fue recibido el 19 de julio de 2005 (nº de Registro de entrada 654 898).

Con posterioridad, el 27 de septiembre de 2005, y a fin de precisar las soluciones viarias, el Ayuntamiento de La Laguna, a través de su Gerencia de Urbanismo, remitió también a esta Consejería documentación complementaria a la remitida con anterioridad sobre el asunto, más detallada, y denominada "Descripción de la solución propuesta. Estudio de viabilidad".

2.-CONSIDERACIONES.

La Revisión Parcial del Plan General de Ordenación objeto de este informe afecta a la Autovía TF-2, de Las Chumberas a Santa María del Mar, carretera de interés regional.

Avda de Anaga, nº 35
Edificio de Usos Múltiples I, Planta 11ª
38071 Santa Cruz de Tenerife.
922475000 922476664 (Fax)

Plaza de los Derechos Humanos, nº 22
Edificio de Usos Múltiples I, Planta 11ª
35071 Las Palmas de Gran Canaria
928306000/01 928362302 (Fax)





El documento de Revisión Parcial del Plan General de La Laguna que se informa contempla la implantación de un Centro de Servicios que incluye polígonos de usos comercial y deportivo que se constituirá, previsiblemente, en un centro generador y receptor de tráfico muy importante. El nuevo centro de servicios se sitúa además en una zona que ya dispone de otros Centros Comerciales también generadores y receptores de importantes volúmenes de tráfico, con horarios de funcionamiento que se prevén similares. Los nuevos Centros comerciales se ha previsto que se conecten a la red de carreteras de interés regional (TF-2) exclusivamente a través de un enlace, el que el instrumento de planeamiento que se informa denomina "enlace de Pacho".

Este enlace, actualmente existente, se conforma como una rotonda (glorieta) elevada sobre la calzada principal de la autovía TF-2 y recoge sendas vías de servicio que recogen y distribuyen el tráfico de conexión de la autovía con ambas márgenes de la malla urbana que se desarrolla a ambos lados de la autovía. El Enlace, dada su geometría, ya soporta intensidades de tráfico (en ciertos momentos del día y algunos días de la semana) que hacen que, en el momento presente, no sea capaz de proporcionar un nivel de servicio óptimo.

Este enlace en el momento actual no dispone de un diseño óptimo careciendo, p.eje., de carriles de aceleración y deceleración en sus ramales, conectando directamente a él las vías de servicio, el perfil longitudinal de los ramales de acceso no es óptimo etc...





Por ello es ineludible, en primer lugar, rediseñar este enlace de forma que se maximice su capacidad y nivel de servicio. Por ello, de un lado, es preciso dotarlo de carriles de aceleración y deceleración en sus cuatro ramales, con tamaños que cumplan al menos las longitudes mínimas que prescribe la Instrucción de Carreteras (Norma 3.1-IC Trazado) y de otro evitar la conexión directa de las vías de servicio a la calzada anular, conforme se propone en la última documentación complementaria aportada por el Ayuntamiento de La Laguna a esta Consejería, cuyo esquema se considera correcto y que se adjunta a continuación.



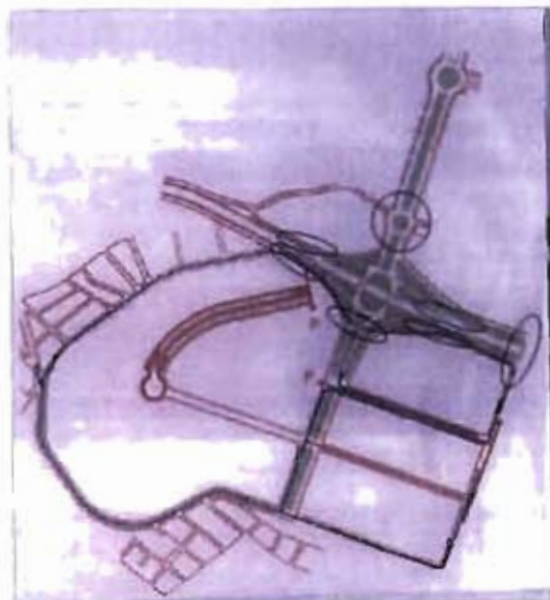


La mejora ineludible de este enlace y la remodelación de las vías de servicio, incluyendo la construcción del paso inferior de la vía de servicio del lado este bajo la Avenida planificada se considera estrictamente necesaria para que la instalación del nuevo Centro de Servicios no perjudique al funcionamiento del tronco de la autovía TF-2, pero no garantizará, por si solo y sin otras medidas complementarias, un buen funcionamiento de este enlace. Por otro lado la accesibilidad al Parque comercial, deportivo y de ocio previsto no debe gravitar exclusivamente en un único enlace. Por ello, además de la remodelación del "enlace de Pacho", es imprescindible reforzar el viario urbano, tal como hace la propuesta de Revisión parcial que se informa.



A pesar de la remodelación del "enlace de Pacho" (acertada en líneas generales) que se propone en la documentación adicional, no se considera que haya quedado justificado en los documentos aportados que este enlace pueda funcionar bien tras la puesta en servicio de los Centros Comerciales previstos, si no se complementa con otras medidas.

La propuesta de circulación en dos anillos viarios tangentes entre sí que recoge el esquema que se grafa a continuación, y que está incluida en la documentación adicional aportada por el Ayuntamiento, es una buena solución viaria y por ello, un buen complemento de la remodelación del enlace.



ZONAS CONFLICTIVAS EN LAS INMEDIACIONES DEL ENLACE DE PACHO REMODELADO.

Por ello es preciso diversificar los accesos al nuevo Parque Comercial y no concentrarlos en un único enlace.

La profunda remodelación del enlace existente y de las vías de servicio adyacentes se considera, pues, estrictamente necesaria para no perjudicar el



funcionamiento de la autovía TF-2, **pero no suficiente** para la reducción de los problemas de tráfico que previsiblemente se generarán en todo el entorno.

La adecuada accesibilidad al Parque Comercial exige que antes de su entrada en servicio se complete la malla viaria urbana prevista en el Plan General de Ordenación en su entorno (Rambla a desarrollar sobre la traza del actual camino de Bocatuerta y glorieta en la intersección con San Bartolomé de Geneto, Prolongación por poniente de la Rambla de La Libertad (SGRV-20), incluyendo la ampliación de la sección transversal del paso inferior existente bajo la Autovía TF-2, y, sobre todo, Prolongación de la Avenida de Los Majuelos hasta la Autovía TF-2.

En particular, se deberán establecer y facilitar los accesos directos al Parque Comercial desde la red urbana del Polígono 5 de Los Majuelos (calles San Juan Bosco y paralela), a fin de que las **retenciones** en día punta se produzcan, en parte, en estas vías urbanas, hoy **infrautilizadas**, y no en la red de carreteras de interés regional (TF-2).

Por lo que respecta a la Línea Límite de edificación que establece la vigente legislación de carreteras de Canarias, se recuerda que, de acuerdo con el Reglamento de Carreteras de Canarias, ésta ha de situarse, al menos a treinta (30) metros del borde de la calzada **más próxima de la autovía TF-2** o a un mínimo de doce (12) metros del borde de **la calzada de la vía de servicio más próxima**. Esta línea debe recogerse expresamente **en los planos** y en la parte normativa de la Revisión del Plan General que se informe.

3. PRONUNCIAMIENTO.

3.1. Condiciones

En consecuencia con lo anterior solo se puede informar favorablemente la Revisión Parcial del Plan General de La Laguna **CONDICIONADA** al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Remodelación del "Enlace de Pacho", dotándolo de carriles de aceleración y deceleración en sus cuatro ramales y eliminación de las conexiones directas de las vías de servicio a la glorieta superior.
2. Construcción del paso inferior propuesto de la vía de servicio del lado este bajo la Avenida proyectada.
3. Remodelación del trazado de la vía de servicio del lado oeste y construcción de la nueva glorieta planificada en ese lado oeste.






La aprobación de la Revisión de la Revisión Parcial del Plan General debe condicionarse al compromiso cierto de ejecución de esas tres actuaciones por sus promotores, de acuerdo con el principio de "quién congestiona, paga", que recoge la Directriz de Ordenación General 136.4.

3.2. Otras consideraciones

A un plazo más largo, considerando el crecimiento futuro previsto de esta parte de la ciudad, si se quiere un funcionamiento correcto del enlace y que la accesibilidad al nuevo Centro de servicios sea adecuada, será preciso:

4. Diversificar y repartir los accesos, considerando para ello la conveniencia o posibilidad de la **construcción de un nuevo** enlace en la TF-2 con la Avenida de Los Majuelos donde **actualmente existe** un paso inferior, que ayudaría a descongestionar el "enlace de Pacho".
5. Aumentar la escala de estudio y actuación en lo que se refiere al tráfico rodado, de forma que **éstos no se limiten solo a la autovía TF-2 y sus enlaces, sino que incluyan tramos de viario y nudos tanto de la Red Regional e Insular de Carreteras como del viario municipal. De este estudio, que buscaría repartir y diversificar los accesos a los Centros comerciales, podría derivarse la necesidad o conveniencia de nuevas conexiones de mayor capacidad entre distintas vías previstas (p.eje. con la Avenida de Los Majuelos), la ampliación del viario municipal previsto o de su sección transversal, o la conveniencia de resolver determinados cruces críticos a distinto nivel, o mediante glorietas. Esto implicaría reconsiderar y rediseñar todo el viario del entorno.**
6. Completar la totalidad de la malla viaria urbana prevista en el Plan General de Ordenación **antes de la entrada en servicio** del Parque Comercial, en su entorno.




Gregorio Guadalupe Rodríguez.
Viceconsejero de Infraestructuras y Planificación

Santa Cruz de Tenerife, a 4 de Octubre de 2005

ANEXO: Planos

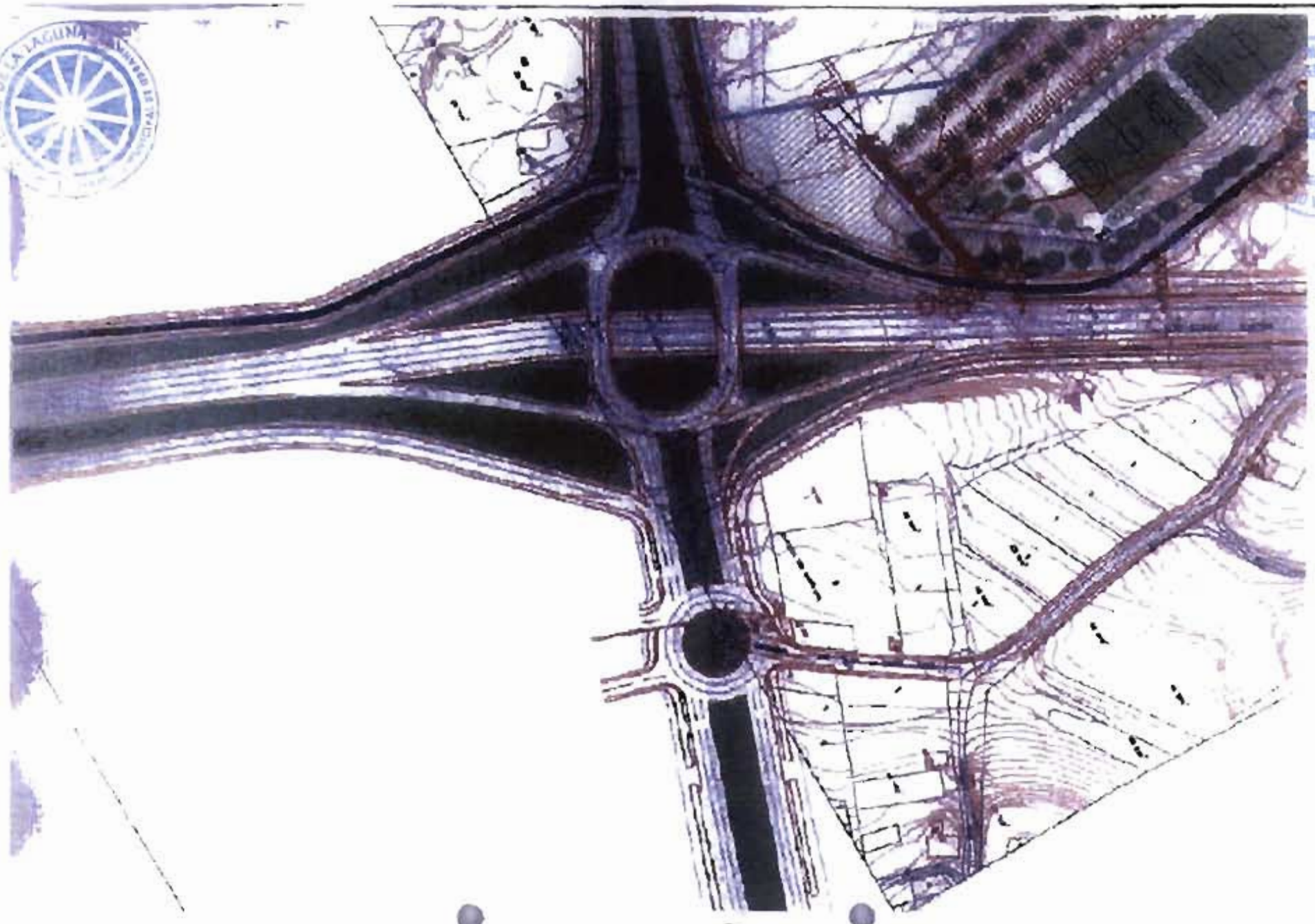


ANEXO 3.4. Respuesta al Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación



17b

21

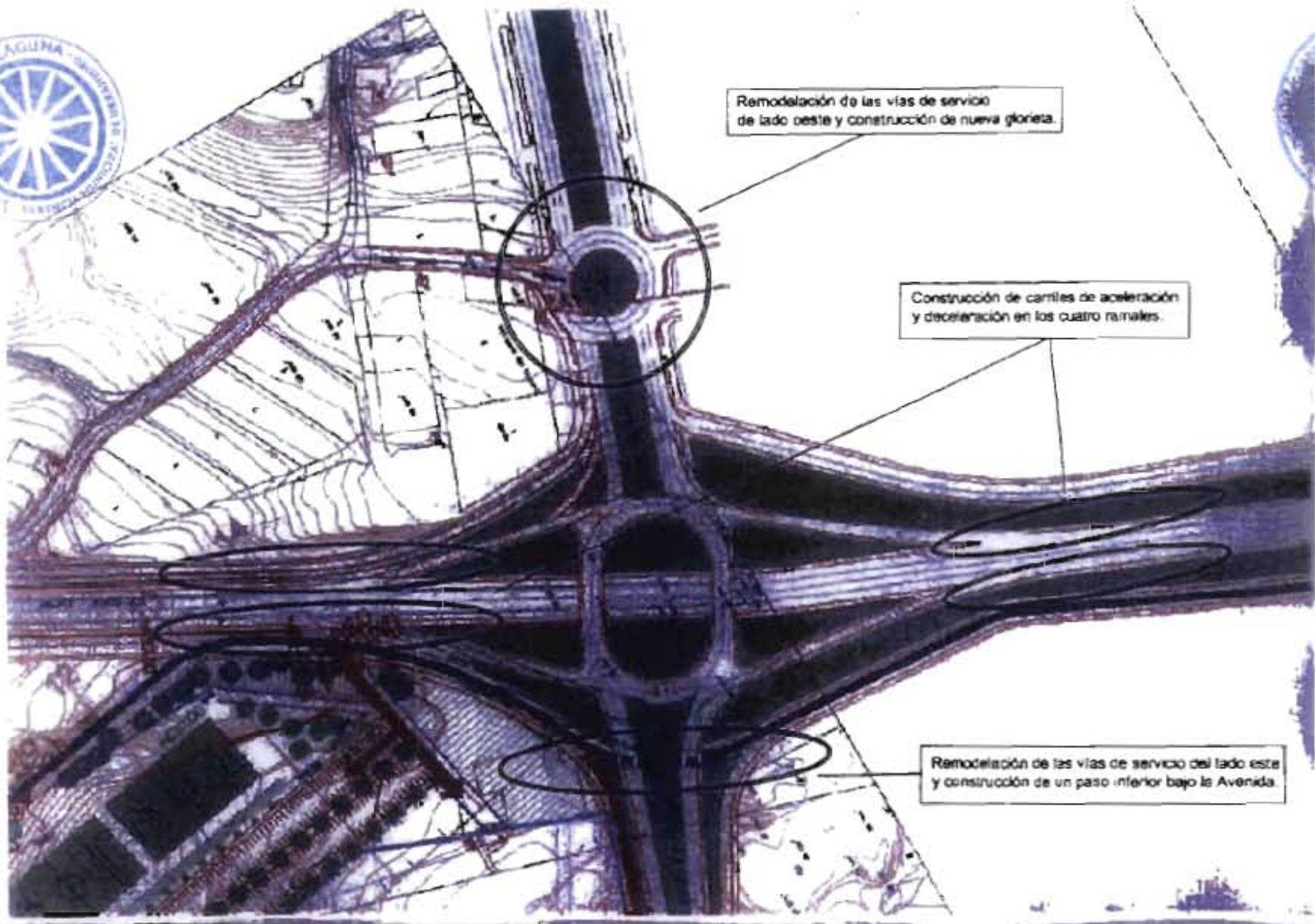


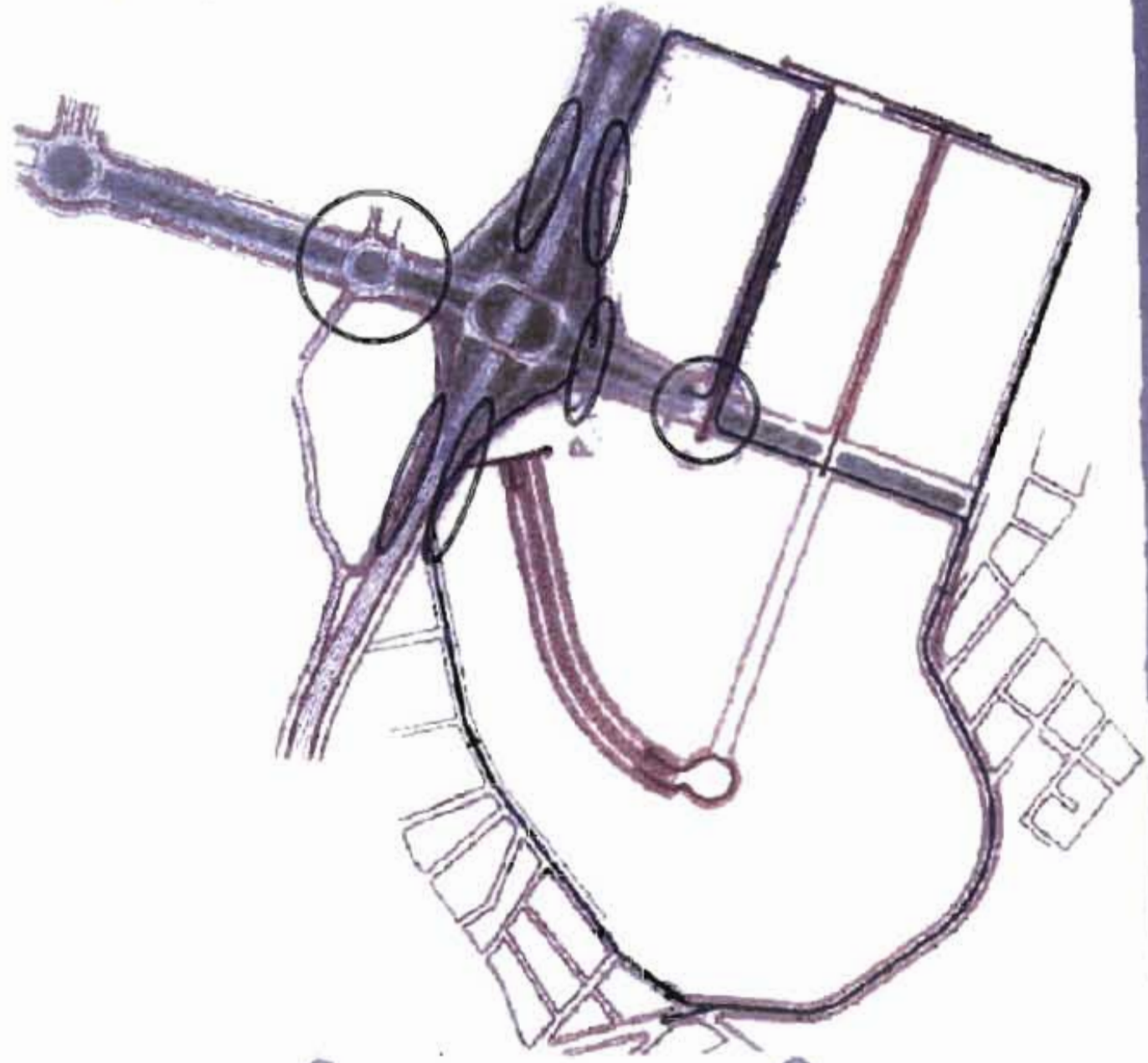


Remodelación de las vías de servicio de lado oeste y construcción de nueva glorieta.

Construcción de carriles de aceleración y deceleración en los cuatro ramales.

Remodelación de las vías de servicio del lado este y construcción de un paso inferior bajo la Avenida.

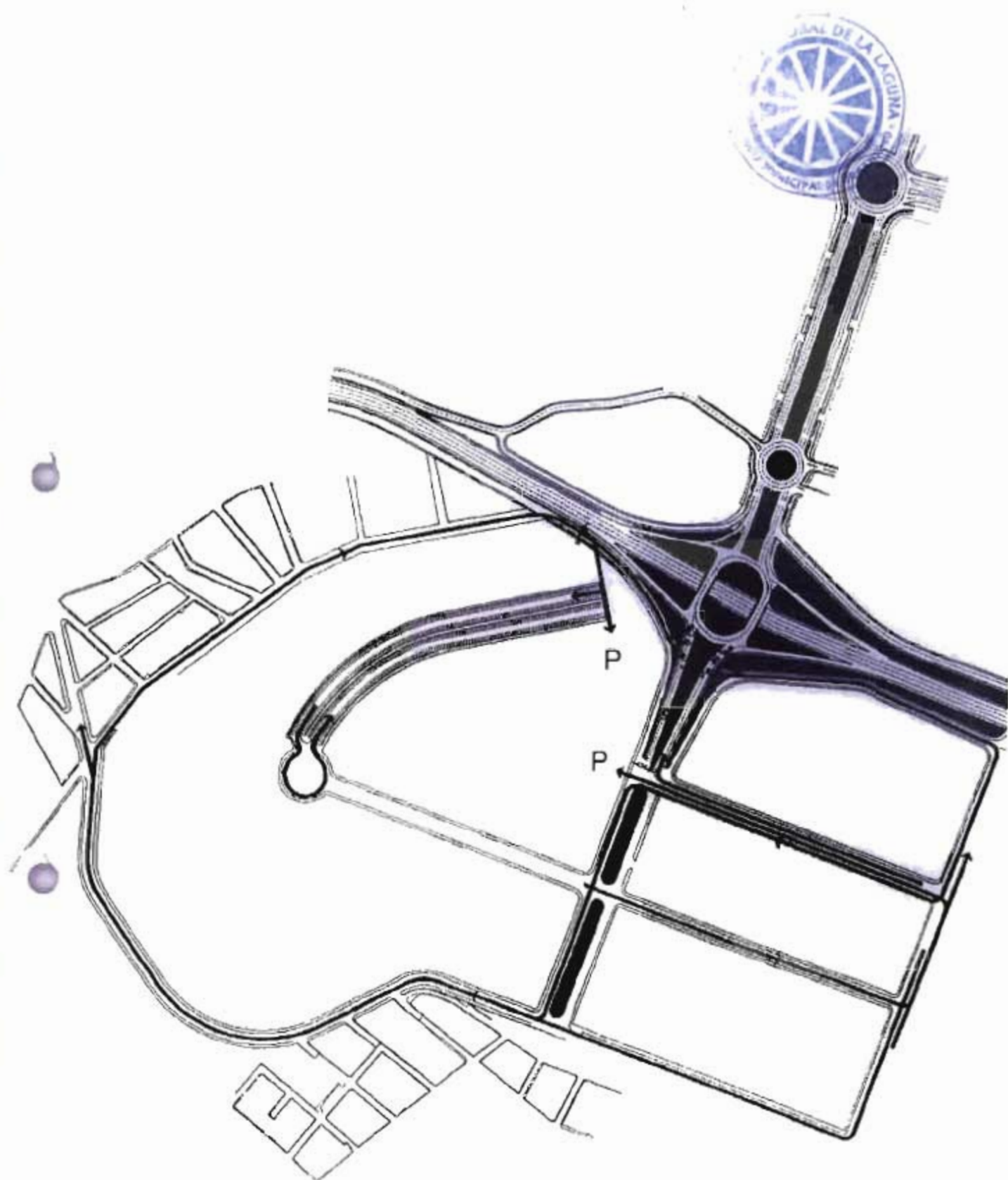






PLANO DE REMODELACIÓN DE LA GLORIETA ELEVADA DE PACHO





PROPUESTA DE AMPLIACION Y MEJORA DEL NUDO DE PACHO

1/5000 A4



PARQUE DEPORTIVO DE MONTAÑA PACHO - LA LAGUNA

ESTUDIO BÁSICO DE COSTES

DESMONTES :

| | | | |
|----------|---------------|---|---------|
| PERFIL 1 | 677,47 x 25 | = | 16.937 |
| 2 | 1.481,94 x 50 | = | 74.097 |
| 3 | 2.613,17 x 50 | = | 130.659 |
| 4 | 2.862,91 x 50 | = | 143.146 |
| 5 | 3.968,23 x 25 | = | 99.206 |
| 6 | 268,52 x 30 | = | 8.056 |
| 7 | 90,14 x 50 | = | 4.507 |
| 8 | 577,80 x 50 | = | 28.890 |
| 9 | 1.844,65 x 50 | = | 92.233 |
| 10 | 3.125,47 x 50 | = | 156.274 |
| 11 | 3.899,42 x 50 | = | 194.971 |
| 12 | 2.427,49 x 50 | = | 121.375 |
| 13 | 1.822,74 x 50 | = | 91.137 |
| 14 | 794,91 x 35 | = | 27.822 |

1.183.310 m3

1.075.237 m3 x 8 € = 8.601.896 €

108.073 m3 x 4 € = 432.292 €

TERRAPLENES :

| | | | |
|----------|-------------|---|--------|
| PERFIL 1 | 183,95 x 25 | = | 4.598 |
| 2 | 160,36 x 50 | = | 8.018 |
| 3 | 293,71 x 50 | = | 14.686 |
| 4 | 704,37 x 50 | = | 35.219 |
| 5 | 601,72 x 25 | = | 15.043 |
| 6 | 194,79 x 30 | = | 5.844 |
| 7 | 191,46 x 50 | = | 9.573 |
| 8 | 64,31 x 50 | = | 3.216 |
| 9 | 142,96 x 50 | = | 7.148 |
| 10 | 94,56 x 50 | = | 4.728 |
| 11 | - | = | - |
| 12 | - | = | - |
| 13 | - | = | - |
| 14 | - | = | - |

108.073 m3 x 4 € = 432.292 €



MUROS :

| | | | |
|----------|-------------|---|--------|
| PERFIL 1 | 74,72 x 30 | = | 224 m3 |
| 2 | 65,34 x 52 | = | 3.398 |
| 3 | 84,53 x 54 | = | 4.565 |
| 4 | 102,27 x 56 | = | 5.727 |
| 5 | 204,19 x 58 | = | 11.843 |
| 6 | 152,04 x 36 | = | 5.473 |
| 7 | 52,80 x 60 | = | 3.168 |
| 8 | 42,38 x 54 | = | 2.285 |
| 9 | 41,98 x 52 | = | 2.183 |
| 10 | 41,98 x 51 | = | 2.141 |
| 11 | 41,98 x 50 | = | 2.099 |
| 12 | 42,11 x 50 | = | 2.106 |
| 13 | 40,23 x 50 | = | 2.112 |
| 14 | - | = | |

Rampa Rambla 26,40 x 180 = 4.752

52.076 m3 x 90 € = 4.686.840 €

MAMPOSTERÍA :

| | |
|----------------------|----------|
| Muro del peatonal | 775 m2 |
| Muro de las canchas | 3.000 m2 |
| Muro de la explanada | 4.675 m2 |
| Muro de la rampa | 1.800 m2 |
| Muro de Naciente | 2.100 m2 |

12.350 m2 x 120 € = 1.482.000 €

SUMA PARCIAL 15.635.320 €

URBANIZACIÓN ORDINARIA

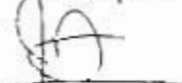
90.000 m2 x 90 € = 8.100.000 €

SUMA TOTAL

23.735.320 €

Mayo 2005

Los Arquitectos



A+DA, S.L.



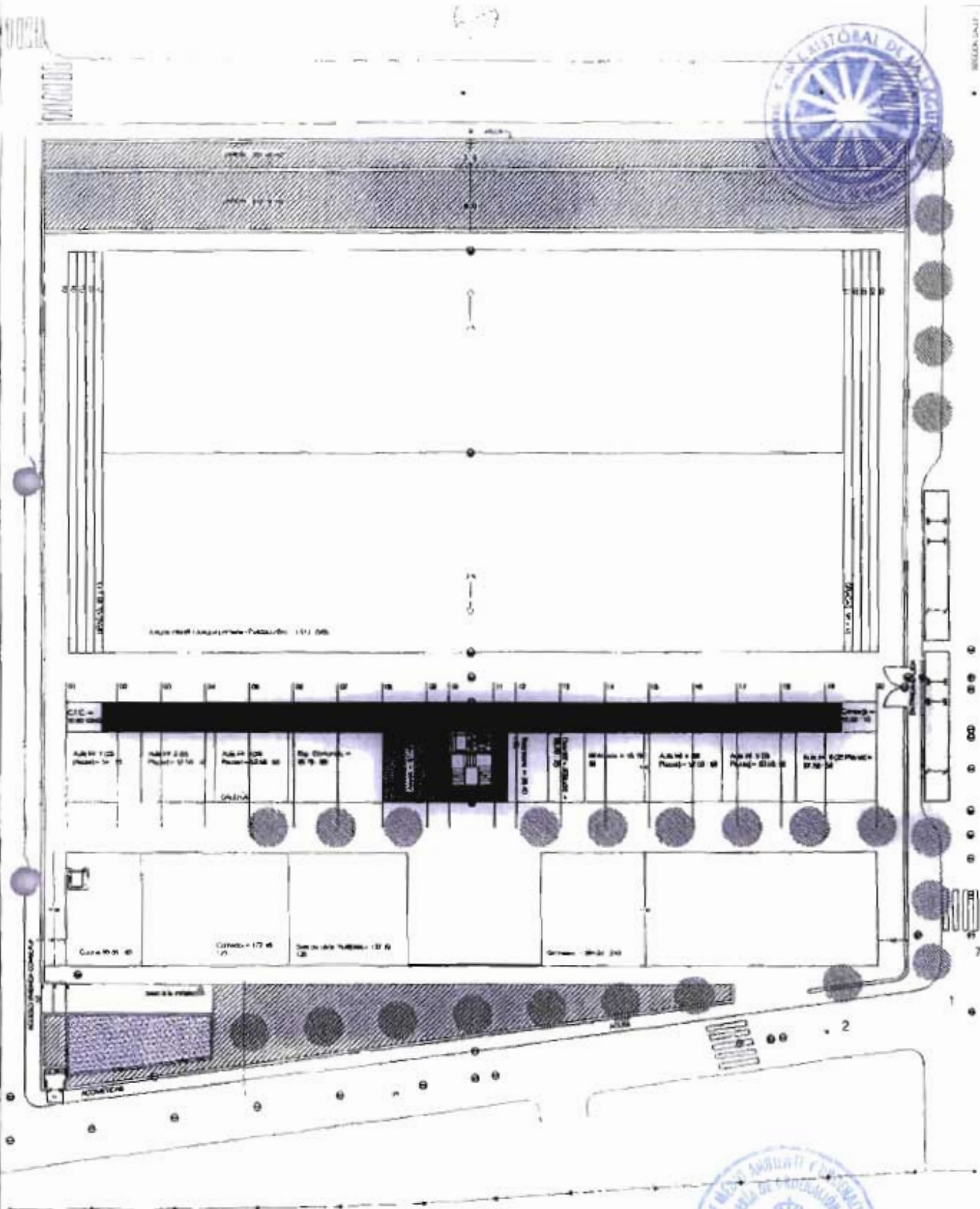


PLANOS Y PRESUPUESTO DEL NUEVO COLEGIO CEIP MONTAÑA PACHO





BOGOTÁ, D.C.



PLANTA BAJA



A+DA S.L. - ANADÓN 205 S.L. - CITE S.L.

PLANTA BAJA

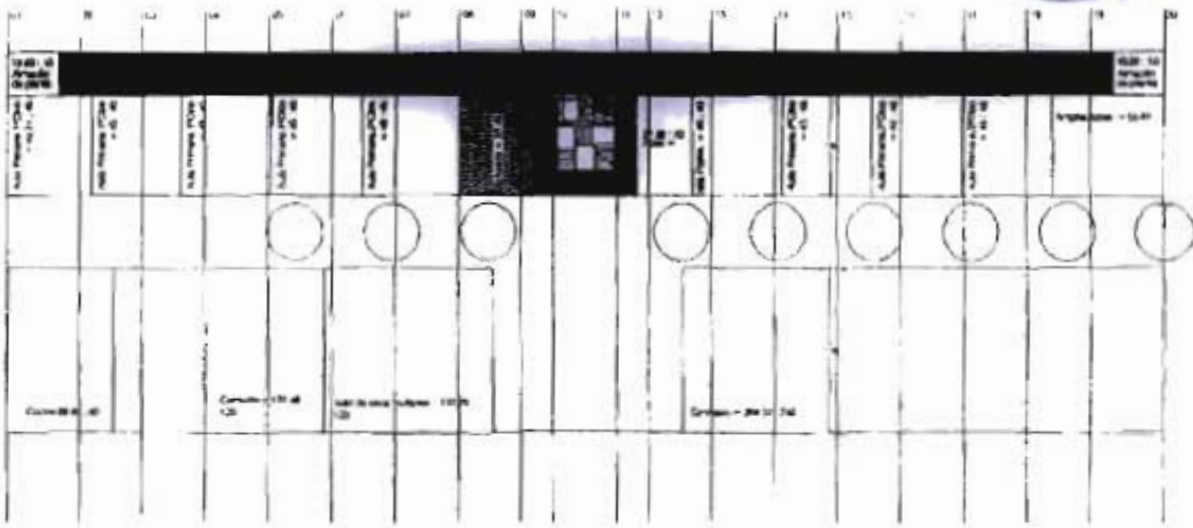
ESTUDIOS PREVIOS COLEGIO 16 UNID. MONTAÑA PACHO

ARQUITECTOS JOSÉ ÁNGEL DOMÍNGUEZ ANADÓN Y PEDRO DOMÍNGUEZ ANADÓN

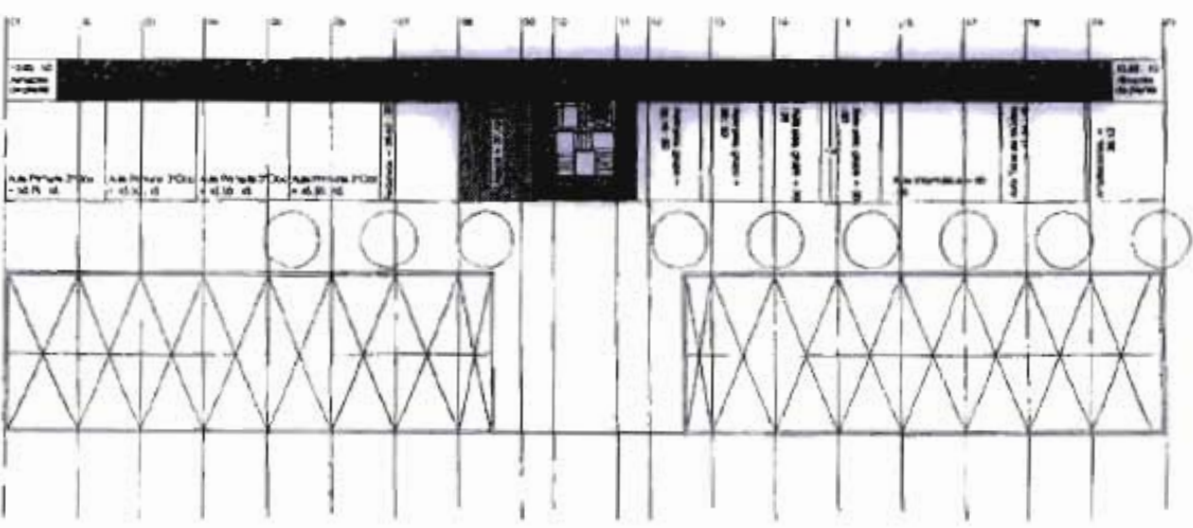
JULIO 2005

E 1/500

11

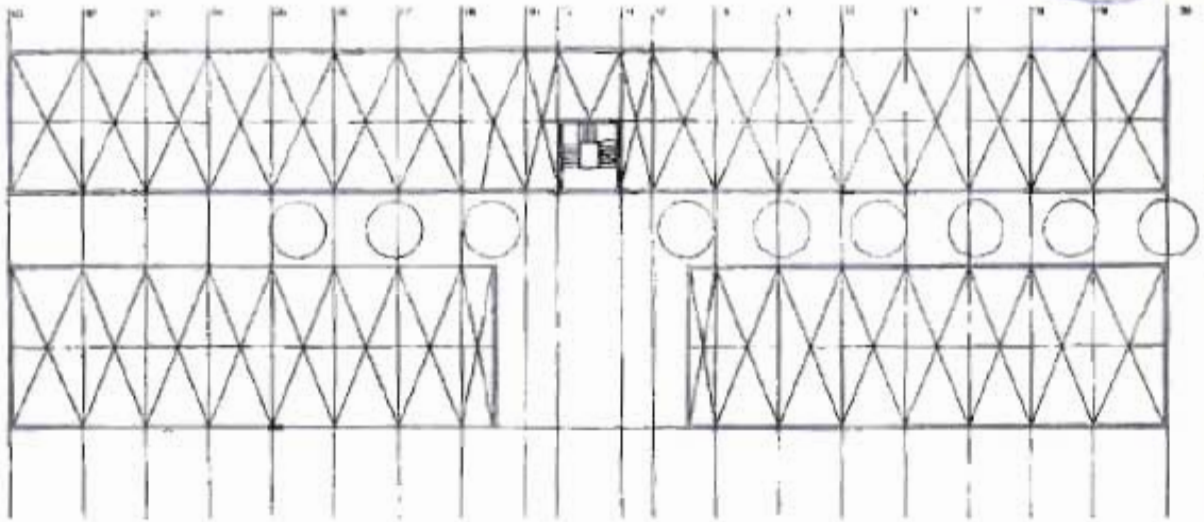


PLANTA PRIMERA

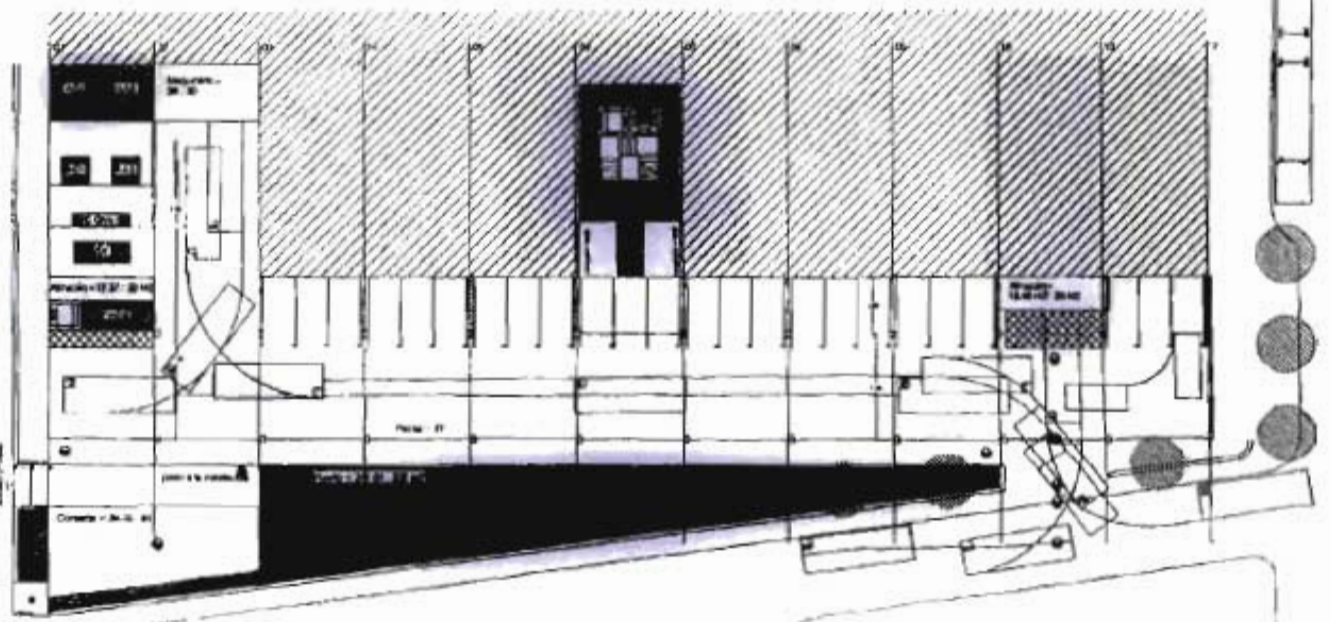


PLANTA SEGUNDA





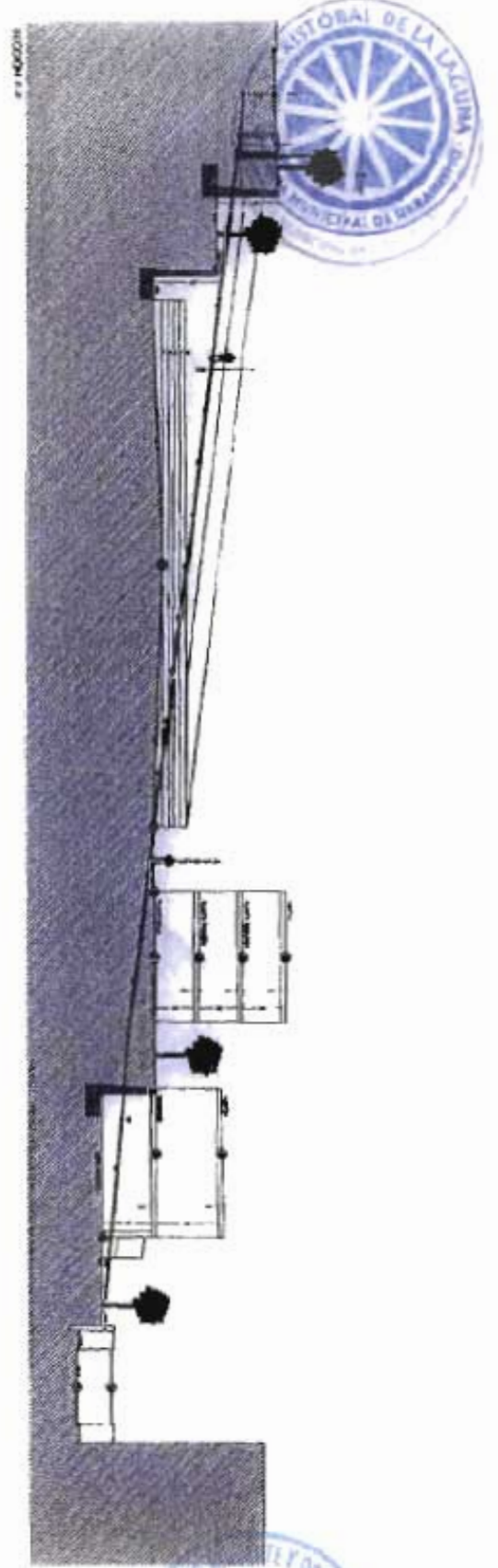
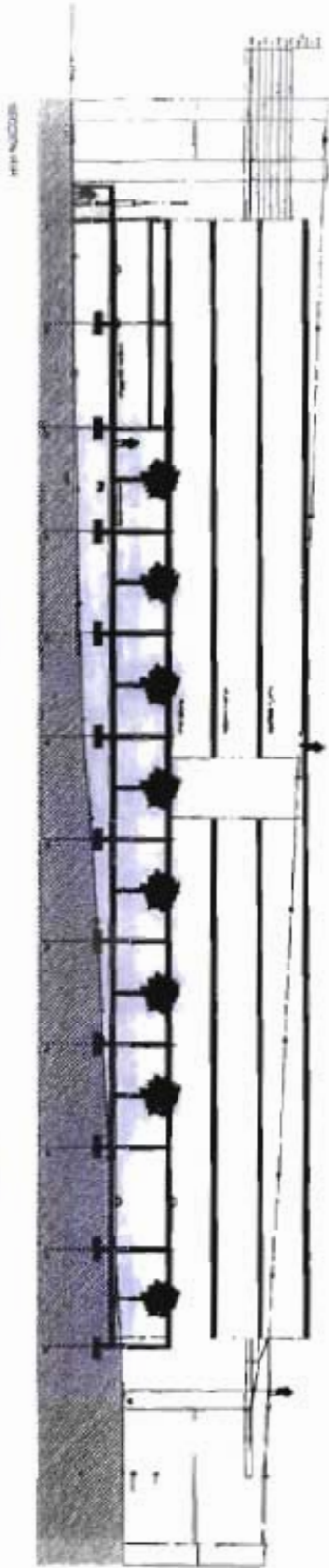
PLANTA AZOTEA



PLANTA SEMISÓTANO

| | |
|----|-----------------------|
| 1 | Columnas |
| 2 | Travesaños |
| 3 | Columnas y Travesaños |
| 4 | Columnas y Travesaños |
| 5 | Columnas y Travesaños |
| 6 | Columnas y Travesaños |
| 7 | Columnas y Travesaños |
| 8 | Columnas y Travesaños |
| 9 | Columnas y Travesaños |
| 10 | Columnas y Travesaños |
| 11 | Columnas y Travesaños |
| 12 | Columnas y Travesaños |
| 13 | Columnas y Travesaños |
| 14 | Columnas y Travesaños |
| 15 | Columnas y Travesaños |
| 16 | Columnas y Travesaños |
| 17 | Columnas y Travesaños |
| 18 | Columnas y Travesaños |
| 19 | Columnas y Travesaños |
| 20 | Columnas y Travesaños |
| 21 | Columnas y Travesaños |
| 22 | Columnas y Travesaños |
| 23 | Columnas y Travesaños |
| 24 | Columnas y Travesaños |
| 25 | Columnas y Travesaños |
| 26 | Columnas y Travesaños |
| 27 | Columnas y Travesaños |
| 28 | Columnas y Travesaños |
| 29 | Columnas y Travesaños |
| 30 | Columnas y Travesaños |
| 31 | Columnas y Travesaños |
| 32 | Columnas y Travesaños |
| 33 | Columnas y Travesaños |
| 34 | Columnas y Travesaños |
| 35 | Columnas y Travesaños |
| 36 | Columnas y Travesaños |
| 37 | Columnas y Travesaños |
| 38 | Columnas y Travesaños |
| 39 | Columnas y Travesaños |
| 40 | Columnas y Travesaños |
| 41 | Columnas y Travesaños |
| 42 | Columnas y Travesaños |
| 43 | Columnas y Travesaños |
| 44 | Columnas y Travesaños |
| 45 | Columnas y Travesaños |
| 46 | Columnas y Travesaños |
| 47 | Columnas y Travesaños |
| 48 | Columnas y Travesaños |
| 49 | Columnas y Travesaños |
| 50 | Columnas y Travesaños |





a+da sl



COLEGIO DE REPOSICION DE MONTAÑA PACHO. ESTUDIOS PREVIOS

ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO

| | | |
|--|---|-------------|
| Superficie construida, según Programa | : | 2.831 M2 |
| Superficie adicional en semisótano (garage y recogida de niños) | : | 908 M2 |
| | | ----- |
| | | 3.739 M2 |
| | | |
| Excavación para nivelación de parcela | : | 36.985 M3 |
| Parcela a urbanizar | : | 8.200 M2 |
| | | |
| Presupuesto General. | | |
| 3.739 x 900 € | : | 3.365.100 € |
| 36.985 x 8 € | : | 295.880 € |
| 8.200 x 90 € | : | 738.000 € |
| | | ----- |
| SUMA EJECUCIÓN | : | 4.398.980 € |
| HONORARIOS, TASAS Y VARIOS, 10% | : | 439.898 € |
| | | ----- |
| | | 4.838.878 € |

Julio 2005

Los Arquitectos



Tel: (34) 922 28 07 50
Fax: (34) 922 24 70 63
ada@retelma.es
C/C Hamilton, 12-1B
39003 S/C de Tenerife

Módulo de gestión de información - 1.000, de la Medida de... (partially illegible)


PROGRAMA DE NECESIDADES PARA CENTROS DE ENSEÑANZA INFANTIL + PRIMARIA (3 - 7 AÑOS)
18 Unidades (6 + 12) y 450 Puestos Escolares (P.E.)

| ESPACIOS Y LOCALES | | MÓDULO | Nº | M² ÚTILES | |
|----------------------------------|--|--|--------------|-----------|-----|
| ZONA DOCENTE | A) INFANTIL | AULA 25 NIÑOS | 50 | 6 | 300 |
| | | ESPACIOS COMUNES | | 1 | 60 |
| | | ASEOS ALUMNOS | 5 M²/ud. | | 30 |
| | B) PRIMARIA | AULA PRIMER CICLO | 45 | 4 | 180 |
| | | AULA SEGUNDO CICLO | 45 | 4 | 180 |
| | | AULA TERCER CICLO | 45 | 4 | 180 |
| | | AULA PEQUEÑO GRUPO | 20 | 4 | 80 |
| | | AULA TALLER DE MÚSICA | 45 | | |
| | | AULA INFORMÁTICA PROYECTO MEDUSA | 60 | 1 | 60 |
| | | SALA USOS MÚLT. + TALLER POLIV. + MÚSICA | | 1 | 120 |
| | | BIBLIOTECA | Variable | 1 | 50 |
| | | RECURSOS | Variable | 1 | 30 |
| | | AULA GIMNASIO + VESTUARIOS | 240 | 1 | 240 |
| | | ASEOS ALUMNOS | 0,30 M²/P.E. | | 90 |
| SALA ANEXA - ASEOS | 6 | | 6 | | |
| ADMINS- TRACIÓN | DESPACHO DIRECTOR | 15 | | 15 | |
| | DESPACHO JEFE DE ESTUDIOS | 10 | | 10 | |
| | SECRETARÍA + ARCHIVO | Variable | | 25 | |
| | SALA DE PROFESORES | Variable | | 40 | |
| | ASEOS + GUARDARROPA DE PROFESORES | Variable | | 10 | |
| | APAS + ASOCIACIÓN DE ALUMNOS | 20 | | 20 | |
| | CONSERJERÍA + REPROGRAFÍA | 10 | | 10 | |
| SERVICIOS COMUNES | ALMACÉN GENERAL | Variable | | 20 | |
| | ASEOS - VESTUARIOS DEL PERSONAL NO DOCENTE | 5 | | 5 | |
| | MÁQUINAS | 20 | | 20 | |
| | CONTADORES | 5 | | 5 | |
| | CUARTO DE LIMPIEZA | Variable | | 3 | |
| | CUARTO DE BASURAS | Variable | | 3 | |
| | VIVIENDA CONSERJE | 80 | | 80 | |
| SUMA SUPERFICIE ÚTIL ESPACIOS | | | | 1.872 | |
| 25% CIRCULACIONES | | | | 468 | |
| TOTAL SUPERFICIE ÚTIL DEL CENTRO | | | | 2.340 | |
| 12% ESPESORES CONSTRUCCIÓN | | | | 281 | |
| TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA | | | | 2.621 | |

| | | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|----------|---|-----|
| ESPACIOS COMPLEMENT. | COMEDOR | Variable | 1 | 120 |
| | COCINA + ANEXOS | 30 | 1 | 30 |
| | SUMA | | | 150 |
| | INCREMENTO DE SUPERFICIE CONSTRUIDA | | | 210 |

| | | | | |
|------------------------|------------------------------|-------------|-------|-------|
| ESPACIOS EXTERIORES | PARCELA MÍNIMA | 18 M²/P.E. | | 8.100 |
| | OCUPACIÓN MÁXIMA | 1/3 | | 2.700 |
| | NÚMERO DE PLANTAS | 3 Plantas | 2 - 3 | |
| | AULAS EXTERIORES DE INFANTIL | 60 | 6 | 360 |
| | PORCHE MÍNIMO | 0,5 M²/P.E. | | 225 |
| | ZONA DE JUEGO PARA INFANTIL | 4 M²/P.E. | | 600 |
| | ZONA DE JUEGO PARA PRIMARIA | 1,5 M²/P.E. | | 450 |
| | PISTAS POLIDEPORTIVAS | 22 x 44 | 2 | 1.936 |
| | ESTACIONAMIENTOS | 20 M²/ud. | | 360 |
| | ZONA AJARDINADA MÍNIMA | 5% | | 405 |
| | HUERTA | 2,5% | 1 | 202 |
| | RESERVA AMPLIACIONES | 10% | | 810 |





**ESCRITOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA
DE 7.02.05 Y 28.09.05**





Atta. Ref. 719
Asunto: traslado del Centro de Pacho
Distribución
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
O A GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
C/ BENCOMO, 1A
38200 LA LAGUNA TENERIFE



Registro de Salida
REGISTRO GENERAL
N.º 719/2005
N.º 51086
N.º LIBRO FUNCIE 435

En relación con su solicitud sobre nuestro posicionamiento sobre la propuesta de traslado del actual C.E.I.P. Montaña de Pacho, a una nueva ubicación y a costa de esa administración municipal, me complace comunicarle lo siguiente:

Su propuesta, de acuerdo al plano que adjunta, es viable y oportuna para la escolarización en la zona en que se encuentra ubicado el centro y es apoyada plenamente por esta Dirección General, para lo cual han de cumplirse las siguientes condiciones:

- 1º El nuevo centro que se construya deberá ser de seis unidades de Infantil más doce de primaria.
- 2º El proyecto se elaborará de acuerdo al programa de necesidades que se adjunta.
- 3º Una vez elaborado el proyecto, éste deberá ser sometido a supervisión por la Dirección General de Centros e Infraestructura Educativa, previamente a la contratación de la obra.
- 4º Los alumnos escolarizados actualmente en el C.E.I.P. Montaña de Pacho permanecerán en el Centro hasta que se haya recepcionado y se ponga a disposición del Gobierno de Canarias el nuevo Centro que se construya.
- 5º Por la necesidad de solventar los problemas de escolarización en la zona y debido a que el nuevo emplazamiento del Centro deberá provocar una reestructuración de las zonas de influencia de los centros, el nuevo edificio debería estar disponible para su uso a principio de septiembre de 2006

Santo Cruz de Tenerife, a 7 de febrero de 2005.

EL DIRECTOR GENERAL DE CENTROS
E INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA,

[Handwritten signature]

Edo. H. Rafael Hernández Álvarez.





Gobierno de Canarias

Consejería de Educación,
Cultura y Deportes
Dirección General de Centros
e Infraestructura Educativa



Nombre Apellido Apellido: Dña. Ana Ormas González
Dirección completa: Avda. de S. Cristóbal de La Laguna
C/ Constitución, 1
San Cristóbal de La Laguna
Teléfono:
Cod. Municipio: 38105

REGISTRO GENERAL
 Fecha: 28-09-05
 SALIDA
 Número: 475.454
 EDCI: 4507 Hora: 14:41

En relación con su solicitud sobre nuestro posicionamiento en el I.E.S. de Montaña Pacho, me complace comunicarle lo siguiente:

Que dicho centro, debido a su colindancia con la Autovía Chumberas - Santa María del Mar, y a las suficientes previsiones de dotaciones de ESO existentes en la referida área, teniendo en cuenta la escolarización de la zona, se encuentra en la misma situación de inadecuación que el C.E.I.P. Montaña Pacho (ya expresada en el informe de 7 de febrero de 2005 de esta Dirección General).

Por todo ello, no existe inconveniente alguno por parte de esta Dirección General para la desubicación del referido Instituto de Montaña Pacho de su actual lugar de emplazamiento.

* PUESTO POR LA EDUCACIÓN



Santa Cruz de Tenerife, a 28 de septiembre de 2005.

EL DIRECTOR GENERAL DE CENTROS E
INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA,
Fdo.: H. Rafael Hernández Álvarez,

C/ José de Zárate y Perichet, n.º 4
Edificio Arco Iba
38001 Santa Cruz de Tenerife
Tfno: 922 47 78 00 Fax: 922 47 77 45



ANEXO 3.3. Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación





Gobierno de Canarias

Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda
Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación

FLOR 68
17

REGISTRO GENERAL

Fecha: 7-10-05

SALIDA

Número: 493645

CITY: 12804 Hora: 9:56



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
Gerencia Municipal de Urbanismo
Servicio de Planeamiento y Planificación
C/San Agustín,21

38201-LA LAGUNA (Tenerife)

ASUNTO: INFORME SOBRE LA "REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA, EN EL ÁMBITO DE MONTAÑA DE PACHO".

Vista la solicitud presentada en esta Consejería por el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, y a efectos de la emisión del informe preceptivo de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación a que se refiere el artículo 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, se informa lo siguiente:

1.-ANTECEDENTES.

Con fecha 13 de julio de 2005, el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna solicitó informe en relación con el documento denominado "Revisión Parcial del Plan General de Ordenación en el ámbito de Montaña de Pacho". El referido escrito, con fecha de salida del Ayuntamiento de La Laguna, de 15 de julio de 2005, se remitió a esta Consejería, donde fue recibido el 19 de julio de 2005 (nº de Registro de entrada 654.898).

Con posterioridad, el 27 de septiembre de 2005, y a fin de precisar las soluciones viarias, el Ayuntamiento de La Laguna, a través de su Gerencia de Urbanismo, remitió también a esta Consejería documentación complementaria a la remitida con anterioridad sobre el asunto, más detallada, y denominada "Descripción de la solución propuesta. Estudio de viabilidad".

2.-CONSIDERACIONES.

La Revisión Parcial del Plan General de Ordenación objeto de este informe afecta a la Autovía TF-2, de Las Chumberas a Santa María del Mar, carretera de interés regional.

Avenida de Anaga, nº 35
Edificio de Usos Múltiples I Planta 11ª
38071 Santa Cruz de Tenerife
922475000 922476864 (Fax)

Plaza de los Derechos Humanos, nº 22
Edificio de Usos Múltiples I, Planta 11ª
35071 Las Palmas de Gran Canaria
928306000/01 928382302 (Fax)





El documento de Revisión Parcial del Plan General de La Laguna que se informa contempla la implantación de un Centro de Servicios que incluye polígonos de usos comercial y deportivo que se constituirá, previsiblemente, en un centro generador y receptor de tráfico muy importante. El nuevo centro de servicios se sitúa además en una zona que ya dispone de otros Centros Comerciales también generadores y receptores de importantes volúmenes de tráfico, con horarios de funcionamiento que se prevén similares. Los nuevos Centros comerciales se ha previsto que se conecten a la red de carreteras de interés regional (TF-2) exclusivamente a través de un enlace, el que el instrumento de planeamiento que se informa denomina "enlace de Pacho".

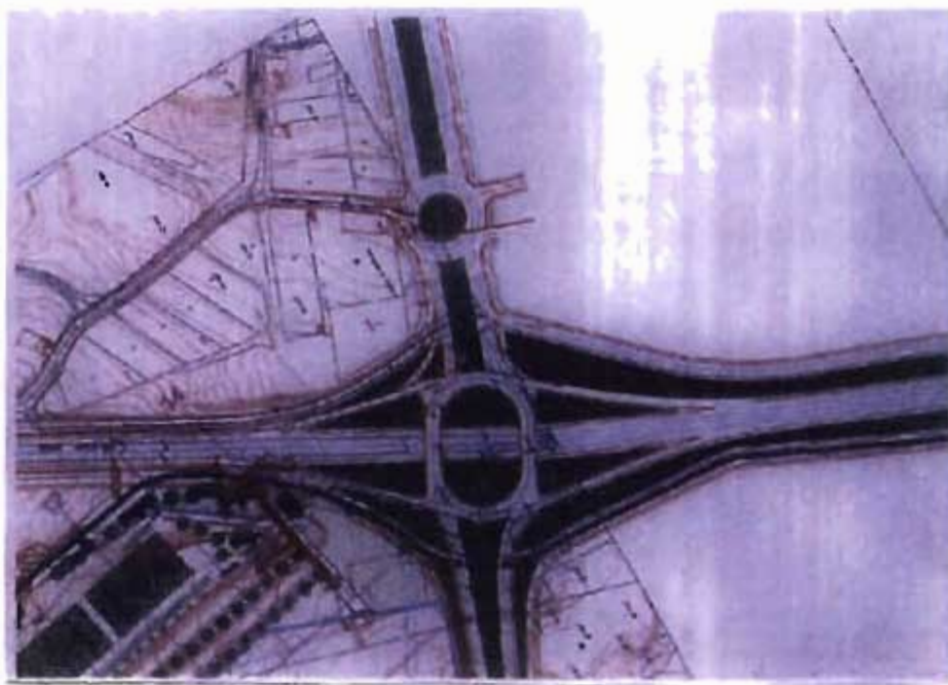
Este enlace, actualmente existente, se conforma como una rotonda (glorieta) elevada sobre la calzada principal de la autovía TF-2 y recoge sendas vías de servicio que recogen y distribuyen el tráfico de conexión de la autovía con ambas márgenes de la malla urbana que se desarrolla a ambos lados de la autovía. El Enlace, dada su geometría, ya soporta intensidades de tráfico (en ciertos momentos del día y algunos días de la semana) que hacen que, en el momento presente, no sea capaz de proporcionar un nivel de servicio óptimo.

Este enlace en el momento actual no dispone de un diseño óptimo careciendo, p.eje., de carriles de aceleración y deceleración en sus ramales, conectando directamente a él las vías de servicio, el perfil longitudinal de los ramales de acceso no es óptimo etc...





Por ello es ineludible, en primer lugar, rediseñar este enlace de forma que se maximice su capacidad y nivel de servicio. Por ello, de un lado, es preciso dotarlo de carriles de aceleración y deceleración en sus cuatro ramales, con tamaños que cumplan al menos las longitudes mínimas que prescribe la Instrucción de Carreteras (Norma 3.1-IC Trazado) y de otro evitar la conexión directa de las vías de servicio a la calzada anular, conforme se propone en la última documentación complementaria aportada por el Ayuntamiento de La Laguna a esta Consejería, cuyo esquema se considera correcto y que se adjunta a continuación.





La mejora ineludible de este enlace y la remodelación de las vías de servicio, incluyendo la construcción del paso inferior de la vía de servicio del lado este bajo la Avenida planificada se considera estrictamente necesaria para que la instalación del nuevo Centro de Servicios no perjudique al funcionamiento del tronco de la autovía TF-2, pero no garantizará, por sí solo y sin otras medidas complementarias, un buen funcionamiento de este enlace. Por otro lado la accesibilidad al Parque comercial, deportivo y de ocio previsto no debe gravitar exclusivamente en un único enlace. Por ello, además de la remodelación del "enlace de Pacho", es imprescindible reforzar el viario urbano, tal como hace la propuesta de Revisión parcial que se informa.



A pesar de la remodelación del "enlace de Pacho" (acertada en líneas generales) que se propone en la documentación adicional, no se considera que haya quedado justificado en los documentos aportados que este enlace pueda funcionar bien tras la puesta en servicio de los Centros Comerciales previstos, si no se complementa con otras medidas.

La propuesta de circulación en dos anillos viarios tangentes entre sí que recoge el esquema que se grafa a continuación, y que está incluida en la documentación adicional aportada por el Ayuntamiento, es una buena solución viaria y por ello, un buen complemento de la remodelación del enlace.



ZONAS CONFLICTIVAS EN LAS INMEDIACIONES DEL ENLACE DE PACHO REMODELADO.

Por ello es preciso diversificar los accesos al nuevo Parque Comercial y no concentrarlos en un único enlace.

La profunda **remodelación del enlace** existente y de las vías de servicio adyacentes se considera, pues, estrictamente **necesaria para no perjudicar el**



funcionamiento de la autovía TF-2, **pero no suficiente** para la reducción de los problemas de tráfico que previsiblemente se generarán en todo el entorno.

La adecuada accesibilidad al Parque Comercial exige que antes de su entrada en servicio se complete la malla viaria urbana prevista en el Plan General de Ordenación en su entorno (Rambla a desarrollar sobre la traza del actual camino de Bocatuerta y glorieta en la intersección con San Bartolomé de Geneto, Prolongación por poniente de la Rambla de La Libertad (SGRV-20), incluyendo la ampliación de la sección transversal del paso inferior existente bajo la Autovía TF-2, y, sobre todo, Prolongación de la Avenida de Los Majuelos hasta la Autovía TF-2).

En particular, se deberán establecer y facilitar los accesos directos al Parque Comercial desde la red urbana del Polígono 5 de Los Majuelos (calles San Juan Bosco y paralela), a fin de que las **retenciones** en día punta se produzcan, en parte, en estas vías urbanas, hoy **infrautilizadas**, y no en la red de carreteras de interés regional (TF-2).

Por lo que respecta a la Línea Límite de edificación que establece la vigente legislación de carreteras de Canarias, se recuerda que, de acuerdo con el Reglamento de Carreteras de Canarias, ésta ha de situarse, al menos a treinta (30) metros del borde de la calzada **más próxima de la autovía TF-2** o a un mínimo de doce (12) metros del borde de la **calzada de la vía de servicio más próxima**. Esta línea debe recogerse expresamente **en los planos** y en la parte normativa de la Revisión del Plan General que se informe.

3. PRONUNCIAMIENTO.

3.1. Condiciones

En consecuencia con lo anterior solo se puede informar favorablemente la Revisión Parcial del Plan General de La Laguna **CONDICIONADA** al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Remodelación del "Enlace de Pacho", dotándolo de carriles de aceleración y deceleración en sus cuatro ramales y eliminación de las conexiones directas de las vías de servicio a la glorieta superior.
2. Construcción del paso inferior propuesto de la vía de servicio del lado este bajo la Avenida proyectada.
3. Remodelación del trazado de la vía de servicio del lado oeste y construcción de la nueva glorieta planificada en ese lado oeste.






La aprobación de la Revisión de la Revisión Parcial del Plan General debe condicionarse al compromiso cierto de ejecución de esas tres actuaciones por sus promotores, de acuerdo con el principio de "quién congestiona, paga", que recoge la Directriz de Ordenación General 136.4.

3.2. Otras consideraciones

A un plazo más largo, considerando el crecimiento futuro previsto de esta parte de la ciudad, si se quiere un funcionamiento correcto del enlace y que la accesibilidad al nuevo Centro de servicios sea adecuada, será preciso:

4. Diversificar y repartir los accesos, considerando para ello la conveniencia o posibilidad de la construcción de un nuevo enlace en la TF-2 con la Avenida de Los Majuelos donde actualmente existe un paso inferior, que ayudaría a descongestionar el "enlace de Pacho".
5. Aumentar la escala de estudio y actuación en lo que se refiere al tráfico rodado, de forma que éstos no se limiten solo a la autovía TF-2 y sus enlaces, sino que incluyan tramos de viario y nudos tanto de la Red Regional e Insular de Carreteras como del viario municipal. De este estudio, que buscaría repartir y diversificar los accesos a los Centros comerciales, podría derivarse la necesidad o conveniencia de nuevas conexiones de mayor capacidad entre distintas vías previstas (p.eje. con la Avenida de Los Majuelos), la ampliación del viario municipal previsto o de su sección transversal, o la conveniencia de resolver determinados cruces críticos a distinto nivel, o mediante glorietas. Esto implicaría reconsiderar y rediseñar todo el viario del entorno.
6. Completar la totalidad de la malla viaria urbana prevista en el Plan General de Ordenación antes de la entrada en servicio del Parque Comercial, en su entorno.




Gregorio Guadalupe Rodríguez.
Viceconsejero de Infraestructuras y Planificación

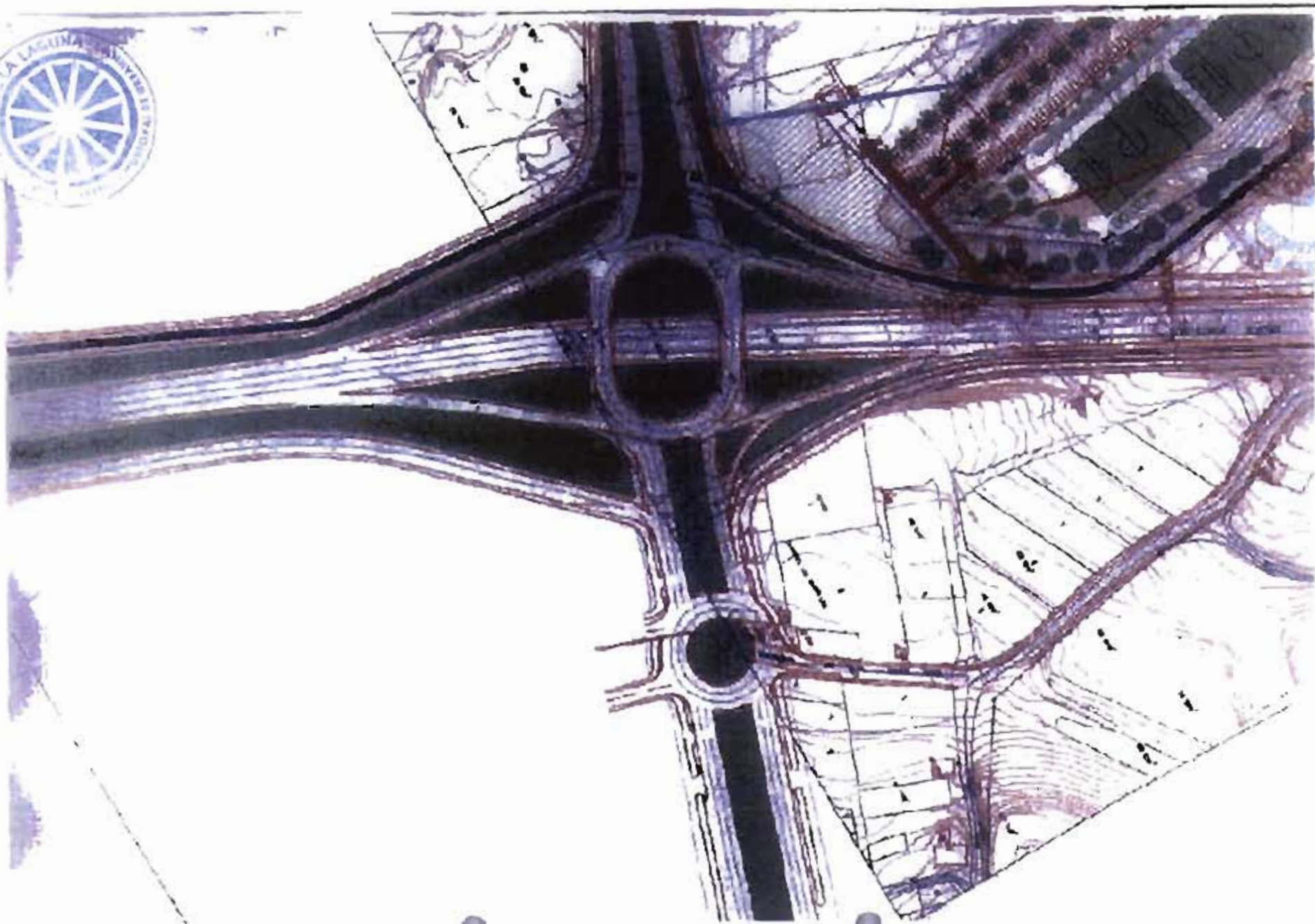
Santa Cruz de Tenerife, a 4 de Octubre de 2005

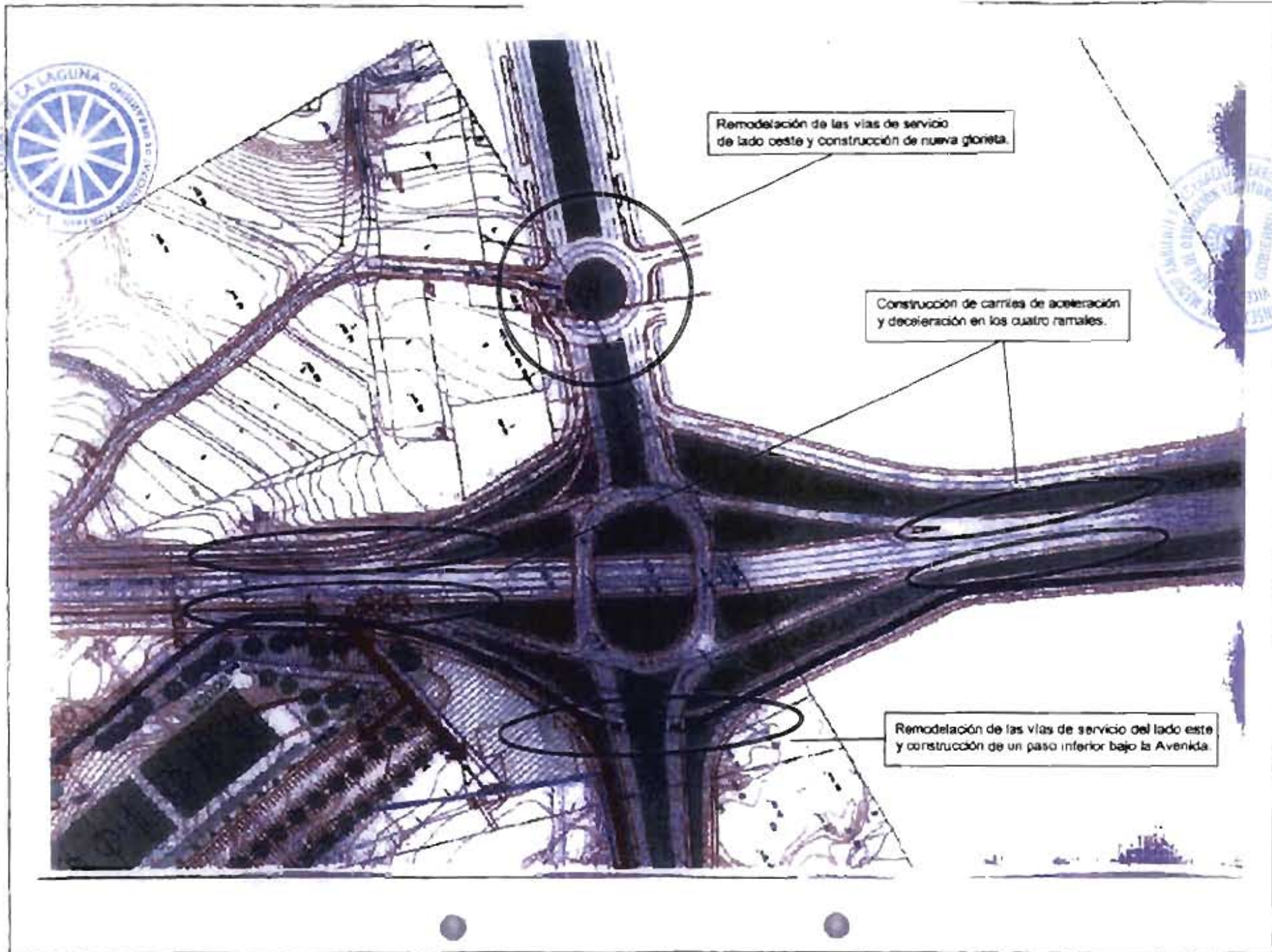
ANEXO: Planos

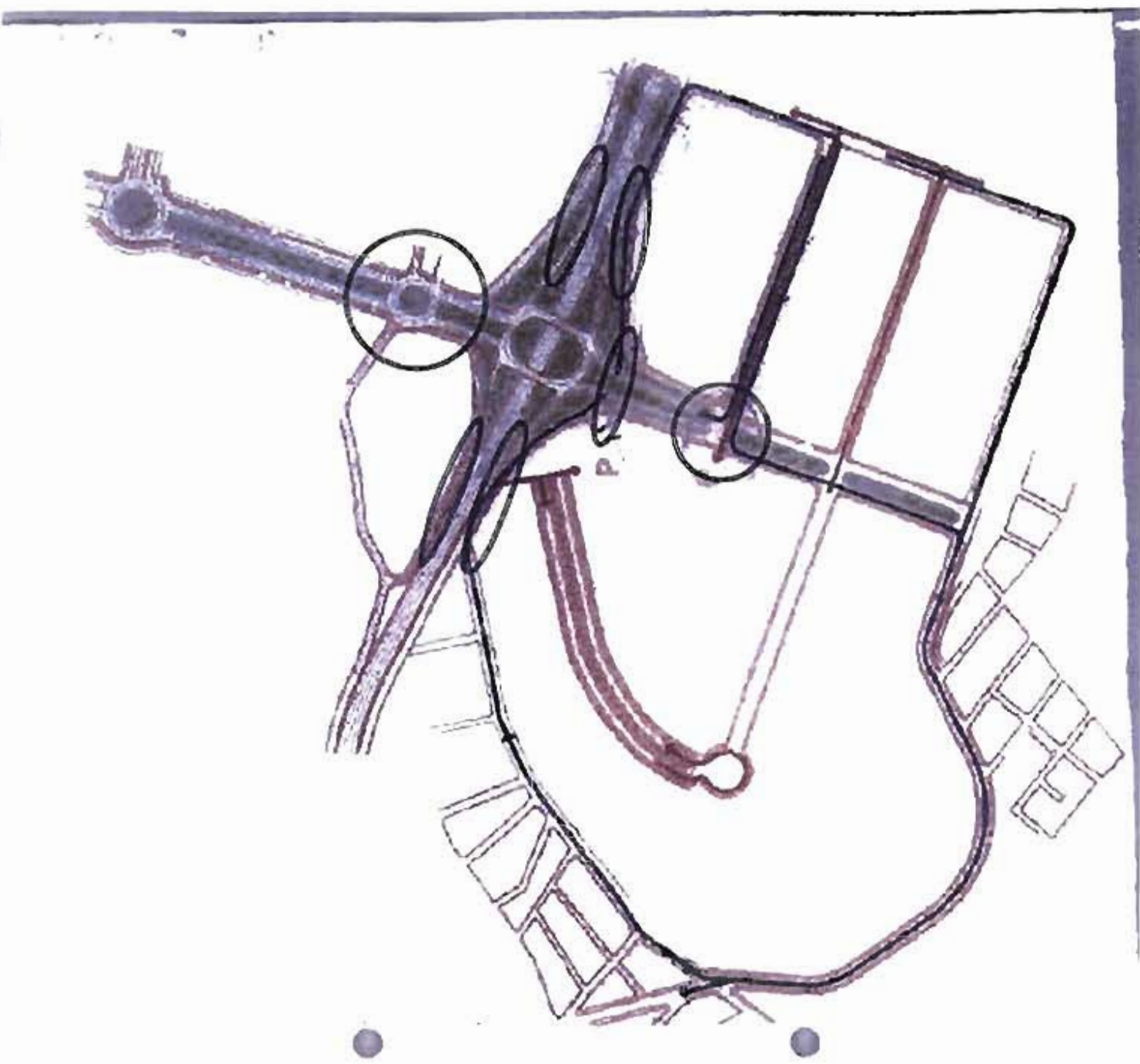


ANEXO 3.4. Respuesta al informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación





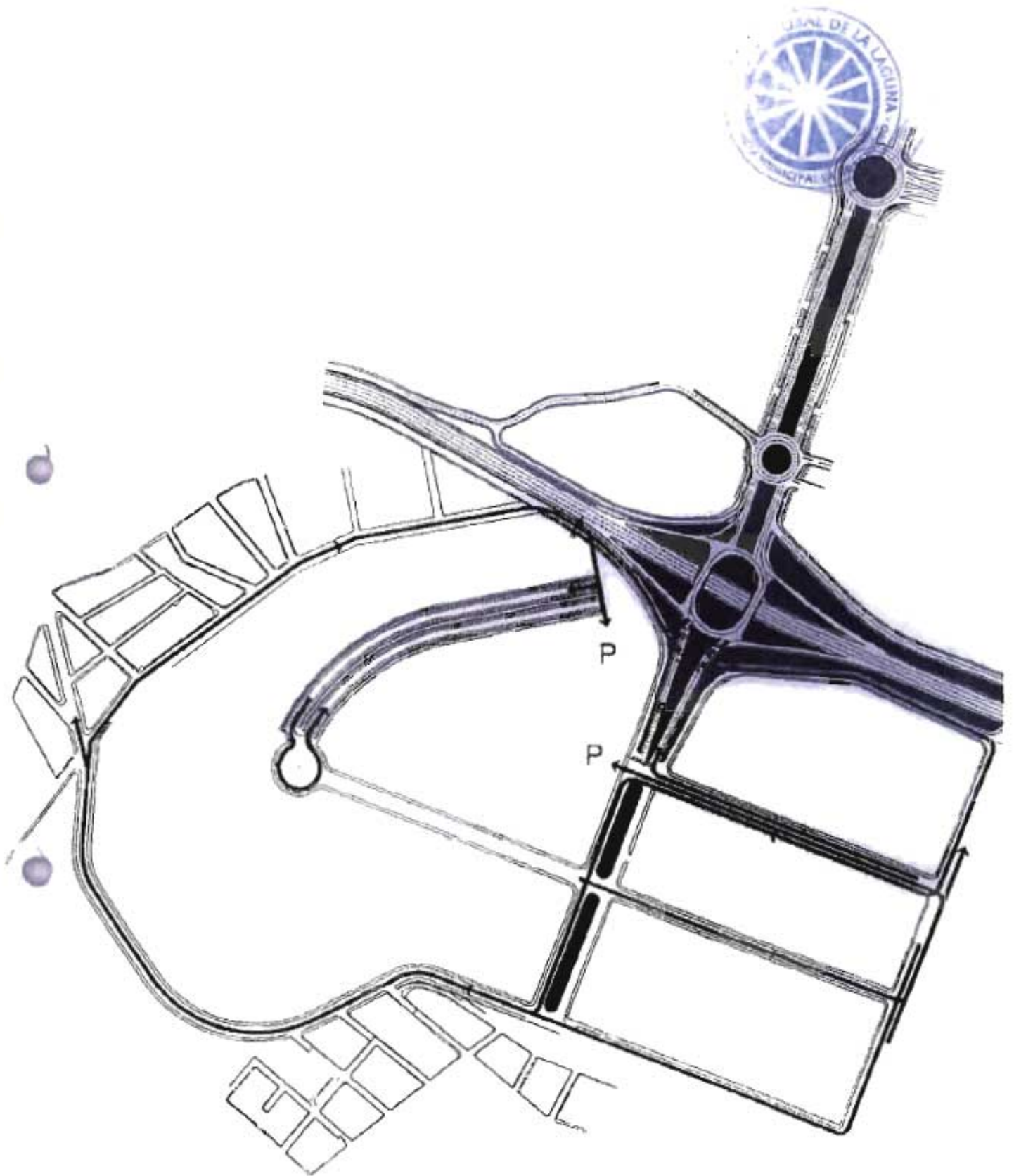






PLANO DE REMODELACIÓN DE LA GLORIETA ELEVADA DE PACHO





PROPUESTA DE AMPLIACION Y MEJORA DEL NUDO DE PACHO



1/5000 A4



PARQUE DEPORTIVO DE MONTAÑA PACHO - LA LAGUNA

ESTUDIO BÁSICO DE COSTES

DESMONTES :

| | | | |
|----------|---------------|---|---------|
| PERFIL 1 | 677,47 x 25 | = | 16.937 |
| 2 | 1.481,94 x 50 | = | 74.097 |
| 3 | 2.613,17 x 50 | = | 130.659 |
| 4 | 2.862,91 x 50 | = | 143.146 |
| 5 | 3.968,23 x 25 | = | 99.206 |
| 6 | 268,52 x 30 | = | 8.056 |
| 7 | 90,14 x 50 | = | 4.507 |
| 8 | 577,80 x 50 | = | 28.890 |
| 9 | 1.844,65 x 50 | = | 92.233 |
| 10 | 3.125,47 x 50 | = | 156.274 |
| 11 | 3.899,42 x 50 | = | 194.971 |
| 12 | 2.427,49 x 50 | = | 121.375 |
| 13 | 1.822,74 x 50 | = | 91.137 |
| 14 | 794,91 x 35 | = | 27.822 |

1.183.310 m3

1.075.237 m3 x 8 € = 8.601.896 €

108.073 m3 x 4 € = 432.292 €

TERRAPLENES :

| | | | |
|----------|-------------|---|--------|
| PERFIL 1 | 183,95 x 25 | = | 4.598 |
| 2 | 160,36 x 50 | = | 8.018 |
| 3 | 293,71 x 50 | = | 14.686 |
| 4 | 704,37 x 50 | = | 35.219 |
| 5 | 601,72 x 25 | = | 15.043 |
| 6 | 194,79 x 30 | = | 5.844 |
| 7 | 191,46 x 50 | = | 9.573 |
| 8 | 64,31 x 50 | = | 3.216 |
| 9 | 142,96 x 50 | = | 7.148 |
| 10 | 94,56 x 50 | = | 4.728 |
| 11 | - | = | - |
| 12 | - | = | - |
| 13 | - | = | - |
| 14 | - | = | - |

108.073 m3 x 4 € = 432.292 €





MUROS :

| | | | |
|--------------|-------------|---|--------|
| PERFIL 1 | 74,72 x 30 | = | 224 m3 |
| 2 | 65,34 x 52 | = | 3.398 |
| 3 | 84,53 x 54 | = | 4.565 |
| 4 | 102,27 x 56 | = | 5.727 |
| 5 | 204,19 x 58 | = | 11.843 |
| 6 | 152,04 x 36 | = | 5.473 |
| 7 | 52,80 x 60 | = | 3.168 |
| 8 | 42,38 x 54 | = | 2.285 |
| 9 | 41,98 x 52 | = | 2.183 |
| 10 | 41,98 x 51 | = | 2.141 |
| 11 | 41,98 x 50 | = | 2.099 |
| 12 | 42,11 x 50 | = | 2.106 |
| 13 | 40,23 x 50 | = | 2.112 |
| 14 | - | = | - |
| Rampa Rambla | 26,40 x 180 | = | 4.752 |

52.076 m3 x 90 € = 4.686.840 €

MAMPOSTERÍA :

| | |
|----------------------|----------|
| Muro del peatonal | 775 m2 |
| Muro de las canchas | 3.000 m2 |
| Muro de la explanada | 4.675 m2 |
| Muro de la rampa | 1.800 m2 |
| Muro de Naciente | 2.100 m2 |

12.350 m2 x 120 € = 1.482.000 €
15.635.320 €

SUMA PARCIAL
URBANIZACIÓN ORDINARIA

90.000 m2 x 90 € = 8.100.000 €

SUMA TOTAL 23.735.320 €

Mayo 2005

Los Arquitectos

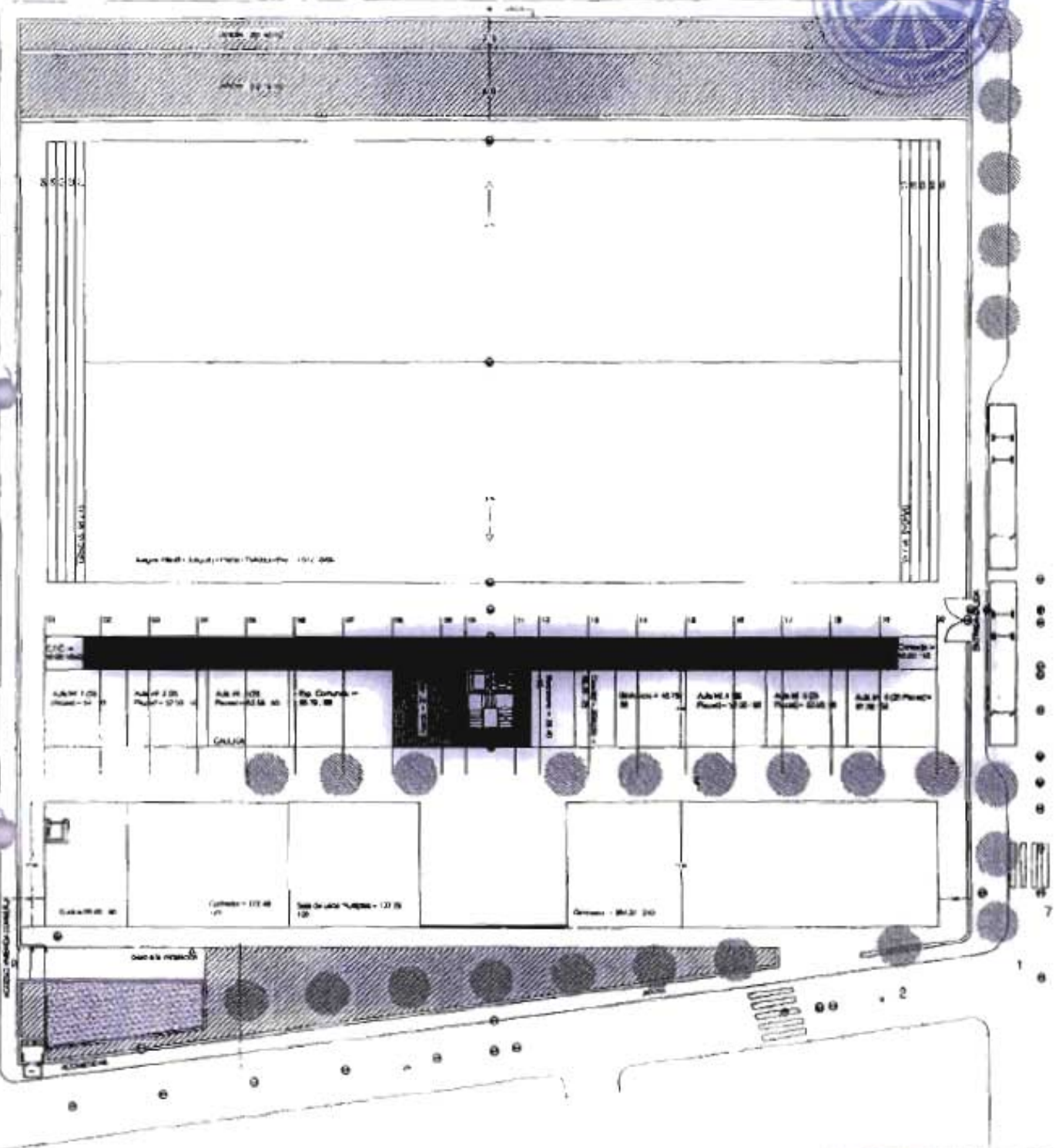
A+DA, S.L.





PLANOS Y PRESUPUESTO DEL NUEVO COLEGIO CEIP MONTAÑA PACHO





PLANTA BAJA



A+DA S.L - ANADÓN 205 S.L - CITE S.L

PLANTA BAJA

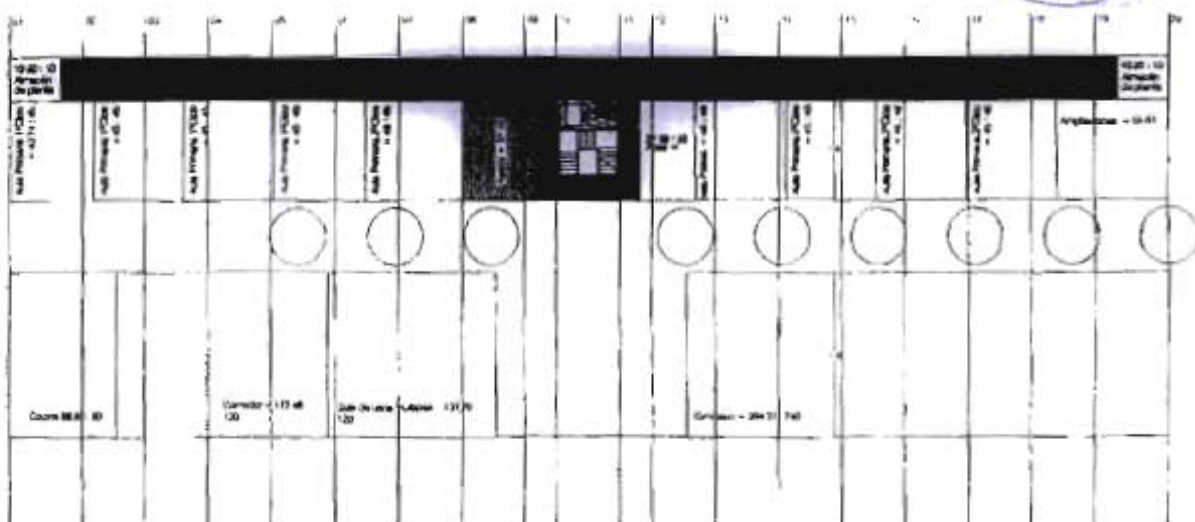
ESTUDIOS PREVIOS COLEGIO 16 UNID. MONTAÑA PACHO

ARQUITECTOS JOSÉ ANSEL DOMÍNGUEZ ANADÓN Y PEDRO DOMÍNGUEZ ANADÓN

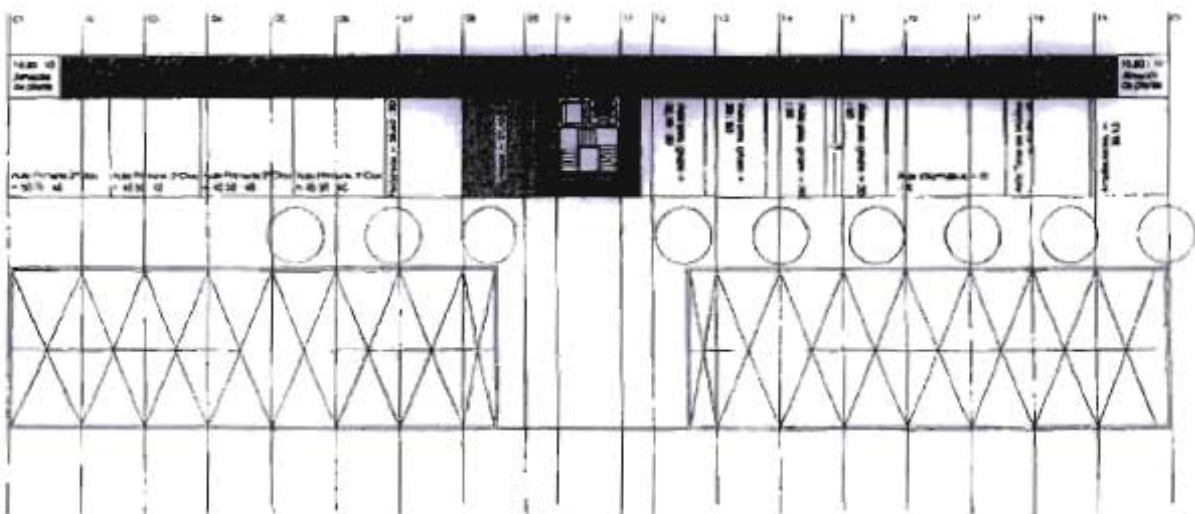
JULIO 2005

E 1/500

-1.1-

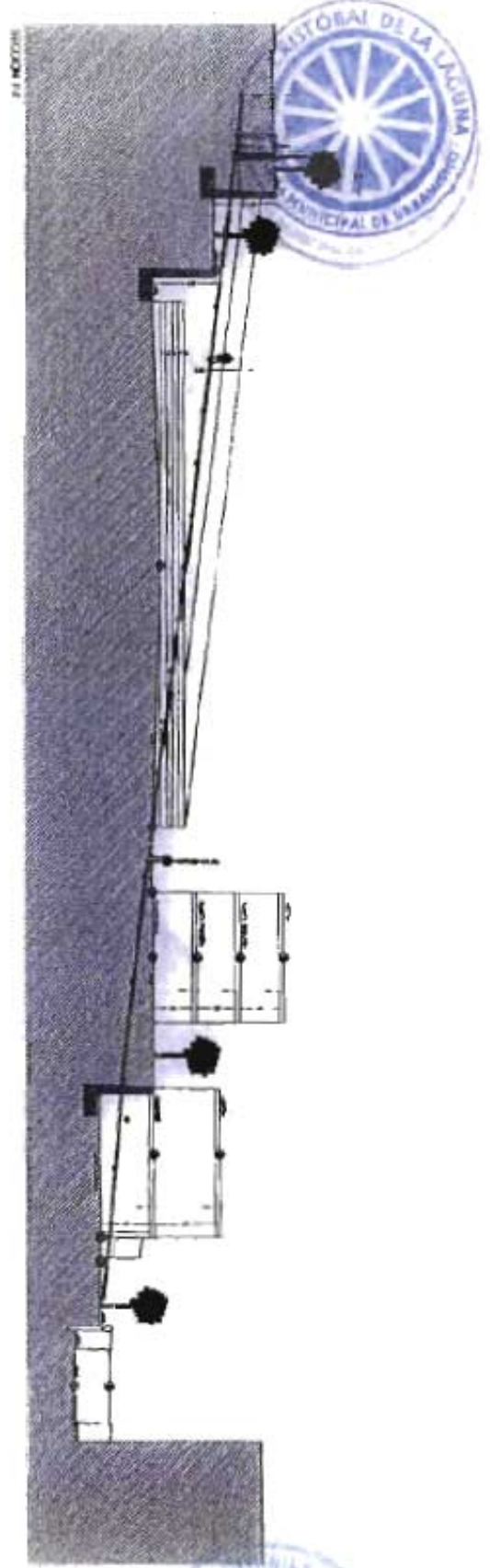
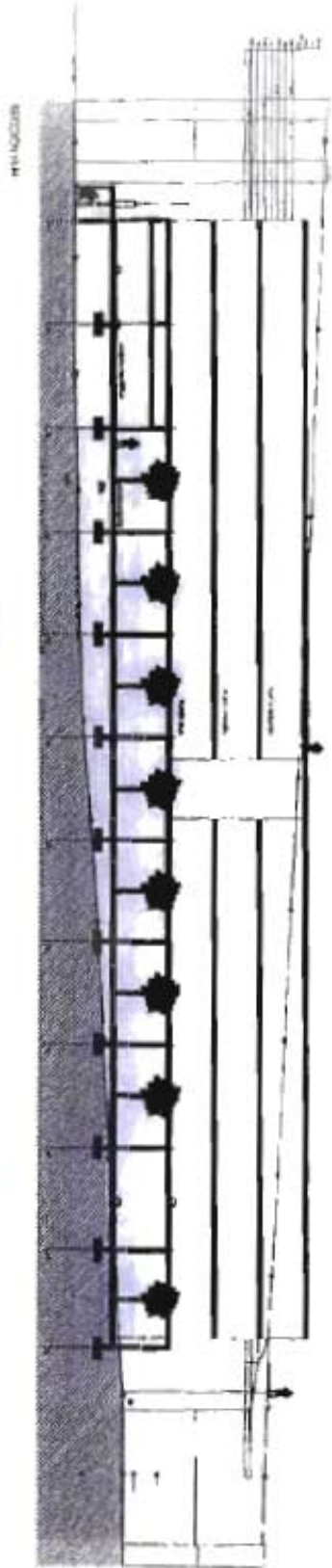


PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA







Gobierno
de Canarias

Consejería de Educación,
Cultura y Deportes
Dirección General de Centros
e Infraestructura Educativa



PROGRAMA DE NECESIDADES PARA CENTROS DE ENSEÑANZA INFANTIL + PRIMARIA (I) - (2005)
18 Unidades (6 + 12) y 450 Puestos Escolares (P.E.)

| ESPACIOS Y LOCALES | | | MÓDULO | Nº | M ² ÚTILES |
|----------------------------------|--|--|---------------------------|----|-----------------------|
| ZONA DOCENTE | A) INFANTIL | AULA 25 NIÑOS | 50 | 6 | 300 |
| | | ESPACIOS COMUNES | | 1 | 60 |
| | | ASEOS ALUMNOS | 3 M ² /U.d. | | 30 |
| | B) PRIMARIA | AULA PRIMER CICLO | 45 | 4 | 180 |
| | | AULA SEGUNDO CICLO | 45 | 4 | 180 |
| | | AULA TERCER CICLO | 45 | 4 | 180 |
| | | AULA PEQUEÑO GRUPO | 20 | 4 | 80 |
| | | AULA TALLER DE MÚSICA | 45 | | |
| | | AULA INFORMÁTICA PROYECTO MEDUSA | 60 | 1 | 60 |
| | | SALA USOS MÚLT. + TALLER POLIV. + MÚSICA | | 1 | 120 |
| | | BIBLIOTECA | Variable | 1 | 50 |
| | | RECURSOS | Variable | 1 | 30 |
| | | AULA GIMNASIO + VESTUARIOS | 240 | 1 | 240 |
| | | ASEOS ALUMNOS | 0,30 M ² /P.E. | | 90 |
| SALA ANEXA - ASEOS | 6 | | 6 | | |
| ADMINIS- TRACIÓN | DESPACHO DIRECTOR | 15 | | 15 | |
| | DESPACHO JEFE DE ESTUDIOS | 10 | | 10 | |
| | SECRETARÍA + ARCHIVO | Variable | | 25 | |
| | SALA DE PROFESORES | Variable | | 40 | |
| | ASEOS + GUARDARROPA DE PROFESORES | Variable | | 10 | |
| | APAS + ASOCIACIÓN DE ALUMNOS | 20 | | 20 | |
| | CONSERJERÍA + REPROGRAFÍA | 10 | | 10 | |
| SERVICIOS COMUNES | ALMACÉN GENERAL | Variable | | 20 | |
| | ASEOS - VESTUARIOS DEL PERSONAL NO DOCENTE | 5 | | 5 | |
| | MAQUINAS | 20 | | 20 | |
| | CONTADORES | 5 | | 5 | |
| | CUARTO DE LIMPIEZA | Variable | | 3 | |
| | CUARTO DE BASURAS | Variable | | 3 | |
| | VIVIENDA CONSERJE | 80 | | 80 | |
| SUMA SUPERFICIE ÚTIL ESPACIOS | | | | | 1.872 |
| 25% CIRCULACIONES | | | | | 468 |
| TOTAL SUPERFICIE ÚTIL DEL CENTRO | | | | | 2.340 |
| 12% ESPESORES CONSTRUCCIÓN | | | | | 281 |
| TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA | | | | | 2.621 |

| | | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|----------|---|-----|
| ESPACIOS COMPLEMENT. | COMEDOR | Variable | 1 | 120 |
| | COCINA + ANEXOS | 30 | 1 | 30 |
| | SUMA | | | 150 |
| | INCREMENTO DE SUPERFICIE CONSTRUIDA | | | 210 |

| | | | | |
|------------------------|------------------------------|--------------------------|-----|-------|
| ESPACIOS EXTERIORES | PARCELA MÍNIMA | 18 M ² /P.E. | | 8.100 |
| | Ocupación MÁXIMA | 1/3 | | 2.700 |
| | NÚMERO DE PLANTAS | 3 Plantas | 2-3 | |
| | AULAS EXTERIORES DE INFANTIL | 60 | 6 | 360 |
| | PORCHE MÍNIMO | 0,5 M ² /P.E. | | 225 |
| | ZONA DE JUEGO PARA INFANTIL | 4 M ² /P.E. | | 600 |
| | ZONA DE JUEGO PARA PRIMARIA | 1,5 M ² /P.E. | | 450 |
| | PISTAS POLIDEPORTIVAS | 22 x 44 | 2 | 1.936 |
| | ESTACIONAMIENTOS | 20 M ² /Ud | | 360 |
| | ZONA AJARDINADA MÍNIMA | 5% | | 405 |
| | HUERTA | 2,5% | | 202 |
| | RESERVA AMPLIACIONES | 10% | | 810 |





**ESCRITOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA
DE 7.02.05 Y 28.09.05**





Of. de Edif. y Esp.
Asesor. Impulsión cen. Montaña de Pacho
DIRECCIÓN
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA
OFICINA DE GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
C/ BENCOMO, 14
38201 LA LAGUNA TENERIFE



Registro de Salida
REGISTRO GENERAL
719,19,005
51086
MUNICIPIO FUENTE 435

En relación con su solicitud sobre nuestro posicionamiento sobre la propuesta de traslado del actual C.E.I.P. Montaña de Pacho, a una nueva ubicación y a costa de esa administración municipal, me complace comunicarle lo siguiente:

Su propuesta, de acuerdo al plano que adjunta, es viable y oportuna para la escolarización en la zona en que se encuentra ubicado el centro y es apoyado plenamente por esta Dirección General, para lo cual han de cumplirse las siguientes condiciones:

- 1º El nuevo centro que se construya deberá ser de seis unidades de Infantil más doce de primaria.
- 2º El proyecto se elaborará de acuerdo al programa de necesidades que se adjunta.
- 3º Una vez elaborado el proyecto, éste deberá ser sometido a supervisión por la Dirección General de Centros e Infraestructura Educativa, previamente a la contratación de la obra.
- 4º Los alumnos escolarizados actualmente en el C.E.I.P. Montaña de Pacho permanecerán en el Centro hasta que se haya recepcionado y se ponga a disposición del Gobierno de Canarias el nuevo Centro que se construya.
- 5º Por la necesidad de solventar los problemas de escolarización en la zona y debido a que el nuevo emplazamiento del Centro deberá provocar una reestructuración de las zonas de influencia de los centros, el nuevo edificio debería estar disponible para su uso a principio de septiembre de 2006

Santa Cruz de Tenerife, a 7 de febrero de 2005.

EL DIRECTOR GENERAL DE CENTROS
E INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA.

[Handwritten signature]
Fdo: H. Rafael Hernández Álvarez





Gobierno de Canarias

Consejería de Educación, Cultura y Deportes
Dirección General de Centros e Infraestructura Educativa



Nombre Apellido Apellido: Dña. Ana Oromas González
Dirección postal: Avda. de S. Cristóbal de La Laguna
C/ Cristóbal, 1
San Cristóbal de La Laguna
Teléfono:
Cod. Municipio: 38105

REGISTRO GENERAL
Fecha: 28-09-05
SALIDA
Número: 475.454
EDC: 4507 - Hora: 11:41

En relación con su solicitud sobre nuestro posicionamiento en el I.E.S. de Montaña Pacho, me complace comunicarle lo siguiente:

Que dicho centro, debido a su colindancia con la Autovía Chumberas - Santa María del Mar, y a las suficientes previsiones de dotaciones de ESO existentes en la referida área, teniendo en cuenta la escolarización de la zona, se encuentra en la misma situación de inadecuación que el C.E.I.P. Montaña Pacho (ya expresada en el informe de 7 de febrero de 2005 de esta Dirección General).

Por todo ello, no existe inconveniente alguno por parte de esta Dirección General para la desubicación del referido Instituto de Montaña Pacho de su actual lugar de emplazamiento.

* Centro para la Educación
La calidad es prioridad de todos



Santa Cruz de Tenerife, a 28 de septiembre de 2005.

EL DIRECTOR GENERAL DE CENTROS E
INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA,
Fdo.: M. Rafael Hernández Álvarez.

C/ José de Zúrate y Parichot, n.º 4
Edificio Arco Iris
38401 Santa Cruz de Tenerife
Tfno: 922 47 78 00 Fax: 922 47 77 45



ANEXO 3.3. Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación





**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN
CRISTÓBAL DE LA LAGUNA**
Gerencia Municipal de Urbanismo
Servicio de Planeamiento y Planificación
C/San Agustín, 21

38201-LA LAGUNA (Tenerife)

**ASUNTO: INFORME SOBRE LA "REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA, EN EL ÁMBITO DE MONTAÑA DE
PACHO".**

Vista la solicitud presentada en esta Consejería por el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, y a efectos de la emisión del informe preceptivo de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación a que se refiere el artículo 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, se informa lo siguiente:

1.-ANTECEDENTES.

Con fecha 13 de julio de 2005, el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna solicitó informe en relación con el documento denominado "Revisión Parcial del Plan General de Ordenación en el ámbito de Montaña de Pacho". El referido escrito, con fecha de salida del Ayuntamiento de La Laguna, de 15 de julio de 2005, se remitió a esta Consejería, donde fue recibido el 19 de julio de 2005 (nº de Registro de entrada 654.898).

Con posterioridad, el 27 de septiembre de 2005, y a fin de precisar las soluciones viarias, el Ayuntamiento de La Laguna, a través de su Gerencia de Urbanismo, remitió también a esta Consejería documentación complementaria a la remitida con anterioridad sobre el asunto, más detallada, y denominada "Descripción de la solución propuesta. Estudio de viabilidad".

2.-CONSIDERACIONES.

La Revisión Parcial del Plan General de Ordenación objeto de este informe afecta a la Autovía TF-2, de Las Chumberas a Santa María del Mar, carretera de interés regional.



El documento de Revisión Parcial del Plan General de La Laguna que se informa contempla la implantación de un Centro de Servicios que incluye polígonos de usos comercial y deportivo que se constituirá, previsiblemente, en un centro generador y receptor de tráfico muy importante. El nuevo centro de servicios se sitúa además en una zona que ya dispone de otros Centros Comerciales también generadores y receptores de importantes volúmenes de tráfico, con horarios de funcionamiento que se prevén similares. Los nuevos Centros comerciales se ha previsto que se conecten a la red de carreteras de interés regional (TF-2) exclusivamente a través de un enlace, el que el instrumento de planeamiento que se informa denomina "enlace de Pacho".

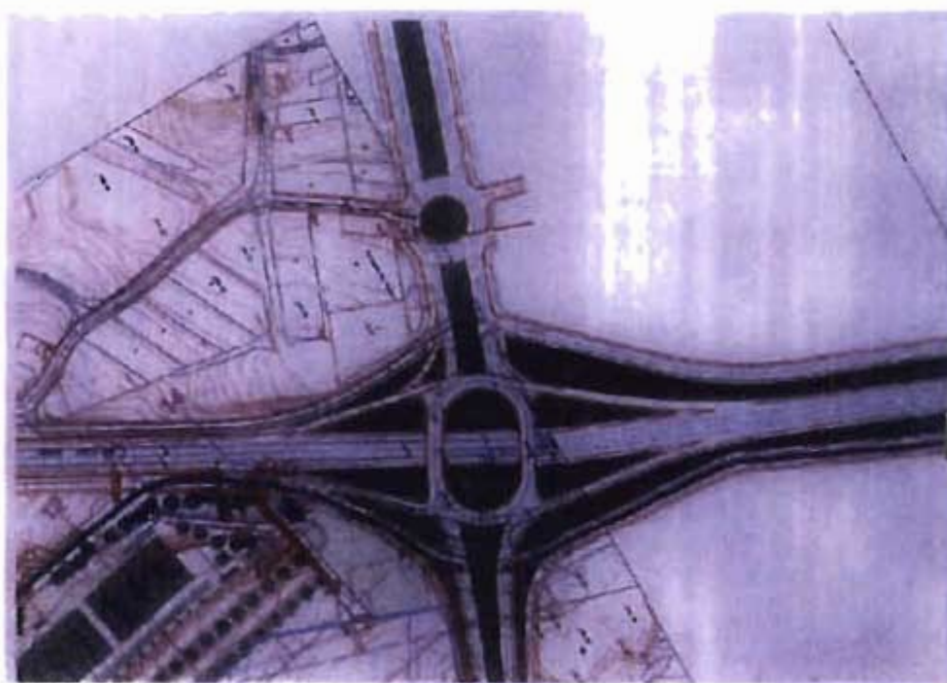
Este enlace, actualmente existente, se conforma como una rotonda (glorieta) elevada sobre la calzada principal de la autovía TF-2 y recoge sendas vías de servicio que recogen y distribuyen el tráfico de conexión de la autovía con ambas márgenes de la malla urbana que se desarrolla a ambos lados de la autovía. El Enlace, dada su geometría, ya soporta intensidades de tráfico (en ciertos momentos del día y algunos días de la semana) que hacen que, en el momento presente, no sea capaz de proporcionar un nivel de servicio óptimo.

Este enlace en el momento actual no dispone de un diseño óptimo careciendo, p.eje., de carriles de aceleración y deceleración en sus ramales, conectando directamente a él las vías de servicio, el perfil longitudinal de los ramales de acceso no es óptimo etc...





Por ello es ineludible, en primer lugar, rediseñar este enlace de forma que se maximice su capacidad y nivel de servicio. Por ello, de un lado, es preciso dotarlo de carriles de aceleración y deceleración en sus cuatro ramales, con tamaños que cumplan al menos las longitudes mínimas que prescribe la Instrucción de Carreteras (Norma 3.1-IC Trazado) y de otro evitar la conexión directa de las vías de servicio a la calzada anular, conforme se propone en la última documentación complementaria aportada por el Ayuntamiento de La Laguna a esta Consejería, cuyo esquema se considera correcto y que se adjunta a continuación.



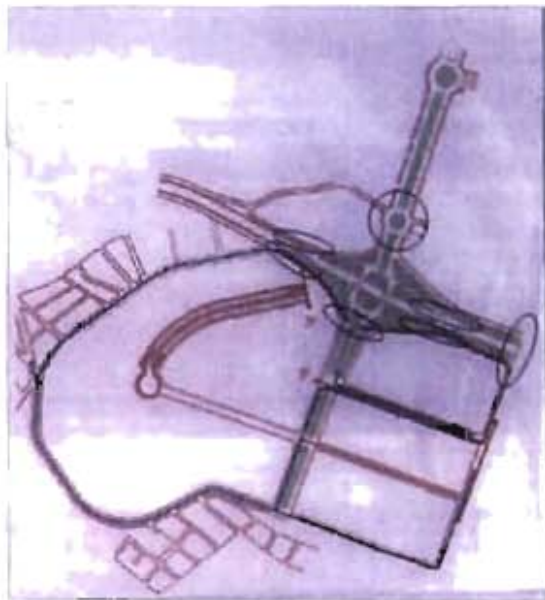


La mejora ineludible de este enlace y la remodelación de las vías de servicio, incluyendo la construcción del paso inferior de la vía de servicio del lado este bajo la Avenida planificada se considera estrictamente necesaria para que la instalación del nuevo Centro de Servicios no perjudique al funcionamiento del tronco de la autovía TF-2, pero no garantizará, por si solo y sin otras medidas complementarias, un buen funcionamiento de este enlace. Por otro lado la accesibilidad al Parque comercial, deportivo y de ocio previsto no debe gravitar exclusivamente en un único enlace. Por ello, además de la remodelación del "enlace de Pacho", es imprescindible reforzar el viario urbano, tal como hace la propuesta de Revisión parcial que se informa.



A pesar de la remodelación del "enlace de Pacho" (acertada en líneas generales) que se propone en la documentación adicional, no se considera que haya quedado justificado en los documentos aportados que este enlace pueda funcionar bien tras la puesta en servicio de los Centros Comerciales previstos, si no se complementa con otras medidas.

La propuesta de circulación en dos anillos viarios tangentes entre sí que recoge el esquema que se grafa a continuación, y que está incluida en la documentación adicional aportada por el Ayuntamiento, es una buena solución viaria y por ello, un buen complemento de la remodelación del enlace.



ZONAS CONFLICTIVAS EN LAS INMEDIACIONES DEL ENLACE DE PACHO REMODELADO.

Por ello es preciso diversificar los accesos al nuevo Parque Comercial y no concentrarlos en un único enlace.

La profunda **remodelación del enlace** existente y de las vías de servicio adyacentes se considera, pues, estrictamente **necesaria** para no perjudicar el



funcionamiento de la autovía TF-2, **pero no suficiente** para la reducción de los problemas de tráfico que previsiblemente se generarán en todo el entorno.

La adecuada accesibilidad al Parque Comercial exige que antes de su entrada en servicio se complete la malla viaria urbana prevista en el Plan General de Ordenación en su entorno (Rambla a desarrollar sobre la traza del actual camino de Bocatuerta y glorieta en la intersección con San Bartolomé de Geneto, Prolongación por poniente de la Rambla de La Libertad (SGRV-20), incluyendo la ampliación de la sección transversal del paso inferior existente bajo la Autovía TF-2, y, sobre todo, Prolongación de la Avenida de Los Majuelos hasta la Autovía TF-2).

En particular, se deberán establecer y facilitar los accesos directos al Parque Comercial desde la red urbana del Polígono 5 de Los Majuelos (calles San Juan Bosco y paralela), a fin de que las **retenciones** en día punta se produzcan, en parte, en estas vías urbanas, hoy **infrautilizadas**, y no en la red de carreteras de interés regional (TF-2).

Por lo que respecta a la Línea Límite de edificación que establece la vigente legislación de carreteras de Canarias, se recuerda que, de acuerdo con el Reglamento de Carreteras de Canarias, ésta ha de situarse, al menos a treinta (30) metros del borde de la calzada **más próxima** de la autovía TF-2 o a un mínimo de doce (12) metros del borde de la **calzada de la vía de servicio más próxima**. Esta línea debe recogerse expresamente **en los planos** y en la parte normativa de la Revisión del Plan General que se informe.

3. PRONUNCIAMIENTO.

3.1. Condiciones

En consecuencia con lo anterior solo se puede informar favorablemente la Revisión Parcial del Plan General de La Laguna **CONDICIONADA** al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Remodelación del "Enlace de Pacho", dotándolo de carriles de aceleración y deceleración en sus cuatro ramales y eliminación de las conexiones directas de las vías de servicio a la glorieta superior.
2. Construcción del paso inferior propuesto de la vía de servicio del lado este bajo la Avenida proyectada.
3. Remodelación del trazado de la vía de servicio del lado oeste y construcción de la nueva glorieta planificada en ese lado oeste.






La aprobación de la Revisión de la Revisión Parcial del Plan General debe condicionarse al compromiso cierto de ejecución de esas tres actuaciones por sus promotores, de acuerdo con el principio de "quién congestiona, paga", que recoge la Directriz de Ordenación General 136.4.

3.2. Otras consideraciones

A un plazo más largo, considerando el crecimiento futuro previsto de esta parte de la ciudad, si se quiere un funcionamiento correcto del enlace y que la accesibilidad al nuevo Centro de servicios sea adecuada, será preciso:

4. Diversificar y repartir los accesos, considerando para ello la conveniencia o posibilidad de la construcción de un nuevo enlace en la TF-2 con la Avenida de Los Majuelos donde actualmente existe un paso inferior, que ayudaría a descongestionar el "enlace de Pacho".
5. Aumentar la escala de estudio y actuación en lo que se refiere al tráfico rodado, de forma que éstos no se limiten solo a la autovía TF-2 y sus enlaces, sino que incluyan tramos de viario y nudos tanto de la Red Regional e Insular de Carreteras como del viario municipal. De este estudio, que buscaría repartir y diversificar los accesos a los Centros comerciales, podría derivarse la necesidad o conveniencia de nuevas conexiones de mayor capacidad entre distintas vías previstas (p.eje. con la Avenida de Los Majuelos), la ampliación del viario municipal previsto o de su sección transversal, o la conveniencia de resolver determinados cruces críticos a distinto nivel, o mediante glorietas. Esto implicaría reconsiderar y rediseñar todo el viario del entorno.
6. Completar la totalidad de la malla viaria urbana prevista en el Plan General de Ordenación antes de la entrada en servicio del Parque Comercial, en su entorno.




Gregorio Guadalupe Rodríguez.
Viceconsejero de Infraestructuras y Planificación

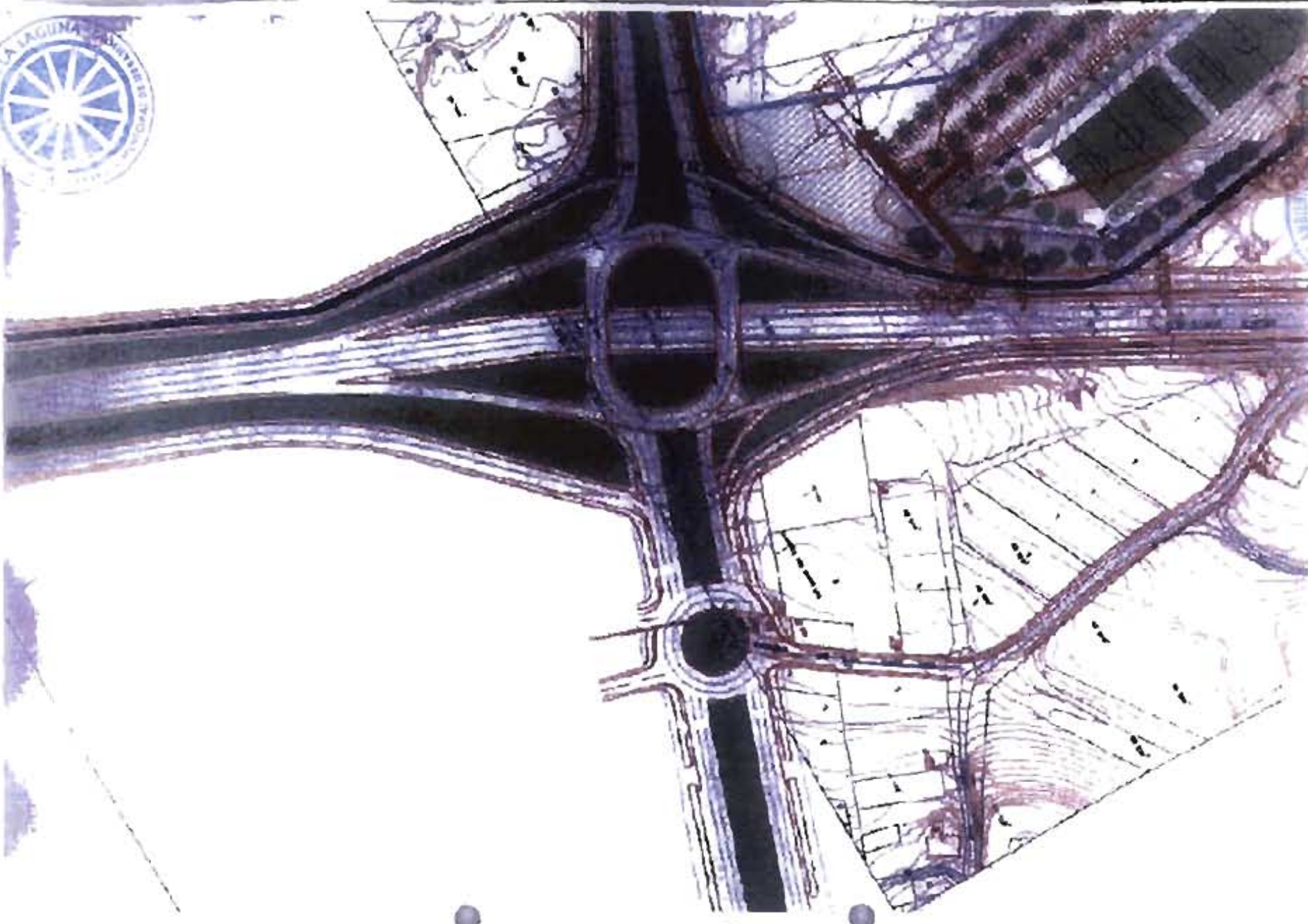
Santa Cruz de Tenerife, a 4 de Octubre de 2005

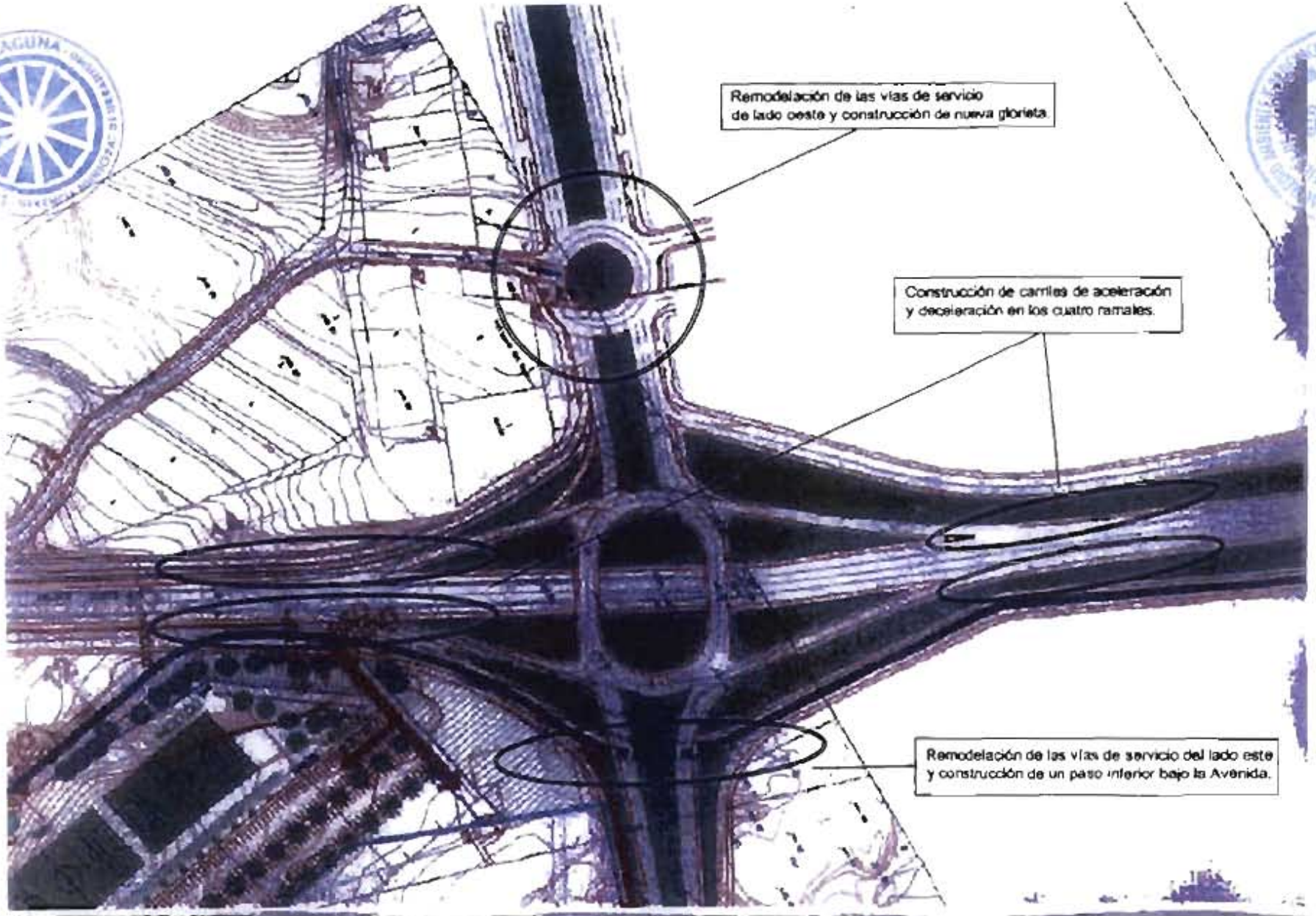
ANEXO: Planos



ANEXO 3.4. Respuesta al Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación



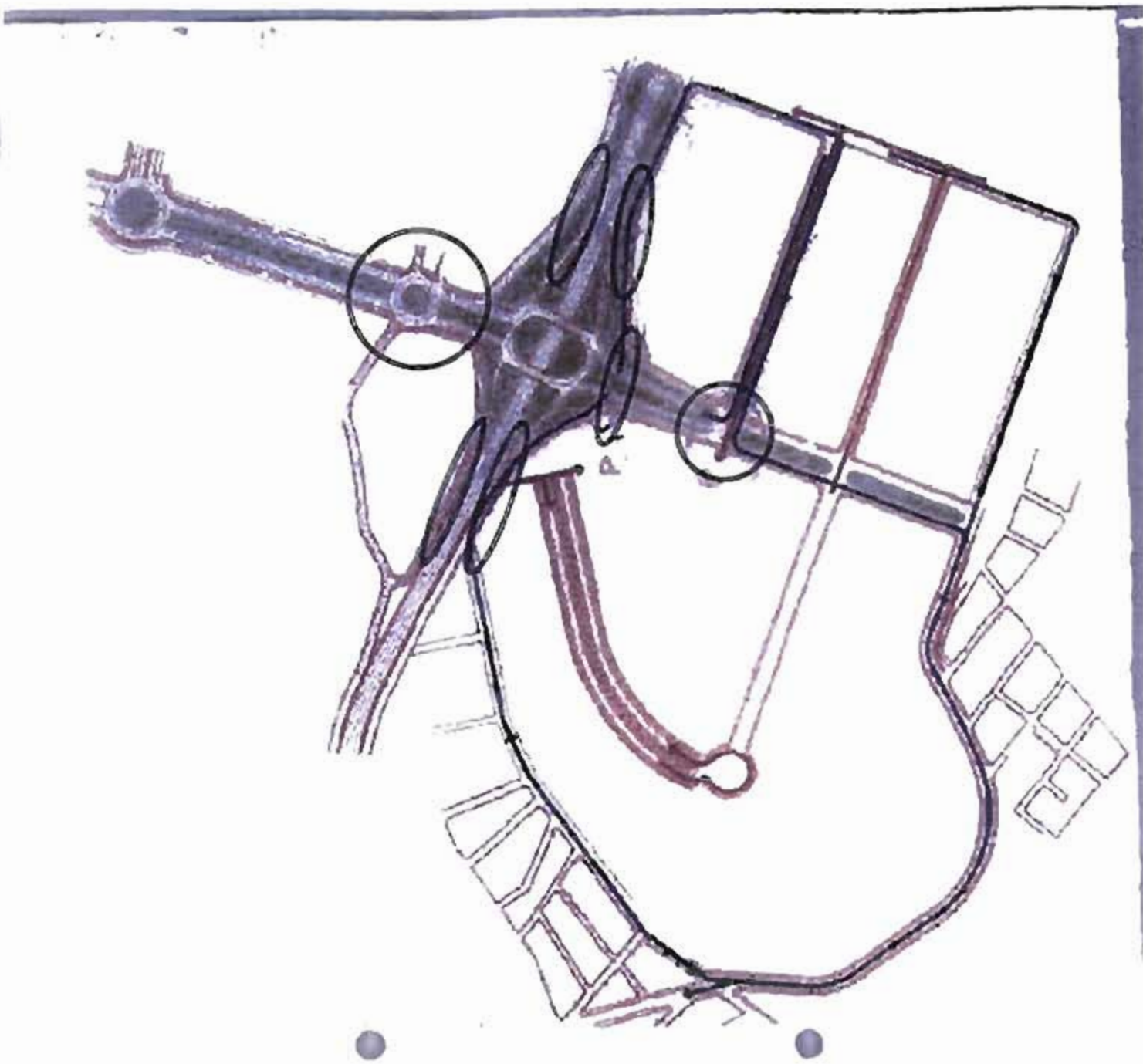




Remodelación de las vías de servicio de lado oeste y construcción de nueva glorieta.

Construcción de carriles de aceleración y deceleración en los cuatro ramales.

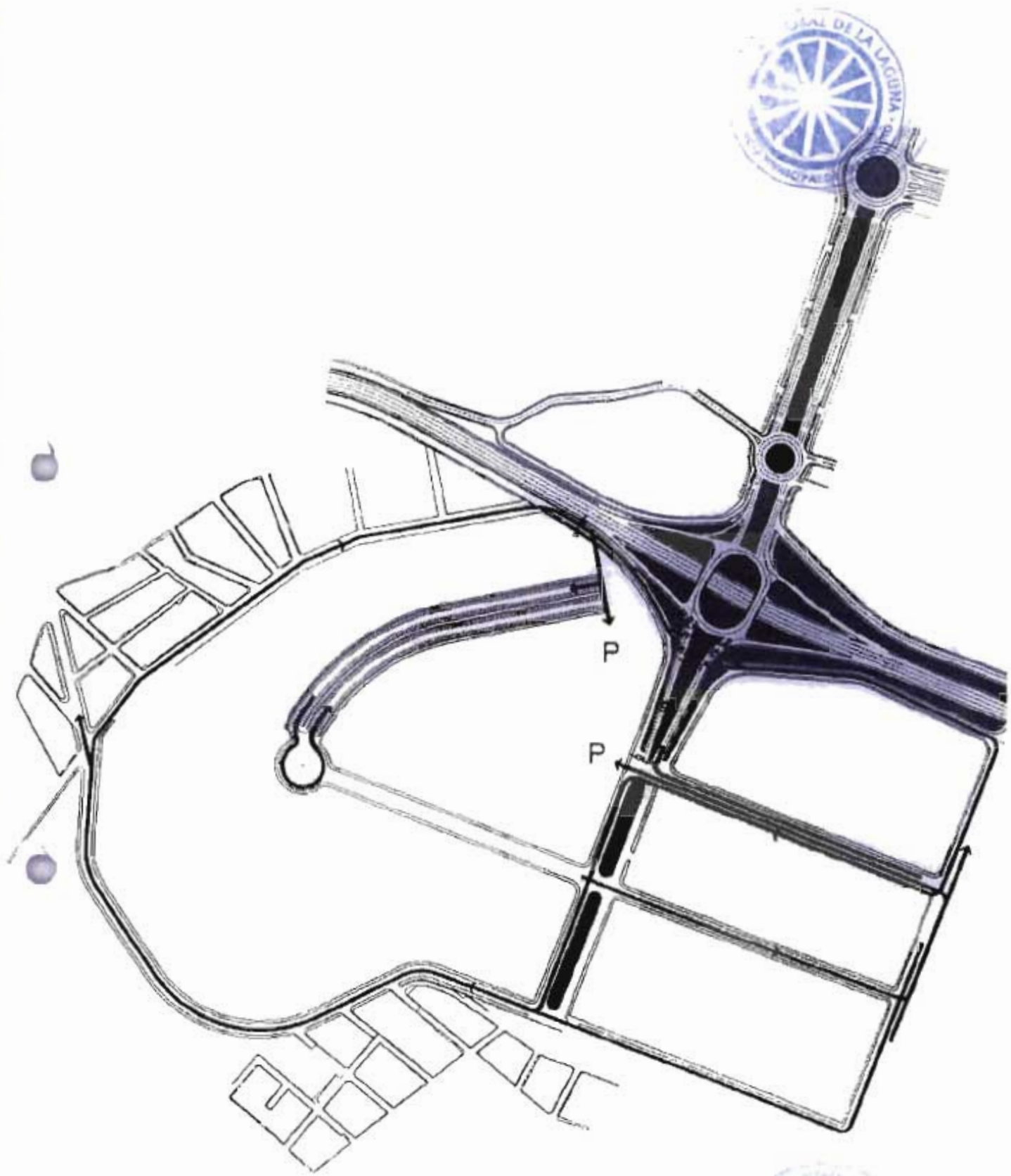
Remodelación de las vías de servicio del lado este y construcción de un paso inferior bajo la Avenida.





PLANO DE REMODELACIÓN DE LA GLORIETA ELEVADA DE PACHO





PROPUESTA DE AMPLIACION Y MEJORA DEL NUDO DE PACHO





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

DILIGENCIA

Se extiende para hacer constar que la presente fotocopia del Texto Refundido del documento correspondiente a la Revisión Parcial del PGO en el ámbito de Montaña Pacho, (Exp. N°2314/05), aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC de 10 de octubre de 2005, consta de 180 folios, y se corresponde exactamente con el documento original.



La Laguna, a 4 de Octubre de 2006
La Secretaria Delegada,

Fdo. Dolores Jerez Jerez

