



REVISION EN EL AMBITO B : LA CANDELARIA - SALUD ALTO

Aprobado del Ayuntamiento por el
Consejo de Ordenación del Territorio
y Urbanismo de la Comisión Municipal
de Urbanismo el día 29-05-2002



B.1. ANTECEDENTES



a) El Plan General de Ordenación de La Laguna

El Plan contiene las siguientes determinaciones en el ámbito considerado:

a-1. Red Viaria

a-1.1. SGRV-8. Vial de 12 metros de ancho que discurre por el cantil del Barranco de Santos afectando longitudinalmente a las viviendas situadas en los finales de las calles perpendiculares al Barranco.

a-2.2. Prolongación de la Calle María Auxiliadora hasta enlazar con la Carretera General Santa Cruz-Laguna.

Estas dos obras definen una cruceta de nuevos accesos al Barrio de La Candelaria que puede aportar mejoras sustanciales a la integración urbanística del área y a la prestación de servicios públicos.

a-2. Dotaciones

El Plan General califica como Sistema General Parque Urbano (SG-PU 19) un amplio lote no ocupado por la edificación en el Lomo del Becerril. Una parte menor segregada del mismo por la Calle de El Rocío la destina a Parque Deportivo (SG-PD 5).

Las condiciones topográficas de ambos representan un serio obstáculo para los usos asignados.

b) El Plan CT 2004

Se extiende al ámbito de esta Revisión con características idénticas a las ya señaladas en el ámbito Vistabella-Ofra-Hospital.



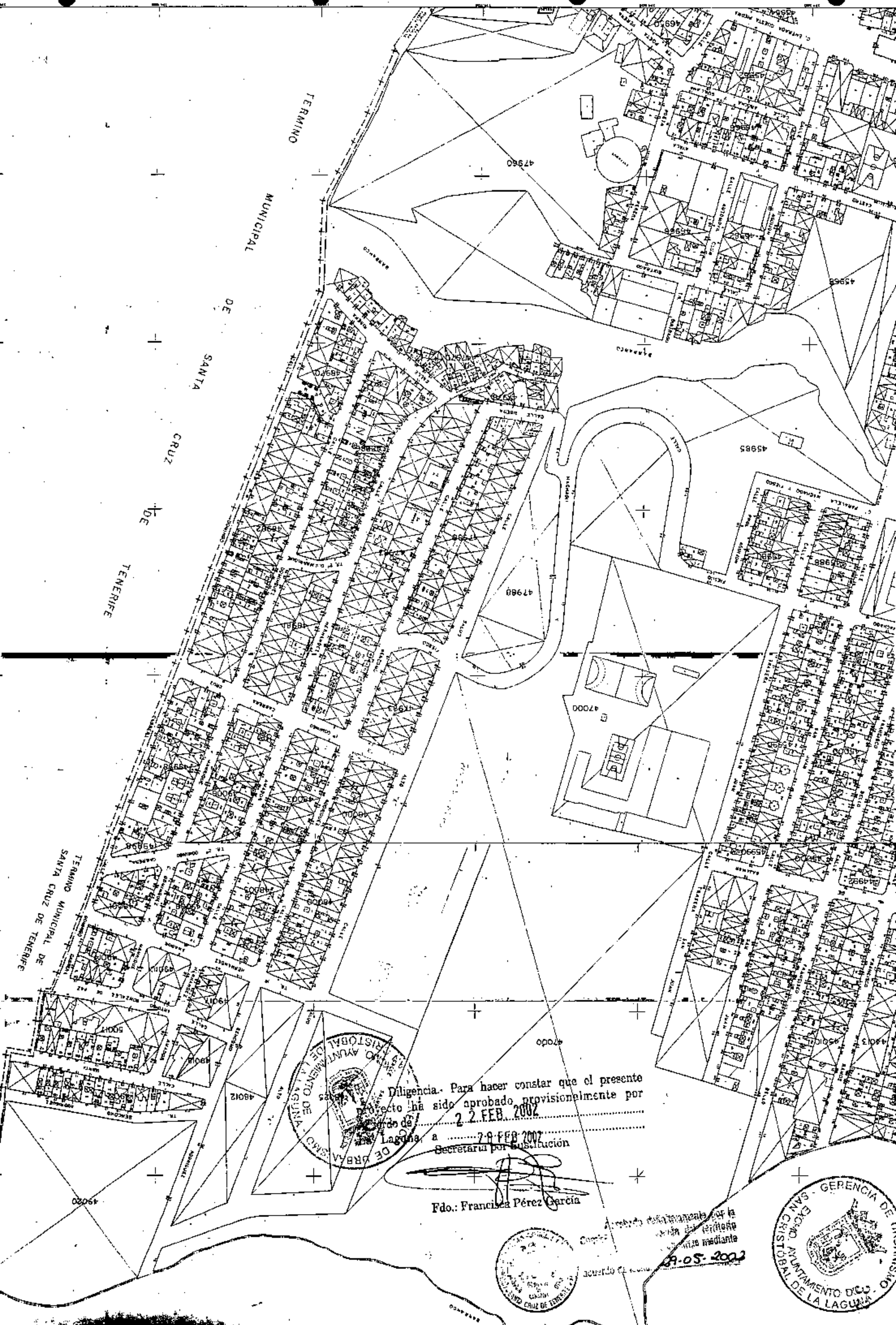
c) El programa Tenerife Verde

Dentro del mismo se ha elaborado un Anteproyecto de Parque de Salud Alto que abarca los terrenos del SG-PU 19 aún no ocupados por el Polideportivo construido junto al Colegio S. Juan Bosco.

Al igual que en el ámbito Vistabella-Ofra-Hospital, el análisis de este Anteproyecto ha exteriorizado aspectos mejorables de la ordenación vigente que se traducen en objetivos de la presente Revisión.



INFORMACION CATASTRAL



TERMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



Diligencia. Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife a los 22 FEB. 2002

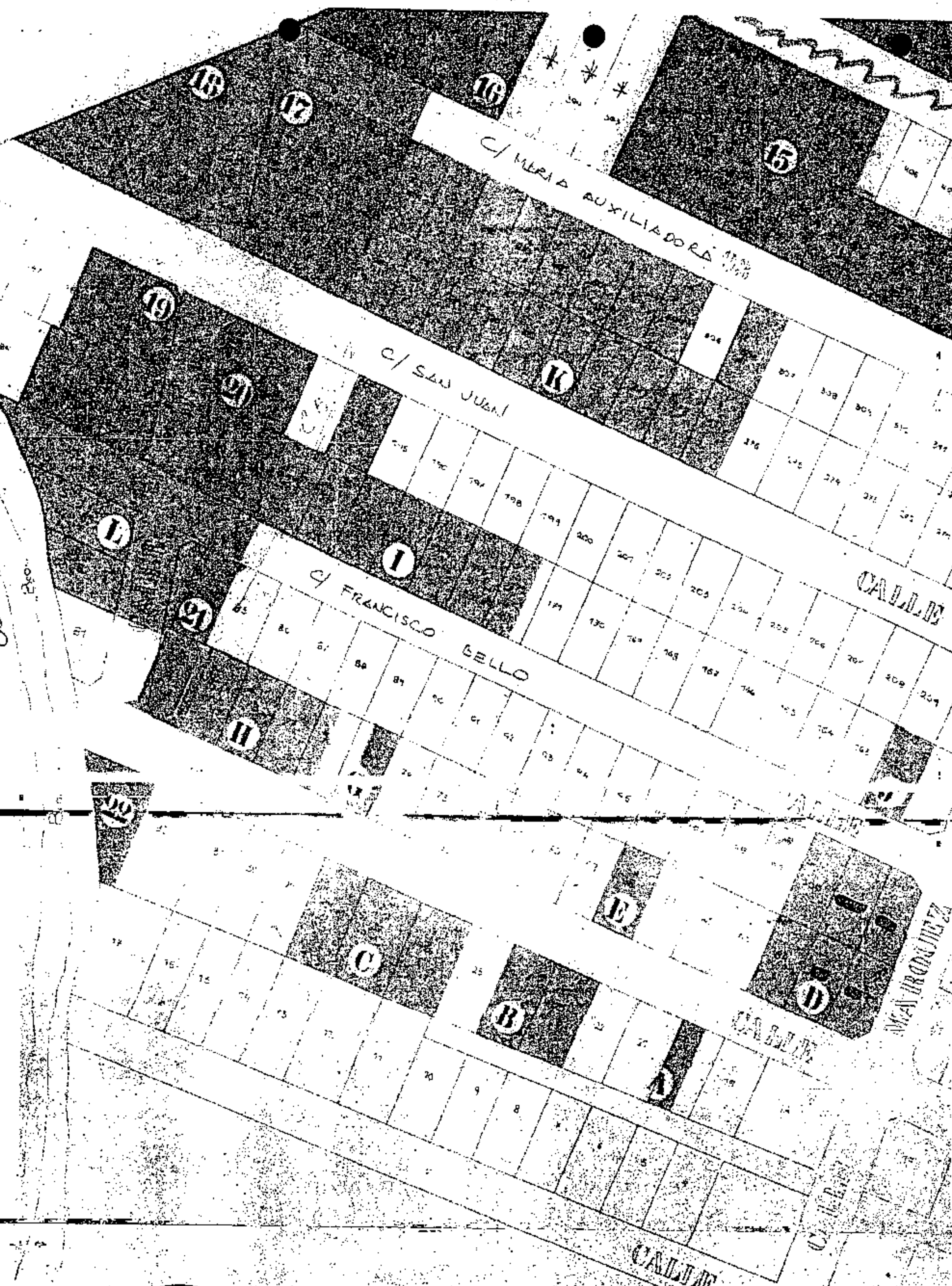
Fdo.: Francisca Pérez García



Compro... 19-05-2002



SE PLANCO



REPRODUCCIÓN DEL PLANO DE CESIONES DE MORALES RUFINO LAS PARCELAS DISTINGUIDAS CON LETRAS SE SEÑALAN COMO "VENDIDAS" LAS PARCELAS DISTINGUIDAS CON NÚMEROS SE SEÑALAN COMO "CESIÓN GRATUITA"



Diligencia.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de Laguna de San Cristóbal de La Laguna, en fecha 2-2-FEB-2002, a instancia de la Secretaría de Urbanismo.

Fdo.: Francisco Pérez García
 Secretario de Urbanismo



Acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de Laguna de San Cristóbal de La Laguna, en fecha 29-05-2002, a instancia de la Secretaría de Urbanismo.

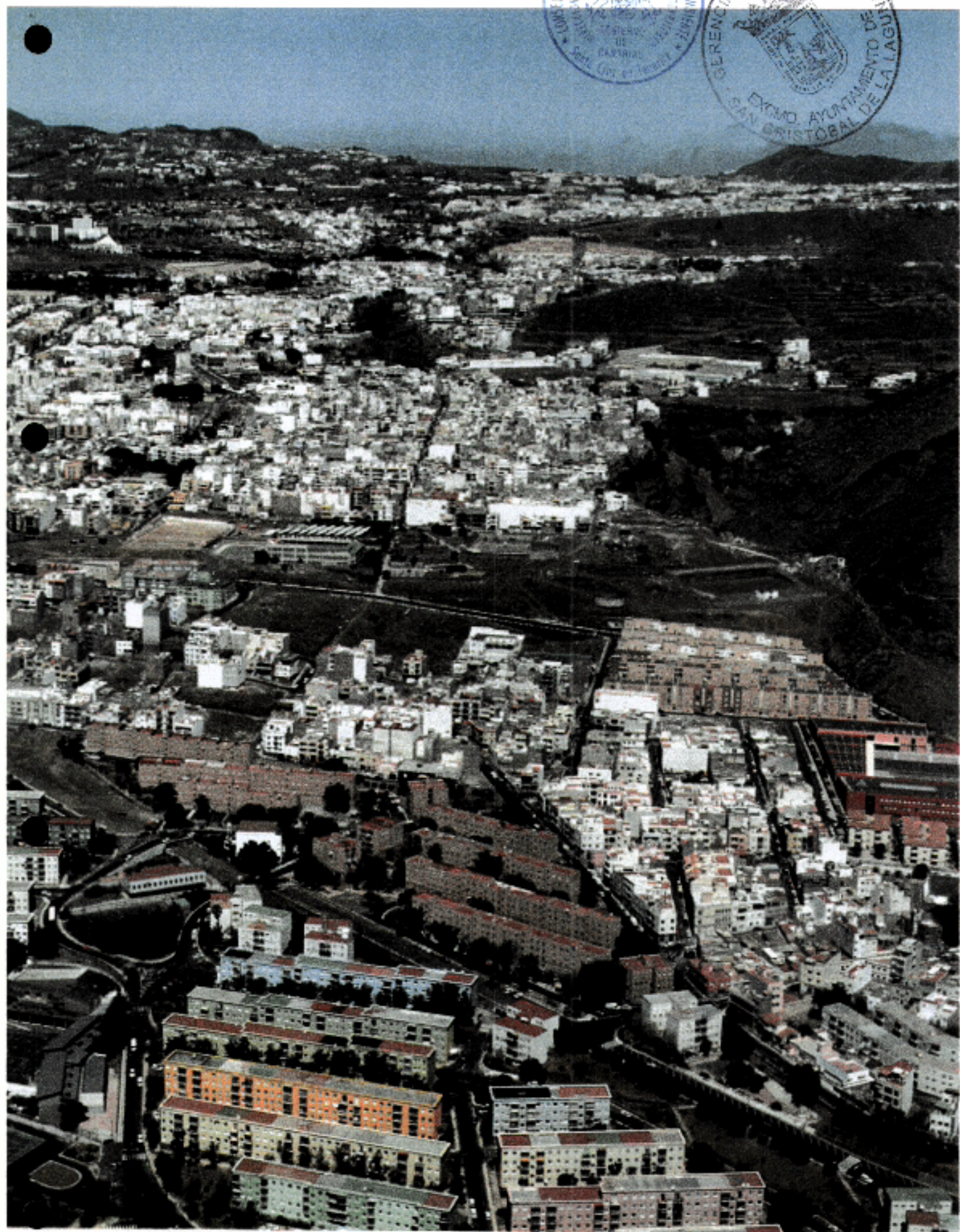
el becerril

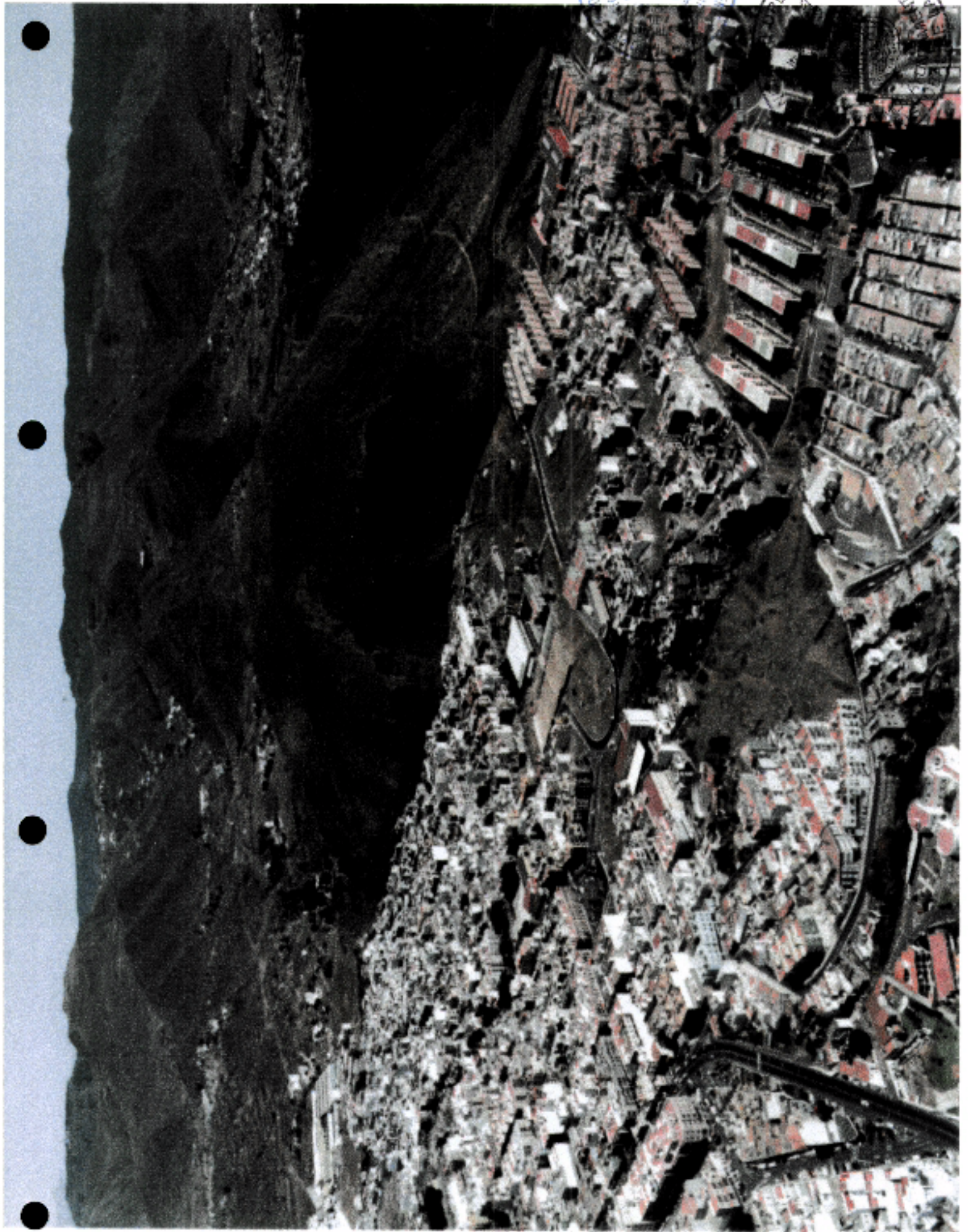
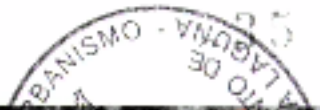


FINCA SAN ROMAN



INFORMACION FOTOGRAFICA





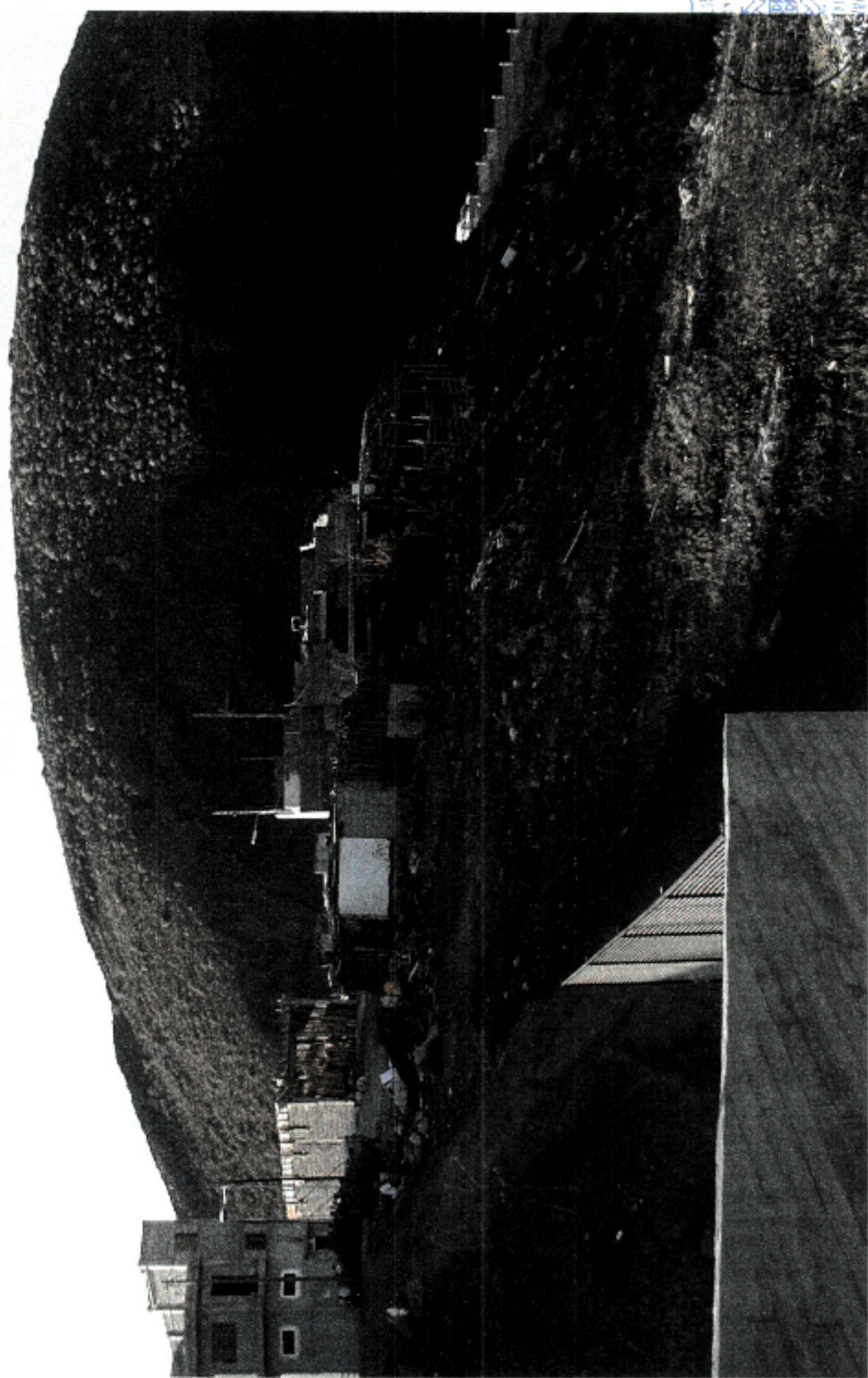


AMBLER



UNIVERSITY OF
HISTORICAL DE





CONSEJERIA DE POLICIA
DIRECCION GENERAL DE ORDEN
PUB. DE LA FALGUNA
GOB. ERNAN
DE GUATEMALA
CANTON DE
CAYALUTAN

EXCMO. ALCALDE
SAN CRISTOBAL DE LA FALGUNA
SAN CRISTOBAL DE LA FALGUNA







B.2. REVISION DE LA ORDENACION ACTUAL



A-2.1. El Anteproyecto del Parque de Salud Alto ha puesto de manifiesto las malas condiciones del suelo calificado como SG-PU 19 para llegar a constituir un verdadero parque urbano, tanto topográficas como por la ocupación preexistente de los mismos con un gran depósito regulador de aguas no enterrado (Depósito El Becerril, de EMMASA).

El valor básico de estos terrenos para el uso que tienen asignado es el posicional, ya que se trata del único suelo vacío en un entorno residencial de alta densidad, pero será necesario modificar su topografía para que puedan ser utilizados normalmente por la población.

A-2.2. Del estudio detallado de la nueva vía propuesta por la ribera del Barranco de Santos se deduce que sus condiciones combinadas de rampa y traza no son aptas para desempeñar la función de Sistema General Viario que se le atribuye: la rampa resulta ser de un 17%, (equivalente a la de La Cuesta de Piedra), con el agravante de un trazado sinuoso al borde del candil del Barranco.

SG - A/19

A-2.3. Los terrenos destinados a SG-PD 5) configuran una manzana en forma de L con importantes desniveles entre sus extremos que será preciso nivelar para llegar a obtener espacios usables. La manzana se encuentra atravesada por un camino peatonal que es prolongación y enlace entre sí de las calles Marqués de Bajamar y La Lucha. Por su traza discurre una canalización de alcantarillado, lo que de hecho divide a este suelo dotacional en dos lotes.

B.3. OBJETIVOS DE LA REVISION



Los objetivos de esta Revisión Parcial del Plan General se formulan por referencia a cada una de las insuficiencias o posibilidades de mejora relacionadas en el apartado anterior.

B-3.1. Trazar la gran red viaria de enlace entre barrios (SGRV) con condiciones técnicas adecuadas para el tránsito de vehículos pesados de servicio público y de modo que urbanicen adecuadamente las parcelas dotacionales que atraviesan.

Puesto que la traza transversal al lomo resulta con rampa de excesiva pendiente será necesario considerar trazados en diagonal que producirán la división del Parque en tres unidades funcionales: Zona Baja (El Rocío), Zona Alta (La Candelaria) y Zona Central (Depósito de Agua), a la que se agregará una cuarta de uso deportivo en torno a las instalaciones de este carácter ya construidas.

A cambio de esta inconveniente de segregación en piezas, impuesto por las circunstancias reales del lugar, se deben conseguir unidades funcionales de mejor servicio bien integradas entre sí por una avenida urbana transitable.

B-3.2. Mejorar la conectividad peatonal

La superación de la pendiente del terreno obliga a alargar los trazados de la red viaria y esto hace conveniente proveer atajos peatonales allí donde se justifique.

Tal es el caso del eje entre las Calles Marqués de Bajamar y La Lucha, que debe recuperarse para el tránsito peatonal.

B-3.3. Optimizar el aprovechamiento de las parcelas dotacionales

SG-PV19

Las difíciles condiciones topográficas del suelo calificado como SG-PD 5 hacen necesario prever la forma en que se puede proceder a su nivelación y el resultado urbanístico que se obtendrá.



Ello unido a la consideración de otros déficits del barrio hacen aconsejable autorizar el uso de "aparcamiento para residentes" en el subsuelo de estos terrenos, de modo que los usos deportivos puedan instalarse sobre la plataforma de cubierta de edificios de este uso.

B.4. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS



ALTERNATIVA 1

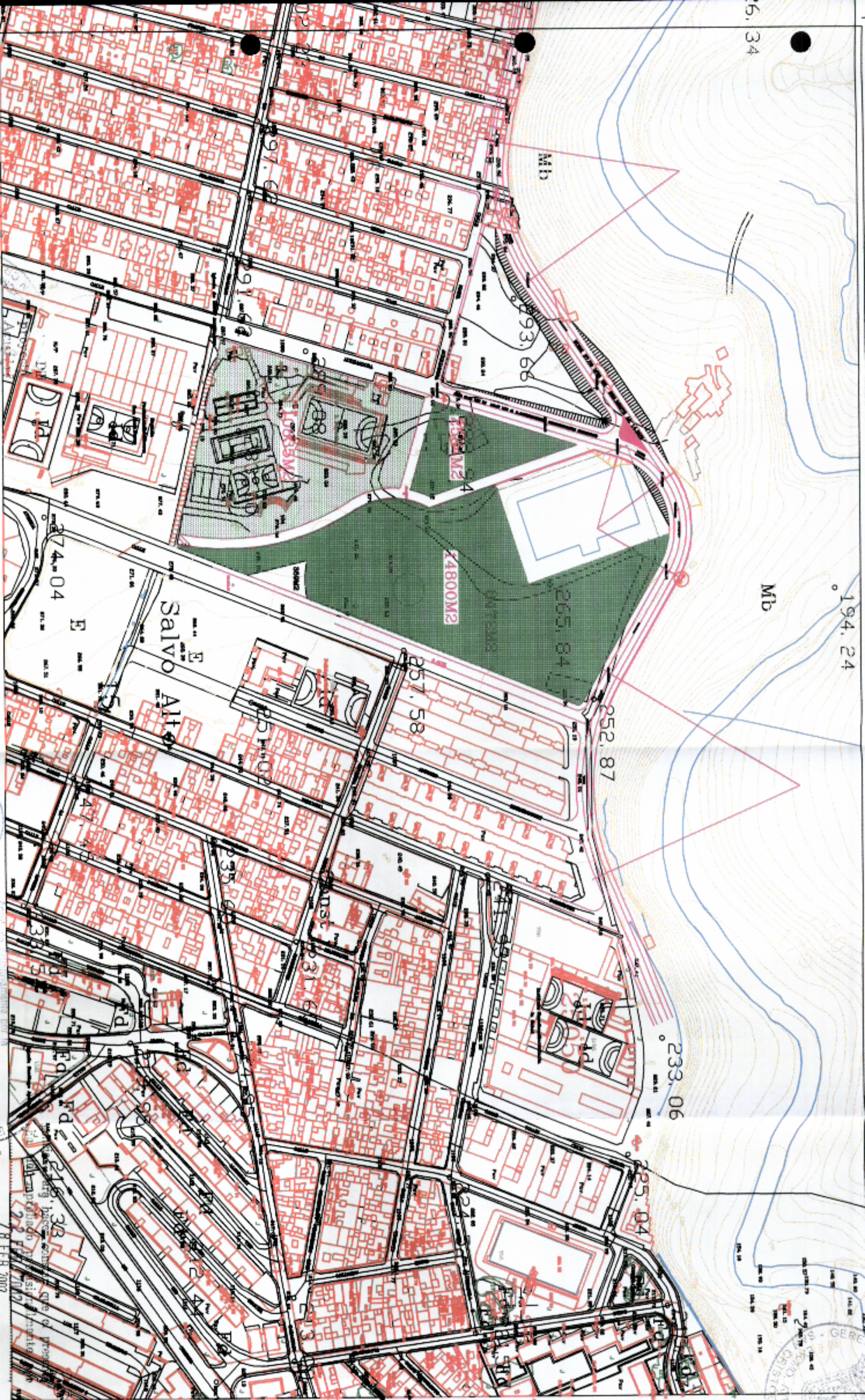
En primer lugar se ha considerado la solución resultante del Plan General comprobando la incompatibilidad de las características técnicas de rampa y traza del SGRV para desarrollar las funciones que le corresponderían.

ALTERNATIVA 2

Se propone un trazado diagonal del SG-RV 8 partiendo de un punto de cota más alta en la Calle de El Rocío. Rodeando el depósito de agua para individualizarlo como unidad paisajística arbolada se conecta a la Calle María Auxiliadora para permitir su prolongación por la misma hasta la Carretera General. Esta continuidad se prioriza respecto a la de ribera del barranco, toda vez que los obstáculos a su consecución son muy inferiores y consecuentemente la obra puede programarse a más corto plazo.

La ejecución de la Vía de Ribera traerá consigo un considerable número de reposiciones de viviendas, a cuyo fin se prevé la reserva de suelo municipal necesario entre la Calle María Auxiliadora y el Barranco, pero aún así será sin duda un proceso más lento que el anterior.

Sobre el trazado propuesto en esta Alternativa 2 se ha comprobado que es necesario separar la traza curva del SGRV 8 del borde del Barranco para evitar alturas excesivas en los correspondientes muros de sostenimiento.



PLAN ESPECIAL SALUD ALTO/LA CANDEIARIA A 1
ZONIFICACION GENERAL-SOLUCION 1
 ESCALA: 1/2000 AS - 1/1000 AT
 INGENIERO EN PLANIFICACION URBANA Y DISEÑO DE CIUDADES Y ZONIFICACION URBANA
 INGENIERO EN ARQUITECTURA Y DISEÑO DE EDIFICIOS
 INGENIERO EN SISTEMAS DE AGUAS Y SANEAMIENTO

17
 18 FEB 2002
 Secretaria por Sustitución
 Edmundo Paredes

29-05-2002
 Oficina de Asesoría Jurídica



26.34

194.24

Mb

233.06

235.04

287

293.66

Mb



PLAN ESPECIAL SAUD ALTO/LA CANDELAERIA A 2
 ZONIFICACION GENERAL-SOLUCION 2
 ESCALA: 1/2000 AS - 1/1000 AL ENFOQUE 2001 GESPAN, SA. AMPL. ARQUITECTOS - EHD INGENIEROS
 C-SA

Aprobado definitivamente por la
 Comite de Ordenacion del Territorio
 del Ayuntamiento de Canarias mediante
 acuerdo de fecha: 29-05-2002

78 FEB 2002
 Solicitud por Sustitucion
 18



B.5. DESCRIPCION DE LA NUEVA ORDENACION

En sus líneas generales coincide con lo descrito para la Alternativa 2

La ordenación incorpora a la ejecución de la red viaria costes considerables de movimientos de tierras y de obras de fábrica en beneficio de menores costes posteriores y mejores condiciones de uso de las parcelas dotacionales. Para mantener el SGRV en una rampa inferior al 7% se necesita levantar del terreno natural su tramo curvo más próximo al Barranco, ejecutando el correspondiente muro de sostenimiento en mampostería integrada en el paisaje de aquel. Con este coste añadido el resto son ventajas en el sentido ya indicado.

Se engloba el depósito de agua en el seno de la curva, que se rellenará perimetralmente de tierras hasta el nivel de la losa de cubierta del depósito, salvando un pasillo de acceso hasta el pozo de llaves.

La parte de parque asignada a la zona alta (La Candelaria) toma por su dimensión el carácter de una plaza arbolada de barrio, previéndose su nivelación contra un peatonal trazado paralelamente al depósito de agua.

El lote designado a Parque Deportivo se nivelará sobre muros que acompañarán a los peatonales que lo rodean, permitiendo su vallado con jardinería incorporada.

Su superficie se permuta por la que anteriormente figuraba asignada a parque deportivo SG-PD 15, que queda ahora incorporada al SG-PU 19, incluyendo en ella el peatonal prolongación de la Calle Marqués de Bajamar, que continua a través del SG-PU 19 para enlazar con la Calle La Lucha.

En la confluencia de la Calle El Rocío con los dos ramales del SGRV 8 se crea una parcela apta para dotación social de barrio.

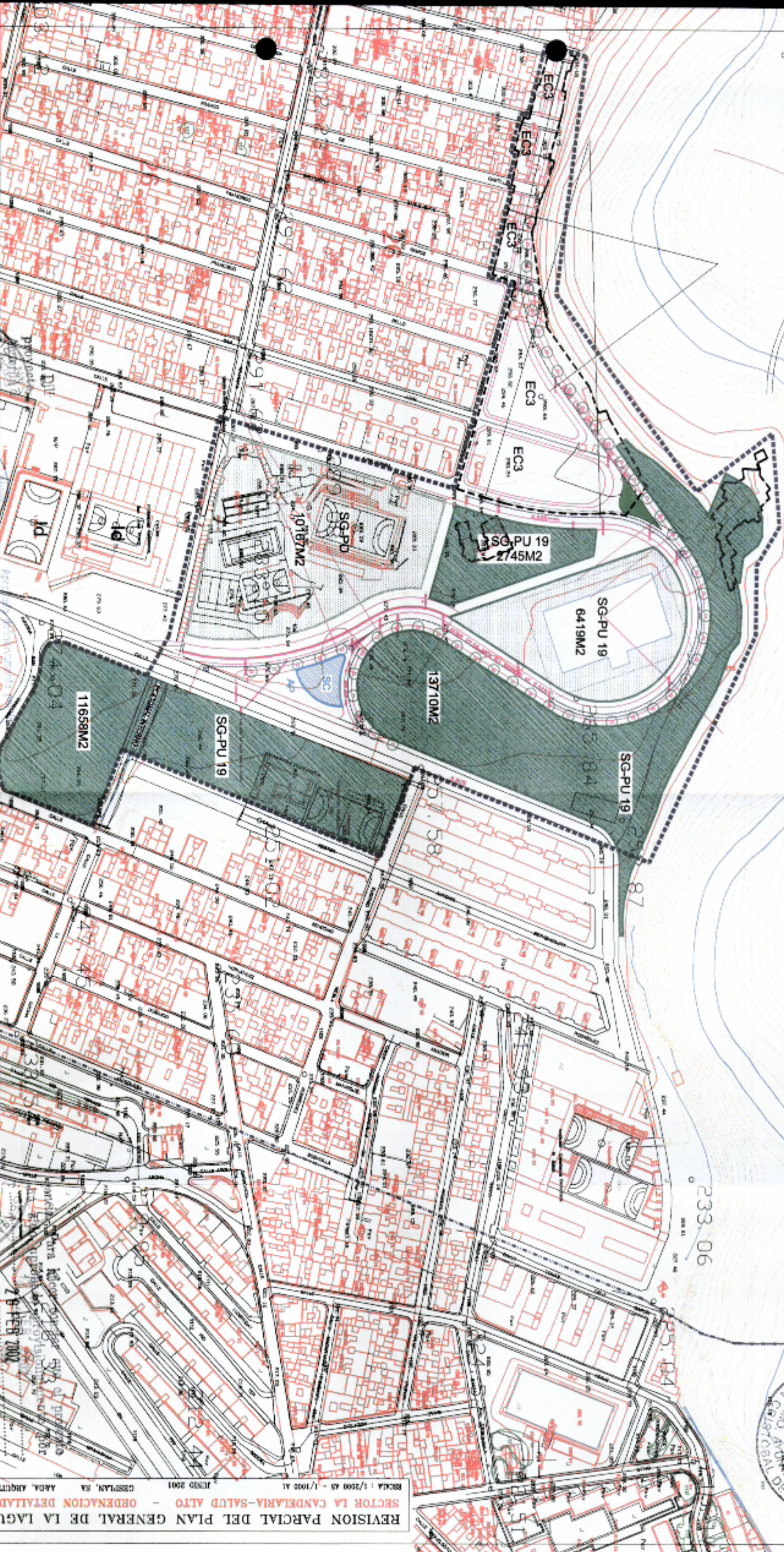
Las superficies dotacionales resultantes de la nueva ordenación son equivalentes a las que antes existían, ya que no se ha modificado su perímetro general salvo en todo caso por un pequeño aumento de superficie en la ribera del Barranco de Santos. La reordenación interna de los sistemas generales implica su desarrollo detallado, sin cambios superficiales en el total de suelo dotacional.

226.34

194.24

Mb

233.06

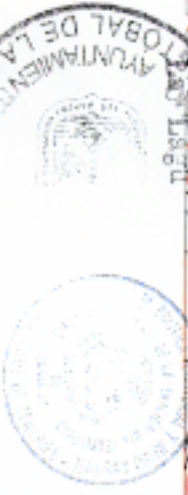


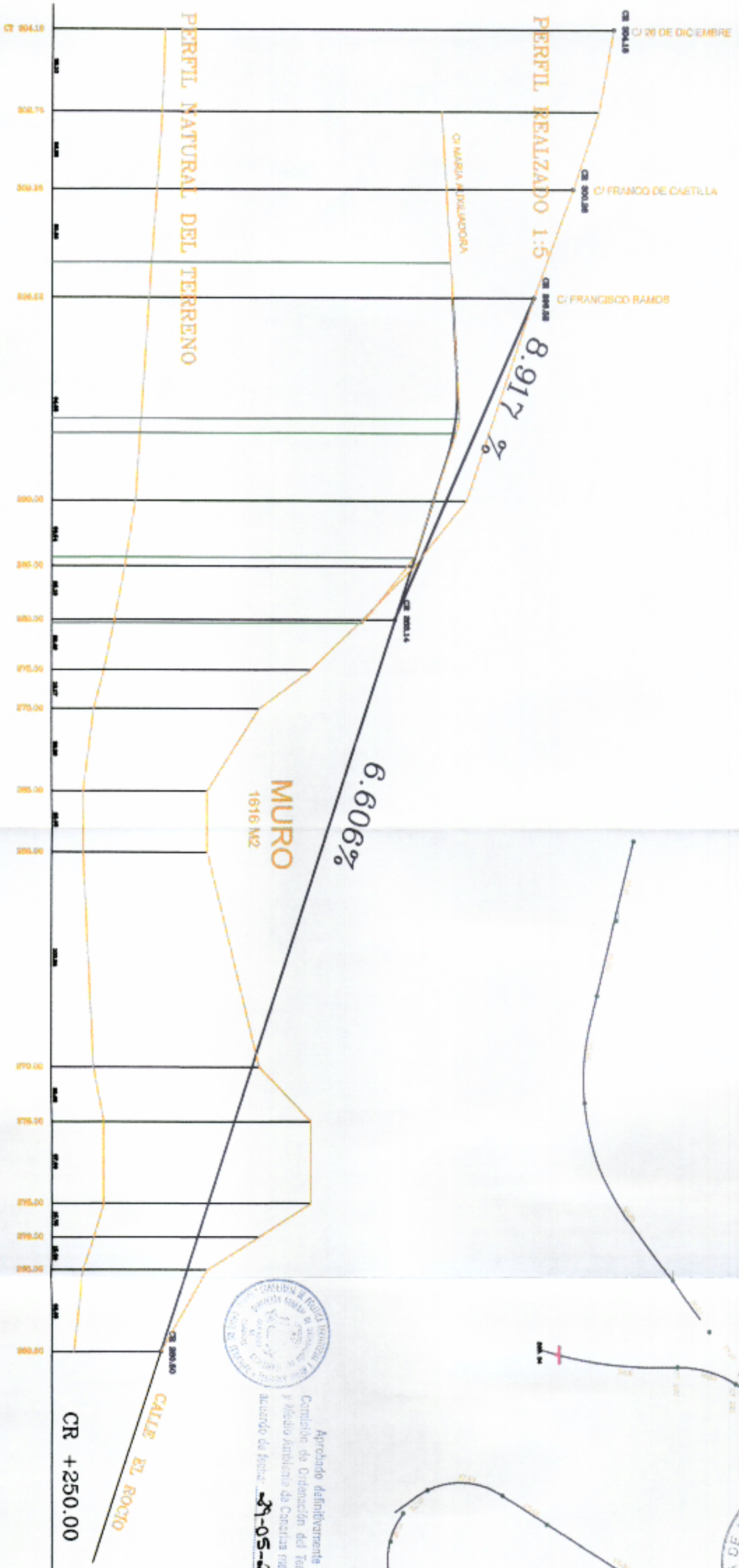
REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE LA LAGUNA OD
SECTOR LA CANDELA-IA-SALUD ALTO - ORDENACION DETALLADA
Escala: 1/2000 AS - 1/1000 AI JUNIO 2001
GESPAN, SA ADA. ARQUITECTOS C-SA

Se copianta por Sustitucion
Fdo. Francisca Pérez García

DIVISORIA MUNICIPAL
AMBITO DE LA REVISION
DELIMITACION DE UNIDAD DE ACTUACION

29-05-2002



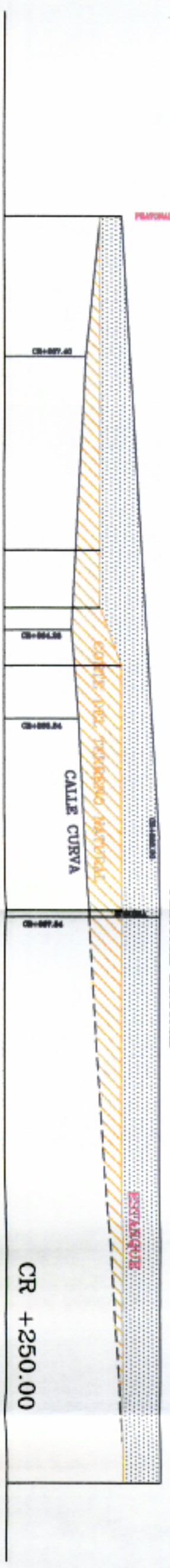


Aprobado definitivamente por la
 Comisión de Ordenación del Territorio
 y Medio Ambiente de Canarias mediante
 acuerdo de fecha: **21-05-2002**



Para hacer constar que el presente
 fue aprobado provisionalmente por
 el Ayuntamiento de La Laguna el día
22 FEB 2002
 a las **28 FEB 2002**
 en su sesión de sustitución
 por la Srta. Francisca Pérez García





PEATONAL DIAGONAL

CALLE CURVA

ESTANQUE

CR +250.00



CALLE EL ROCIO

270.43

276.54

ESTANQUE

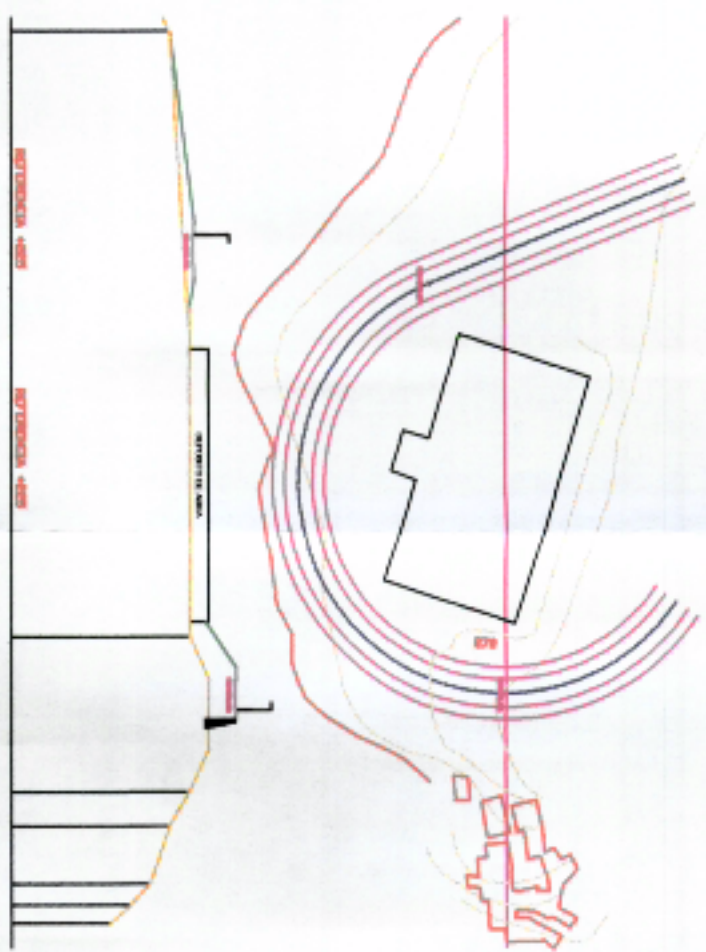
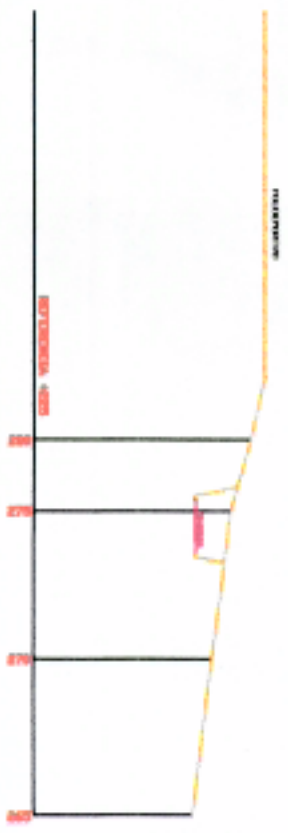
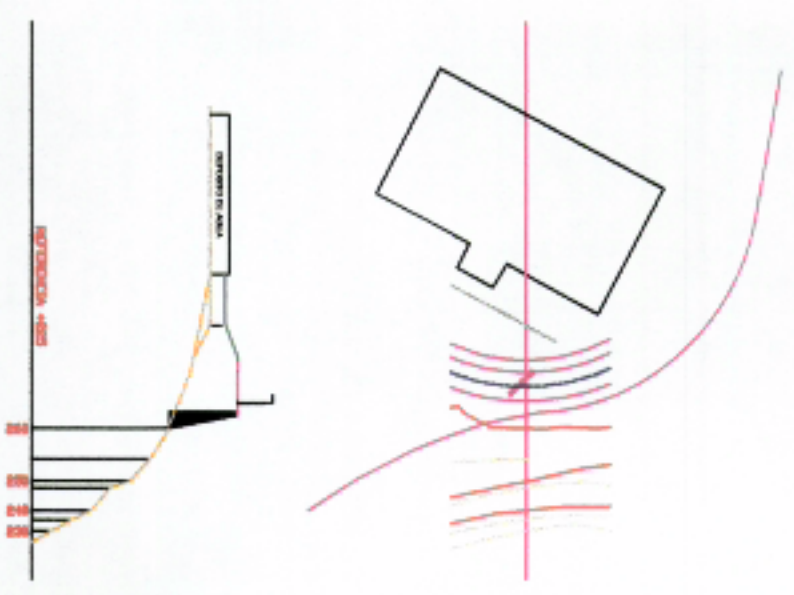
Para hacer constar que el presente
 documento es profesionalmente por
 FRANCISCA PEREZ GARCIA
 inscrita por Sustitución
 el día 22 FEBRERO 2002
 número 7813/2002

(Handwritten signature)
 FRANCISCA PEREZ GARCIA



Acordado definitivamente por el
 Consejo de Ordenación del Territorio,
 y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
 acordada de fecha: 29-05-2002

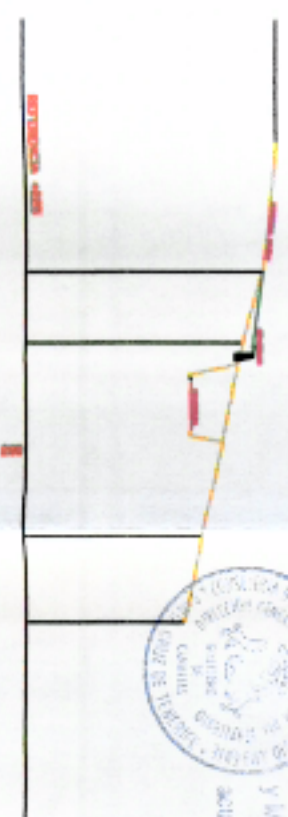




Para hacer constar que el presente
ha sido aprobado y aprobado por
el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna
el día 28 de febrero de 2002
Secretaría por Substitución
Pdo.: Francisca Pérez García



Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del Territorio,
y Medio Ambiente de Canarias tras haber
acordado de fecha 29-05-2002



B.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Las zonas de ordenanza que se señalan se corresponden con las del Plan General vigente y se rigen por el articulado correspondiente.

En el suelo destinado a SG-PD 5 se admite el uso de "aparcamiento de residentes" en las plantas de semisótano necesarias para conseguir la nivelación de la parcela por la calle más alta, siempre que ello se ejecute sin perjudicar al uso deportivo principal.

La parcela de uso SC tendrá una edificabilidad máxima de 350 M2 construidos en dos plantas, con altura libre.

Santa Cruz de Tenerife, Julio de 2.001

A+DA, S.L.
Arquitectos

ARTENGO - DOMÍNGUEZ
Arquitectos