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

VICECONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL GOBIERNO DE CANARIAS S/C. DE TENERIFE

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento es el Refundido del documento de Aprobación provisional adoptado por Excmo. Ayuntamiento Pleno sesión celebrada el dia 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

SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA · GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO ·

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

SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
VICECONSEJERÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS
S/C. DE TENERIFE

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 Vicenconsejería 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 Vicenconsejería. 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.

[redacted]

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 aqui 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 articulo 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. <u>Situación Actual del área a revisar</u>

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, preveía 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.

SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
TENENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
VICECONSEJERÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS
S/C. DE TENERIFE

SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA · GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO ·

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 Majuelos 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

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL · VICECONSEJERÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL · GOBIERNO DE CANARIAS · S/C. DE TENERIFE ·

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 hacía 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

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
VICECONSEJERÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS
S/C. DE TENERIFE

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 delante 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 360º 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

SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA · GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO ·

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL · VICECONSEJERÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL · GOBIERNO DE CANARIAS · S/C. DE TENERIFE ·

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

SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
VICECONSEJERÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS
S/C. DE TENERIFE

1213

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 x 120.659 M2C = 84.461 M2C
Valor del aprovechamiento neto : 84.461 x 1.750,74 € = 147.869.

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 plazas x 5.400 €/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 capítulo 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.

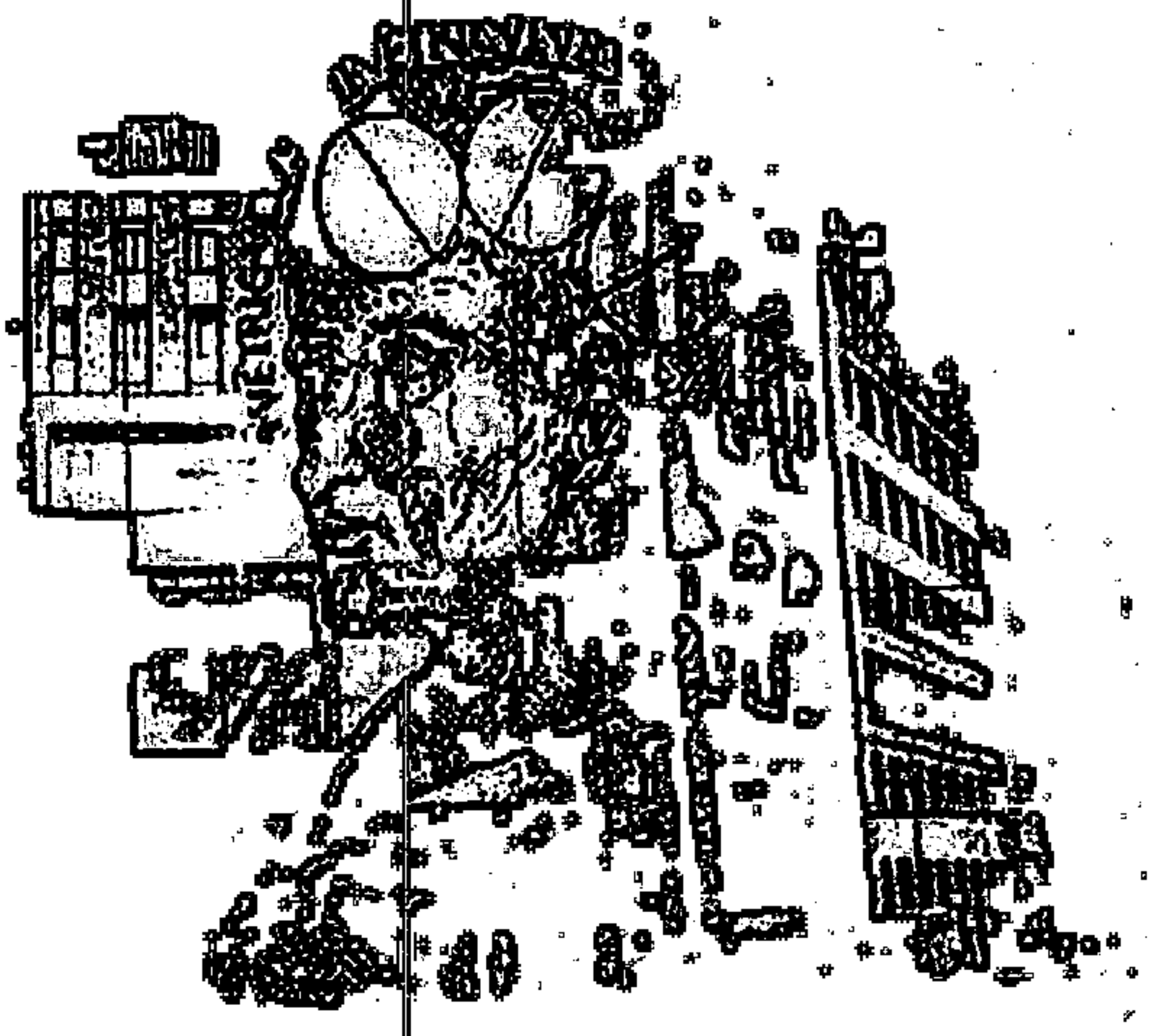
COMISIÓN PROVINCIAL DE VALORACIONES DE LA LAGUNA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
VICECONSEJERÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS
S/C. DE TENERIFE

1124
16

ANEXO. ANUARIO ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL

Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2004

Contiene 8.000 datos.



laemi®

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: (*Media capitales*)	1.715,96 €/ m²
Precio alquiler local tipo medio: (*Media capitales*)	10,72 € m²/ mes

OFICINAS

Precio venta oficina tipo medio: (*Media capitales*)	1.706,74 €/ m²
Precio alquiler oficina tipo medio: (*Media capitales*)	9,24 € m²/ mes

NAVES INDUSTRIALES

Precio venta nave tipo medio:	705,90 €/ m²
Precio alquiler nave tipo medio:	5,29 € m²/ 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

R.R. de Acuña & Ass.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

VIVIENDAS

Parque de viviendas:	883.354 viviendas
Viviendas en Propiedad: (*Media capitales*)	83,10%
Viviendas en alquiler: (*Media capitales*)	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 transacional total vivienda año:	57.541 viviendas
Stock vivienda nueva año:	12.375 viviendas
Dimensión media vivienda nueva: (*Media capitales*)	110 m²
Nº de dormitorios vivienda nueva: (*Media capitales*)	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: (*Media AM*)	1.625,66 €/ m² construido
Incremento 2003/2002	8,07%
Precio más vendido vivienda nueva: (*Media AM*)	164.000,00 €/ m²
Precio medio venta vivienda usada: (*Media AM*)	1.518,64 €/ m² construido
Incremento 2003/2002	10,15%
Precio más vendido vivienda usada: (*Media AM*)	121.500,00 €/ m²
Precio más vendido: (*Media AM*)	164.000,00 €/ m²
Superficie más vendida: (*Media AM*)	99 m²
Precio medio venta vivienda nueva: (*Media capitales*)	1.703,67 €/ m² construido
Precio medio venta vivienda usada: (*Media capitales*)	1.527,00 €/ m² construido
Precio alquiler vivienda nueva: (*Media capitales*)	7,81 €/ m² construido/ mes
Precio alquiler vivienda usada: (*Media capitales*)	7,00 €/ m² construido/ mes
Precio V.P.O. régimen general: (*Media capitales*)	992,54 €/ m² útil
Precio V.P.O. régimen especial: (*Media capitales*)	715,77 €/ m² útil
Precio alquiler V.P.O. r. general: (*Media capitales*)	6,20 €/ m² útil/ mes
Precio alquiler V.P.O. r. especial: (*Media capitales*)	2,98 €/ m² útil/ mes
Relación precio vivienda/ salario: (*Media capitales*)	9,48 años
Coste construcción vivienda V.P.O.: (*Media capitales*)	532,45 €/ m²
Precio suelo vivienda libre: (*Media capitales*)	709,87 €/ m² repercutido
Precio suelo vivienda V.P.O.: (*Media capitales*)	148,88 €/ m² útil repercutido

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 €/ m²
Precio alquiler local tipo medio: (*Dato capital*)	10,51 € m²/ mes
Demanda locales año: (*Dato capital*)	Estable

OFICINAS

Precio venta oficina tipo medio: (*Dato capital*)	1.726,34 €/ m²
Precio alquiler oficina tipo medio: (*Dato capital*)	9,35 € m²/ mes
Demanda oficinas año: (*Dato capital*)	Estable

NAVES INDUSTRIALES

Precio venta nave tipo medio:	688,61 €/ m²
Precio alquiler nave tipo medio:	5,16 € m²/ 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.

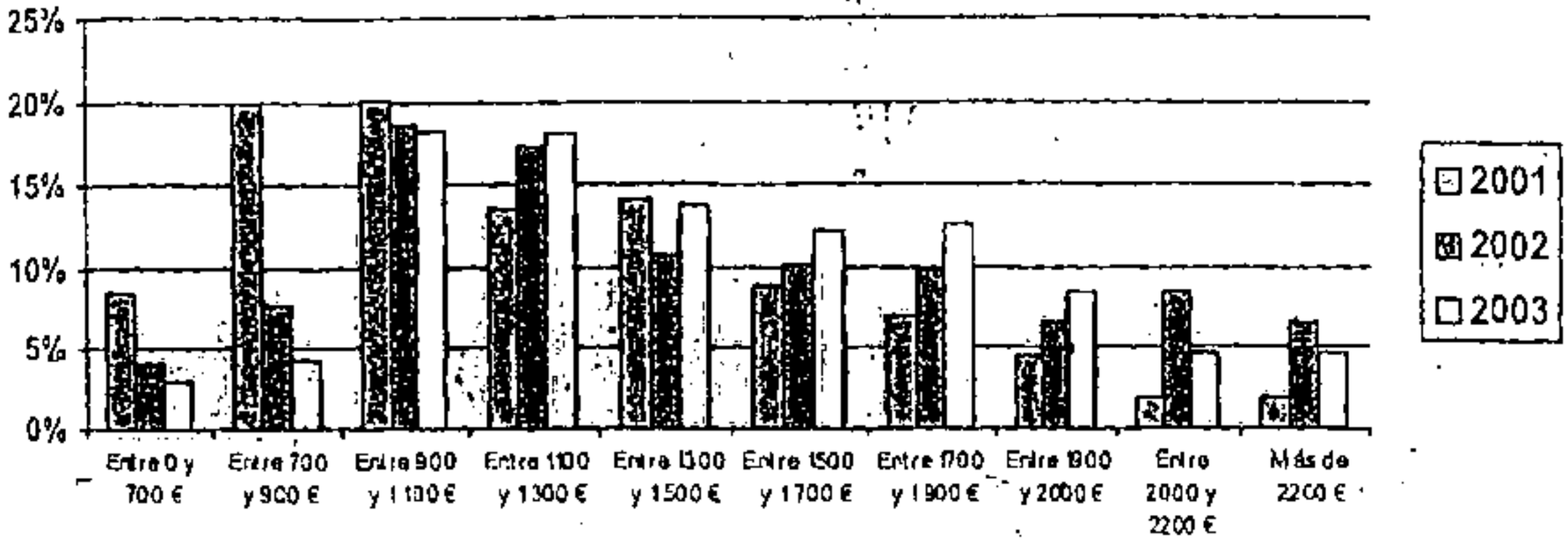
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

VIVIENDAS

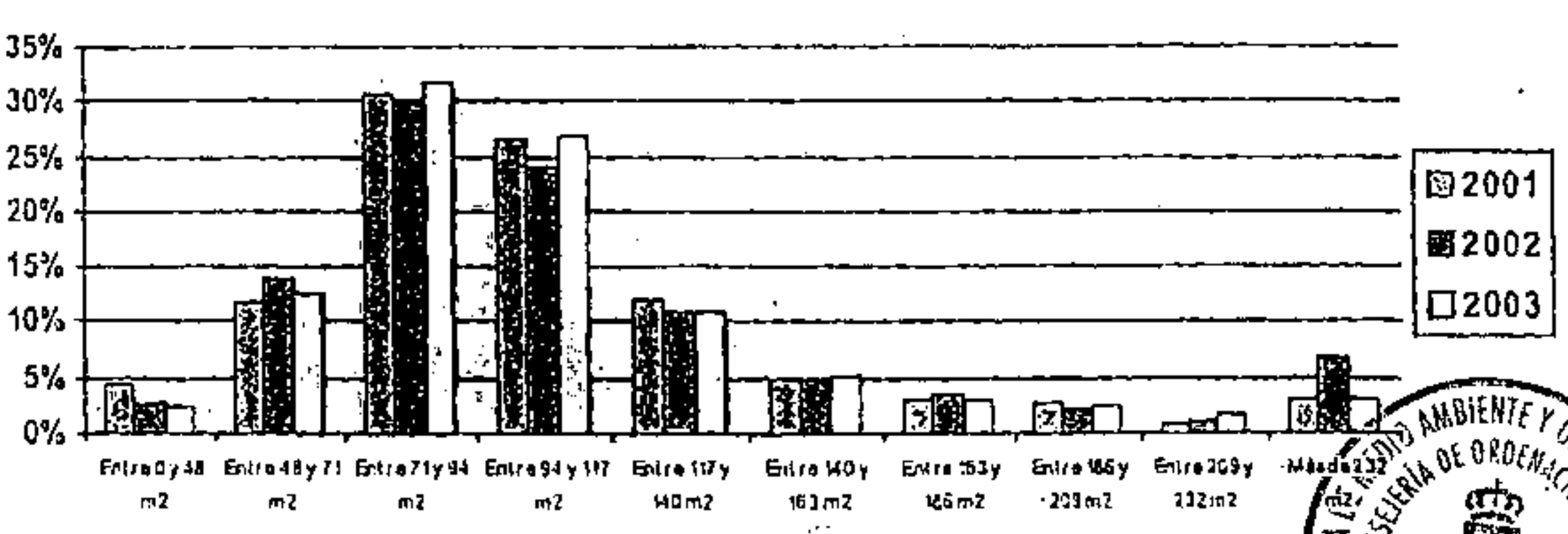
Parque de viviendas:	452.408 viviendas
Viviendas en Propiedad: (*Dato capital*)	80,90%
Viviendas en alquiler: (*Dato capital*)	19,10%
Relación poblacional/ parque de viviendas:	2,17 habitantes/ viv.
Hipoteca media viv. nueva	134.469 €
Incremento 2003/2002	53,00%
Hipoteca media viv. usada	105.407 €
Incremento 2003/2002	24,60%
Demanda solvente vivienda nueva anual:	18.371 viviendas
Demanda transacional total vivienda año:	32.952 viviendas
Stock vivienda nueva año:	4.614 viviendas
Dimensión media vivienda nueva: (*Dato capital*)	100 m²
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 €/ m² construido
Incremento 2003/2002	8,54%
Precio más vendido vivienda nueva: (*A. Metropolitana*)	198.000,00 €/ m²
Precio medio venta vivienda usada: (*A. Metropolitana*)	1.621,46 €/ m² construido
Incremento 2003/2002	10,20%
Precio más vendido vivienda usada: (*A. Metropolitana*)	113.000,00 €/ m²
Precio más vendido: (*A. Metropolitana*)	198.000,00 €/ m²
Superficie más vendida: (*A. Metropolitana*)	106 m²
Precio medio venta vivienda nueva: (*Dato capital*)	1.741,39 €/ m² construido
Precio medio venta vivienda usada: (*Dato capital*)	1.589,00 €/ m² construido
Precio alquiler vivienda nueva: (*Dato capital*)	7,98 €/ m² construido/ mes
Precio alquiler vivienda usada: (*Dato capital*)	7,28 €/ m² construido/ mes
Precio V.P.O. régimen general: (*Dato capital*)	992,54 €/ m² útil
Precio V.P.O. régimen especial: (*Dato capital*)	715,77 €/ m² útil
Precio alquiler V.P.O. régimen general: (*Dato capital*)	6,20 €/ m² útil/ mes
Precio alquiler V.P.O. régimen especial: (*Dato capital*)	2,98 €/ m² útil/ mes
Relación precio vivienda/ salario: (*Dato capital*)	8,81 años
Coste construcción vivienda V.P.O.: (*Dato capital*)	532,45 €/ m²
Precio suelo vivienda libre: (*Dato capital*)	737,39 €/ m² repercusión
Precio suelo vivienda V.P.O.: (*Dato capital*)	148,88 €/ m² útil repercusión

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Contraste Precio/m2



Contraste Superficies



Contraste Precios Totales

R.R. de Acuña & Ass

1132
24

MUNICIPIOS DE LAS PALMAS

PRECIOS DE VIVIENDA

MUNICIPIO	POBLACIÓN (Habitantes)	VIVIENDA NUEVA		VIVIENDA USADA	
		PRECIO MEDIO (€/m²)	INC. 2003/2002 (%)	PRECIO MEDIO (€/m²)	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
Arucas	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

GOBIERNO DE CANARIAS
VICECONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
CONSEJERÍA DE S/C. DE TENERIFE
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

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 €/ m²
Precio alquiler local tipo medio: (*Dato capital*)	10,94 € m²/ mes
Demanda locales año: (*Dato capital*)	Alta

OFICINAS

Precio venta oficina tipo medio: (*Dato capital*)	1.687,15 €/ m²
Precio alquiler oficina tipo medio: (*Dato capital*)	9,14 € m²/ mes
Demanda oficinas año: (*Dato capital*)	Baja

NAVES INDUSTRIALES

Precio venta nave tipo medio:	723,20 €/ m²
Precio alquiler nave tipo medio:	5,42 € m²/ 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.

SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA · GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL · VICECONSEJERÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL · GOBIERNO DE CANARIAS · S/C. DE TENERIFE

SANTA CRUZ DE TENERIFE

VIVIENDAS

Parqué de viviendas:	430.946 viviendas
Viviendas en Propiedad: (*Dato capital*)	79,20%
Viviendas en alquiler: (*Dato capital*)	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 transacional total vivienda año:	24.589 viviendas
Stock vivienda nueva año:	7.761 viviendas
Dimensión media vivienda nueva: (*Dato capital*)	115 m²
N° de dormitorios vivienda nueva: (*Dato capital*)	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: (*A. Metropolitana*)	1.496,20 €/ m² construido
Incremento 2003/2002	7,60%
Precio más vendido vivienda nueva: (*A. Metropolitana*)	130.000,00 €/ m²
Precio medio venta vivienda usada: (*A. Metropolitana*)	1.415,82 €/ m² construido
Incremento 2003/2002	10,10%
Precio más vendido vivienda usada: (*A. Metropolitana*)	130.000,00 €/ m²
Precio más vendido: (*A. Metropolitana*)	130.000,00 €/ m²
Superficie más vendida: (*A. Metropolitana*)	92 m²
Precio medio venta vivienda nueva: (*Dato capital*)	1.665,95 €/ m² construido
Precio medio venta vivienda usada: (*Dato capital*)	1.465,00 €/ m² construido
Precio alquiler vivienda nueva: (*Dato capital*)	7,64 €/ m² construido/ mes
Precio alquiler vivienda usada: (*Dato capital*)	6,71 €/ m² construido/ mes
Precio V.P.O. régimen general: (*Dato capital*)	992,54 €/ m² útil
Precio V.P.O. régimen especial: (*Dato capital*)	715,77 €/ m² útil
Precio alquiler V.P.O. régimen general: (*Dato capital*)	6,20 €/ m² útil/ mes
Precio alquiler V.P.O. régimen especial: (*Dato capital*)	2,98 €/ m² útil/ mes
Relación precio vivienda/ salario: (*Dato capital*)	9,69 años
Coste construcción vivienda V.P.O.: (*Dato capital*)	532,45 €/ m²
Precio suelo vivienda libre: (*Dato capital*)	682,36 €/ m² repercusión
Precio suelo vivienda V.P.O.: (*Dato capital*)	148,88 €/ m² útil repercusión

SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA · GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

MUNICIPIOS DE TENERIFE

PRECIOS DE VIVIENDA

MUNICIPIO	POBLACIÓN (Habitantes)	VIVIENDA NUEVA		VIVIENDA USADA	
		PRECIO MEDIO (€/m²)	INC. 2003/2002 (%)	PRECIO MEDIO (€/m²)	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

CONSEJERÍA DE VICECONSEJERÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL S/C. DE TENERIFE GOBIERNO DE CANARIAS

SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA · GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

?. de Acuña & Ass.

...s muy interesante para el promotor.

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

...: Información muy Económica y Útil "consultenos"!

...esta dedicada al Estudio y Análisis de Inversiones.

...tividad de Negocios con especial vocación en el área Inmobiliaria:
...vivienda, Oficinas, Industrial, Comercial, Turístico, Aparcamientos, Centros Geriátricos, etc...

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

...gente en los diferentes Planes de Inversión o Desinversión, según los deseos del cliente.

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

...: studios@...acuna.com

...uropea General de Valoraciones

...ación de Empresas y Patrimonios.

...il: egv@...acuna.com

...CMI

...mación y Análisis Económicos del Mercado Inmobiliario en tiempo real a traves de internet.
...a mayor información consultenos.

...ail: admin@iacmi.com

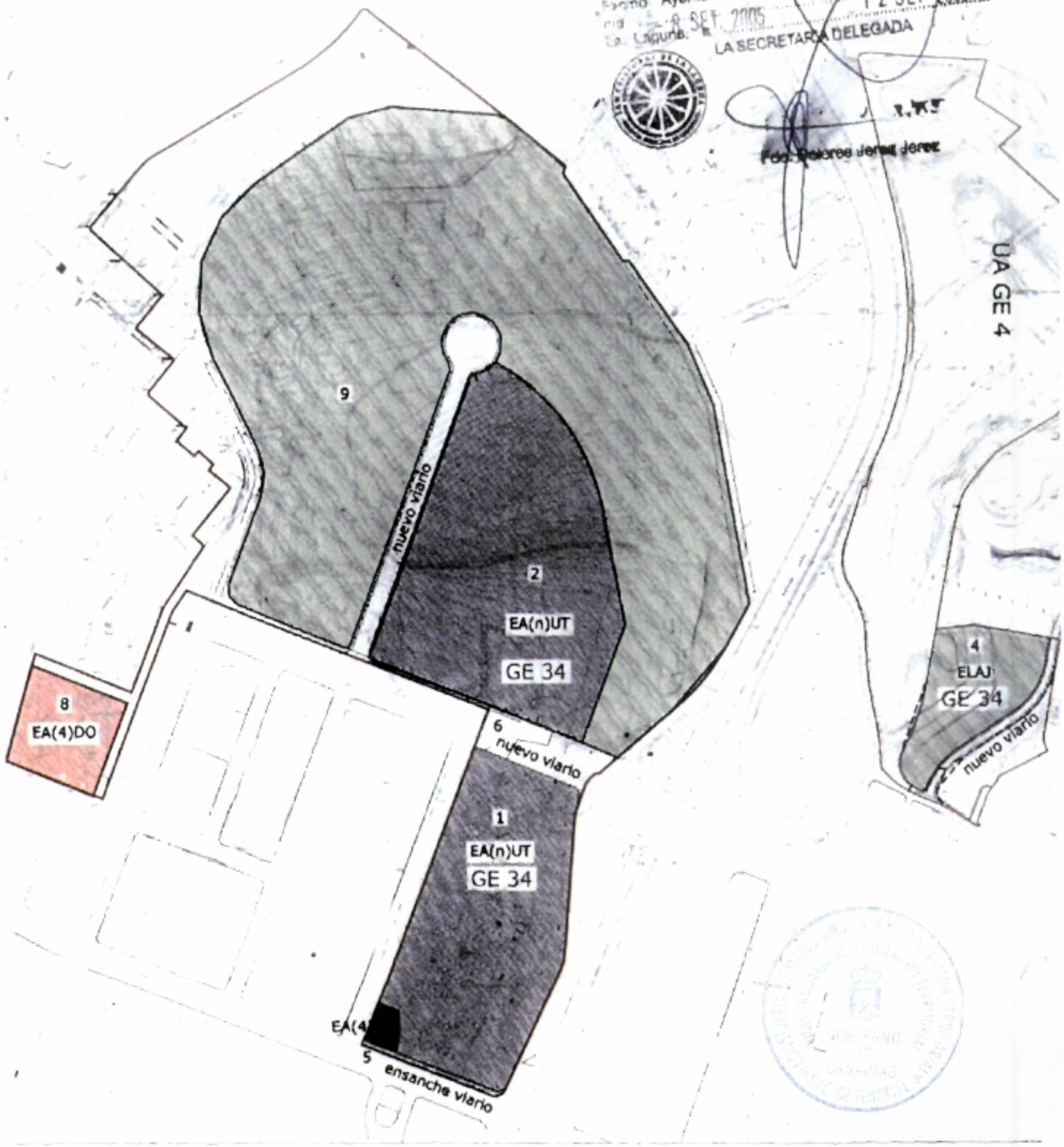
Pintor Rosales, 22 – 28008 Madrid
...no: 91 559 14 42 – Fax.: 91 541 50 19

ANEXO1. FICHA DE LA UA GE-34

30

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 12 SEP 2005
La Laguna, 8 SET 2005
LA SECRETARIA DELEGADA
Fdo: Dolores Jerez Jerez

UA GE 4



UNIDAD DE ACTUACION GE 34

ESCALA
1 : 5000

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	1,13	120.634
SISTEMA DE EJECUCION	PRIVADO CONCERTADO			

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con la Resolución/Acuerdo de 10 NOV 2005
La Laguna, a 23 MAY 2006
LA SECRETARIA 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

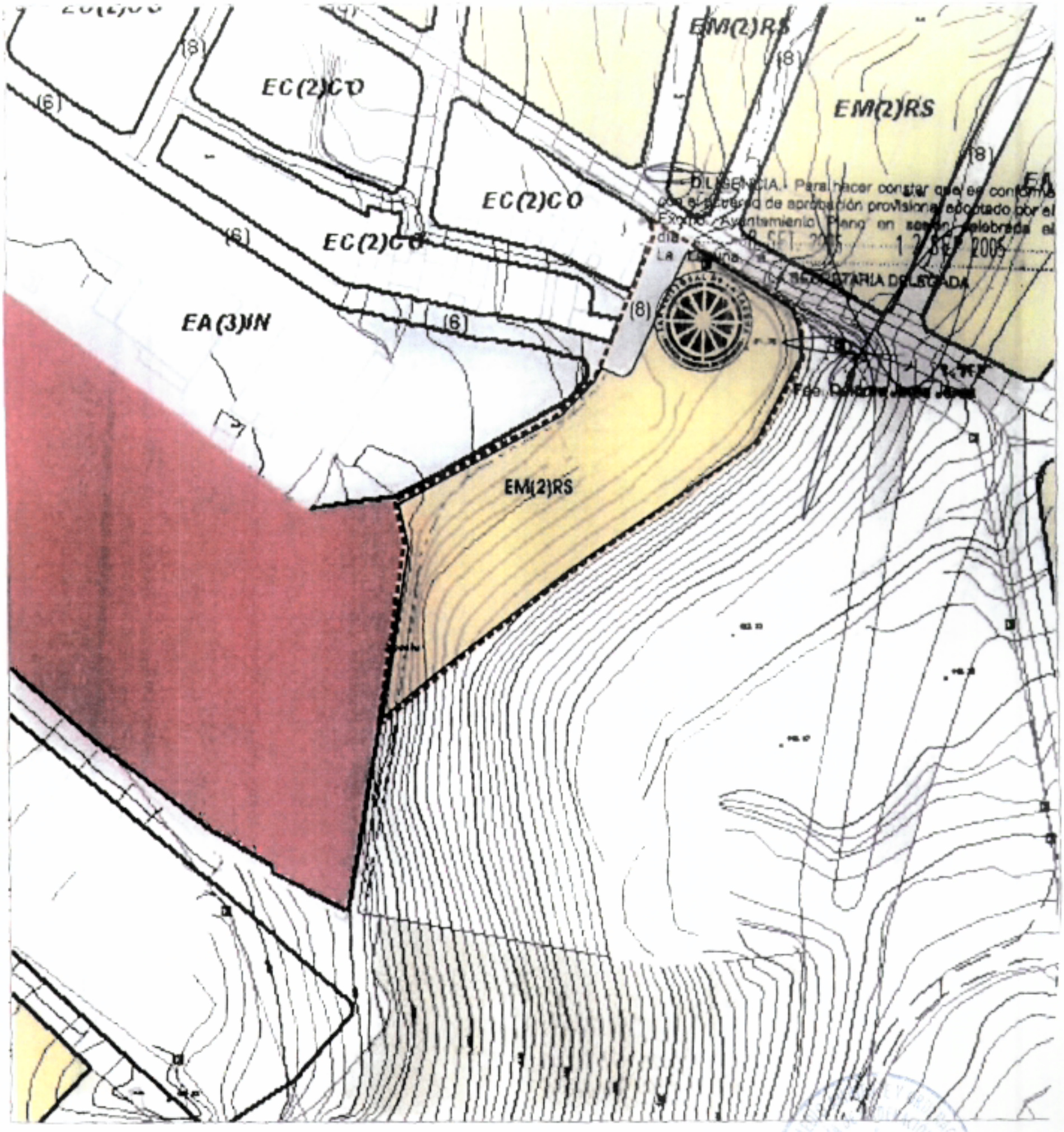
DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con la Resolución/Acuerdo de 11 MAY 2006
La Laguna, a 23 MAY 2006
LA SECRETARIA DELEGADA

Fdo.: Dña Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz

ANEXO 2. FICHA DE LA UA GE-35

1141

33



UNIDAD DE ACTUACIÓN
GE35

EQUIPO REDACTOR

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

ESCALA
1:2000

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	

ANEXO 3. FICHA DEL SECTOR GENETO 4

IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN:

GENETO 4 MODIFICADO

PLANO/S:	(61/64)
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	82.200M²
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	no se determina (acuerdo COTMAC)
DENSIDAD DE VIVIENDAS:	no se determina (acuerdo COTMAC)
EDIFICABILIDAD MEDIA DEL SECTOR:	0.8 m²c/m²s=65.750m²c
TIPOS EDIFICABLES PREMITIDOS:	EC(6)CO-EC(5)CO

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO: (M² DE SUELO)

ESPACIOS LIBRES:	12.075 M²
GUARDERÍA:	1.149 M²
E.G.B:	5.749 M²
B.U.P:	0 M²
PARQUE DEPORTIVO:	3.349 M²
EQUIP. COMERCIAL:	508 M²(1.145 M² Const. EC(3)CO)
EQUIP. SOCIAL:	1.729 M²(2.299 M² Const. EC(3)CO)

SEGÚN ARTÍCULO 36 DE LA L.O.T.C.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:	13.150 M²
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:	13.150 M²

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS

DENOMINACIÓN:	SG-RV-19
SUPERFICIE:	8.045 M²

GESTION

PLAZOS:	Según Normas Urbanísticas del Plan General
SISTEMAS DE EJECUCIÓN:	Público. 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 especificados 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 mismos, con las medidas correctoras apropiados 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 colindantes 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)

PLANO

PLAN PARCIAL

GENETO 4 MODIFICADO

ESCALA
1:5000

EQUIPO REDACTOR

Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna

ÁREA DE PLANES DE ORDENACIÓN

1146
38

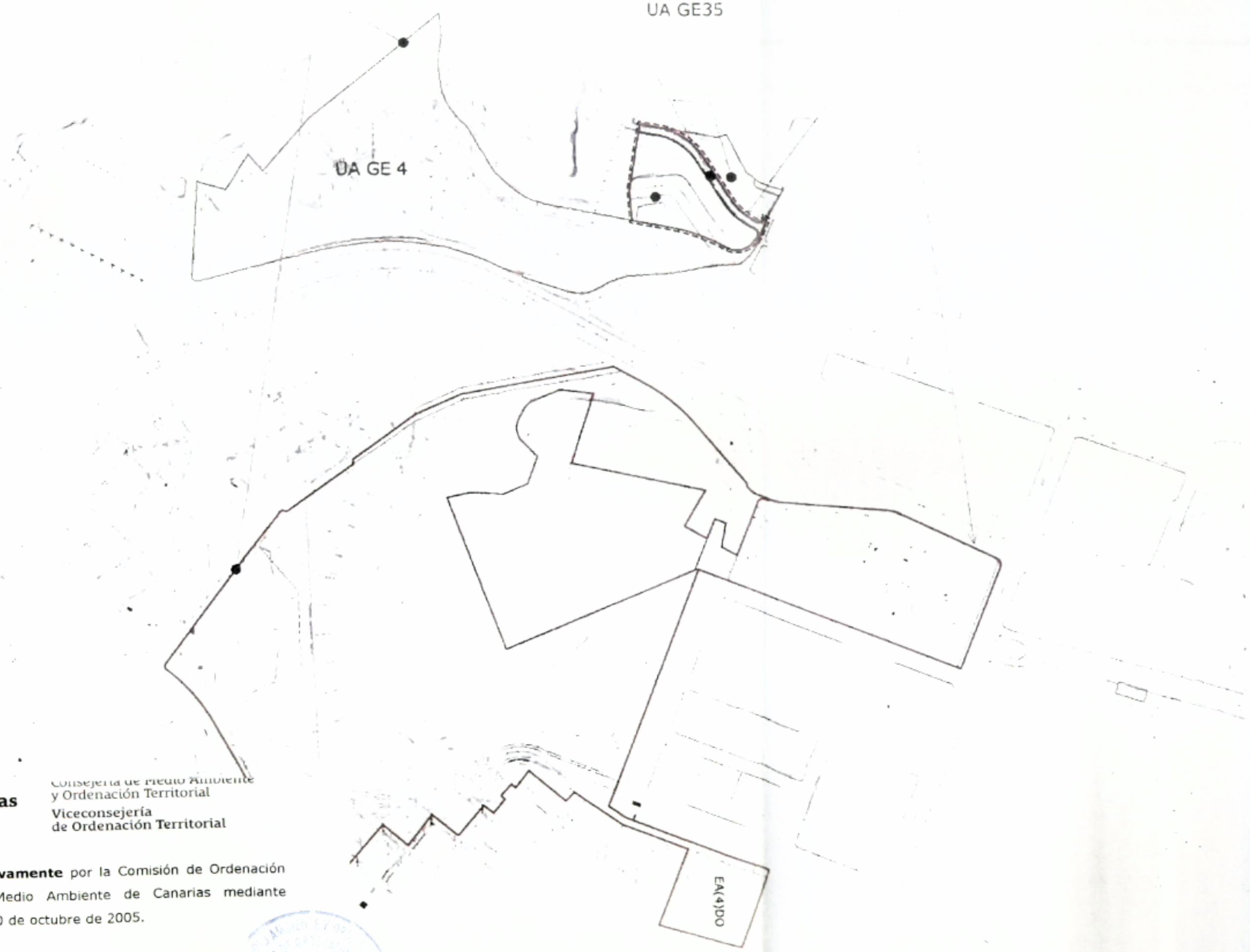
ANEXO 4. PLANOS DE PROPUESTA

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



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

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente plano es el aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 8 SET. 2006 de La Laguna, a 12 SEP. 2006
LA SECRETARIA DELEGADA
Fdo. Dolores Jerez Jerez

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
REVISION PARCIAL
- SEPTIEMBRE 2005 -

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

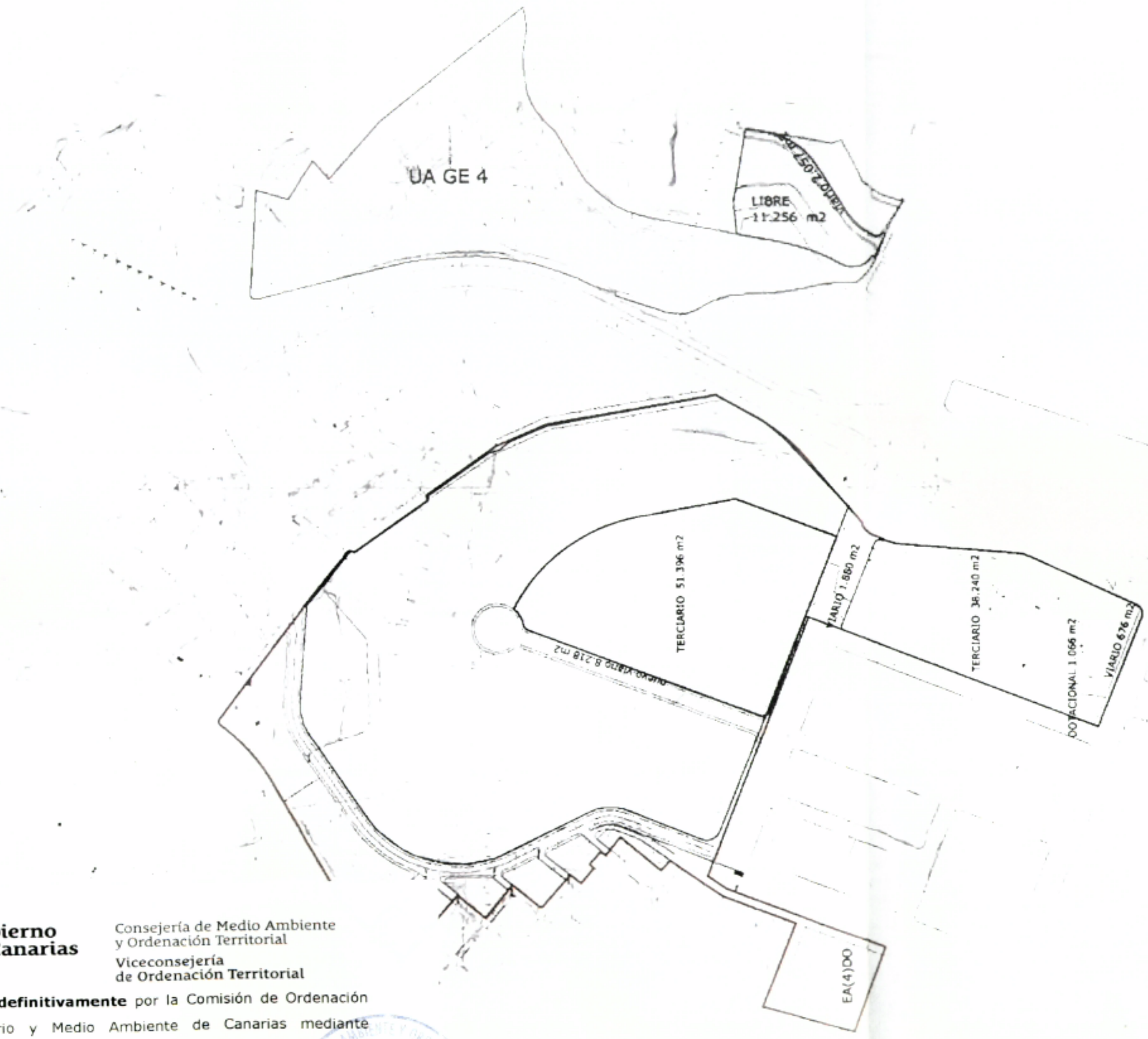
PLANO Nº 0 TF 13 A

ESCALA 1 : 5000 A3 / 1 : 2000 A0

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 Mora

ESCALA 1/ 4000

LOJA

FECHA SEPTIEMBRE 2005

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 8 SET. 2005 de La Laguna.

12 SEP. 2005

LA SECRETARIA DELEGADA

Fdo. Dolores Jerez Jerez

UNIDAD DE ACTUACION GE 34
PARCELARIO RESULTANTE

PLANO

AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO