

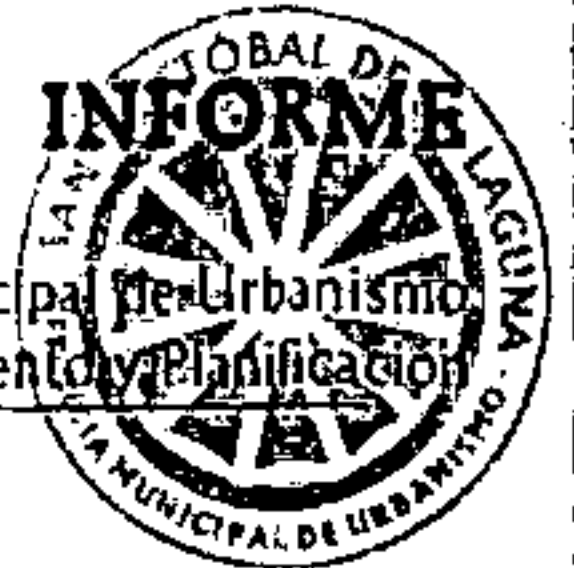


ANEXO 3.2. Justificación del cumplimiento de las Directrices de Ordenación General





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



LA SECRETARÍA DELEGADA

Gerencia Municipal de Urbanismo
Servicio de Planeamiento y Planificación

Fdo: Dña. Ludwica Muñoz de Bustillo

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 referencial 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 de** 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)

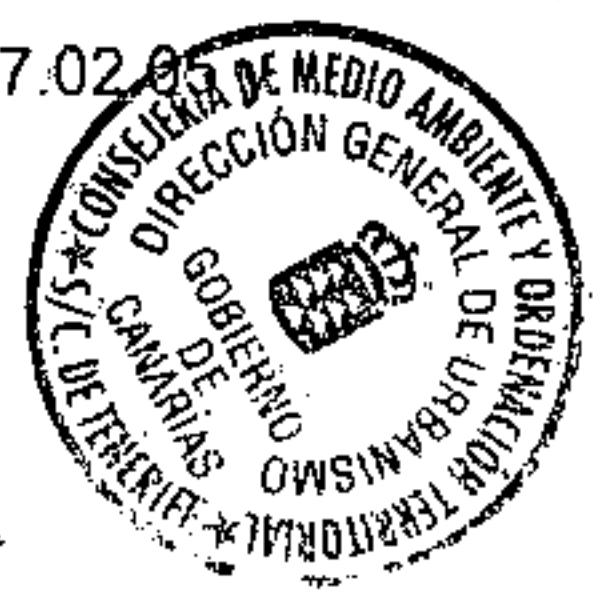
Fdo. Vicente González Colino





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
28.09.05





FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD, AMPLIADA



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 EJECUCIÓN	PRIVADO CONCERTADO			



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

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

Fdo.: Dña. Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz





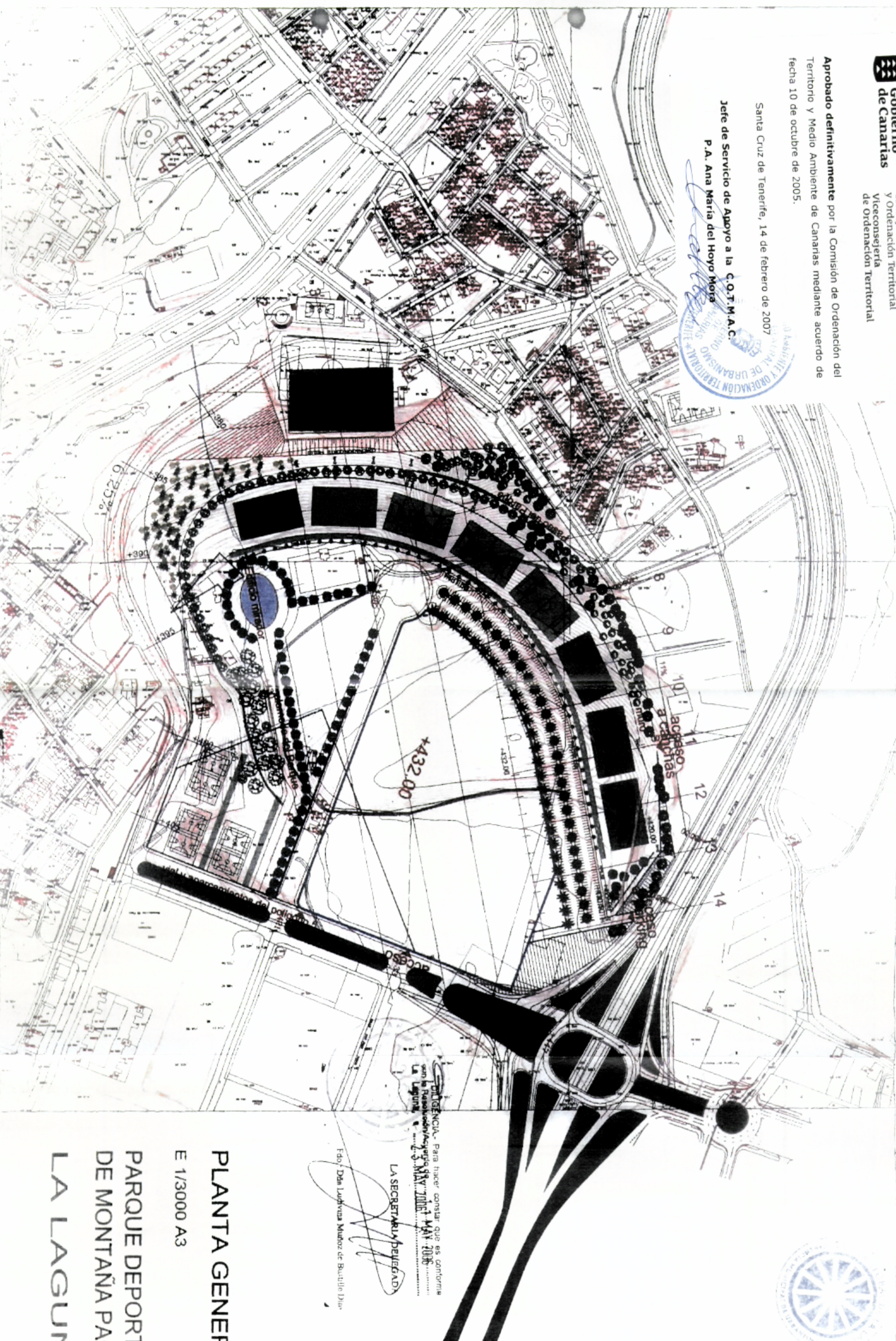
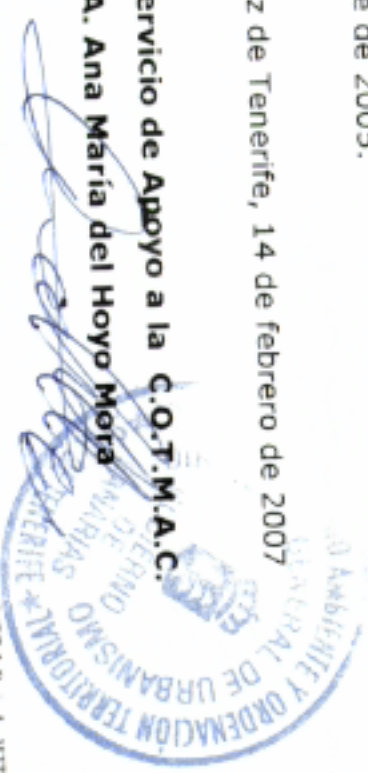
PLANOS Y PRESUPUESTO DEL SGPD



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

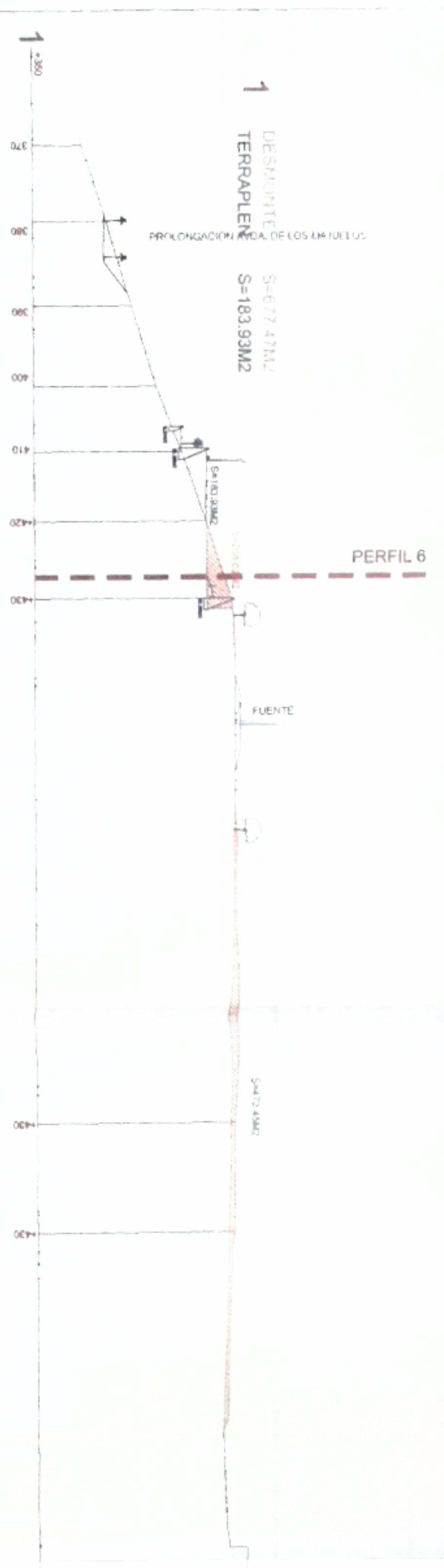


Para hacer constar que es conforme
con la Resolución de 14 de Mayo de 2006
de la Dirección General de Urbanismo
de la Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial de Canarias.

LA SECRETARÍA DE LEGISLACIÓN

Fdo. Dña. Lucrécia Muñoz de Bustillo Díaz

PLANTA GENERAL
E 1/3000 A3
**PARQUE DEPORTIVO
DE MONTAÑA PA(LA
LAGUN**



DILIGENCIA: Para hacer constar que el día 11 de MAY 2005
 con la Repetición/Aguada de la Laguna, a las 12:30 horas
 LA SECRETARIA DELEGADA
 Dña. Lidya Muñoz de Bustillo Dña.

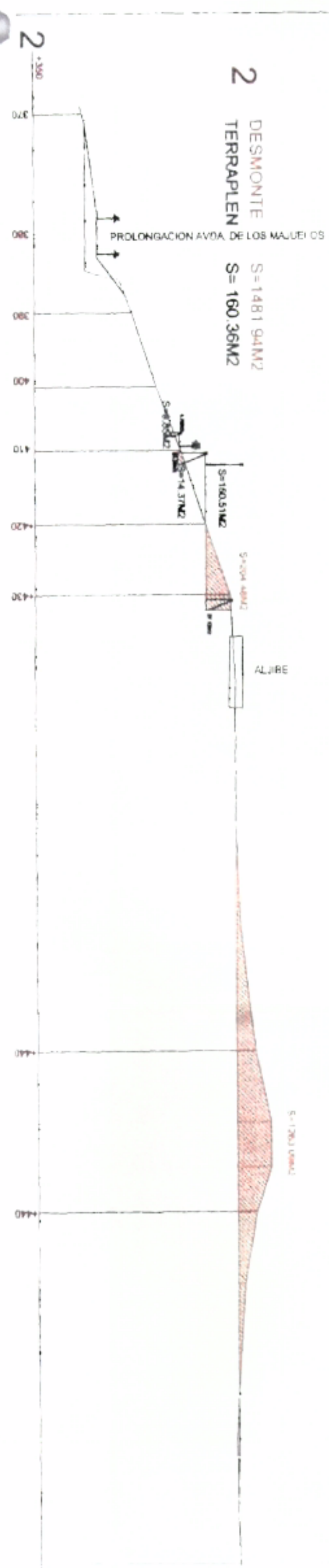


Gobierno de Canarias
 Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
 Viceconsejería de Ordenación Territorial

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

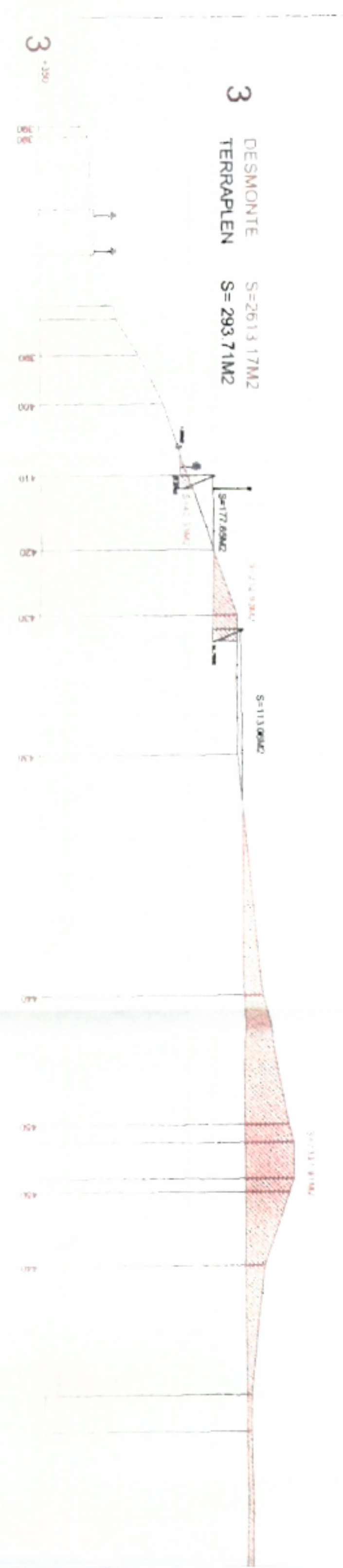
Jefe de Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C.
 P.A. Ana María del Hoyo Mora

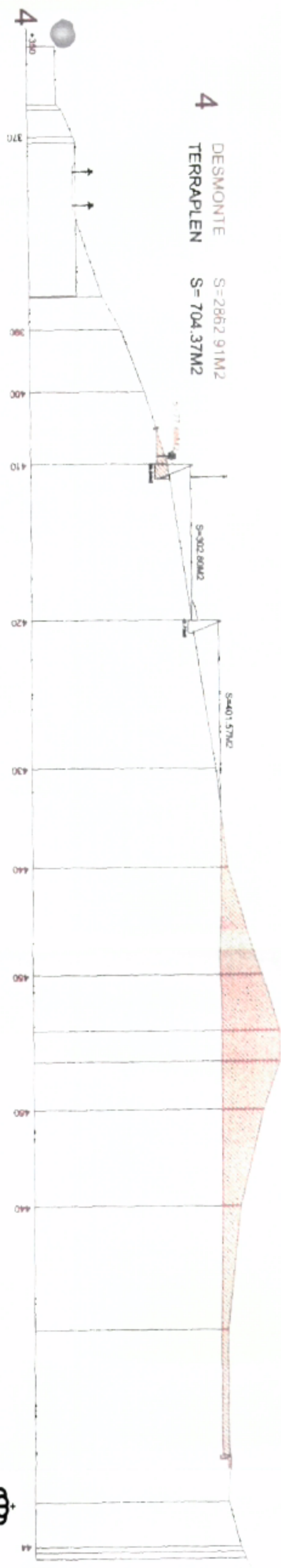


PERFILES 1

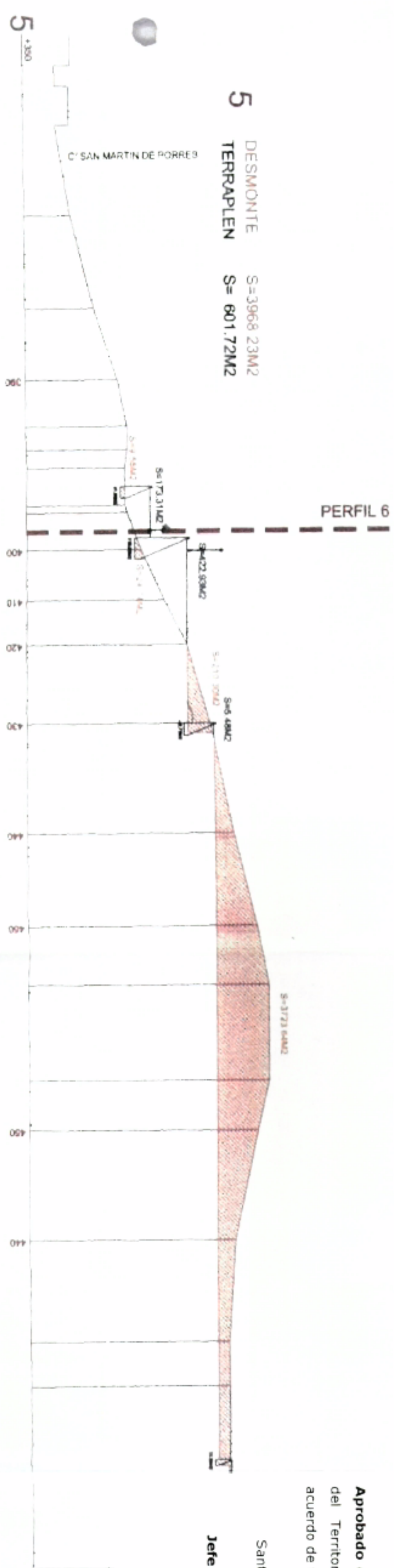
E 1/2000 A3

PARQUE DEPOR DE MONTAÑA PA
 LA LAGUI





4 DESMONTE
TERRAPLEN S=2862.91M2
S=704.37M2



5 DESMONTE
TERRAPLEN S=3968.23M2
S=801.72M2

PERFIL 6

DILIGENCIA. Para hacer constar que esta memoria se ha elaborado con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de la Laguna, de 2 de Mayo de 2005.

LA SECRETARIA DEL BOGADA

Firma Lidya Muroz de Buzdile Dña.



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

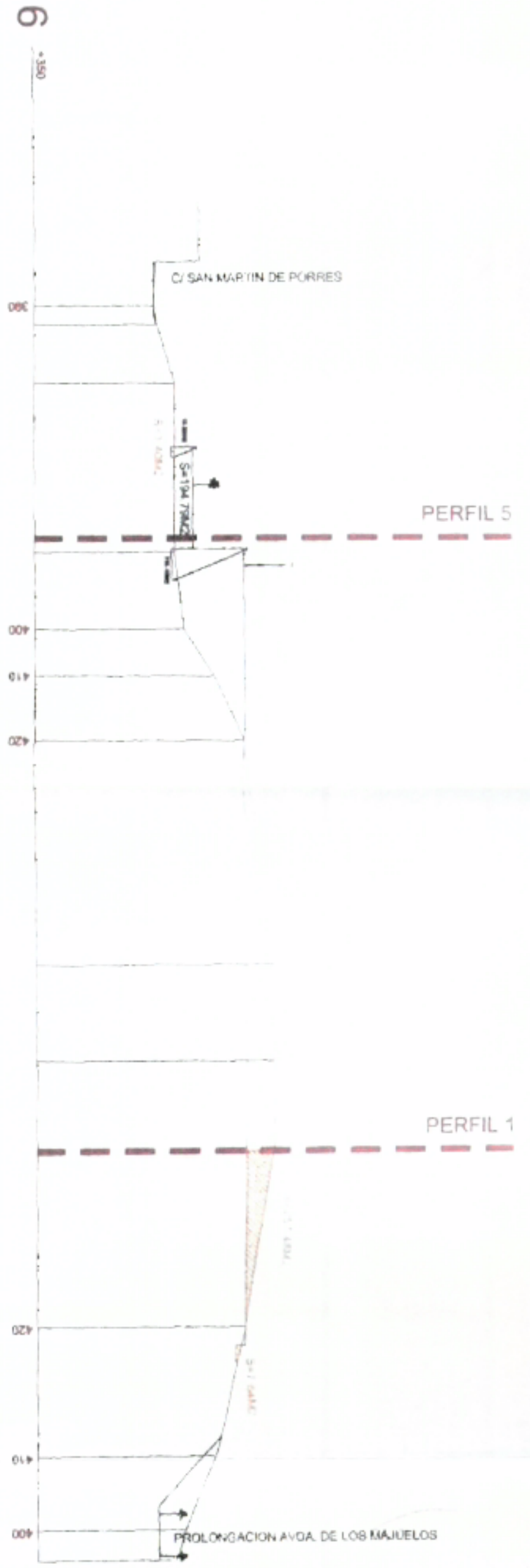


PERFILES 2

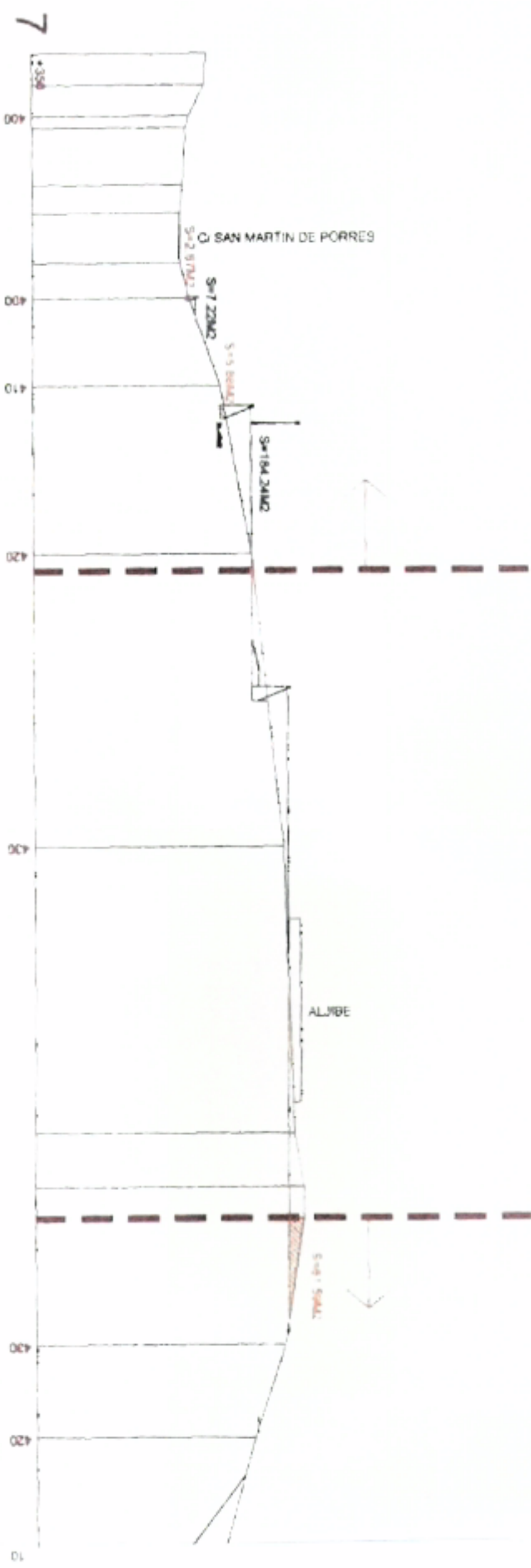
E 1/2000 A3

PARQUE DEPORTIVO DE MONTAÑA PAC LA LAGUNA

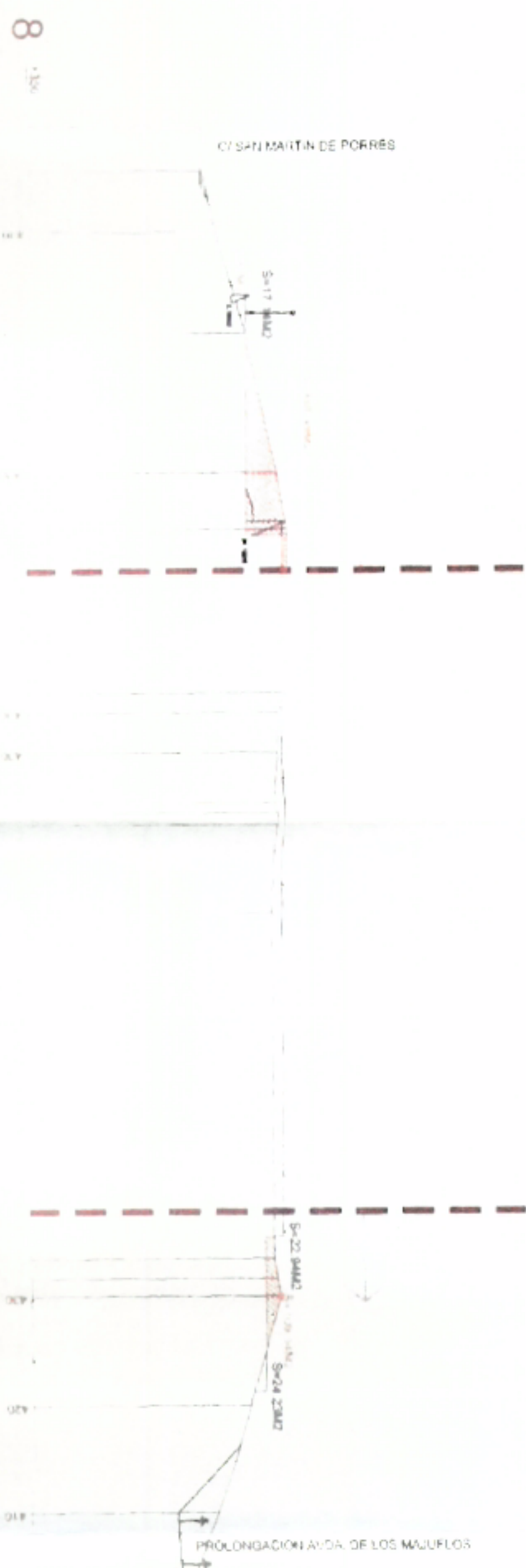
6 DESMONTES S=268.52M²
TERRAPLEN S=194.79M²



7 DESMONTES S=90.14M²
TERRAPLEN S=191.46M²



8 DESMONTES S=577.81M²
TERRAPLEN S=64.31M²



1260
DILIGENCIA. Para hacer constar que en conformidad con la Resolución/Acuerdo de...
La Laguna, 9 de Mayo de 2006
LA SECRETARÍA DILIGADA
M.ª Inés Ledesma Muñoz c/c Susana Díaz

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 DEPORT DE MONTAÑA PAC LA LAGUN

El presente documento se ha elaborado para hacer constar que el día 14 de febrero de 2007 se ha aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 de octubre de 2005.

LA SECRETARÍA DEL GOBIERNO

Dña. Liduvina Muñoz de Bustillo Díaz


Gobierno de Canarias

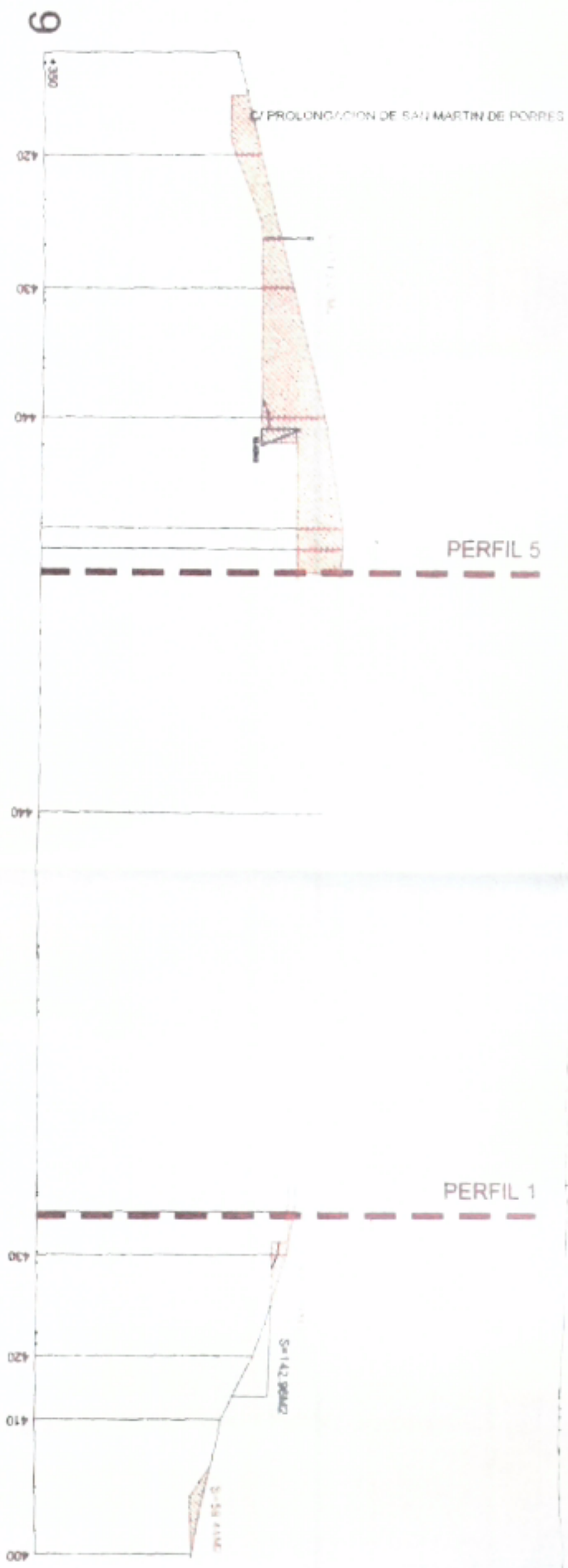
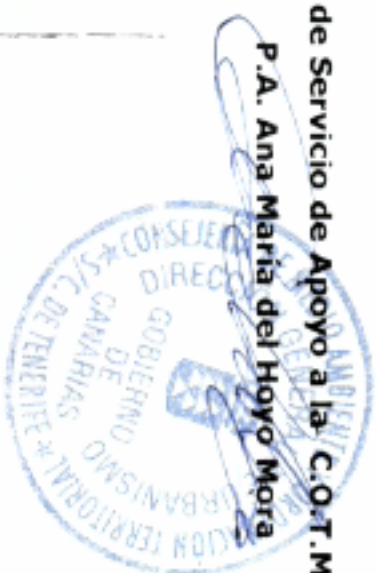
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Viceconsejería de Ordenación Territorial

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

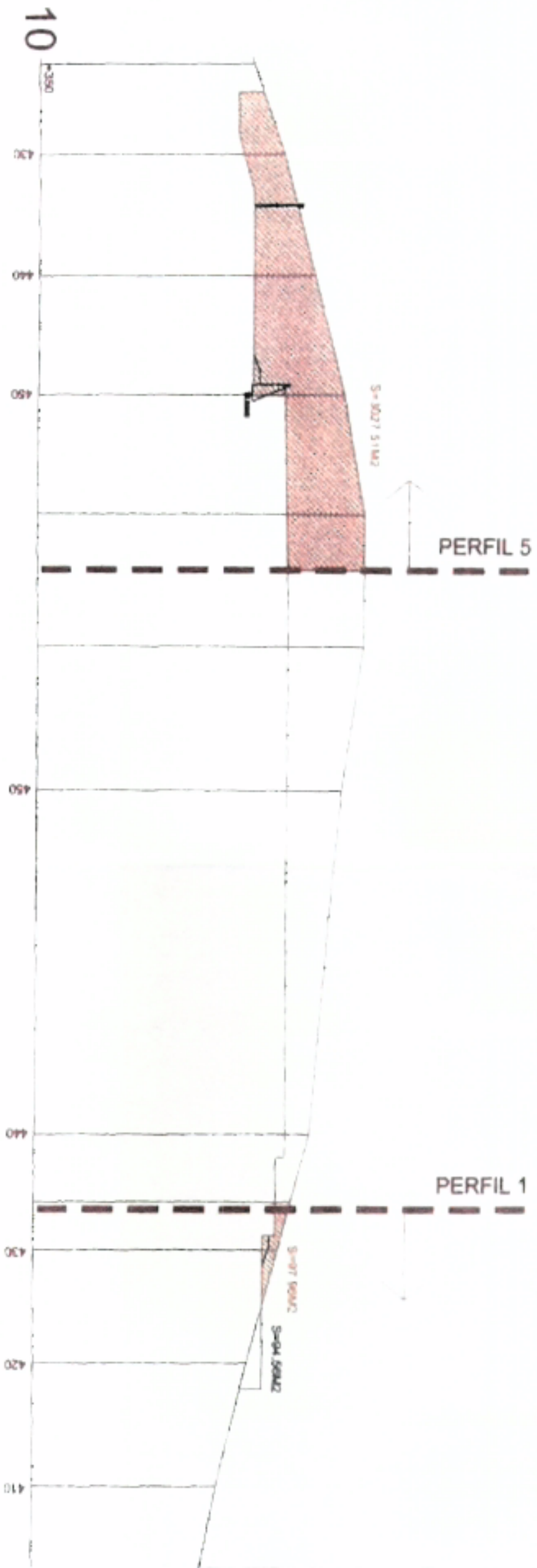
Santa Cruz de Tenerife, 14 de febrero de 2007

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

P.A. Ana María del Hoyo Mora



9
DESMONTE S= 1814 65M2
TERRAPLEN S= 142.96M2



10
DESMONTE S= 3125 47M2
TERRAPLEN S= 94.56M2



11
DESMONTE S= 1895 42M2
TERRAPLEN S= 0.00 M2

PERFILES 4

E 1/2000 A3

PARQUE DEPORTI
DE MONTAÑA PAI
LA LAGUN

FILIOGENCIA - Para hacer constar que en cumplimiento de la Real Orden de 20 de mayo de 1963, se ha cumplido con la Real Orden de 10 de octubre de 2005.

LA SECRETARÍA DELEGADA

Fdo: Dña. Leticia Muñoz de Bustillo Diaz



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

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

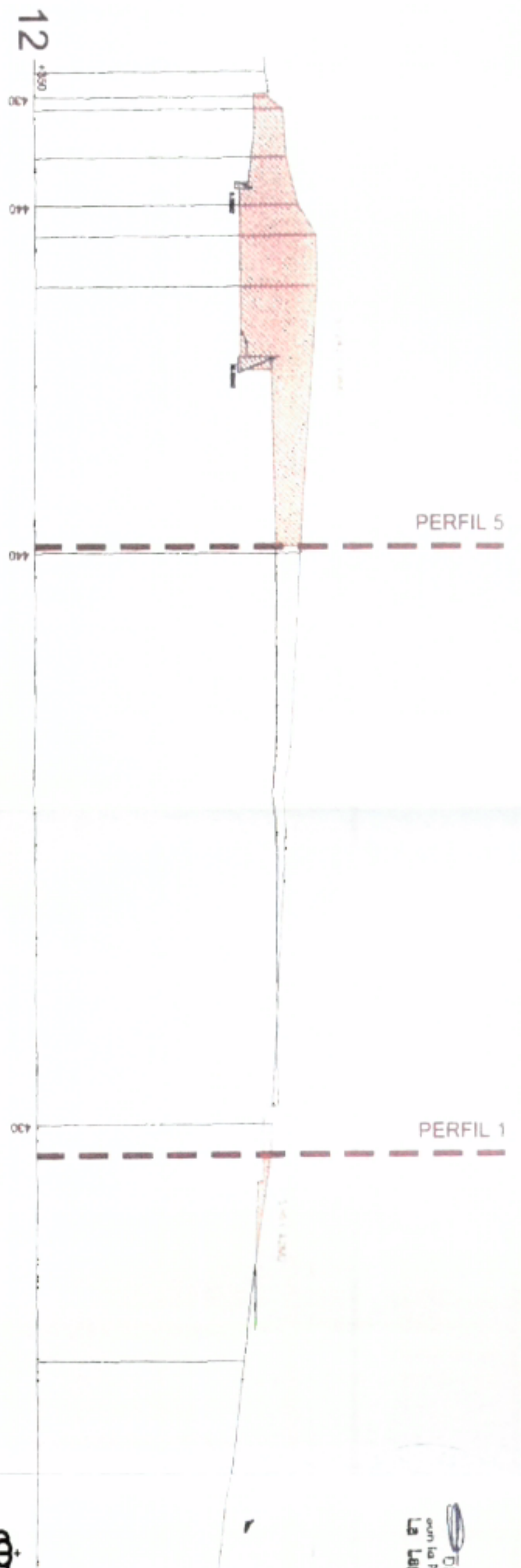


PERFILES 5

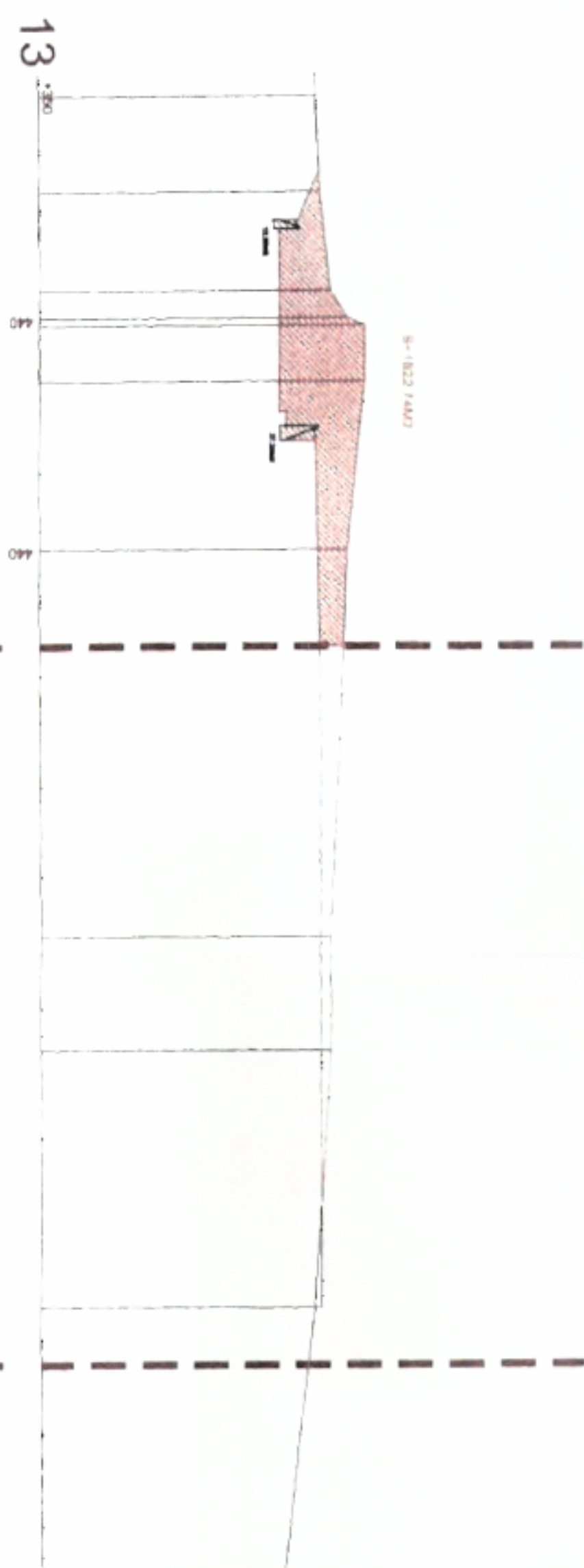
E 1/2000 A3

PARQUE DEPORT DE MONTAÑA PAC LA LAGUN

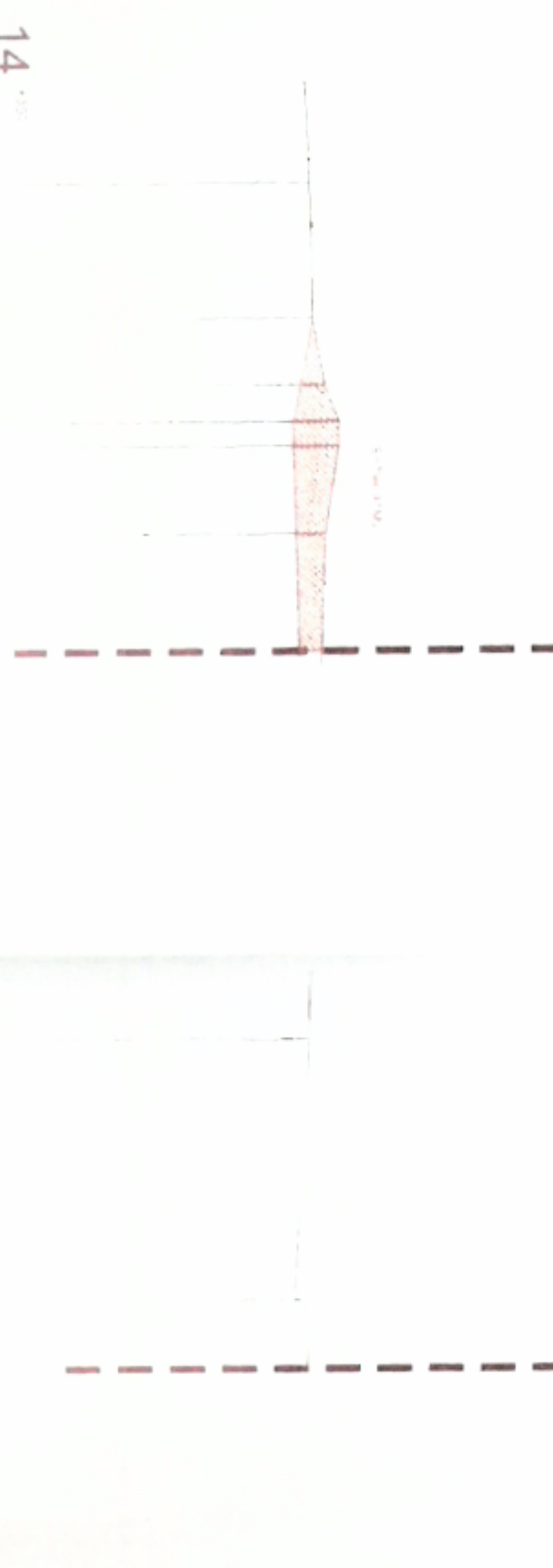
12 DESMONTTE S=2427 49M2
TERRAPLEN S= M2



13 DESMONTTE S=1822 74M2
TERRAPLEN S= M2



14 DESMONTTE S=1431 40M2
TERRAPLEN S= M2





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.

