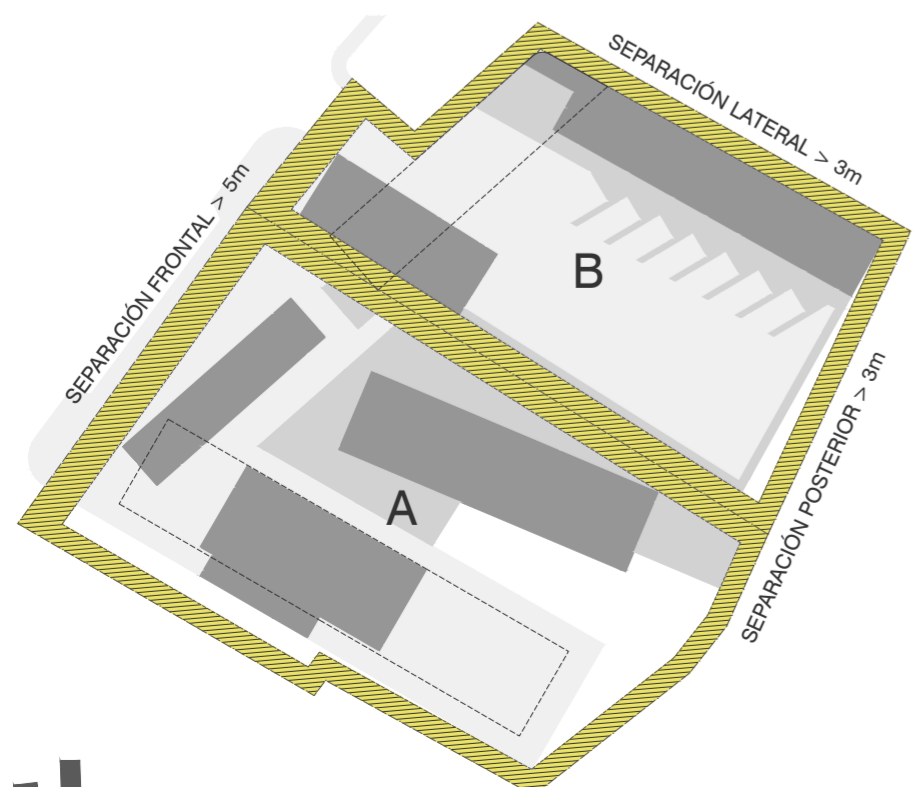




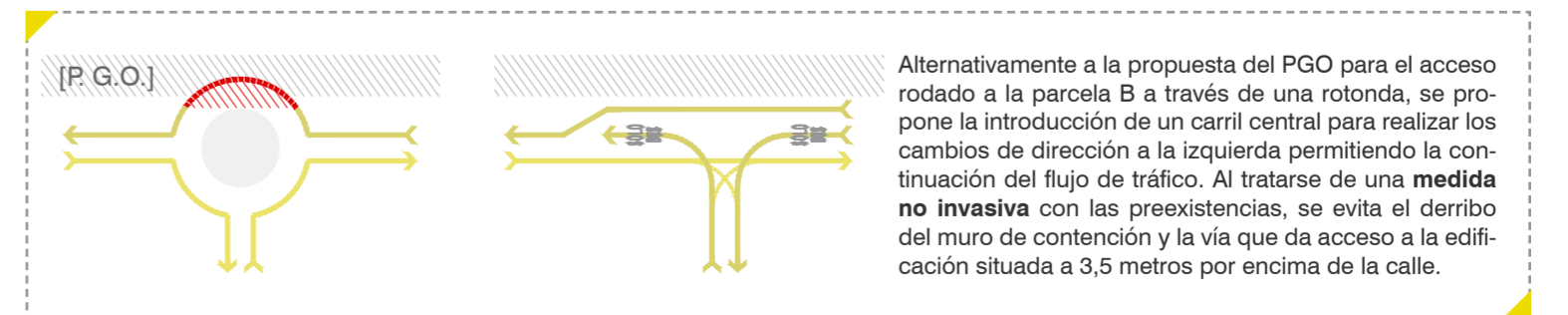
Campo de fútbol [P.G.O.]
 Categorización del suelo
 Urbanizable sectorizado no ordenado
 Uso del suelo
Equipamientos comunitarios y espacios libres
 Dominio del suelo
 Demanial
 Edificabilidad
 1,35

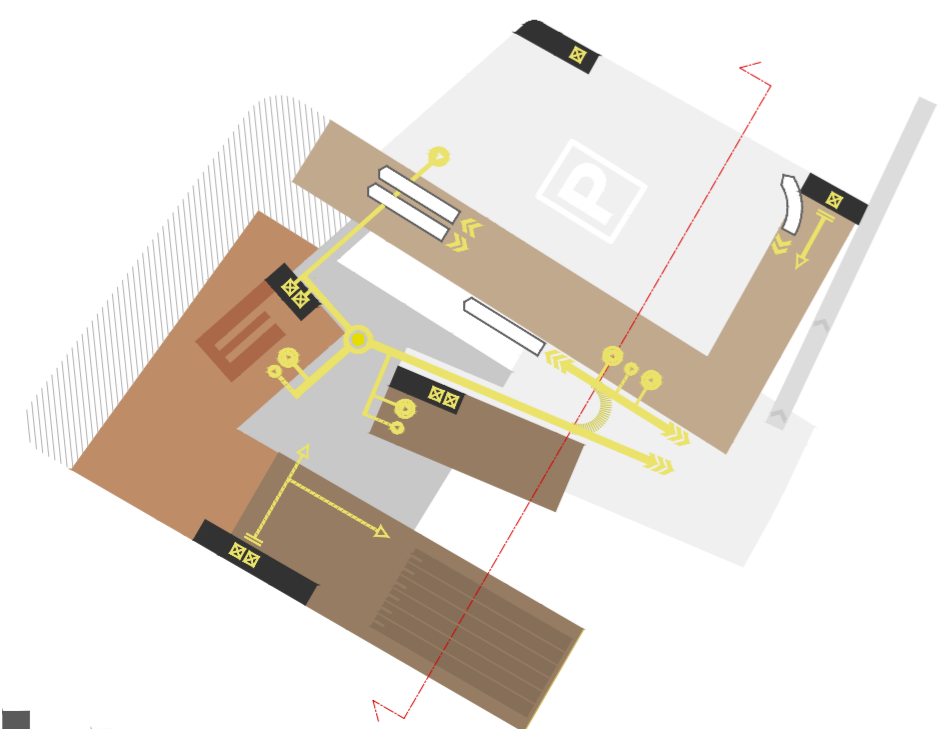
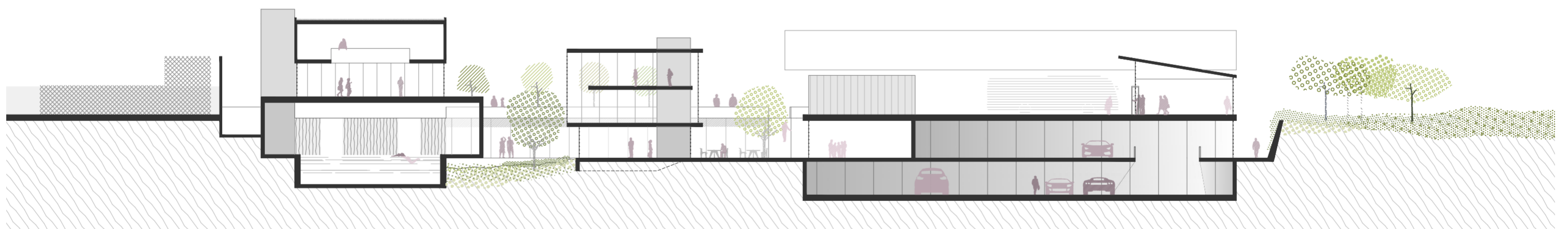


DATOS DE LAS PARCELAS

- PARCELA A**
 Categorización del suelo
 Urbano consolidado
 Uso del suelo
 Equipamientos comunitarios y espacios libres
 Dominio del suelo
 Lucrativo
 Edificabilidad
 1,35
 Altura máx núm de plantas
 2
- PARCELA B**
 Categorización del suelo
 Urbano consolidado
 Uso del suelo
 Infraestructuras nodales de transporte
 Dominio del suelo
 Demanial
 Edificabilidad
 1,35
 Altura máx núm de plantas
 3

EMPLAZAMIENTO La parcela está situada en Las Mercedes, junto a la carretera TF-13, una vía principal de comunicación [La Laguna - Las Mercedes - Tegueste - Tejina - Bajamar - La Punta del Hidalgo]. Está ubicada en un llano principalmente de explotación agraria que se encuentra envuelto por dos vías principales de comunicación [Av. de la República Argentina y Camino de las Mercedes] y dividido, longitudinalmente por el Camino la Tricida, y, transversalmente por la TF-13 y el Camino El Rayo. La ocupación del suelo se realiza a lo largo de estas vías, exceptuando el Camino la Tricida y el tramo transversal de la carretera TF-13. Con una estructura urbana lineal con franjas edificadas de fondo variable según la parcela generando unas supermanzanas herméticas que impiden la relación con el campo y derivando en la apertura de nuevas vías de acceso y nueva ocupación con estructura urbana igual a la anterior. Se observa la tendencia a ocupar el llano agrario con una estructura conocida propia de un medio urbano [ciudad] no de un medio rural.





ESQUEMA DE CIRCULACIÓN

-  COMUNICACIÓN VERTICAL
-  ENTRADA / SALIDA
-  ÁMBITO DISTRIBUIDOR
-  FLUJO PRIMARIO
-  FLUJO SECUNDARIO
-  CENTRO DEPORTIVO
-  SUPERMERCADO
-  INTERCAMBIADOR

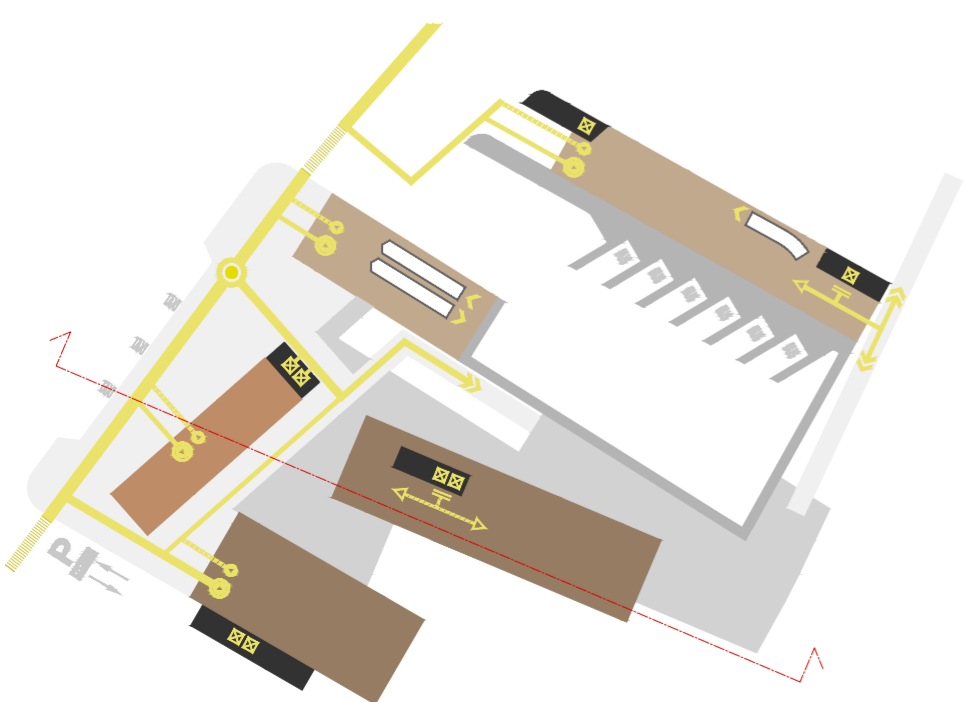
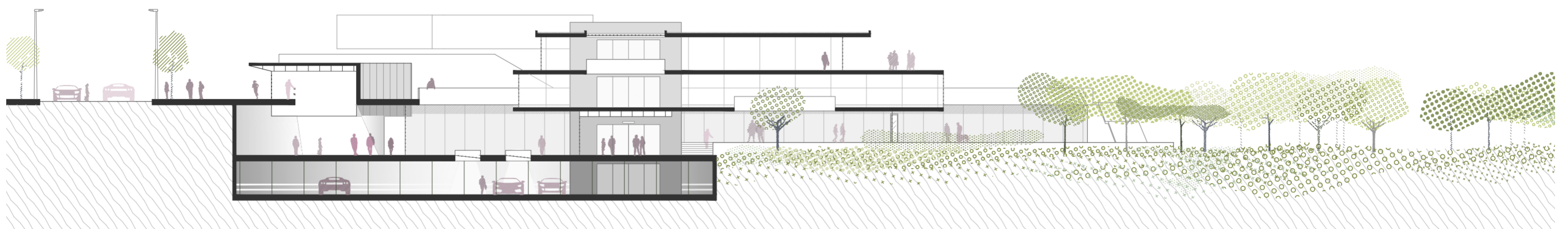
INTRODUCCIÓN El proyecto se concibe como una plataforma cuyas actividades [deporte, comercio y transporte] se potencian las unas a las otras y su combinación asegura beneficios tanto funcionales como económicos.

Se busca generar una serie de ventajas para los propietarios, inversores y usuarios, a partir de un planteamiento en el que las partes del programa estén relacionadas a todos los niveles, es decir, tanto a nivel funcional, para favorecer al usuario, como a nivel comercial, para favorecer a inversores y propietarios. Consiguiendo con ello generar un proyecto de conjunto, foco atractor urbano de escala local. Esto crea un interés común entre Ayuntamiento, inversor y propietario para llevar el proyecto a cabo.

IDEA Especializar el uso del proyecto en el ámbito deportivo para relacionar y reforzar la actividad privada del centro con el uso que el PGO atribuye a las parcelas colindantes [intercambiador y campo de fútbol]. Abriendo la posibilidad a futuras ampliaciones de otros deportes al aire libre. Asimismo, se combina la actividad deportiva con la comercial y servicios para suplir las carencias de la zona.

[Dado el carácter del programa, se propone la búsqueda de un inversor relacionado con la venta y alquiler de productos deportivos, presentándole las ventajas que supondría la ubicación de su negocio en esta parcela]

CONCLUSIÓN Se consigue multiplicar las relaciones, no solo entre inversor, propietario y usuarios, sino también con el entorno y el uso previsto para el mismo. Estas relaciones se potencian entre sí, creando una plataforma segura, fuerte y de futuro.



Ventajas para el inversor:

Ubicación en una zona de crecimiento de San Cristóbal de La Laguna.
 Relación directa con el gran flujo de usuarios que genere el centro deportivo [clientes potenciales] incluyendo los futuros usuarios del campo de fútbol y posible ampliación de pistas deportivas.
 Emplazamiento junto a un intercambiador de transporte público de nivel intermunicipal y la inclusión de un aparcamiento de gran superficie en el edificio.
 Relación comercial con el centro deportivo [inversiones, proveedor/patrocinios, organización de actividades/eventos conjuntos...].

Ventajas para el Ayuntamiento/Cabildo:

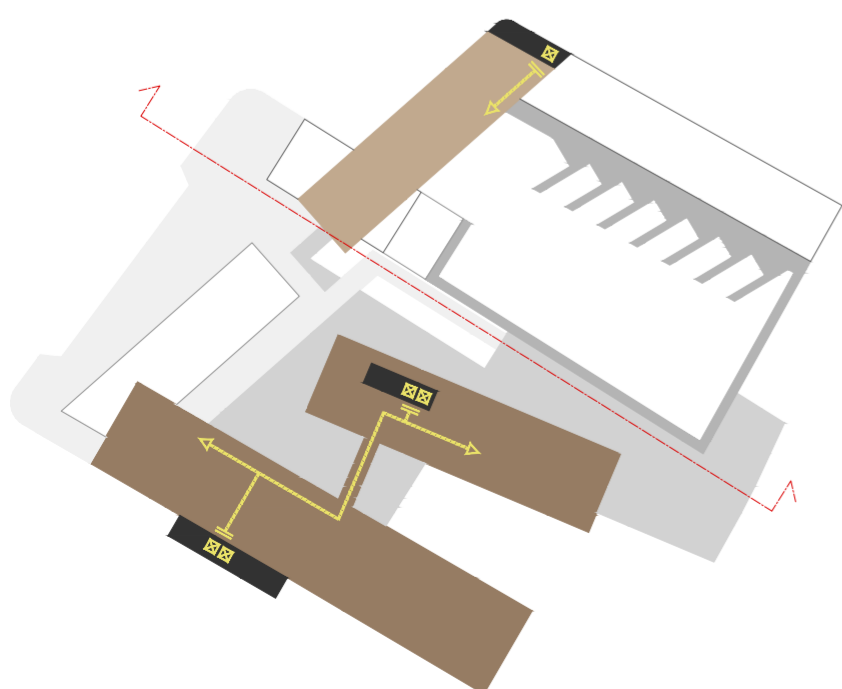
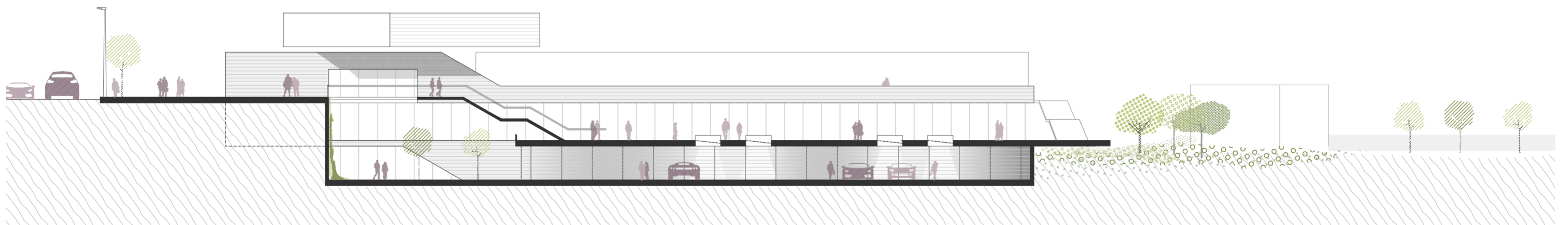
Apoyar y reforzar equipamientos públicos previstos en el PGO.
 Incluir estos equipamientos en un conjunto de mayor envergadura que mejore su integración y un incremento en la intensidad de uso de los mismos.
 Potenciar el intercambiador como elemento participativo que nutra al conjunto del proyecto.

Ventajas para el propietario:

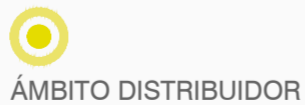
Relación directa con el gran flujo de usuarios que genere el centro comercial deportivo [clientes potenciales].
 Posibilidad de establecer relaciones comerciales con la empresa inversora [inversiones, patrocinios, organización de actividades/eventos conjuntos].

Ventajas para los usuarios:

Creación de una gran plataforma dedicada a la práctica del deporte y la venta de productos deportivos. Centro "todo en uno" ubicado en un entorno que favorece este tipo de actividades [aire limpio, paisaje/vistas, entorno tranquilo].
 Muy buena conexión con transporte público a nivel intermunicipal y existencia de aparcamiento.



ESQUEMA DE CIRCULACIÓN



PROGRAMA El programa propuesto se basa en la combinación del uso deportivo, comercial/servicios y transporte que contempla tanto responder a las necesidades locales, como reforzar y establecer relaciones con las actividades previstas por el PGO para las parcelas colindantes. Una combinación de usos que dinamice la zona de Las Mercedes y sea un foco atractor para el resto de la zona norte de La Laguna.

PARCELA A Centro deportivo / Superficie comercial deportiva / Supermercado
PARCELA B Locales comerciales / Estación de guaguas

PROCESO DE PROYECCIÓN Se propone la distribución del programa en volúmenes separados entre los que el espacio libre es el encargado de establecer relaciones de distintos tipos y establecer una permeabilidad desde la vía de acceso y el interior del proyecto hacia los campos y viceversa. Esto permite la continuación de la vegetación existente hacia el interior de una intervención urbana, la relación visual con el paisaje desde la calle y la conexión entre el proyecto y el futuro campo de fútbol. Además, el espacio libre es el encargado de relacionar las distintas partes del programa a nivel funcional [recorridos] y comunicar los distintos niveles a los que se encuentra, desde la cota de acceso hasta la cota de los campos situados a 3,8 metros por debajo.

La disposición longitudinal de la edificación en la parcela permite las relaciones antes descritas y además guarda relación con la longitud de los frentes edificadas existentes a fin de mantener la escala del lugar. De manera transversal dos piezas marcan los accesos a la estación y al resto de la intervención.