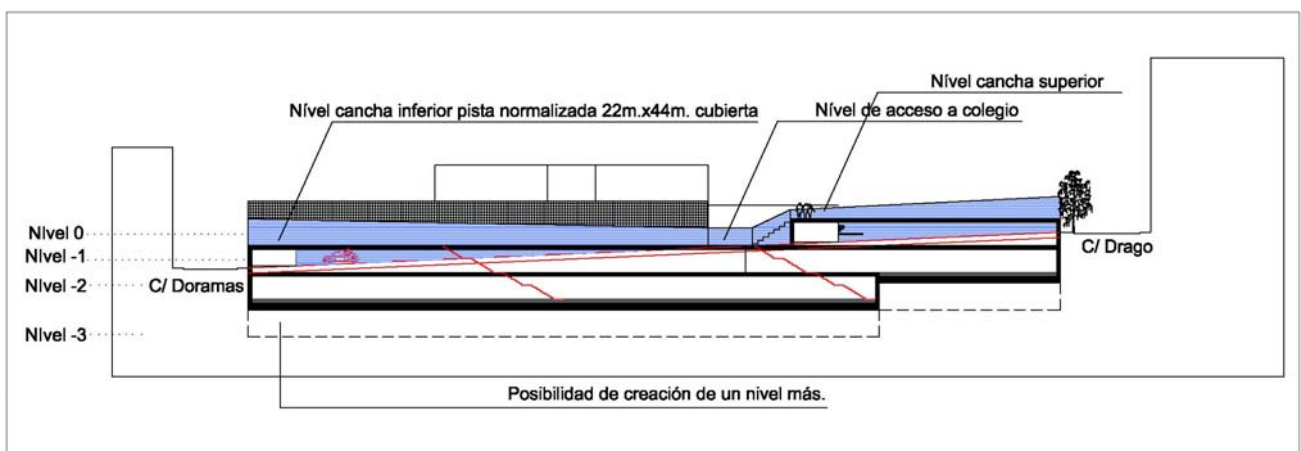


ESTUDIO DE VIABILIDAD. APARCAMIENTOS BAJO CANCHAS COLEGIO ANTONIO PADRÓN



PROMOTOR: Excelentísimo Ayuntamiento de Gáldar
EQUIPO REDACTOR: Oficina Técnica Excmo. Ayuntamiento de Gáldar



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

Hoja resumen de datos generales:

Fase de proyecto: Estudio de Viabilidad

Título del Proyecto: APARCAMIENTOS BAJO CANCHAS DEL COLEGIO ANTONIO PADRÓN.

Emplazamiento: C/ Drago s/n C.P. 35460 GÁLDAR. LAS PALMAS

AUTOR DEL ENCARGO: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR.

REDACTOR DEL PROYECTO: OFICINA TÉCNICA AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

ARQUITECTO REDACTOR ESTUDIO: Francisco Javier Flores Mederos

ARQUITECTO TÉCNICO: A DEFINIR EN PROYECTO

COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD: A DEFINIR EN PROYECTO

DELINEANTES:

FECHA: FEBRERO 2008

Usos del edificio

Uso principal del edificio/parcela:

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> residencial | <input type="checkbox"/> turístico | <input type="checkbox"/> transporte | <input type="checkbox"/> sanitario |
| <input type="checkbox"/> comercial | <input type="checkbox"/> industrial | <input type="checkbox"/> espectáculo | <input type="checkbox"/> deportivo |
| <input type="checkbox"/> oficinas | <input type="checkbox"/> religioso | <input type="checkbox"/> agrícola | <input checked="" type="checkbox"/> educación |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dotacional / aparcamientos | | | |

Usos subsidiarios del edificio:

- | | | | |
|--------------------------------------|---|----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> residencial | <input checked="" type="checkbox"/> Garajes | <input type="checkbox"/> Locales | <input type="checkbox"/> Otros: 1ª y 2ª sin uso |
|--------------------------------------|---|----------------------------------|---|

Nº máx. Plantas Sobre rasante: Bajo rasante:

Superficies

superficie total construida s/ rasante	Actual Colegio	superficie total	
superficie total construida b/ rasante		presupuesto ejecución material estimado	3.950.000,00 €

Estadística

nueva planta actuación bajo rasante	<input checked="" type="checkbox"/>	rehabilitación	<input type="checkbox"/>	vivienda libre	<input type="checkbox"/>	núm. viviendas	0
legalización	<input type="checkbox"/>	Reacondicionamiento Apertura	<input type="checkbox"/>	VP pública	<input type="checkbox"/>	núm. locales	0
				VP privada	<input type="checkbox"/>	núm. plazas garaje	estimado 404



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

ESTUDIO DE VIABILIDAD APARCAMIENTOS BAJO CANCHAS DEL C.E.I.P. ANTONIO PADRÓN

El presente documento es copia de su original, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

INDICE

1. ANTECEDENTES.-	4
2. OBJETO DEL ESTUDIO.-	4
3. SITUACIÓN.-	4
4. PROMOTOR.-	6
5. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.-	6
6. DESARROLLO ESTUDIO.-	8
6.1. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA, ASÍ COMO DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.-	8
6.2. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.-	8
6.3. VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HAGAN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO.-.....	9
6.4. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CUANDO ÉSTE SEA PERCEPTIVO DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE, Y EN SU CASO ALTERNATIVAS, MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS.-	10
6.5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA, INDICANDO LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS SI SE TRATARA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS O LINEALES, LAS CARACTERÍSTICAS DE SU TRAZADO.-	10
6.6. RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA.-	11
6.7. COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR, ASÍ COMO EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA CON LA JUSTIFICACIÓN, ASÍ MISMO DE LA PROCEDENCIA DE ÉSTA.-	12

1. ANTECEDENTES.-

Se redacta el presente Estudio a petición del Señor Alcalde sobre viabilidad de desarrollo de un aparcamiento bajo las canchas del actual colegio de educación infantil y primaria Antonio Padrón, para lo que se propone la desafectación del área que ocupa las actuales canchas deportivas del centro.

El centro Histórico de la Ciudad de Gáldar es en la actualidad un importante foco administrativo y comercial, cuyo principal problema se centra en la imposibilidad de dar respuesta en superficie a los aparcamientos necesarios, debido al aumento del parque móvil que diariamente tiene que acceder al centro urbano. Por todo ello se hace necesario la búsqueda de proyectos alternativos como aparcamientos subterráneos, localizados en el área central de la ciudad. El problema surge en la búsqueda de esos espacios adecuados para tal uso, y más en el caso del casco urbano, compacto y donde la edificación de carácter residencial lo ha casi colmatado. De este modo y tras ver la gran potencialidad, así como la oportunidad que se presenta por su localización dentro de la trama urbana, se propone crear unos aparcamientos en el área que ocupan las actuales canchas del colegio Antonio Padrón, de tal modo que permitan la convivencia de ambos usos.

2. OBJETO DEL ESTUDIO.-

El presente Estudio de Viabilidad tiene como objeto la creación de unos aparcamientos bajo rasante para ordenar, aliviar y mejorar de manera ostensible el Centro urbano de Gáldar. Gracias a la realización de este aparcamiento público se conseguiría descongestionar la zona comercial, mejorar la circulación viaria y sobre todo se ganaría espacio vital en superficie. De esta forma los vecinos y la población en general verán incrementada de manera notable su calidad de vida, beneficiando y apostando sobre todo por el pequeño comercio y el ocio del ciudadano, a fin de conservar la vitalidad que siempre ha existido en el Casco municipal.

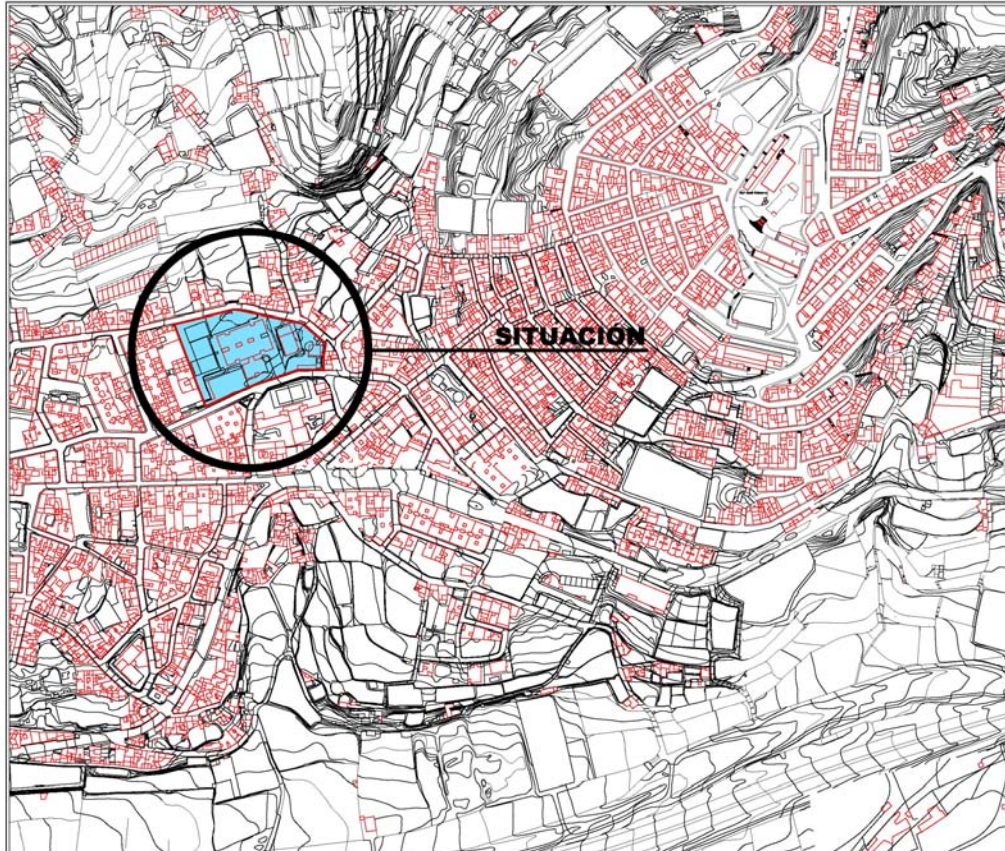
Con este estudio se pretende además dar cumplimiento al *apartado 3 del **CAPÍTULO II. DE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS OBJETO DE CONCESIÓN EDL2000/83354. SECCIÓN PRIMERA. Actuaciones previas. Artículo 227.** Estudio de viabilidad EDL 2000/83354*, sometiendo el mismo a información pública, en los términos expuestos en la referida ***Ley13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.***

3. SITUACIÓN.-

La actuación que pretende realizarse se localiza bajo las canchas del actual colegio de enseñanza infantil y primaria Antonio Padrón, sito en la Calle Drago s/n., en el término Municipal de Gáldar.



LOCALIZACIÓN.-



PLANO SIN ESCALA LOCALIZACIÓN PARCELA EN CASCO DE GÁLDAR.

ESTUDIO DE VIABILIDAD APARCAMIENTOS BAJO CANCHAS DEL C.E.I.P. ANTONIO PADRÓN

El presente documento es copia de su original, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

4. PROMOTOR.-

Promueve el presente Estudio de Viabilidad el Excelentísimo Ayuntamiento de Gáldar.

5. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.-

SUPERFICIES Y LINDEROS: En este punto definimos la relación de superficies y linderos tanto de la parcela matriz o actual como del área a desafectar, donde se proponen que convivan el nuevo uso propuesto de aparcamientos con el actual educativo.

Parcela Actual o matriz.

La parcela actual cuenta con una superficie aproximada de 9.886 metros cuadrados.

Linderos:

Lindero Norte.- Linda con la Calle Doramas.

Lindero Sur.- Linda con la Calle drago

Lindero Este.- Linda con dos viviendas, que según catastro coincide con las parcelas con referencia catastral número 6035804DS3163N0001QB propiedad de Don Cristóbal García Mateo y número 6035803DS3163N0001GB propiedad de Don Baltasar Pérez León

Lindero Oeste.- Linda con la Comunidad de propietarios del Edificio San Miguel cuya referencia catastral es 6035801DS3163N-----

Área a desafectar:

El área a desafectar posee una superficie aproximada de 3.653,67 metros cuadrados.

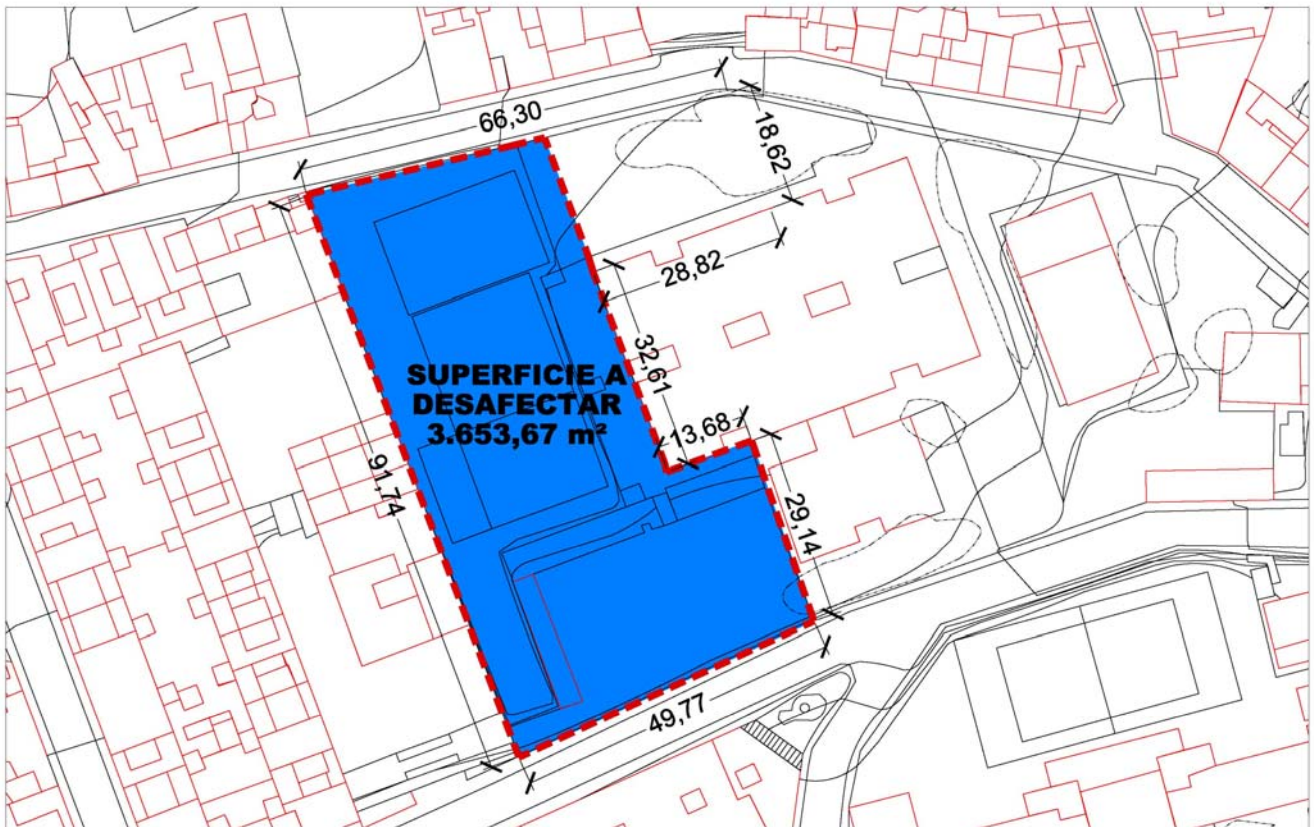
Linderos:

Lindero Norte.- Linda con la Calle Doramas.

Lindero Sur.- Linda con la Calle drago

Lindero Este.- Linda con el actual Colegio o finca matriz.

Lindero Oeste.- Linda con la Comunidad de propietarios del Edificio San Miguel cuya referencia catastral es 6035801DS3163N-----



PLANO SIN ESCALA QUE MUESTRA LA SUPERFICIE DE ACTUACIÓN

6. DESARROLLO ESTUDIO.-

6.1. Finalidad y justificación de la obra, así como definición de sus características esenciales.-

Existen varias finalidades básicas en la presente obra.

En primer lugar la justificación de la dotación de un aparcamiento en este importante núcleo comercial, administrativo y habitacional aliviaría sustancialmente el carencia de estacionamientos en la zona, resolviendo de esta manera y bajo rasante el problema de la inexistencia actual en superficie.

Por otro lado la posibilidad de resolver la falta de estacionamiento de los propios habitantes, puesto que en la zona existe gran número de viviendas que carecen de garajes.

Además, haría real una reivindicación de los comerciantes de la zona, que veían como la falta de aparcamientos y el colapso que vive el centro de Gáldar desde hace muchos años frenaba cada vez más las posibilidades de dar un buen servicio a los consumidores. De esta forma y en combinación con la progresiva peatonalización que el casco ha experimentado en los últimos años se podría hablar de un giro hacia la comodidad de los usuarios, ofertando espacios de ocio adecuados en superficie combinados con la soltura en tiempo para realizarlos, haciendo muy competitivo el centro.

En otro orden, se tendrá especial hincapié en el proyecto la realización de las dos canchas para el educativo existente, de tal manera que la cancha inferior cumpla reglamentariamente con una instalación polivalente y sea cubierta. De esta manera se garantizaría también la mejora de las instalaciones actuales, dotando al actual educativo de unas instalaciones deportivas totalmente renovadas.

Otra premisa es la perfecta ejecución en superficie del vial lateral propuesto por el Plan General de Ordenación del Municipio, bajo la que podrán existir aparcamientos, sirviendo a la vez de vía de acceso y regulación de las direcciones para los vehículos que quieran acceder o salir de los propios aparcamientos.

Se deberá contemplar en el proyecto las futuras ampliaciones del propio, no condenando su crecimiento, puesto que existe la posibilidad de que el centro actual pueda sustituirse por uno nuevo que además optimizaría por su localización la forma de la parcela.

Por último no se debe olvidar que se deberá conectar las nuevas canchas con el edificio actual del proyecto, y que a su vez se deberá garantizar un acceso independiente por el vial lateral a las canchas.

6.2. Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.-

Las previsiones de la demanda de uso y su incidencia en la zona se ha esbozado en apartados anteriores en referencia a la inexistencia de este tipo de instalación primordial en la actualidad en la que predomina el uso indiscriminado del automóvil como pieza fundamental de la sociedad actual y sobre el que no existe una respuesta clara y contundente en la zona.

Por ello y dentro de este apartado de previsiones es clara la necesidad de la actuación ya que no estamos hablando de "previsión" o algo que ocurrirá en el futuro, sino que es una carestía actual, que se agrava con el paso del tiempo, o, lo que es peor en el caso de no hacerle frente, puede producir una saturación del sector ahogando el propio comercio y la

zona, produciendo de esta manera una huida de la población y el comercio hacia lugares mejor dotados.

6.3. Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.-

Los datos recogidos de las oficinas censales indican la cantidad actual de elementos tanto humanos, como de vehículos y comerciales del municipio que pueden beneficiarse del sistema de actuación propuesto, sin incluir la población de hecho y visitantes, siendo estas cifras las siguientes.

Población de derecho: 23.776 (censo de habitantes 1 de enero de 2007)

Censo de automóviles: más de 12.900 vehículos censados

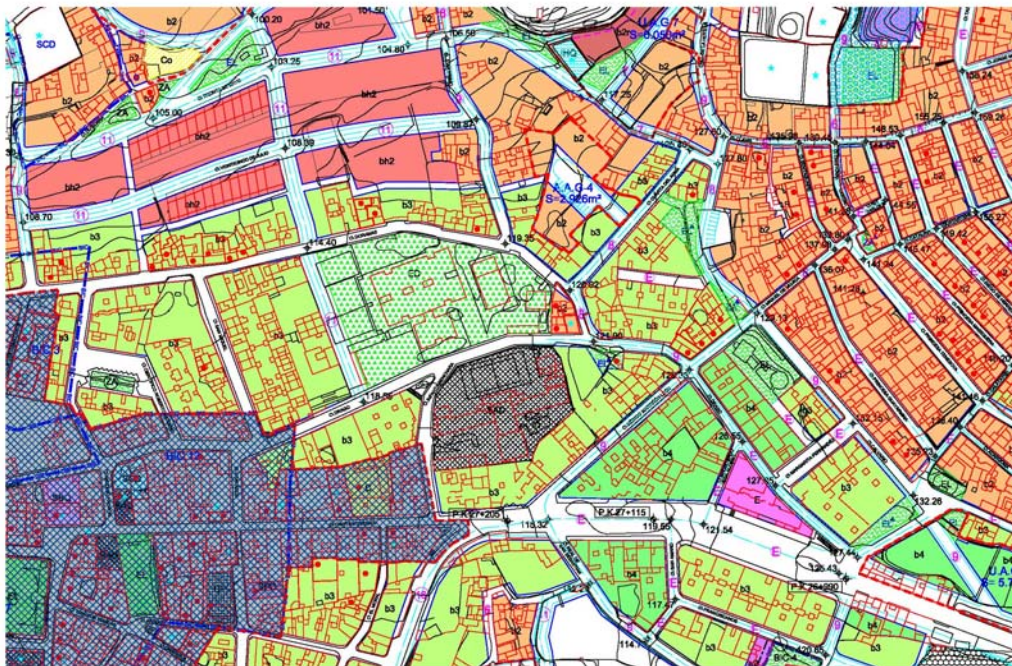
Censo de motocicletas: más de 1.500 motos censadas.

Comercios: aproximadamente 700 entidades comerciales repartidos por el municipio, de los cuáles la mayoría se localizan en el Casco de Gáldar.

No existe Planeamiento Urbanístico que refleje, desarrolle, pormenore y resuelva la situación del enclave referido, y es precisamente esta carencia la base de este Estudio de Viabilidad.

En cuanto a la normativa la parcela que ocupa el actual Colegio queda calificada como educativo en su gran mayoría y viario en la zona de contacto con el edificio San Miguel según el Plan General de Ordenación de Gáldar, Texto refundido- Anexo Aprobación Provisional, con aprobación definitiva parcial de la Comisión de Ordenación del Territorio y medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de Julio de 2006, resolución de la Dirección General de urbanismo de 16 de Febrero de 2007 publicada el 26 de febrero de 2007 en el Boletín Oficial de Canarias, y publicación íntegra de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas.

La introducción del nuevo uso de aparcamientos puede hacerse compatible con el actuales usos propuestos por el Plan General.



ZOOM ÁREA A INTERVENIR (SIN ESCALA)
PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Nº8 PGO DE GÁLDAR

ESTUDIO DE VIABILIDAD APARCAMIENTOS BAJO CANCHAS DEL C.E.I.P. ANTONIO PADRÓN

El presente documento es copia de su original, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

6.4. Estudio de impacto ambiental cuando éste sea perceptivo de acuerdo con la legislación vigente, y en su caso alternativas, medidas correctoras y protectoras necesarias.-

En principio el propio Proyecto de Ejecución recogerá en su concepción, el nuevo impacto ambiental creado, con la transformación del Medio Urbano de la zona, que como se ha explicado con anterioridad, alcanzará unos niveles de bienestar, ordenación e impacto que podemos llamar positivo, muy superior al de la actualidad, enmarcando dentro de este proyecto todas y cada una de las medidas correctoras y protectoras que son necesarias en la actualidad y pudieran necesitarse con posterioridad.

6.5. Justificación de la solución elegida, indicando las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.-

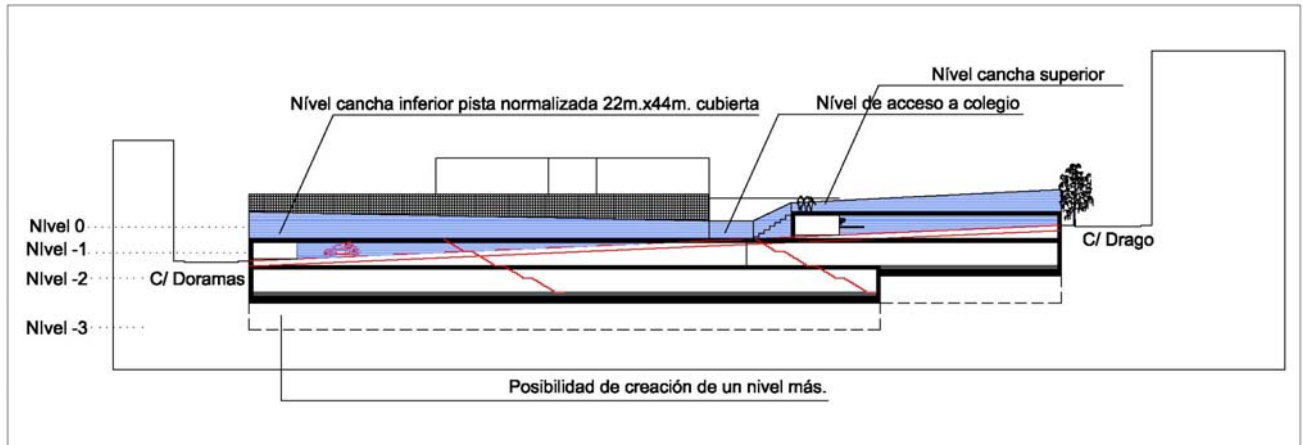
Se han estudiado varias alternativas de aparcamientos en superficie y en altura, descartándose las mismas por varias razones, entre ellas las principales son: escasez de suelo disponible, alejamiento de la zona, e impacto visual no deseado.

Por ello se opta por la realización del aparcamiento con una capacidad de 404 plazas aproximadamente, distribuidas en tres plantas bajo rasante, con lo intentaremos anular el impacto visual, reduciendo al mínimo las operaciones de tránsito en superficie.

La relación de plazas de aparcamiento y superficies que se barajan se muestran en la siguiente tabla:

ESTIMACIÓN APARCAMIENTOS BAJO RASANTE		
PLANTAS	SUPERFICIE ESTIMADA (m. ²)	APARCAMIENTOS ESTIMADOS
PLANTA 0	1.047,14	26
PLANTA -1	2.621,23	102
PLANTA -2	3.228,54	138
PLANTA -3	3.228,54	138
TOTALES	10.125,45	404

Como se muestra en la sección alzado por la calle lateral el proyecto tratará de adaptarse en superficie al desnivel existente entre las calles Drago y Doramas, escalonándose y sobre todo creando una fachada urbana adecuada hacia la misma calle. El cerramiento será pues otro punto importante a tener en cuenta en el proyecto, de tal modo que se cuide la nueva imagen de la zona.



6.6. Riesgos operativos y tecnológicos de la construcción y explotación de la obra.-

Se sabe que cualquier obra es susceptible de riesgos pero el conocimiento previo de los mismos basados en el peritaje, atenúan sus posibles efectos, por esto contamos con que el principal riesgo operativo de la realización de esta obra, es la paralización de la actividad en la zona mientras se ejecuten los trabajos, independientemente de los trastornos originados por la propia obra.

El estudio de la obra y el propio proyecto se realizará y tratara de paliar este riesgo, para lo cuál se realizarán proyecto y obra bajo las canchas del actual colegio, ejecutando el nuevo vial lateral propuesto en el plan general, que además debe servir como aliviadero y conector del propio aparcamiento. En todo momento deberá estar habilitado el tránsito rodado, y peatonal de la zona, y afectar lo menos posible al uso escolar del propio centro. Los riesgos tecnológicos que se producirán son causa de los correspondientes Estudios de Seguridad y Salud, que deberán quedar incluidos en la documentación precisa a acompañar con el preceptivo Proyecto de Ejecución de la obra.

6.7. Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de la obra con la justificación, así mismo de la procedencia de ésta.-

El coste de la inversión se estima en alrededor de tres millones novecientos cincuenta mil (3.950.000,00) euros.

En este presupuesto se debe tener en cuenta que en principio se prevé para la construcción de tres plantas bajo rasante y el perfecto acondicionamiento en superficie de las canchas del colegio, siendo una de ellas cubierta. Del mismo modo, incluirá las obras necesarias del nuevo vial lateral propuesto por el planeamiento.

A esta cantidad habría que sumarle los costos referentes a los honorarios de redacción y dirección de obra del proyecto, así como todas las cuotas referentes a visados y seguros pertinentes.

Debemos reseñar que este presupuesto podría variar en función del proyecto, es decir, se ha realizado una estimación con materiales de una calidad media sobre gráficos realizados en estudio previo y por tanto estará sujeto a la mayor definición y diseño del mismo.

En cuanto a la financiación para la ejecución de la obra se podría contar con varias opciones, abarcando desde recursos propios empresariales a concesiones administrativas, planteándose incluso la posibilidad de contar con crédito financiero hipotecario de entidad bancaria al objeto de dar amplias facilidades de pago a adquirentes en régimen temporal de plazas de aparcamiento, facilitando de esta manera el acceso a los vecinos y comerciantes de la ciudad de Gáldar. Así incluso se podría llegar a una financiación mixta.

Gáldar a 21 de Febrero de 2008
El Arquitecto Municipal.

Fdo. Francisco Javier Flores Mederos