



AL EXCMO. SR. CONSEJERO DE POLITICA TERRITORIAL.

D. RAMCHAND BULCHAND, en r. de B. de P.R., S.A. domiciliado en Las Palmas, calle Pérez Muñoz, número 33 ----- en su calidad de promotor de la solicitud de cambio de uso de la parcela 177, de la Urbanización Puerto Rico, ante V.E. comparece y DICE:

Que, habiendo interpuesto RECURSO DE REPOSICION con fecha 9 de Diciembre de 1.986 y número de registro de entrada ----- en esa Consejería de Política Territorial, en el que se solicita se dicte nueva RESOLUCION que viabilice el cambio de uso proyectado, en las mejores condiciones para satisfacer los intereses públicos y privados.

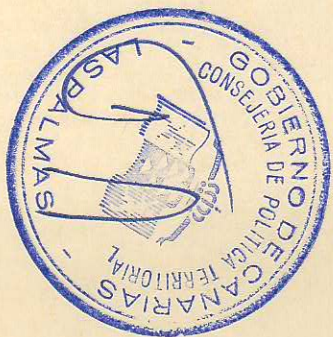
Con el fin de que lo SOLICITADO pueda ser reforzado por una mayor aportación de datos técnicos sobre la actuación que se pretende acometer, así como un mejor apoyo desde la óptica de la integración urbanística, abundando en lo ya expuesto en el apartado C y en los puntos 1 y 2 del apartado E de los ANTECEDENTES del mencionado RECURSO; del mismo modo que en los apartados 2º, 4º, 5º y 6º de las MOTIVACIONES, y especialmente, lo expuesto en el apartado 8º de las mismas,

S U P L I C O:

Me sea admitida la presente alegación, y sea considerada la propuesta de ordenación, así como el análisis de datos, que se aporta en el estudio técnico y propuesta de ordenación anexa a éste escrito.

El Consejero en Resolución de fecha
4.8.87 acordó la APROBACION
"DEFINITIVA" del presente expediente
Las Palmas de G.C.

El funcionario



PARCELA 177 DE LA URBANIZACION PUERTO RICO.

ESTUDIO TECNICO.-

El presente estudio se realiza con la finalidad de proporcionar una solución adecuada a la parcela 177 de la Urbanización Puerto Rico para poder alcanzar DOS OBJETIVOS FUNDAMENTALES, planteados en el cambio de uso que se solicita:

1) Una mejor integración en el tejido urbano en que se localiza, una vez analizadas las circunstancias urbanísticas sobrevenidas, y los factores de localización y uso que afectan a la parcela.

2) Una ordenación de la parcela que potencie:

2.1.- Una adecuada adaptación a la configuración de la parcela, mitigando al máximo el impacto ambiental edificatorio.

2.2.- Una inserción en la trama, creando recorridos peatonales y pequeñas plazas o miradores, de uso público que contribuyan a una mejora de las dotaciones de la zona.

2.3.- Un cambio funcional de los espacios libres intersticiales de la urbanización, contribuyendo a su potenciación y abriendo una vía a su posible tratamiento como espacio público, e incorporación como recorrido urbano, el suelo que remata la loma, cuya localización estratégica presenta unas inmejorables condiciones para, la creación de un mirador público, convenientemente tratado para que ello no provoque alteraciones morfológicas del paisaje natural.

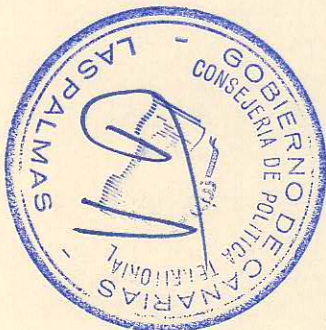
La consecución del objetivo 1, pasa por la aportación de un análisis previo a través del que quede demostrado que efectivamente las nuevas circunstancias urbanísticas, como ya se afirma en el recurso que este análisis complementa, precisan una respuesta acorde con el momento actual. Para ello se aporta:

1.1.- Elementos extrínsecos que afectan a la parcela:

.../...

El Consejero en Resolución de fecha
4-P-PX acordó la APROBACION
"DEFINITIVA" del presente expediente
Las Palmas de G.C.

El Funcionario



A₁: Análisis del equipamiento comercial.

B₁: Breve estudio de accesibilidad.

1.2.- Factores de interpretación.

Relación de la parcela con el suelo y usos circundantes.

1.3.- Elementos intrínsecos de la parcela.

A₃: Condiciones del terreno, dificultades para la implantación del uso de la normativa vigente.

B₃ Posibles aportaciones al uso público generadas desde la parcela.

A₁ ANÁLISIS DEL EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

En este análisis se introducen dos situaciones del equipamiento:

a Ejecutado.

b Previsto en la ordenanza.

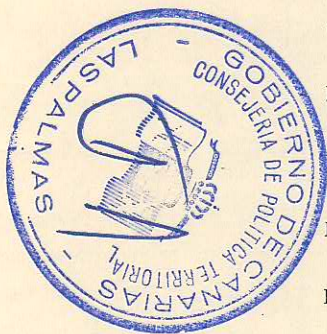
(a) Equipamiento ejecutado.- Se han computado los restauraciones existentes en la totalidad de la urbanización, se incorpora listado y plano de localización N^o1 de los mismos, bien bajo su denominación comercial o por la de la parcela que ocupa, siendo sus superficies construidas las siguientes:

Parcelas correspondientes a las fases comprendidas entre la 1^a y 5^a inclusives:

DENOMINACION DE LA PARCELA O LOCAL.	SUPERFICIE DE PARCELA	USO	ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIDA m ² .
PARCELA C	6.380 m ²	RECREAT.: Restaurant. Balneario. Inst. complm.	OCUP. 20% ALTURA 1P.	1.276
PARCELA D	28.720 m ²	CENTRO CIVICO COMERCIAL.	SUP. CUBIERTA 80% ALTURA 2P+SS.	+45.952 <u>22.976</u>
Ce ₁				68.9258
BAJOS del PASEO	---	COMERCIAL Restaurant y complemento de playa.	1 PLANTA bajo el paseo.	1.600
PARCELA A	4.470 m ²	RECREAT.: Restaurant, balneario, ect.	0'40 m ³ /m ²	596
PARCELA C19	876 m ²	COMERCIAL	SUP. OCUP. 75% ALTURA 1P.	657
PARCELA H ₃	---	HOTELERA, BAJOS COMERCIAL.	PLANTA BAJA del uso hotelero.	1.125
PARCELAS H ₄ +H ₄ bis	---	HOTELERA, REST. COMPLEMENTARIO.	AL SERVICIO DEL USO HOTELERO.	200

El Consejero en Resolución de fecha 4 P-77 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente Las Palmas de G.C.

El Funcionario



RESTAURANTES CONSIDERADOS DE INTERES EN LA ZONA

(El cómputo de superficies es aproximado admitiendo un margen de error del 5%)

R ₁	REVOLI	---	---	400 m ²
R ₂	RIO PIEDRA	---	---	250 m ²
R ₃	EL CID	---	---	200 m ²
R ₄	PUNTA del REY	---	---	250 m ²
R ₅	RIO SOL	---	---	300 m ²
R ₆	PTO. PLATA	---	---	350 m ²
R ₇	MONTE BELLO	---	---	225 m ²
R ₈	EL GRECO	---	---	250 m ²
R ₉	R. CHINO	---	---	250 m ²
R ₁₀	PORTO NOVO	---	---	200 m ²
R ₁₁	HAITI	---	---	150 m ²
SUP. COMERCIALES DEL PUERTO				
Ce ₂	BAJOS COMERC. PORTO NOVO.	---	---	500 m ²
Ce ₃	CENTRO COMERC. PUERTO BASE.	---	---	1.010 m ²
TOTAL COMERCIAL Y RESTAURANTES CONSOLIDADA.....				78.567 m ²

NOTA: Para este estudio no se han computado las superficies de supermercados, entidades bancarias, ect..., de pequeña entidad, que existen distribuidas por la urbanización y que en total pueden representar un incremento de un 5% sobre el computado, es decir aproximadamente 4.000 m².

El Consejero en Resolución de fecha
4-8-87 acordó en APROBACION
"DEFINITIVA" del presente expediente
Las Palmas de G.C. El Funcionario



(b) Equipamiento previsto en la ordenación (sin ejecutar).-

	SUPERFICIE de PARCELA	U S O	ORDENANZA	SUPERFICIE CONSTRUIDA m ²
FASE VI.-			3 m ³ /m ²	
PARCELA E	5.100	COMERC.	Altura 2p.	5.100.
FASE VII.-				
PARCELA CC ₁	1.916	COMERC.	1 m ² /m ² Altura 2p.	1.916
PARCELA CC ₂	962	C.COMERC	0'75 m ² / _m	721'5
TOTAL DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL SIN EJECUTAR.....				7.737'5

Luego la superficie total en m² construidos para la Urbanización es de 86.454'5 m², sin tener en cuenta los 4.000 adicionales mencionados anteriormente, lo que supondría subir a una superficie del orden de 90.000 m² esto significa un standard de equipamiento por habitante de 3 m²/hab.

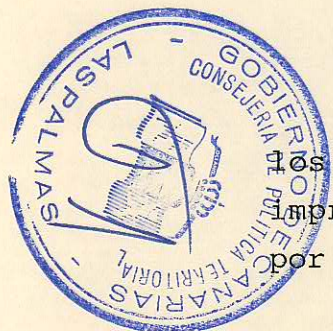
Estos datos revelan una inflación desmesurada del equipamiento comercial que triplica el standard que establece el Reglamento de Planeamiento, 1m²/hab., considerada una composición familiar de 4 miembros, lo que en términos de hábitat urbano no es intrínsecamente malo, siempre que no entrañe una presencia que pueda resultar asfixiante.

B₁ BREVE ESTUDIO DE ACCESIBILIDAD.

Redundando en lo expuesto en el apartado C de los antecedentes, en cuyo texto se han detectado pequeñas imprecisiones, se propone como redacción a introducir por esta alegación la siguiente:

"C) Recientemente, se produce la aprobación de la Urbanización de Agua de la Perra (FASE VI y VII de la Urbanización Puerto Rico) que, en lo que se refiere a la parcela que nos ocupa, tiene por efecto inmediato que, al extenderse

El Consejero en Resolución de fecha
 H- P- P-X acordó la APROBACION
 "DEFINITIVA" del presente expediente
 Las Palmas de G.C. El Funcionario

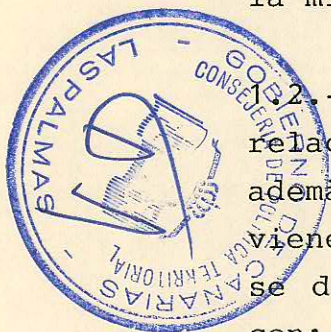


la Urbanización desarrollándose la 7ª FASE, y ejecutarse los viales de la anterior 3ª FASE de la misma. La parcela 177 queda integrada en la trama urbana del nuevo tejido que, además de crear nuevas dotaciones, introduce un nuevo criterio de distribución de usos y volúmenes, quitándole la singularidad de remate de la misma que anteriormente tenía, como se ha destacado, lo cual influyó no poco en el destino que en principio le asignó el planificador."

Habiéndose de corregir, el siguiente párrafo donde dice "del vial en forma de curva y en pendiente de 180 grados" sustituyendo las palabras EN PENDIENTE por UN GIRO.

Hemos de confirmar que, efectivamente, ni las características del viario superior, pendiente, forma y sección, ni la del lateral a la parcela, cuyas secciones (8 y 6 mts. respectivamente) sólo permiten absorber aparcamientos en línea, sumando entre ambos (12 y 9 plazas respectivamente) 21 plazas de aparcamiento según se desprende del Plano N° 2, pueden justificar la localización del uso vigente, restaurant y/o sala de fiesta, de tal manera que se agote su edificabilidad pues aplicando un standard de calidad, 4 m²/usuario, los 1.826 m² permitidos albergarían más de 400 usuarios, lo que genera una necesidad de aparcamientos con la que no cuenta la zona ni; como observaremos en el punto A₃, la localización y condiciones de la parcela, hacen recomendable la absorción de la necesaria superficie de aparcamientos, en la misma.

El Consejo en Resolución de fecha 4-8-87 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente Las Palmas de G.C. El Funcionario



12.- En lo relativo a los factores de interrelación, relación de la parcela con el suelo y usos circundantes, además de lo ya expuesto en el recurso que ésta alegación viene a apoyar técnicamente, Hemos de constatar, según se desprende del Plano N° 2 anexo, que la parcela linda con:

Lindero N.- Viarios peatonales y rodados, y fondo de saco denominados P₂, F_s y V₁.

Lindero O.- Fondo de saco F_s, peatonal P₁ y parcela 154 - 155 .

Lindero E.- Espacio libre residual EL₁ y parcela 317.

Lindero S.- Espacio libre residual EL₂.

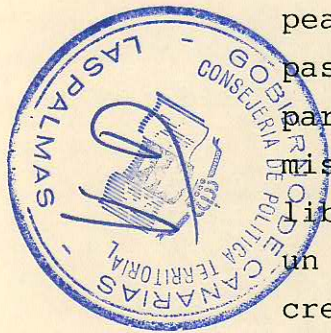
de lo que se puede colegir que:

la parcela, salvo en los dos pequeños linderos edificatorios, cuya suma es de 25'50 frente a un perímetro de 301'2, linda por lo tanto en la mayor parte de su perímetro con viarios, peatonales (P₁, 8'64 mts. y P₂, 34'30 mts.) y espacios libres, no tratados y que en la actualidad son terrenos que persisten con su relieve natural como residuales de la urbanización, susceptibles de recibir, conforme a lo afirmado en el Punto referenciado como 2.3 de la ordenación de la parcela un tratamiento, siendo la suma de dichos linderos 275'7 m., lo que representa que en el 90% del perímetro la parcela tiene contacto con un uso de carácter público.

1.3. En lo relativo a los elementos intrínsecos de la parcela, entramos a estudiar los datos que arroja la configuración de la parcela. Para ello se describe la parcela mediante plano de planta de la misma, para lo cual se ha realizado el deslinde y un topográfico de la parcela del que se aporta una reducción en el Plano N^o 3, así como los perfiles considerados necesarios para su definición, con lo que se pone de manifiesto, conforme a lo ya enunciado en 1.3 A₃, y la imposibilidad de introducir la superficie de aparcamiento que el uso de restaurant requiere, sin llevar a cabo fuertes y costosos movimientos de tierra, con el consiguiente impacto ambiental que ello comporta; lo que se ve agravado por la localización y accesibilidad de la parcela.

B₃.- Se ha considerado, según se grafía en los planos N^o 4 y N^o 5 la posibilidad de dar continuidad al viario peatonal que linda con la parcela, estableciéndose un paseo de carácter público, dentro de los bordes de la parcela, que, sin menoscabo de la edificabilidad de la misma, permita dotar de accesibilidad a los espacios libres, hoy residuales; y de tal manera que, localizando un 20% de la superficie construida, a nivel del paseo creado en el borde sur de la misma, con un uso comercial de pequeños locales (10 locales de 40 m² de superficie), se enriquezca el contacto de la parcela con el suelo libre que en el futuro deberá de tener el adecuado tratamiento para convertirse en un espacio libre de uso público,

El Concejero en Resolución de fecha
4-8-87 acordó la APROBACIÓN
"DEFINITIVA" del presente expediente
Las Palmas de G.C. El Ayuntamiento



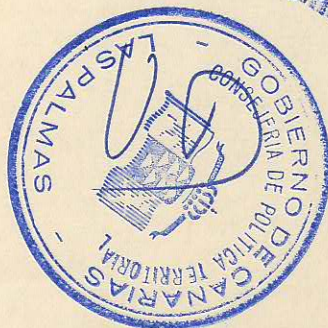
transitable, y dando así la posibilidad de conexión entre el EL₁ y EL₂, potenciando con ello la futura transformación en espacio libre vividero.

Cumplimentando lo expuesto en el aptdo.2) se aporta una propuesta de ordenación de la parcela que, con la edificabilidad que la ordenanza solicitada tolera, 1.826 m² construidos, 2 plantas de altura máxima y una ocupación inferior a la de la ordenanza (1.095 m²); permite, adaptándose a la topografía disminuir al máximo las alteraciones del terreno natural, con una ocupación a base de pequeños volúmenes encadenados, de tal manera que se potencien recorridos peatonales privados en su interior, y localizando zonas de jardín y piscinas en los lugares de la parcela de perfil más característicos desde el punto de vista de su relieve, para situar los usos (la piscina en la vaguada, ect...), vinculándose también, a través del diseño que se aporta, pequeños miradores o zonas de terraza comercial anexa al peatonal.

Siendo las superficies destinadas a uso público aportadas por la parcela las siguientes:

Recorridos de carácter público incorporados en el interior de la parcela	256'8 m ²	} 473 m ²
Terrazas comerciales	216 m ²	
Mirador (espacio libre de uso público)	160 m ²	

Habiéndose, además, llevado a cabo conversaciones con los promotores de las parcelas 1,2,3_y4 de la FASE 7^a para poder darse continuidad al recorrido peatonal, conectando así la zona libre con el área de Agua la Perra, según se desprende del Plano N^o 4.



El Consejero en Resolución de fecha
4-P-PY
"DEFINITIVA" por esta APROBACION
Las Palmas de G.C.
El Funcionario
Manuel Ramos