

1.- AUTOR DEL ENCARGO

GRUPO DE VECINOS AFECTADOS PARQUE LOS ROQUES, por medio de su portavoz D. Eduardo Rolo Corchero con DNI 04.170.060-E.

2.- AUTOR DEL INFORME, FINALIDAD DEL MISMO Y CRITERIOS ADOPTADOS

D. Javier Acosta Rodríguez, con Nº de Colegiado 2.614, NIF 43.783.421-T, vecino de Las Palmas de G.C., con estudio profesional en la C/ Graciliano Afonso, Nº 5, 5º I, Las Palmas de G.C.

Previamente al desarrollo del presente certificado, el perito que lo redacta y firma declara:

- 1.- No ser cónyuge o pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil, de alguna de las partes, o de sus abogados o procuradores.
- 2.- No tener interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante.
- 3.- No estar o haber estado en situación de dependencia o de comunidad o contraposición de intereses con alguna de las partes o con sus abogados o procuradores.
- 4.- No haber sido sancionado por falso testimonio.
- 5.- No creer que exista ninguna circunstancia que le haga desmerecer en el concepto profesional, y estar perfectamente facultado como técnico competente para la redacción del presente dictamen.

3.- ANTECEDENTES

Con fecha 29 de octubre de 2014 se realiza anuncio de licitación por parte del Ayuntamiento de San Bartolomé para la ejecución de tres proyectos denominados “Parque Infantil Los Roques”, “Adecuación Parques Infantiles Municipio de San Bartolomé” y “Parque Infantil Los Reyes”, el importe de licitación fue de 300.000 €.

El día 23 de febrero se adjudican los proyectos a la empresa OZIONA SOLUCIONES DE ENTRETENIMIENTO S.L., con CIB B-7032932, por un importe de total de 258.393,76 €, mediante resolución número 225/2015.

El Grupo de Vecinos Afectados por el Parque Los Roques redactó un Informe que consta de cuatro partes y que se hizo llegar:

- NAUFRAGIOS PARTE UNO al Ayuntamiento de San Bartolomé y Diputado del Común de Canarias.
- NAUFRAGIOS PARTES DOS, TRES Y CUATRO al Diputado del Común de Canarias, constituyéndose el Expediente EQ-0095/2016.

Con fecha 6 de octubre de 2016 se gira visita, por parte del técnico que suscribe el presente informe, al Parque Los Roques, objeto de estudio en este dictamen pericial. En dicha visita se realiza la medición de las dos zonas destinadas a juegos infantiles y reportaje fotográfico que se adjunta como parte de este informe.

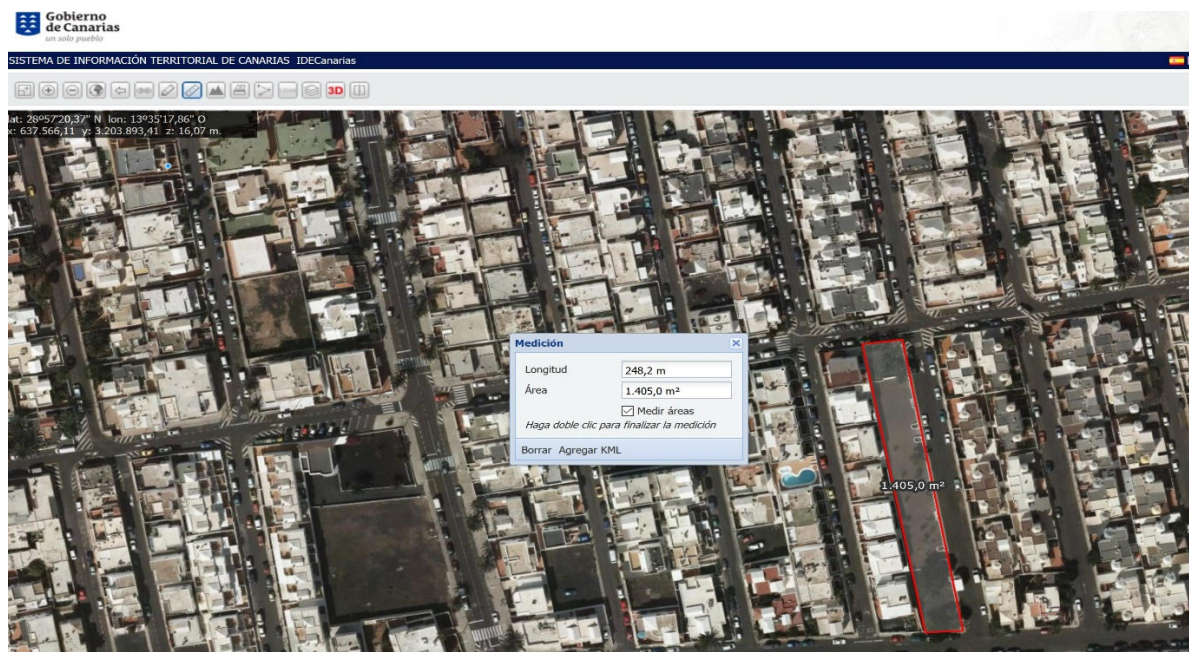
4.- INFORME

Es objeto del presente informe determinar si la instalación del Parque Los Roques sito en la calle del mismo nombre, en Playa Honda, Término Municipal de San Bartolomé en la isla de Lanzarote, cumple con las prescripciones urbanísticas que le corresponden en virtud de la aplicación del instrumento de ordenación vigente en el municipio de San Bartolomé, esto es, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de San Bartolomé, aprobadas por Orden del Departamento del Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias de 19 de julio de 1995 (BOC nº 113, de 30 de agosto de 1995).

En primer lugar se hace necesario identificar la dimensión real de la parcela en la que se ejecutó el mencionado Parque. Para ello se tiene en cuenta el informe pericial redactado por D. Juan Corchero Cruz, Perito e Ingeniero Técnico Agrícola en Industrias Agrarias y Explotaciones Agropecuarias. Dicho informe se me hizo llegar por parte de sus encargantes, el GRUPO DE VECINOS AFECTADOS PARQUE LOS ROQUES.

En dicho informe pericial se recoge la medición de la parcela objeto del presente dictamen, dicha superficie es de 1.398,83 m². En esta cantidad están incluidas los dos jardines, situados al norte y sur de dicha parcela, las dos áreas de juegos, el espacio destinado a kiosco y la zona biosaludable.

El técnico que suscribe el presente informe estima que dicha medición es correcta, toda vez que la superficie que recoge la ficha catastral es de 1.395,00 m². Este técnico ha realizado medición sobre la planimetría proporcionada por la página web de Grafcan y de la que se aporta captura de pantalla. La superficie de parcela obtenida es aproximada, es necesario dejar claro que el método más preciso para la obtención de la superficie de cualquier parcela es la realización de trabajo de campo con los instrumentos de medición adecuados a tal propósito. La superficie obtenida por este método es de 1.405,00 m². Obtenemos, por tanto mediante tres métodos distintos, unas cantidades muy parecidas. En cualquier caso, es necesario reiterar que el método más preciso para la obtención de la superficie de una parcela es la realización de un levantamiento topográfico.



El segundo paso a realizar es la consulta del planeamiento vigente en el Municipio de San Bartolomé que afecta a la parcela objeto del presente informe. Este planeamiento es las Normas subsidiarias de Planeamiento del Municipio de San Bartolomé, aprobadas por Orden del Departamento del Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias de 19 de julio de 1995.

Toda vez que la parcela objeto del presente dictamen pericial está destinada a Zona Verde Pública, está afectada por el Artículo 133.6 de las mencionadas Normas Subsidiarias cuyo literal expresa:

“Equipamiento de zonas verdes urbanas y espacios libres.

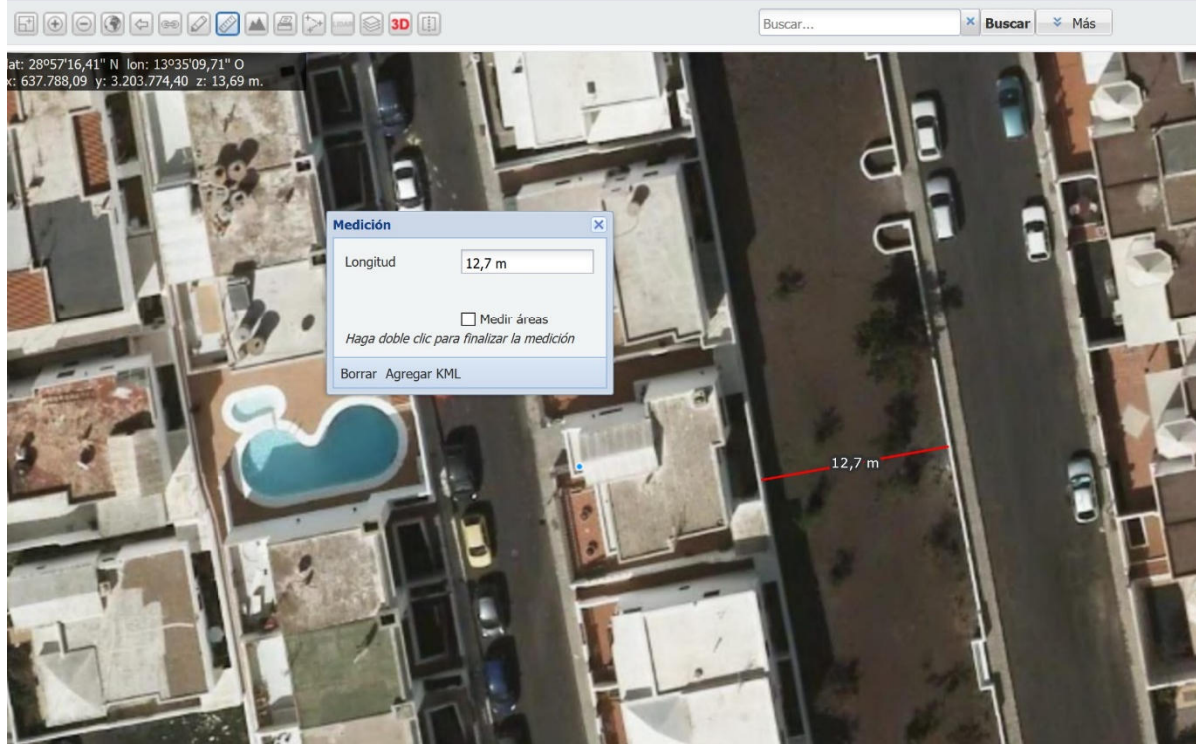
Comprenden los espacios libres y zonas verdes urbanas destinadas a la plantación de arbolado y jardinería cuyo objeto sea garantizar salubridad y reposo de la población y la obtención de las mejores condiciones ambientales para el área en que están situadas.

Deben de cumplir las siguientes condiciones:

- a) **Parques o jardines: su superficie no puede ser inferior a 1000 m² de superficie y podrá inscribirse en ella un círculo de 30 m. de diámetro, debiendo además reunir las condiciones necesarias para el fin que se destina.**
- b) **Áreas de juegos infantiles: su superficie no debe ser inferior a 200 m² y tal que se pueda inscribir un círculo de 12 m de diámetro.**
- c) **Zonas peatonales: pueden ser computadas como espacios libres siempre que reúnan las condiciones establecidas para ello en el apartado “a”.**

Este es el marco en el que debería desarrollarse el Parque Los Roques, objeto del presente informe.

El Parque Los Roques **cumple** con la superficie mínima que recoge el Instrumento de Planeamiento vigente (1.398,83 m², según levantamiento realizado por D. Juan Corchero Cruz, que, como ya se ha expresado, consideramos el más cercano a la realidad territorial), si bien **incumple** la condición de poder inscribir un círculo de 30 m de diámetro. Es necesario recordar que deben cumplirse las dos condiciones expresadas por las Normas Subsidiarias.



Podemos observar claramente que en la parcela en la que se implantó el Parque Los Roques no es posible inscribir un círculo de 30 m de diámetro, ya que como se puede observar en la captura del visor geográfico de GRAFCAN, la mencionada parcela sólo tiene aproximadamente 13 m de ancho. Por tanto, podemos concluir que, en cumplimiento de las Normas Subsidiarias no hubiera sido posible dicha implantación.

Pasemos en este punto al análisis dimensional de las dos zonas destinadas a juegos infantiles. En este punto, recordar que se tomarán como válidas las dimensiones obtenidas en la visita girada a la parcela por el técnico que suscribe el presente informe y que a continuación se especifican:

- Parque Infantil de 0 a 5 años: $13,07 \times 12,21 = 159,58 \text{ m}^2$
- Parque Infantil de 5 a 10 años: $14,20 \times 12,06 = 171,25 \text{ m}^2$

Obtenemos, por tanto que las dimensiones de las zonas destinadas a zonas infantiles no cumplen con los mínimos establecidos por las Normas Subsidiarias vigentes y que estipulan que deben tener un mínimo de 200 m^2 para poder implantar dicho uso, aunque cumplan con la otra limitación impuesta por el mencionado planeamiento de aplicación, esto es, en este caso la inscripción de un círculo de 12 m de diámetro. A pesar de que se cumpla dicha limitación, se hace necesario expresar que por tratarse de una parcela con una forma muy longitudinal, el ancho de la parcela destinada a Zona Verde Pública permite la inscripción de un círculo de la mencionada dimensión de manera muy ajustada, lo que hace que los mencionados espacios destinados a juegos infantiles queden prácticamente adosados a las medianeras de las viviendas que ya se encontraban en la misma manzana que el parque objeto de este dictamen. Lo ajustado de dicha dimensión no permite la disposición de elementos que constituyan una barrera que aisle acústicamente a las viviendas de los ruidos normalmente producidos por una instalación de este tipo. Dichas barreras se pueden constituir por medio de líneas de arbolado que, además, hubieran contribuido al ajardinamiento de la parcela.

La cercanía de las mencionadas zonas de juego infantil ocasiona que se produzcan molestias producidas por el ruido y las vibraciones inherentes a áreas en la que los niños juegan.

Por otro lado, la instalación de un quiosco con terraza no se encuentra recogida como uso permitido en zona verde pública, como se encuentra reflejado en las Normas Subsidiarias, es posible comprobarlo en las capturas que se adjuntan a continuación.

B.O.P. número 18, 10 de Febrero de 2003.

Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 18, lunes 10 de febrero de 2003

1777

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Miguel Martín Betancort, firmado.

1.831

ANUNCIO

1.754

A los efectos de lo establecido en el artículo 49.c) de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en su remisión hecha por el artículo 40.4 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, transcurrido el plazo de información pública del expediente de aprobación inicial de la MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO DE LOS NUCLEOS DE SAN BARTOLOME, PLAYA HONDA, GÜIME Y MONTAÑA BLANCA, aprobada en sesión plenaria de fecha 10 de Junio de 2002 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia número 79 de 3 de Julio de 2002, y no habiéndose presentado reclamaciones o sugerencias, las mismas quedan aprobadas definitivamente, siendo el texto integro el que a continuación se indica:

B.2) Altura máxima: Dos plantas ó 7,00 metros. En caso excepcionales y previo acuerdo municipal, se podrá llegar a las cuatro plantas.

B.3) Ocupación: 50%

B.4) Retranqueos: Libres

C.- Condiciones de uso: Dotaciones institucionales, excepto viviendas.

2.- ZONA 1

Zona de alta densidad edificatoria.

a.- Tipología: Edificación entre medianeras, teniendo al menos dos planos coincidentes con los linderos laterales. Su fachada estará alineada a vial.

b.- Condiciones de la Edificación:

b.1.- Edificabilidad: 1,70 m²/m²

b.2.- Altura máxima: Dos plantas o 7,00 mts a cualquier rasante

b.3.- Ocupación máxima: 100% en planta baja, 80% en planta alta.

páginas 1178 y 1779

Art. 140 PLAYA HONDA

1.- ZONA 0

Parcelas de carácter institucional ocupados o destinados para uso de equipamientos dotacionales.

A.- Tipología: la adecuada al uso.

B.- Condiciones de edificación:

B.1) Edificabilidad:

- Uso Social: 1 m²/m²

Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 18, lunes 10 de

- Uso Deportivo: 0,50 m²/m²
- Uso Cultural/Docente: 1m²/m²
- Uso Espacios Libres: 0,15 m²/m²

B.2) Altura máxima: Dos plantas ó 7,00 metros. En caso excepcionales y previo acuerdo municipal, se podrá llegar a las cuatro plantas.

B.3) Ocupación: 50%

B.4) Retranqueos: Libres

C.- Condiciones de uso: Dotaciones institucionales, excepto viviendas y comercial.

Sólo permite la instalación de dotaciones institucionales, uso que no coincide con la disposición de un uso comercial, representado por un kiosco destinado a cafetería. A pesar que se permite una edificabilidad de 0,15 m²/m², esta edificabilidad debería estar destinada a dotaciones institucionales. Las Normas Subsidiarias excluyen de explícita el uso comercial, incluso aunque se tratara de dotaciones institucionales

Por otra parte, según conversación mantenida con los vecinos afectados, mientras el parque permaneció abierto, los ruidos y vibraciones producidos por la actividad constante en él eran de muy difícil tolerancia. Dichos ruidos estaban producidos por el elevado número de personas haciendo uso del parque de modo simultáneo. También hacen notar que se producía concurrencia de grupos de personas hasta altas horas de la noche.

Por otra parte, es significativo el hecho que una Zona Verde Pública, cuyo destino es la plantación de arbolado y jardinería, como establece el mencionado Art. 133.6 de las Normas Subsidiarias, haya sido reducida a dos jardines laterales, uno con una dimensión de 179,26 m² y el otro de 312,74 m², lo que hace que el destino principal establecido por el mencionado planeamiento vigente quede aminorado hasta dejarlo en un 35,17% del total de la superficie de la parcela. También parece relevante que en el Proyecto del Parque se contemple la reducción de la superficie de los jardines muy por debajo de los 1000 m² que obliga la normativa (Art.133.6 , apartado A).

5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO











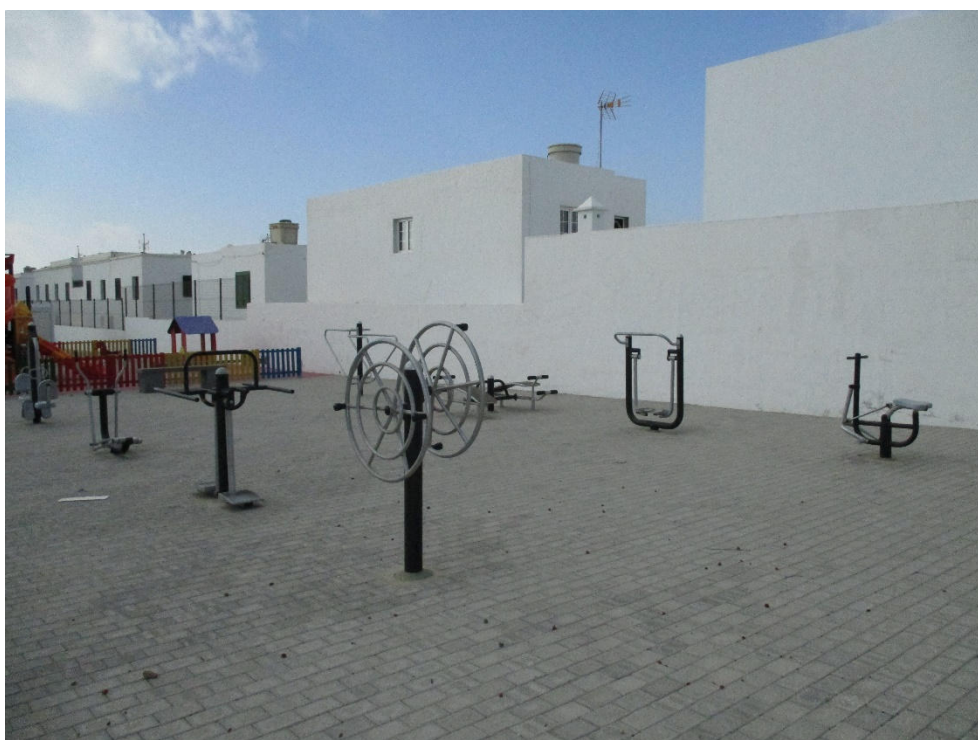














6.- CONCLUSIONES

Tras analizar las condiciones que reúne el Parque Los Roques, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

- El Planeamiento vigente (Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de San Bartolomé), dadas las dimensiones de la parcela en la que se implantó el Parque Los Roques, no permite dicha implantación de una zona verde pública, toda vez que si bien tiene una superficie mayor que la mínima exigida por las mencionadas Normas Subsidiarias, esto es 1000 m², ya que la parcela tiene una superficie de 1398,83 m², no es posible inscribir un círculo de 30 m. de diámetro.
- Del mismo modo se produce incumplimiento del Planeamiento Urbanístico vigente ya que el mismo recoge como objeto de las zonas verdes públicas la garantía de la salubridad y el reposo de la población y la obtención de las mejores condiciones ambientales para el área en que están situadas. Este objetivo no se consigue dado el elevado nivel de ruidos y vibraciones producidos.
- Las zonas destinadas a juegos infantiles no cumplen con dichas prescripciones, si bien es posible inscribir un círculo de 12 m. de diámetro, no cuenta con la superficie mínima estipulada por las Normas subsidiarias (200 m²), hay que recordar que las superficies de dichas áreas de juegos infantiles son, 159,58 m² para el área destinada a niños de 0 a 5 años y 171,25 m² para la destinada a niños de 5 a 10 años.
- La instalación de las áreas de juegos infantiles sin que se cumpla la condición obligatoria de que el parque tenga al menos 30 metros de diámetro, circunstancia que hubiera permitido una separación suficiente de las viviendas, y espacio para dotar de barreras naturales (árboles y vegetación) que aminoraran los ruidos y vibraciones producidas por el uso normal, hace que su instalación sea incompatible con el objetivo recogido en la normativa (Art. 133.6) de garantizar la salubridad y el reposo de la población.
- Se ha reducido el uso principal de la Zona Verde Pública cuyo destino recogido en la Normas Subsidiarias de Planeamiento es la plantación de arbolado y jardinería hasta dejarlo en tan solo un 35,17 % del total de la superficie de la parcela.
- Los dos jardines laterales han quedado reducidos a 179,26 m² y 312,74 m², considerando que la parcela, que era una zona ajardinada, como consta en el Proyecto, y cuya medida es de 1.400 m² aproximadamente, no debería haber sufrido una reducción tan drástica de la superficie destinada a arbolado y jardinería, por otra parte, uso principal de la parcela, toda vez que se trata de una Zona Verde Pública.
- La instalación de un quiosco-terraza no está recogida como uso permitido en las zonas verdes públicas. Dicha instalación, además, reduce de manera considerable el espacio disponible para la plantación de elementos vegetales (arbolado y jardinería).
- El Parque produce unos niveles de ruido muy altos y que hacen muy molesta para los vecinos la presencia del parque en las condiciones actuales.

Llegados a este punto se realizará el análisis pormenorizado de las conclusiones alcanzadas.

Se produce un incumplimiento del Planeamiento Urbanístico vigente tanto en la instalación del Parque Los Roques en su totalidad como en la presencia de las dos áreas destinadas a juegos infantiles. Debido a que la parcela no tiene un ancho suficiente no es posible la disposición de barreras sónicas, en la figura de líneas de arbolado que actuaran como mitigadores de los elevados niveles de ruido producidos por la instalación de las zonas de juegos infantiles.

Se produce un incumplimiento de las Normas Subsidiarias vigentes que trae consigo que se produzca un elevado nivel de ruidos, vibraciones y molestias para los vecinos, a su vez la presencia de los mencionados elevados niveles constituyen, por sí mismos, un incumplimiento de dichas Normas Subsidiarias. Se constituye un círculo vicioso en el que por el incumplimiento de los preceptos del Planeamiento Urbanístico se produce una consecuencia, los ruidos, vibraciones y molestias, que constituyen un incumplimiento de dicho Planeamiento.

La instalación de un establecimiento comercial en una zona verde pública no está permitida como uso admisible en las zonas verdes públicas del Municipio de San Bartolomé.

Llegados a este punto, es necesario afirmar que en cumplimiento de las Normas Subsidiarias vigentes no hubiera sido posible la instalación de una zona verde pública dadas las condiciones de la parcela y que una vez instalada, las consecuencias no deseables que trae consigo, ruidos y molestias a los vecinos, también constituyen un incumplimiento, ya que no permiten que dicha zona verde sea una contribución al bienestar de la población, garantizando la salubridad y el reposo de la población y la obtención de las mejores condiciones ambientales.

En cualquier caso, en cumplimiento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de San Bartolomé, **el Parque Los Roques no debería haberse instalado en la parcela que ocupa, en opinión del técnico que suscribe el presente dictamen pericial. Dicho incumplimiento en cuanto a dimensiones, ocasiona que se produzcan ruidos, vibraciones y molestias para los vecinos, que a su vez, evita el propósito, expresado en las Normas Subsidiarias, de garantizar el reposo de la población, lo que en sí mismo constituye un incumplimiento de dichas Normas Subsidiarias.**

Las Palmas de Gran Canaria a 14 de noviembre de 2016



Javier Acosta Rodríguez
Arquitecto Colegiado COAGC Nº 2.614

PLANOS DE SITUACIÓN



ORTOFOTO GRAFCAN





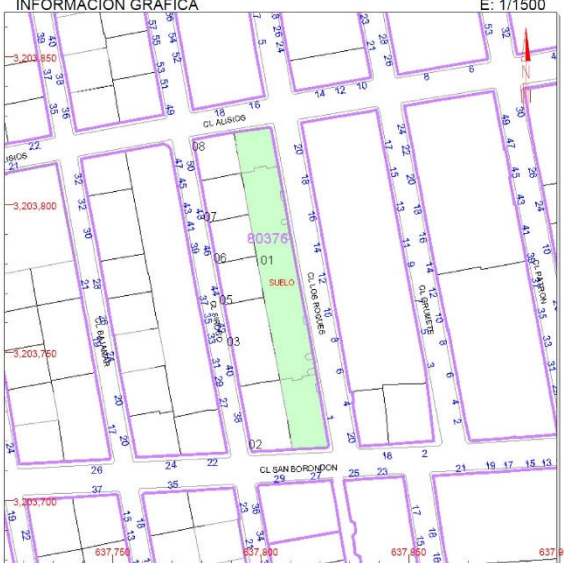
ORTOFOTO GRAFCAN



ORTOFOTO GRAFCAN



PLANO TOPOGRÁFICO INTEGRADO GRAFCAN

 GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO Sede Electrónica del Catastro	
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de S.BARTOLOME LANZAROTE Provincia de LAS PALMAS			
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 8037601FT3083N0001WK			
DATOS DEL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN CL ROQUES LAS 27 Suelo 35509 S.BARTOLOME LANZAROTE [LAS PALMAS]			
USO LOCAL PRINCIPAL Suelo sin edif.		AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE			
SITUACIÓN CL ROQUES LAS 27 S.BARTOLOME LANZAROTE [LAS PALMAS]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) 0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) 1.395	TIPO DE FINCA Suelo sin edificar	
INFORMACIÓN GRÁFICA			
E: 1/1500			
			
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.			
637,900 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84		Miércoles , 19 de Octubre de 2016	
<ul style="list-style-type: none"> — Límite de Manzana — Límite de Parcela — Límite de Construcciones — Mobiliario y aceras — Límite zona verde — Hidrografía 			

INFORMACIÓN CATASTRAL