

AL AYUNTAMIENTO DE ARRECIFE DE LANZAROTE

Don **AGUSTÍN MÁRQUEZ FERNÁNDEZ**, con DNI nº 78436903 A, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle El Greco nº 17, 4º H, CP 35500 de Arrecife de Lanzarote, manifiesta:

Que actualmente se encuentra en fase de información pública el proyecto supletorio de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de ARRECIFE DE LANZAROTE, que dicho proyecto contiene determinaciones susceptibles de afectar a nuestros intereses y, por tanto, en tiempo y forma paso a formular las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.- ANTECEDENTES.

Como preámbulo, resulta inexcusable hacer referencia a aquello que hace que **Arrecife sea Arrecife**. La ciudad se asienta en un territorio marcado por unas huellas que han determinado a lo largo de la historia, la propia identidad de la misma: la primera consiste en la vinculación a los alrededores del Charco de San Ginés; y la segunda está conformada por el trazado de la ciudad a lo largo de la línea costera.

Por lo tanto la ciudad se reconoce, se identifica y se configura; por el origen del asentamiento urbano en la zona conocida como “El Charco”, a partir del cual se ha desarrollado con una continuidad paralela a la línea del litoral, produciéndose de esta manera la expansión de Arrecife hacia el sur y hacia el interior.

Estas son las coordenadas que en mi opinión, deben orientar un proyecto de comprensión de la esencia de la ciudad, concentrándose en éstos ámbitos la reflexión del nuevo plan de Arrecife.

SEGUNDA.- POTENCIALIDAD DEL CENTRO URBANO.

En la actualidad, las tendencias de planeamiento urbanístico se inclinan a establecer zonas destinadas a uno o varios usos predominantes, olvidando su compatibilidad urbanística con otros posibles usos. Esto ocurre tanto en las zonas periféricas, limitándolas a un uso residencial, industrial, comercial, etc; como en los centros urbanos, que normalmente están destinados a usos comerciales o residenciales, olvidando otras muchas posibilidades.

Habitualmente, los cascos antiguos de las ciudades quedan relegados a un segundo plano desde un punto de vista urbanístico, bien debido al entramado complicado de sus calles, bien por potenciar otras zonas periféricas para su desarrollo, etc. Lo que esto conlleva, es una devaluación de la zona centro de las ciudades desde el punto de vista del planeamiento.

El casco antiguo de Arrecife, es actualmente el foco comercial, turístico, cultural y social tanto a nivel municipal como insular, acogiendo también un uso residencial; sin embargo creo que no se han potenciado todos los recursos que esta zona ofrece.

En el **Charco de San Ginés** tenemos un excelente referente para ofrecer una reinterpretación de la zona centro, el cual gracias a su calidad ambiental y paisajística, nos oferta una zona de espacios libres en pleno núcleo capitalino. Desde este punto de vista proponemos un **modelo de ciudad que le devuelva al centro de Arrecife, la importancia que en su día tuvo**, valiéndonos para ello de las posibilidades que el Charco nos ofrece como un **“pulmón”** que oferta un espacio inherente a la vida ciudadana sobre la marina

TERCERA.- NUEVAS PERSPECTIVAS PARA EL CENTRO HISTÓRICO.

Como idea principal, nuestra sugerencia consiste en que la ciudad de Arrecife aspire, no sólo a crecer hacia fuera, sino también a “crecer hacia dentro”.

El documento sobre el que se plantean estas alegaciones, hace un análisis del sistema de dotaciones y servicios desde la perspectiva barriocidad; sin embargo en mi opinión, además de esto debería valorarse un criterio mucho más importante: el de intentar establecer para el centro histórico de Arrecife, una mezcla de usos urbanos. Es decir, aprovechar las potencialidades económicas, culturales y simbólicas que posee el casco antiguo; al mismo tiempo que se asegure una mínima diversidad de usos urbanos que permitan finalmente, la **revitalización urbana del Charco de San Ginés para integrarlo en la ciudad.**

El modelo urbano-territorial que proponemos, se basa por lo tanto, en renovar y cualificar la ciudad ya consolidada, y especialmente interviniendo en el centro histórico. Se trata de recuperarlo como eje vertebrador que ponga en relación el casco antiguo con otros espacios, definiendo un nuevo concepto de centralidad funcional y simbólica de Arrecife, que podría recaer en el tándem centro histórico- Charco de San Ginés.

Con esto se pretende proteger, ordenar y mejorar el centro histórico, para ello sugerimos una serie de criterios expresivos de esta nueva perspectiva:

- Promoción del comercio en la zona.
- Equipamiento comercial, clave para la revitalización del centro.
- Apuesta por la cultura y el ocio.
- Potenciar el turismo en núcleos urbanos.
- Inversión en el patrimonio y fomentar la rehabilitación.

- Prioridad para el peatón facilitando la máxima accesibilidad a puntos de interés de la zona centro, a través de la ordenación de las vías urbanas y de un aumento del espacio peatonal.

CUARTA.- EL PUERTO DE ARRECIFE COMO ENCLAVE DE OPORTUNIDADES URBANAS.

Hasta la actualidad, el crecimiento de la ciudad de Arrecife se ha ido produciendo tanto hacia la zona sur del municipio, como hacia el interior, dejando olvidada la zona norte.

Desde nuestro punto de vista sería interesante un **crecimiento de la ciudad hacia la zona del puerto de Arrecife**. El documento de plan supletorio de Arrecife, debería por lo tanto tomar en consideración la posibilidad de vertebrar estos espacios no ocupados, encontrar un nuevo significado para ello tomando siempre en consideración las características del medio físico en cuanto a las oportunidades paisajísticas y de espacios libres.

Desde este punto de vista se nos permitiría proyectar una ciudad desde un modelo de continuidad o linealidad entre el Puerto de Los Mármoles, Puerto Naos y el Puerto Deportivo, el Charco de San Ginés, Puente Las Bolas, “Muelle Grande” y el centro de Arrecife. Logrando así la “unidad urbanística”, con espacios hilvanados por una única trama de ciudad, cualificando y dignificando por lo tanto el espacio urbano.

QUINTA.- REVITALIZACIÓN FUNCIONAL DEL CHARCO DE SAN GINÉS.

Asociado a la apuesta por potenciar el centro urbano consolidado, tal y como anteriormente he expuesto, nos centramos ahora en el objetivo de integrar el Charco de San Ginés como parte de la ciudad, sacando partido de este espacio como símbolo capitalino, que propiciaría una regeneración de todo el distrito.

Desde los inicios de los años ochenta, los alrededores del Charco se han ido transformando en busca de una mejora, de esta manera se construyó el paseo y se dragó en varias ocasiones el fondo marino. Pero la realidad es que este enclave considerado símbolo de la historia capitalina, no ha llegado a integrarse en el núcleo urbano a pesar de las mejoras; esto es debido a la aglomeración de edificaciones que se han construido ejerciendo de barrera entre la ciudad y el mar; tanto desde el punto físico limitando la accesibilidad al mismo, como visual, puesto que **gozamos de un gran referente paisajístico en pleno centro capitalino que no hemos sabido aprovechar.**

La revitalización funcional del Charco consiste en impulsar y compaginar la residencia, las actividades económicas y comerciales, el desarrollo de actividades culturales y sociales, la implantación de zonas de ocio y esparcimiento, nuevas dotaciones y zonas verdes, etc. **Y en particular, en la prolongación del centro comercial y social de la ciudad, situado en la conocida “Calle Real” hasta el mismo Charco; aportando al mismo una zona de ocio y esparcimiento alternativa.**

En síntesis, el desarrollo de esta propuesta se materializa en las siguientes **sugerencias a materializar en la zona del Charco:**

- Destino mayoritario del área a parque público, sin perjuicio de zonas para la práctica al aire libre.
- Creación de nuevos trayectos peatonales por la zona centro que permitan la accesibilidad al Charco, tanto física como visual.
- En el espacio del borde ocupable con edificaciones, podrá destinarse a usos tales como usos relacionados con el ocio y el esparcimiento, y dotacionales, equipamientos culturales, administrativos y culturales.

SEXTA.- PROPUESTA DE APERTURA DE LA CALLE REAL AL CHARCO DE SAN GINÉS.

Con referencia, y en base a todo lo expuesto anteriormente, manteniendo como premisas la posibilidad de ofertar lo siguiente:

- Espacios inherentes a la vida ciudadana sobre el mar.
- Promoción del sector turístico en el casco antiguo y alrededores.
- Regeneración de la zona centro a través de la convivencia adecuada entre los usos residenciales, usos dotacionales de espacios públicos y parques públicos, y los ligados a actividades productivas y comerciales.

Proponemos la **creación de un itinerario peatonal desde el corazón de la calle León y Castillo, y perpendicular a la misma, hasta la ribera de El Charco**; dando así relevancia a este espacio natural como escenario clave en la revitalización del casco histórico. De esta manera lograríamos un equilibrio deseado para el centro: la máxima accesibilidad junto a una máxima calidad ambiental, un aumento del espacio peatonal y una linealidad que permitiría el **acceso directo desde la calle José Antonio hasta el mismo Charco de San Ginés.**

En la actualidad, a lo largo de la calle León y Castillo sólo contamos con tres accesos directos al Charco, uno desde las “Cuatro Esquinas”, y otros dos a ambos lados del centro comercial “Atlántida”, estos dos son muy estrechos, sin ningún atractivo y sin apenas oportunidades para el establecimiento de locales comerciales. Por lo tanto nos parece bastante atractiva la idea de abrir este nuevo trayecto que podría consistir en un bulevar peatonal con vistas y salida al Charco.

La materialización de esta propuesta tiene lugar en la calle General Goded (hoy Nicolás Martín). Es éste, desde nuestro punto de vista, el único tramo adecuado para plasmar esta sugerencia, teniendo en cuenta que la citada calle es la más susceptible de ser prolongada debido a su situación como eje central y transversal de la Calle Real, por su conexión con la calle

José Antonio, y por su proximidad a La Plazuela y al entorno de la Iglesia de San Ginés.

En la actualidad, la calle General Goded (hoy Nicolás Martín) muere al llegar a su perpendicular Aquilino Fernández, y actúa como “tapón” al mar, unas antiguas edificaciones (hoy en “ruinas”) de una sola planta destinadas a garajes o almacenes; por lo tanto creemos que es bastante viable materializar la apertura de este nuevo trayecto a través de los mismos, puesto que se trata de una construcción de una sola altura y no aloja viviendas, comercios u otras actividades.

Para el caso de estimarse esta propuesta, a la hora de ejecutarla, sugerimos que se establezca un **convenio urbanístico de ejecución y/o bien un sistema de actuación de iniciativa privada**; de manera que sean los particulares los protagonistas, y suponga un esfuerzo menos costoso para la administración. Por consiguiente, el futuro plan general debe delimitar la unidad de actuación o polígono donde poder llevar a cabo las operaciones equidistributivas de beneficios y cargas entre los particulares que se vean involucrados; en orden a que la totalidad se vean beneficiados en la misma medida.

SÉPTIMA.- CIUDAD Y PATRIMONIO HISTÓRICO.

En el ámbito que nos ocupa, y poniéndolo en relación con la posible prolongación de la calle General Goded (hoy Nicolás Martín) hasta el Charco de San Ginés, encontramos una serie de inmuebles los cuales son objeto de protección. Se trata de los siguientes inmuebles (se aporta plano de los mismos):

1.- Casa sita en García de Hita 12 con trasera en Aquilino Fernández, y fachada lateral en General Goded.

Es incuestionable que la casa **carece de valor histórico, y arquitectónico casi inexistente, pues en conjunto carece de interés ya que**

su perfil ha sido alterado a lo largo de los años a través de reformas. Prueba de ello es el hecho de que se haya quitada del catálogo propuesto en el anterior avance del plan y no aparezca en el catálogo de protección que se aprobó definitivamente en el actual plan vigente de Arrecife. El motivo de la protección parece ser la carpintería, en concreto las ventanas y la puerta, así como los zócalos de mampostería y la cantería.

La distribución interior del inmueble, mucho menos merece ser objeto de protección, puesto que no contiene materiales de interés o maderas nobles, y ni mucho menos mantiene la estructura antigua o típica canaria. Esto es debido a que esta casa ha sido objeto de continuas reestructuraciones hasta la actualidad, lo que explica las distintas alturas de la misma así como los diferentes estilos o perfiles en las fachadas.

2.- Inmuebles a través de los cuales se abriría el nuevo bulevar; se trata de unas antiguas construcciones sin apenas distribución interior ni mobiliario, que no tienen tampoco ningún interés histórico ni arquitectónico. A pesar de esto parece que son objeto de protección. Su situación es la siguiente: fachada delantera a Aquilino Fernández , 10, con trasera al Charco (se aporta plano de situación).

Se ha de decir al respecto que se trata de unas edificaciones sin distribución interior, pues son unos solares y almacenes en mal estado arquitectónico, en los cuales además no se desarrolla actividad alguna.

Por lo tanto la situación de protección de estos inmuebles creemos que no tiene sentido, más aún cuando la alternativa al estado actual de los mismos, es la apertura del trayecto peatonal propuesto, a través de los mismos. **El interés general se vería más beneficiado por la apertura de este bulevar o pasaje peatonal, con la consiguiente remodelación de las construcciones que se derribaran para este fin; que si por el contrario se mantuvieran en el estado actual este cúmulo de habitaciones, almacenes y solares.**

La realidad es que hoy en día, estos inmuebles se encuentran en un estado de ruina, corriendo el riesgo de que se convierta en un foco de insalubridad para el distrito. Si apreciamos la apertura del bulevar como una revitalización comercial de las calles Aquilino Fernández y García de Hita, una remodelación de esta finca podría dar acogida a pequeños locales comerciales o actividades clasificadas, pequeñas viviendas, etc; que dotarían de vida la zona, facilitando esa mínima variedad de usos funcionales.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y puesto que carecen de interés histórico y muy poco arquitectónico los inmuebles citados como números **1, 2** ; creo que no merece la pena su preservación, y se propone a este ayuntamiento la posibilidad de realizar sobre los mismos, **intervenciones de remodelación** (en vez de rehabilitación) que tienen por finalidad la adecuación o transformación de los edificios, siempre que se respete el estilo tradicional de los perfiles de las fachadas de los mismos en una nueva construcción. El interés arquitectónico se basa en la carpintería y la mampostería, lo que sería fácilmente reproducible, incluso con materiales de mejor calidad, manteniendo el estilo original exacto y sin perder por lo tanto el atractivo de la fachada.

OCTAVA.- ALINEACIONES Y ALTURAS.

Es importante poner en conocimiento de este ayuntamiento que en el plan general del año 1991, hoy todavía vigente; la alineación del inmueble anteriormente citado en García de Hita 12 , concretamente en la fachada que da a la calle General Goded (hoy Nicolás Martín) , no se corresponde con la realidad; pues esta fachada difiere de la alineación de la manzana anterior, sobresaliendo con respecto a la misma en un metro y medio o dos metros aproximadamente. Por lo tanto la alineación oficial de esta fachada de la calle

General Goded, en el tramo comprendido entre García de Hita y Aquilino Fernández, no se corresponde con la alineación real.

Se sugiere al respecto, **el retranqueo de la citada fachada**, con la finalidad de establecer unos límites de separación entre la finca y el espacio libre de dominio público, que sean homogéneos a lo largo de esta calle. El espacio retranqueado podría ser compensado en volumen. Se lograría así una alineación total y un ensanchamiento, que beneficiaría a la conversión de esta calle en un bulevar peatonal, que en el caso de estimarse la apertura del mismo al mar, **crearía un itinerario que enlazaría la ribera del Charco con la Calle Real, atractivo para los ciudadanos y visitantes de Arrecife, y por lo tanto beneficiando el interés general del municipio.**

En relación con las alturas de las edificaciones, en la actualidad, la de los inmuebles citados anteriormente es de una sola planta. Si tenemos en cuenta que las edificaciones asentadas sobre el eje de cruce entre la calle García de Hita y General Goded, alcanzan desde dos alturas hasta incluso seis, lo más conveniente desde el punto de vista de la continuidad edificatoria sería **homogeneizar dichas alturas**, ya que de otra manera el efecto visual de una planta entre otras mucho más elevadas sería de vacío, dejando al aire paredes o fachadas sin ningún atractivo arquitectónico.

NOVENA.- VENTAJAS DE LA APERTURA DE LA CALLE REAL AL CHARCO.

1. Aportación al centro histórico de mayor actividad comercial, turística, social, etc; gracias al acceso al Charco, espacio natural relevante para dar vida a una zona hasta ahora con actividad limitada al horario comercial.
2. Rehabilitación del paseo del Charco, que hasta la actualidad es una zona poco segura, mal iluminada, falta de limpieza y sobre todo muy poco transitada, tanto por ciudadanos como por turistas.

3. Se establecería una linealidad de paseos desde el puerto de Los Mármoles, el puerto deportivo, Puente Las Bolas, Muelle Grande y Chico, el Charco y seguidamente la zona comercial de la Calle Real. Importante si tenemos en cuenta el turismo procedente de cruceros.
4. Creación de nuevos itinerarios peatonales unidos a actuaciones en los espacios libres de la zona del Charco.
5. Remodelación de construcciones deterioradas, con destino residencial o a actividades comerciales, clasificadas.

Por todo lo cual,

AL AYUNTAMIENTO DE **ARRECIFE SOLICITO** que tenga por presentadas en tiempo y forma las presentes ALEGACIONES junto con sus anexos y, en su virtud, por hechas las manifestaciones que en ella se contienen.

En particular que se incluya en el Plan Supletorio de PGOU de Arrecife lo que a la prolongación de la calle General Goded se refiere, y la consiguiente apertura de un nuevo trayecto hasta la ribera del Charco de San Ginés, la desprotección de los citados inmuebles y su consiguiente remodelación, así como cuantas otras modificaciones sean necesarias en orden a:

Definir una unidad de actuación como un ámbito de ordenación pormenorizada para la ejecución de nuestra propuesta. En cuanto a la gestión del mismo que se valore como posibles sistemas de ejecución un sistema privado o convenio urbanístico.

Fdo. Don **AGUSTÍN MÁRQUEZ FERNÁNDEZ.**

Arrecife a20 de Octubre de 2014