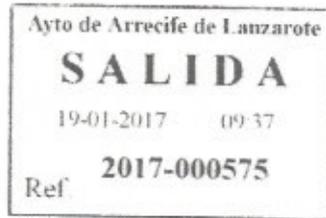




EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARRECIFE
(LAS PALMAS)



O.T.

N/Expte: 2016004067

S/Ref: LSS/wgh

Fecha:

Tipo: EXPEDIENTES VARIOS 2

Asunto: SOLICITA INFORME DEL REGIMEN JURIDICO URBANISTICO, EL VIGENTE Y EL ANTERIOR QUE TUVO CON OCASION DE LOS TRES INSTRUMENTOS DE ORDENACION URBANISTICA; LA RELACION DE LA PUBLICACION DE SUS NORMAS URBANISTICAS EN EL BOCA Y BOP; Y LOS SERVICIOS

D^a. PILAR MACHÍN HENRÍQUEZ, SECRETARIA ACCTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARRECIFE.-

CERTIFICADO:

Que entre los informes que se custodian en la oficina técnica municipal, existe uno emitido por el Técnico D. Lidia Sánchez Suárez de fecha 12 de Enero del 2017, que transcrito literalmente dice lo siguiente:

El que suscribe, Técnico Municipal de esta Corporación en relación con la solicitud de D.EDUARDO MURILLO TORO por la que solicita INFORME URBANISTICO de los terrenos cuyas ficha catastrales adjunta, se emite el siguiente informe:

Vista la ubicación de los terrenos referidas en las fincas catastrales

1-9442424FT3094S0001MQ
2-35004A001008970000OP
3-35004A001008980000OL
4-35004A001005460000OL
5-35004A001005470000OT
6-35004A001005480000OF
7-9442425FT3094S0001OQ

(TODAS PROPIEDAD)
Sr. MURILLO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARRECIFE
(LAS PALMAS)



Primero- En referencia a cual era la clasificación en el año 1996 del suelo comprendido en el Plan Parcial La Bufona Interior aprobado en el año 1981 y si con dicha clasificación del suelo en los terrenos aledaños al norte de dicho plan parcial, en el año 1996 se podían autorizar las edificaciones construidas en las calle Chabusquillo 28, 26 y siguientes, se informa:

El Plan Parcial La Bufona fue aprobado en fecha 7 de mayo de 1981, y en fecha 28 y 29 de abril de 1998 fue aprobada mediante acuerdos de la CUMAC la Modificación Puntual del Plan Parcial La Bufona Interior (si bien fue anulada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 28-10-2009) por lo que en el año 1996 estaba en vigor el Plan Parcial aprobado en fecha 7 de mayo de 1981.

Entendiendo por terrenos aledaños las fincas catastrales identificadas con los números 2, 3, 4, 5 y 6 en este informe y teniendo en cuenta que dichos suelos en el año 1996 y hasta la fecha están clasificados como suelos rústicos de protección ambiental del Jable, en ninguna de estas fincas podía autorizarse edificación alguna.

En la calle Chabusquillo 28, 26 y siguientes, en la parcela identificada con el nº1 en este informe referencia catastral 9442424FT3094S0001M, se autorizaron la construcción de las edificaciones dado que las misma se encuentra dentro del perímetro del Plan Parcial.

Segundo- En referencia a cual es en la actualidad (año 2016) el régimen jurídico que le es de aplicación al suelo comprendido en el ámbito de planeamiento de la Bufona Interior y si con dicha clasificación de suelo se puede autorizar las edificaciones construidas en la calle Chabusquillo 28,26 y siguientes así como las construidas en los terrenos aledaños por el norte a este Plan Parcial u obligatoriamente han de ser demolidas para restituir a su estado original el suelo rústico de alto valor ecológico invadido por dichas viviendas, se informa:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARRECIFE
(LAS PALMAS)

Que dicha finca, según el Plan General de Ordenación de Arrecife en su adaptación básica al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, se encuentra en SUELO URBANO en la categoría de consolidado por la urbanización, con la Ordenanza de la Zona Homogénea-10 y sito en PLAN PARCIAL LA BUFONA

Art. 116. ZONA HOMOGÉNEA 10. Edificación en Zonas Costeras. Definición de la zona.
Se trata de aquellos terrenos que por medio de la redacción, aprobación y ejecución de un Plan Parcial se han convertido en suelo urbano.
Se registrarán por las ordenanzas contenidas en el correspondiente Plan Parcial.
Los Planes Parciales que establecen la ordenación de los ámbitos incluidos en esta Zona son los siguientes: La Concha I, El Cable, El Cable Norte y La Bufona Interior.

La Modificación Puntual del Plan Parcial La Bufona Interior que fue aprobada mediante acuerdos de la CUMAC de 28 y 29 de abril de 1998, y anulada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 28-10-2009 por lo que en la actualidad las Ordenanzas en vigor son las del Plan Parcial Aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 7 de mayo de 1981.

Las edificaciones construidas en la parcela catastral 9442424FT3094S0001MQ identificada en el plano con el nº 1 fueron autorizadas por encontrarse dentro de los límites del Plan Parcial, no obstante las edificaciones construidas en la parcela catastral 35004A001008970000OP no consta en este Ayuntamiento que cuenten con licencia de obras.

En cuanto a la forma en que ha de restituirse la legalidad se informa que este Ayuntamiento tiene delegadas las competencias de inspección, supervisión, sanción y restablecimiento en la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, por lo que se estará a lo dispuesto por este organismo (que es el que ha tramitado dichos expedientes) o a lo que se resuelva en superiores instancias judiciales.

Tercero-Que se informe si el suelo rústico ocupado por construcciones en la calle Chabusquillo 28,26 y siguientes cuenta con los servicios urbanos propios del suelo urbano consolidado tal y como vienen definidos en el artículo 50 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias aprobada por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo.

Las parcelas con referencia catastral 35004A001008970000OP (2), donde existen edificaciones vinculadas a las viviendas de la calle Chabusquillo 28,26 y siguiente, así como la parcela de referencia catastral 35004A001008980000OI. (3), son suelos colindantes con suelos del Plan Parcial, pero no tiene frente a vial, por lo que no se puede considerar que por si mismo cuenten con los servicios propios del suelo urbano aunque si pueden acceder a ellos a través de la parcela colindante (la parcela identificada en el plano como nº 1 con referencia catastral 9442424FT3094S0001MQ).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARRECIFE
(LAS PALMAS)

Las parcelas con referencia catastral, 35004A001005460000OL (4), 35004A001005470000OT (5), 35004A001005470000OT (6) si lindan con vial si bien carece de los servicio por el lado del suelo rústico, estos se encuentran en la acera del otro lado de la calle.

Cuarto- Que se informe si el suelo rústico ocupado por las viviendas en la calle Chabusquillo 28,26 y siguientes puede dotarse de los servicios urbanos conforme al régimen jurídico que es de aplicación en la actualidad a este suelo rústico.

En la actualidad no pueden autorizarse obras de urbanización en el suelo rústico colindante con los suelos del Plan Parcial La Bufona dado que el régimen jurídico que le es de aplicación solo permite:

"B.1 - La actividad a propiciar sin restricciones es la agricultura tradicional, evitando la reutilización de materiales de desecho (caja de madero o plástico, cartones, etc.) como barreras cortavientos. Son compatibles las actividades de excursionismo, contemplación y recreativos al aire libre, sin ningún acondicionamiento.

B.2 - No se aceptará ningún tipo de edificios o instalaciones públicas o privadas, ni cualquier otro obstáculo permanente que impida el movimiento natural de la arena empujada por los vientos alisios. Se prohíbe la extracción de jable para la construcción."

Sin más que informar, en Arrecife a 12 de enero de 2017. LA TECNICO MUNICIPAL. Lidia Sánchez Suárez.

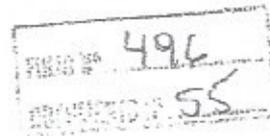
Y para que así conste, a solicitud de EDUARDO MURILLO TORO a efectos que corresponda, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa D^{ña}. Eva de Anta de Benito, en Arrecife a 16 de Enero de 2017.

Vº. Bº.
LA ALCALDESA.,



LA SECRETARIA ACCTAL.,





ASUNTO: Diligencias previas nº 975/00 del Juzgado nº 3 de Arrecife de Lanzarote
LOCALIZACION: P.P. La Bufona T.M.: Arrecife-Lanzarote
OBRAS: Obras de ejecución de urbanización y edificación

INFORME TECNICO:

En relación con el auto del Juzgado nº 3 de Arrecife en las diligencias previas nº 975/00, se ha solicitado informe técnico respecto a varias cuestiones, de tipo jurídico, las cuales son ajenas a las funciones de la técnico que suscribe el presente informe, por tanto, el mismo se limita a establecer las consideraciones técnicas respecto a la invasión de suelo rústico en la ejecución de la urbanización en cuestión.

Según se especifica en el Plan Parcial de la Urbanización "La Bufona", aprobado, según acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha de 7 de Mayo de 1.981, las Parcelas A1, A2, A3 Y B-1, B-2, B-3 Y B-4, están aprobadas en el parcelario general de la Urbanización, de la forma siguiente:

Parcelas A-1 y A-2:

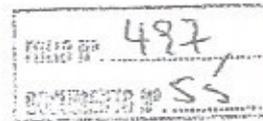
Uso: Residencial – Viviendas Unifamiliares Aisladas con una ocupación del 25% de la parcela.
Superficie: 2.100,00 m² (A-1) y 2.510,00 m² (A-2) = 4.610,00 m² / 666,66 m² = 6,92 edificaciones
Fondo edificable: entre 22 y 24 mts.
Parcela mínima: 2.000,00 m², pudiéndose subdividir en un máximo de 3 (tres) parcelas de 666,66 m² cada una.
Retranqueos con respecto a la calle principal de 5,00mts / resto linderos o caminos peatonales: 4 mts
Edificabilidad: 0,25 m²/m² o del 0,75 m³/m².
Numero máximo de plantas sobre la rasante: 2 (dos) plantas (se permite semisótano).
Altura de la edificación: 7,50mts.

En la actualidad estas dos parcelas A-1 y A-2 tienen un fondo cerrado de 40,05 metros, según medición realizada in situ en lindero superior Oeste, superando las cotas permitidas en el P.P. en 18 m. Es este aumento de fondo de 18 m. por una longitud de 173 m., es decir 3.114 m², lo que se encuentra en Suelo Rústico de Protección (C1) y de Valor Natural Ecológico (C12), según el Plan Insular de la isla de Lanzarote aprobado definitivamente con fecha 09-04-1991.

Por lo que se observa existen construidos 12 inmuebles, alguno de ellos pareados, superando la edificabilidad máxima del 0,25m²/m², por cuanto no se pueden construir, en estas dos parcelas A-1 y A-2, más de 6,92 edificaciones de no más de 166,00 m², es decir:

2.000 m² / 3 partes = 666,60 m² x 0,25m²/m² = 166,60 m² p/viv.

Sup. Total = 4.610,00 m² / 666,60 m²/viv. = 6,92 uds.



Parcela A-3:

Uso: Residencial de apartamentos adosados en hilera, viviendas unifamiliares, viviendas en bloques con las condiciones de edificabilidad impuesta para los apartamentos adosados, canchas deportivas de tenis, piscinas y casetas de baños.

Superficie: 5.700 m²

Separación a linderos: 4,00 m. a las calles de tráfico y un mínimo de 3,00 m. de las parcelas colindantes o de cualquier grupo de edificación

Edificabilidad: 0,25m²/m² o del 0,75m²/m².

Altura de la edificación: 2 (dos) plantas sobre rasante y una altura de la edificación de 7,50 m., permitiéndose también una planta de semisótano.

Ocupación: 25 %

En la actualidad esta parcela A-3 supera, en su lindero Norte la cota permitida en el P.P. en 18 m. Es este aumento de fondo de 18 m. por una longitud de 25 m., es decir 450 m², lo que se encuentra en Suelo Rústico de Protección (C1) y de Valor Natural Ecológico (C12), según el Plan Insular de la isla de Lanzarote aprobado definitivamente con fecha 09-04-1991.

Esta parcela se encuentra subdividida en 4 (cuatro) subparcelas: A-3.1, de 807,15 m², A-3.2 de 1.524,90 m², A-3.3 de 1.725,91 m² y A-3.4 de 1.861,69 m², computando aprox. un total de superficie destinada a suelo urbano de 5.739,65 m² y una superficie aprox. destinada a viales interiores de 742,82 m², esto hacen un total de 6.482,47 m². Se observa pues, una incremento de 782,47 m² aprox. con el Plan Parcial aprobado.

Igualmente se observa que, en cada una de las subparcelas se ha superado la edificabilidad permitida y el número de inmuebles (siendo este actualmente de 20 inmuebles), por cuanto el máximo permitido es de:

Sup. Total = 5.700,00 m² / 666,60 m²/viv. = 8,55 uds.

También es necesario reflejar, que se han eliminado totalmente los aparcamientos existentes en el Plan Parcial (24 aparcamientos), introduciendo en el fondo de las nuevas calles, garajes particulares, tal como refleja la documentación fotográfica.

Parcelas B-1, B-2, B-3 Y B-4:

Uso: Residencial - Viviendas Unifamiliares Aisladas con una ocupación del 25% de la parcela.

Superficie: 2.410,00 m² (B-1), 2.100,00 m² (B-2), 2.280 m² (B-3) y 2.100,00 m² (B-4) = 8.890,00 m² / 666,66 m². = 13,34 edificaciones

Parcela mínima: 2.000,00 m², pudiéndose subdividir en un máximo de 3 (tres) parcelas de 666,66 m² cada una.

Retranqueos con respecto a la calle principal de 5,00mts / resto linderos o caminos peatonales: 4 mts

Edificabilidad: 0,25 m²/m² o del 0,75 m²/m².

Numero máximo de plantas sobre la rasante: 2 (dos) plantas (se permite semisótano).

Altura de la edificación: 7,50mts.



En la actualidad estas cuatro parcelas quedan como sigue: B-1, de 2.174,96 m², B-2 de 2.317,05 m², B-3 de 1.718,00 m² y B-4 de 2.245,03 m², computando aprox. un total de superficie destinada a suelo urbano de 8.455,04 m² y una superficie aprox. destinada a zonas libres de 3.913,99 m². Se observa pues, una diferencia de - 434,96 m² y 273,99 m² aprox. con el Plan Parcial aprobado, lo que significa una merma en el sector B de 160,97 m² aprox.

También es necesario reflejar, que se han eliminado totalmente los aparcamientos existentes en el Plan Parcial (22 aparcamientos).

Por lo que se observa existen construidos 20 inmuebles (estando una de las parcelas sin construir), superando la edificabilidad máxima del 0,25m²/m², por cuanto no se pueden construir, en estas cuatro parcelas B-1, B-2, B-3 Y B-4, más de 13,34 edificaciones de no más de 166,00 m², es decir:

$$2.000 \text{ m}^2 / 3 \text{ partes} = 666,60 \text{ m}^2 \times 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 166,60 \text{ m}^2 \text{ p/viv.}$$

$$\text{Sup. Total} = 8.890,00 \text{ m}^2 / 666,60 \text{ m}^2/\text{viv.} = 13,34 \text{ uds.}$$

Así mismo se observa una disminución en la cota del lindero Este-Oeste con respecto al Plan Parcial de 170 mts. a 154,30 mts medidos desde el eje de la c/ El Drago.

Las Palmas 26 de Agosto de 2004

LA JEFE DEL SERVICIO DE INSPECCIÓN

Fdo. Teresa Abreu Ponce
Arquitecto



- 2) Que se compruebe la posible alteración urbanística llevada a cabo en viales y zonas verdes en el ámbito del Plan Parcial con relación a las indicaciones establecidas en el propio instrumento de ordenación así como en la Modificación Puntual posterior, y si tales alteraciones fueron realizadas contando con algún tipo de licencia o título habilitante para ello.

Se ha hecho un estudio de las posibles alteraciones urbanísticas habidas en la urbanización desde 1981, año de aprobación del Plan Parcial, hasta la fecha, ~~detectando que esta APMUN no dispone de los medios suficientes para responder con exactitud a la cuestión planteada.~~

No obstante, con la información técnica recopilada podemos indicar lo siguiente:

- 1.- El sector del P.P. La Bufona no contaba con la superficie mínima de 50.000 m², por lo que no debió desarrollarse dicho plan parcial.
- 2.- Se construyeron 52 viviendas unifamiliares, en donde se podían autorizar 24 viviendas unifamiliares aisladas, por lo que se han desvirtuado todos los parámetros urbanísticos de TODO el sector.
- 3.- Las viviendas construidas cuentan con Licencias municipales otorgadas al amparo de los documentos de planeamiento en vigor (Plan Parcial y Modificación del Plan Parcial), documentos que no eran reflejo de la realidad territorial, así como que, según certificados catastrales las viviendas construidas cuentan con mayor superficie que la autorizada.