

En Las Palmas de Gran Canaria, a veintiocho de febrero de mil novecientos ochenta, siendo las dieciocho horas, en la Sala de Juntas del Gobierno Civil se reúne la Comisión Provincial de Urbanismo bajo la Presidencia del Ilmo. Sr. D. Pascual M^a Pery Paredes, Delegado Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y Vicepresidente de la misma y con asistencia de los Ilmos. Sres., D. Juan Andrés Melián García, en representación de la Excm. Mancomunidad de Cabildos Insulares; D. Antonio Lorenzo Martín, Presidente del Excmo. Cabildo Insular de Lanzarote; D. Antonio Rodríguez Marichal, en representación del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura; D. Francisco Marín Lloris, Delegado Provincial del Ministerio de Agricultura; D. José Joaquín Mazorras Vazquez, Abogado del Estado-Jefe; D. Leoncio Rodríguez García, de libre designación del Excmo. Sr. Ministro de Obras Públicas y Urbanismo; D. Ricardo López Casanova, Jefe Accidental de la Unidad de Administración Local del Gobierno Civil; D. Eduardo García Berenguer, Jefe de la División de Acción Territorial, Urbanismo y Medio Ambiente, actuando como Secretario su titular D. Juan José Mayo Hernández, Secretario Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, para tratar de los asuntos reseñados en la orden y convocatoria circuladas al efecto.

Abierta la sesión por Secretaría se da lectura del acta de la sesión anterior, que es aprobada por unanimidad.

A continuación se cede la palabra al Jefe de la División de Acción Territorial, Urbanismo y Medio Ambiente de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo el que, como portavoz ante la Comisión de la Ponencia Técnica, pasa a exponer las propuestas de aquélla para todos y cada uno de los asuntos incluidos en el orden del día, indicando que los mismos habían sido tratados por la Ponencia en reuniones celebradas en dieciocho de diciembre de mil novecientos setenta y nueve y catorce de febrero último.

Se refiere en primer lugar a expedientes de construcción sobre suelo no urbanizable y cuya propuesta para el trámite de aprobación definitiva es la siguiente:

- Proyecto de Construcción de un Centro de Educación Especial, término municipal de Teguiise, a iniciativa del Excmo. Cabildo Insular de Lanzarote. Propuesta favorable. Se acuerda por unanimidad su aprobación definitiva.

- Proyecto de Construcción de una Fábrica de Piensos, en el P.K. 31, Las Palmas-Mogán, término municipal de Galdar, a iniciativa de D. Francisco García Quesada. Propuesta favorable. Se acuerda por unanimidad su aprobación definitiva.

- Proyecto de Construcción de reforma y ampliación de edificio para oficinas en la C-812, Km. 53,700, término municipal de San Bartolomé de Tirajana, a iniciativa de Avis S.A.. Propuesta favorable. Se acuerda por unanimidad su aprobación definitiva.

- Proyecto de Construcción de una Nave Agrícola en el Ulejo, Camino Vecinal GC-16,0 de Galdar a B^o Caideros, término municipal de --

Galdar, a iniciativa de D. José Cabral Afonso. Propuesta favorable. Se acuerda por unanimidad su aprobación definitiva.†

- Proyecto de Legalización de Restaurante y Picadero en el Barranco Ayagaure-Manantial de los Berros, término municipal de San Bartolomé de Tirajana, a iniciativa de D. Pablo Hernández Vega y D. Manuel González Afonso. Propuesta favorable. Se acuerda por unanimidad su aprobación definitiva.

- Proyecto de Construcción de una vivienda unifamiliar en el Trapi che, término municipal de Arucas, a iniciativa de D. Aroldo González - Méndez. Propuesta favorable. Se acuerda por unanimidad su aprobación de finitiva.

- Proyecto de Construcción de una vivienda unifamiliar en el Pago de los Olivos, término municipal de Santa Brígida, a iniciativa de D. - José L. Morales López. Propuesta favorable. Se acuerda por unanimidad - su aprobación definitiva.

Acto seguido se refiere a expedientes de construcción sobre suelo no urbanizable que se encuentran incursos en caducidad por causas imputables a los interesados y que son los siguientes:

† - Proyecto de Construcción de una vivienda unifamiliar en la Galla nía de los Corralillos P.K. 2,225, término municipal de Agüimes, a iniciativa de D. Carlos Fernández López. Propuesta de anulación. Se acuerda por unanimidad anular el expediente y que se gire visita de inspección por los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Urbanismo, para conocer si existen o no obras comenzadas.

- Proyecto de Construcción de una vivienda unifamiliar en la Carretera del Rosario-Corralejo P.K. 37, término municipal de La Oliva, a iniciativa de Don Marcelino Figueroa Umpierrez. Propuesta de anulación. Se acuerda por unanimidad anular el expediente y que se gire visita de inspección por los Servicios Técnicos de la Delegación de Obras Públicas y Urbanismo para conocer si existen o no obras comenzadas.

- Proyecto de Construcción de una vivienda unifamiliar en las proximidades de la Carretera del Puerto del Carmen-Tías, término municipal de Tías, a iniciativa de Villas del Sol S.L.. Propuesta de anulación. Se acuerda por unanimidad anular el expediente y que se gire visita de inspección por los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial del - Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para conocer si existen o no - obras comenzadas.

- Proyecto de Construcción de una vivienda unifamiliar en La Montaña, Huerta Quintana, término municipal de Santa Lucía de Tirajana, a iniciativa de D. José Santos García. Propuesta de anulación. Se acuerda por unanimidad anular el expediente y que se gire visita de inspección por los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial del Ministerio - de Obras Públicas y Urbanismo para conocer si existen o no obras comenzadas.

- Proyecto de Construcción de una vivienda unifamiliar en Los Mojon_{es}, término municipal de Tías, a iniciativa de Doña Carmen Cruz Diaz. Propuesta de anulación. Se acuerda por unanimidad anular el expediente y que se gire visita de inspección por los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para conocer si existen o no obras comenzadas.

- Proyecto de Construcción de una vivienda unifamiliar en Morro de San Francisco, Barrio de Corralejo, término municipal de La Oliva, a iniciativa de Don José Luis Carretero Hernández. Propuesta de anulación. Se acuerda por unanimidad anular el expediente y que se gire visita de inspección por los Servicios Técnicos de la Delegación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para conocer si existen o no obras comenzadas.

- Proyecto de Construcción de una vivienda unifamiliar en Santa Cristina, término municipal de Santa María de Guía, a iniciativa de Doña Margarita Zoghbi Cabrera. Propuesta de anulación. Se acuerda por unanimidad anular el expediente y que se gire visita de inspección por los Servicios Técnicos de la Delegación de Obras Públicas y Urbanismo para conocer si existen o no obras comenzadas.

- Proyecto de Construcción de una vivienda unifamiliar en el Lomo de los Toscanes, término municipal de Santa Brígida, a iniciativa de D. Antonio Roca de Armas. Propuesta de anulación. Se acuerda por unanimidad anular el expediente y que se gire visita de inspección por los Servicios Técnicos de la Delegación de Obras Públicas y Urbanismo para conocer si existen o no obras comenzadas.

- Proyecto de Legalización de vivienda unifamiliar en el Barrio de Las Salinas, término municipal de Antigua, a iniciativa de Don Karol Kent. Propuesta de anulación. Se acuerda por unanimidad anular el expediente y la apertura en su caso de expediente sancionador si se estima procedente.

- Proyecto de Construcción de una vivienda unifamiliar en el Guindorincon de Tenteniguada, término municipal de Valsequillo, a iniciativa de D. Francisco Peñate Navarro. Propuesta de anulación. Se acuerda por unanimidad anular el expediente y que se gire visita de inspección por los Servicios Técnicos de la Delegación de Obras Públicas y Urbanismo para conocer si existen o no obras comenzadas.

- Proyecto de Construcción de una vivienda unifamiliar en Los Llanitos, término municipal de Tías, a iniciativa de D. David Rogers. Propuesta de anulación. Se acuerda por unanimidad anular el expediente y que se gire visita de inspección por los Servicios Técnicos de la Delegación de Obras Públicas y Urbanismo para conocer si existen o no obras comenzadas.

A continuación pasa a tratar de los temas enunciados bajo el concepto de Planeamiento Urbanístico, refiriéndose a:

- Proyecto de Urbanización 3ª Fase Sector-A, Playa de Gran Tarajal

Se acuerda por unanimidad su aprobación definitiva cuya eficacia queda condicionada a que se lleve a efecto la garantía económica mediante aval bancario o póliza de seguro de crédito o caución de conformidad con lo establecido en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento General de la Provincia, por tratarse de Plan aprobado durante la vigencia de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1.956, por un importe de 11.117.700-ptas. a favor del Ilte. Ayuntamiento de Tuineje y a disposición de la Comisión Provincial de Urbanismo.

4 - Proyecto de Urbanización de la 1ª Fase del Plan Parcial "Miller Industrial", que tramita el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, a iniciativa de su promotor D. Moises Martín Pardo. Propuesta favorable. Se acuerda por unanimidad su aprobación definitiva.

- Proyecto de Plan Parcial de Ordenación Urbana Barranquillo de Don Zoilo, que tramita y promueve el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de -- Gran Canaria. Propuesta favorable. Se acuerda por unanimidad su aprobación definitiva.

- Remodelación de Plan y Proyecto de Urbanización del Plan Especial de Ordenación, con destino turístico "Halsodalen" (Finca de los Morales) que tramita el Ilte. Ayuntamiento de Mogán, a iniciativa de su promotor Don Ulf Olanden. Propuesta favorable. Se acuerda por unanimidad: 1º Aprobación definitiva de la Remodelación del Plan Especial con destino turístico denominado "Halsodalen".- 2º.- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que lo desarrolla con el condicionante de que se lleve a -- efecto la garantía económica mediante aval bancario o póliza de seguro - de crédito o caución de conformidad con lo establecido en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento General de la Provincia, por tratarse de Plan aprobado durante la vigencia de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1.956, por un importe de 1.800.000 ptas. a favor del Ilte. Ayuntamiento de Mogán y a disposición de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Expediente de Cambio de Ordenanza de la Parcela "G" de San Agustín en la Ordenación Turística Maspalomas Costa Canaria, que tramita el Ilte. Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana a iniciativa de su promotor Dª. Antonia Mendoza Moreno. Propuesta de la Ponencia desfavorable por estimar las alegaciones presentadas por los propietarios de parcelas colindantes en el sentido de que la modificación de Ordenanzas propuesta lesione derechos adquiridos al permitir incrementos de volumen y ocupación de suelo, sin que exista una adecuada contraprestación de servicios públicos, no redundando en beneficio público dichos incrementos de volumen y ocupación, sino en intereses exclusivamente privados, lo cual no los hace justificables. A continuación se produce un amplio cambio de impresiones entre los asistentes llegándose a las siguientes conclusiones: Que del examen del expediente se desprende que el cambio de destino de la parcela G de la denominada Urbanización San Agustín, correspondiente al Plan General de Extensión Maspalomas Costa Canaria de Restaurante a chalets o bungalows, - aparece debidamente justificado por las circunstancias que concurren de una prolongada carencia de demanda y sin que por otra parte se produzca incumplimiento de las dotaciones urbanísticas mínimas sobre tal equipamiento por encontrarse ~~resuelto~~ tal cuestionamiento lo que ~~viabiliza~~ la tramitación del expediente

te en cuestión; que las alegaciones vertidas en los escritos de reclamación en cuanto a la pérdida de vistas por parte de los propietarios de construcciones colindantes carecen de relevancia en tanto en cuanto que al no encontrarse las mismas en primera fila, la limitación de vistas, en principio, quedan sujetas al criterio de libre iniciativa del propietario de la parcela objeto del cambio de ordenanza, en cuanto a la forma en que hubiese pretendido proyectar el Restaurante, por lo que tal alegación no debe tener ninguna incidencia en la resolución del expediente de cambio de ordenanza de la Parcela G, de la denominada Urbanización San Agustín; que si bien del contenido del apartado 2º del artículo 49 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1.976, que se desarrolla en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento, se desprende que por medio de un expediente de modificación de un Plan de Ordenación puede incrementarse el volumen edificable de una zona con la compensación de una previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población que se produzca como consecuencia de la modificación propuesta, es mas cierto que tal incremento adquiere el carácter de sometimiento a un acto discrecional al exigir expresamente que esta aprobación se produzca con el voto favorable de dos terceras partes de los miembros de la Comisión Provincial de Urbanismo, por lo que establecido por dicho Organismo un criterio rígido de no aceptar por causa de modificación incrementos del volumen edificable, imposibilita por propia reglamentación interior la viabilidad de aprobar el expediente tramitado en la forma propuesta de producir un aumento en el volumen edificable resultante de aplicación de la vigente ordenanza de la Parcela G de la denominada Urbanización San Agustín; - que de lo expuesto se desprende la no aceptación de la modificación de la Ordenanza en la forma tramitada ya que por aplicación del principio general de que el suelo vale los metros cúbicos que soporta, encerraría el otorgamiento de un plus valor al margen de los sistemas generales del planeamiento a que corresponde por lo que con dicha limitación de aplicación del volumen inicialmente previsto, resultante de los conceptos introducidos en la Ordenanza y admitiendo la nueva ocupación consecuente con el establecimiento de un nuevo destino y su desarrollo en una sola planta y limitando la cota de coronación de los edificios a como máximo 1'20 m. sobre el nivel del piso primero, sobre rasante de las edificaciones posteriores a la Parcela G, en cada punto y manteniendo la separación a linderos igual o superior a 10 m., podría con este contenido redactarse la nueva Ordenanza para la Parcela G, de la denominada Urbanización San Agustín. Se acuerda a propuesta de la Presidencia aprobar definitivamente el expediente de Modificación de la Ordenanza de la Parcela G, del Plan Especial de Ordenación denominado San Agustín, correspondiente al Plan General de Extensión Maspalomas Costa Canaria, quedando redactada en la siguiente forma: Destino: Chalets o Bungalows. Volumen máximo edificable: 2.320 m3.. Separación a linderos: Igual o superior a 10 m.. Separación entre edificaciones: Igual o superior a 4m.. Altura máxima: Una planta y limitando la cota de coronación de los edificios a como máximo 1'20 m. sobre el nivel del piso primero sobre

rasante de las edificaciones posteriores a la Parcela G, en cada punto.

- Proyecto de Urbanización "Pueblo de Sancho Panza" S.A. "Playa de Santiago y Construcciones Trasatlánticas S.A.", integrado en el Plan de Ordenación "Albito S.A.", que tramita el Ilte. Ayuntamiento de La Oliva, a iniciativa de su promotor Don Hans Opel y otros. Propuesta de la Ponencia favorable. Se acuerda por unanimidad su aprobación definitiva cuya eficacia queda condicionada a que se lleve a efecto la garantía económica mediante aval bancario o póliza de crédito o caución de conformidad con lo establecido en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento General de la Provincia, por tratarse de Plan aprobado durante la vigencia de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1.956, por un importe de 28.944.000 ptas. a favor del Ilte. Ayuntamiento de La Oliva y a disposición de la Comisión Provincial de Urbanismo.

En Ruegos y Preguntas, se da cuenta a la Comisión del acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento de Arrecife de haber suspendido el otorgamiento de Licencias Municipales de Construcción por un plazo de seis meses para determinadas zonas, como consecuencia del Proyecto de Revisión del Plan General.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las diecinueve horas y cuarenta y cinco minutos, de todo lo cual como Secretario certifico, extendiéndose la presente acta en seis folios -- de papel timbrado debidamente firmado y sellado.

Vº Bº

EL VICEPRESIDENTE-DELEGADO
PROVINCIAL DEL M.O.P.U.

