

III. Otras Resoluciones

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

4310 *Dirección General de Ordenación del Territorio.- Resolución de 22 de agosto de 2017, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 3 de agosto de 2017, relativo a la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación de Tejeda para compatibilizar el uso dotacional deportivo con el industrial en Galindo, término municipal de Tejeda.- Expte. 2014/5140.*

En aplicación de la legislación vigente, por la presente,

RESUELVO:

Dar publicidad, en el Boletín Oficial de Canarias, al Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 3 de agosto de 2017, relativo a la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación de Tejeda para compatibilizar el uso dotacional deportivo con el industrial en Galindo, término municipal de Tejeda, expediente 2014/5140, cuyo texto se acompaña como anexo.

Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de agosto de 2017.- El Director General de Ordenación del Territorio, Pedro Afonso Padrón.

ANEXO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión ordinaria celebrada el 3 de agosto de 2017, en su sede de Las Palmas de Gran Canaria, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.- De conformidad con lo establecido en el artículo 27.1.e) I del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, aprobar la Memoria Ambiental de la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación de Tejeda para compatibilizar el uso dotacional deportivo con el industrial en Galindo. Término municipal de Tejeda (expte. 2014/5140) al haberse subsanado la incompatibilidad detectada en el previo Dictamen de la Ponencia Técnica de esta Comisión en relación con el nivel sonoro de la industria propuesta y con la normativa urbanística en la zona residencial, en los términos del artículo 37.2 de la normativa de la ordenación pormenorizada del PGO de Tejeda.

Segundo.- En relación con el informe preceptivo y no vinculante sobre las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas relativas al documento de Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación de Tejeda para compatibilizar el uso dotacional deportivo con el industrial en Galindo. Término municipal de Tejeda (expte. 2014/5140), se formulan las siguientes consideraciones establecidas en el informe emitido por el Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Urbanístico de fecha 26 de octubre de 2015 y reproducidas en el informe propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 21 de julio de 2017:

1) “(...) Desde el punto de vista jurídico se cuestiona la viabilidad de tramitar esta modificación de planeamiento ya que parece que con las nuevas determinaciones que se pretenden implantar se está modificando sustancialmente el modelo territorial ya que:

De conformidad con lo establecido en el artículo 6.3.1.2 de la Memoria de Ordenación del Plan General de Tejeda el único ámbito que prevé este Plan para las pequeñas industrias, talleres y almacenes es el suelo urbano no consolidado UA-1. Y tal y como se señala en el informe del Servicio de Planeamiento este ámbito no se ha desarrollado. Mediante esta Modificación de Planeamiento se está implementando, alegando motivos de dinamización de la economía municipal para ampliar la oferta laboral local, el uso industrial en una zona no prevista por el Plan General de Ordenación de Tejeda.

De otro lado el artículo 32A).6 del TRLOTENC'00 modificado en virtud del artículo 9 de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales establece que en suelo urbano los usos genéricos constituyen una determinación de la ordenación estructural, y en el caso concreto de este expediente se prevé la implantación en suelo urbano consolidado de un nuevo uso del suelo (el industrial terciario) en un ámbito no previsto por el Plan General.

En virtud de lo expuesto no podría tramitarse esta modificación de planeamiento ya que con las nuevas determinaciones que se pretenden implantar se estaría modificando sustancialmente el modelo territorial.

En el nuevo documento objeto de estudio se justifica el por qué el Ayuntamiento no ha desarrollado el único suelo industrial municipal alegando que “... De lo expuesto se concluye que la inversión en concepto de urbanización se encarecía en demasía por la sección de los terrenos de la UA, suponiendo los capítulos 01 al 04, el 76% del presupuesto de ejecución material, esto es, 1.129.400,28 euros. Es por esta cuestión económica que el Ayuntamiento, aun impulsando la materialización del ámbito con un sistema de gestión privado, se vio abocado a renunciar en aquel momento al único suelo industrial municipal, ya que no se compensaban los altos costes con la obtención final de solo ocho parcelas, además de que se sumaban otras dificultades relacionadas con la gestión de la propiedad del suelo ...”.

Se aclara en la Memoria que no se trata de alteración de la ordenación estructural ya que la propuesta incide en la compatibilización del uso deportivo con el industrial en una sola parcela del suelo urbano, y por lo tanto se trata de la calificación del suelo que corresponde a la ordenación pormenorizada, y no de los usos globales del suelo municipal.

De conformidad con el artículo 32.A).6 del TRLOTENC'00 modificado en virtud del artículo 9 de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, los usos genéricos característicos de las diferentes áreas de suelo urbano constituyen una determinación de la ordenación estructural. En el caso concreto de este expediente se está implementando para esta parcela DP/I de Galindo en concreto (dentro del suelo urbano de Galindo con un uso característico residencial) el uso característico de envasado de agua mineral y el almacenamiento de las materias y productos necesarios para dicha actividad.

Se reordena y ajusta una zona verde-ZV del PGO, de 1.103,45 m² al paso de la GC-60 al proponerse en esta zona un vial de acceso con circulación de un solo sentido con salida por la calle Galindo. El artículo 32.A).5 del TRLOTENC'00 establece que las zonas verdes en suelo urbano constituyen una determinación de la ordenación estructural.

Y, de otro lado la dotación municipal SP ubicada en la calle Manuel Hernández Guerra pasa a convertirse en ZV. El artículo 32.A).5 del TRLOTENC'00 establece que las dotaciones o equipamientos de ámbito municipal constituyen una determinación de la ordenación estructural.

De conformidad con el artículo 56.1.e) del Reglamento de Procedimientos se entiende por revisión la alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales. En el caso de este expediente al estar implementándose para una parcela concreta un uso genérico distinto del asignado por el planeamiento a ese área de suelo urbano, al afectar a una zona verde-ZV del Plan General y al modificar la dotación SP para convertirla en ZV, se entiende que se están alterando elementos de la ordenación estructural.

Por todo ello se estima que la tramitación correcta de este expediente será vía revisión y no modificación de planeamiento.

2) “(...) Deberá justificarse que la introducción de una regulación específica y detallada de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del PGO para la parcela calificada

como Dotacional Deportivo, DP, en Galindo no incurra en una reserva de dispensación prohibida en virtud del artículo 44.1.b) del TRLOTENC'00 ...”.

Se observa al analizar los artículos 163 y 164 de la normativa de la ordenación pormenorizada que se establecen condiciones específicas para esa parcela distintas de las previstas con carácter general como son:

Artículo 163. Condiciones de volumen y forma del edificio.

Altura del edificio: máximo una (1) planta.

Altura de unidades métricas: máximo de siete (7,5) metros y medio.

Altura de unidades métricas en Galindo DP/I: máximo de seis (6,0) metros.

Artículo 164. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Coefficiente de edificabilidad: 1,2 m²c/m²p.

Coefficiente de edificabilidad en Galindo DP/I: 1,00 m²c/m²p.

La justificación que se aporta para alegar que no se trata de una reserva de dispensa es que se trata de un equipamiento deportivo que flexibiliza un uso compatible en el nuevo nivel inferior bajo la cancha de fútbol, que responde al interés general no existiendo beneficio particular, y redundando por tanto, en toda la comunidad. Se trata de una actuación excepcional con carácter de interés general dadas las singulares condicionantes del municipio a todos los niveles.

Deberá justificarse si la actuación que se va a implantar es pública así como el carácter de interés general. Asimismo deberá justificarse por qué para esa parcela en concreto se minoran tanto el coeficiente de edificabilidad como la altura de unidades métricas.

3) Consideraciones al artículo 41 de la normativa de la ordenación pormenorizada.

Dicho artículo (que regula los usos compatibles) introduce un apartado nuevo en el que se prevé para el uso dotacional deportivo-industrial de Galindo como uso complementario zona de carga y descarga que se dispondrá como zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la misma y alineada a fachada principal, suficiente para estacionar un camión.

Tal y como se define en el artículo 19 de la normativa de la ordenación pormenorizada el uso complementario es aquel accesorio al característico, permitido o autorizable. El uso de zona de carga y descarga no está previsto como tal en la relación de la clasificación de los usos por su función regulado en el artículo 19C) de la normativa, por lo que deberá ajustarse a la misma

4) Consideraciones al artículo 74 de la normativa de la ordenación pormenorizada.

Dicho artículo (que regula el régimen de compatibilidad del uso dotacional) introduce un apartado específico para la parcela calificada como Dotacional Deportivo-DP para la que prevé una compatibilidad del 100%: Industrial en la categoría de industria primaria, ligera y/o talleres industriales y almacenes, conforme a lo establecido en el artículo 39.a), c) y d), respectivamente, de las presentes Normas.

Si se quiere introducir un nuevo uso (industrial) en el subsuelo y se prevé como compatibilidad para la parcela dicho uso al 100% entonces podría “desaparecer” el uso dotacional en la rasante.

A los efectos de viabilizar la implantación de la embotelladora se sugiere la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico previsto en el artículo 26.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

“... 26.5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquellas y esta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación ...”.

5) El apartado b) del artículo 74 tiene que ser el a); deberá corregirse.

Tercero.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de Tejeda y al Cabildo de Gran Canaria, y publicar en el Boletín Oficial de Canarias.

Contra el presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio.- El Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, p.a.. Juan José Santana Rodríguez.