

P1 + P2  
Sección III

Juzgado de lo Penal Nº 1  
Rambla Medular s/n esquina Calle Aragón  
Arrecife  
Teléfono: 928 59 93 63  
Fax: 928 59 93 39

Procedimiento: Procedimiento abreviado  
Nº Procedimiento: 0000086/2013

Proc. origen: Procedimiento abreviado  
Nº proc. origen: 0000006/2012-00  
NIG: 3500431220050012706

IUP: AP2013000701

<u>Intervención:</u> Fiscal Imputado Imputado	<u>Interviniente:</u> MINISTERIO FISCAL BODEGAS LOS BERMEJOS Jose Ignacio Valdera Calvo Jose Carmelo González Clavijo	<u>Abogado:</u> Lino López Dacosta Félix Manuel Cabrera Robayna	<u>Procurador:</u> Joaquin Gonzalez Diaz Jaime Manchado Toledo
--------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------

**OFICIO**

Dirijo el presente a fin de que se emita informe complementario relativo a esta causa por presunto delito contra la ordenación del territorio contra Bodegas Bermejo, Finca Los Bermejos, al ya complementario emitido de fecha 23/12/2013 y el inicial de fecha 1/02/2010, en el que se concrete si las obras de esta causa son a dia de hoy autorizables o no, conforme a la normativa vigente. Se adjunta copia de informes anteriores.

En Arrecife, a 18 de noviembre de 2014.

**EL/LA SECRETARIO**



EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE . OFICINA DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LANZAROTÉ ( PIOT).

**CABILDO DE LANZAROTE  
REGISTRO GENERAL ENTRADAS  
GE - 030375/2014**

Día: 15/12/2014 Hora: 13:09:38



2014030375

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE OFICINA PLAN INSULAR ENTRADAS
Nº. 615
Fecha. 15.12.2014





PA

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE

C.I.F.P 3500002E

Nº R.C.L. 0335007

Oficina del Plan Insular

Es Copia

El técnico que suscribe, adscrito a la Oficina del Plan Insular del Área de Política Territorial del Excmo. Cabildo Insular de Lanzarote, con relación a remisión de informe *“sobre el carácter autorizable de las obras denunciadas, y si las mismas pudieran ser objeto de ulterior convalidación administrativa”*, dimanante de las Diligencias Previas nº 1485/2005 que se siguen en el Juzgado de Instrucción nº4 de Arrecife, emite el presente

### INFORME

1.- Con fecha 8 de septiembre de 2009, tuvo entrada en el Registro General de este Cabildo, nº GE-023799/2009 de asiento, oficio del Juzgado nº4 de Arrecife, relativo a la solicitud del encabezado, reiterado en oficio posterior de fecha 3 de diciembre del mismo año.

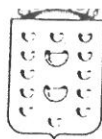
2.- Habiéndose personado el técnico que suscribe en el Juzgado citado y examinados los autos obrantes en el procedimiento, se infiere que las obras denunciadas, acerca de cuya posibilidad de autorización se solicita informe, consisten en aquellas sobre las que recae el expediente de Infracción Urbanística I.U. 206/05 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

Estas obras consistirían en:

- Construcción de bodega de 24 de metros de longitud, 18,50 de anchura y 6 metros de altura.
- Construcción de oficina anexa de 56,42 m<sup>2</sup> y 2,75 metros de altura.
- Construcción de cámara frigorífica de 38,50 m<sup>2</sup> y 5,50 metros de altura.
- Ejecución de explanada y solera de hormigón de 630m<sup>2</sup>.
- Rehabilitación de cubiertas y paramentos exteriores de construcción preexistente de 193 m<sup>2</sup>.
- Construcción de bodega (2) de 381 m<sup>2</sup> de superficie ejecutada entre los años 2001 y 2002.

El presente informe girará, por tanto, en torno a la viabilidad de estas actuaciones de acuerdo con la ordenación vigente a la fecha.

3.- De conformidad con la cartografía del Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote aprobado por el Decreto 63/1991, de 9 de abril, modificado puntualmente mediante Decreto 176/2004, de 13 de diciembre (en adelante, Plan Insular), las obras denunciadas, objeto de este informe, tuvieron lugar en un suelo clasificado como rústico



**EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE**

C.I.F.P 3500002E

Nº R.C.L. 0335007

**Oficina del Plan Insular**

y categorizado como Suelo Rústico de Protección: Valor Paisajístico- Paisajes singulares (c2.1).

En esta categoría de suelo son incompatibles con su conservación la construcción de edificios e infraestructuras aéreas así como toda obra que requiera movimientos de tierras. Cuando razones de interés público lo exijan, dichas obras deberá someterse a Evaluación de Impacto Ambiental. Esta E.I.A. se orientará a predecir, valorar y prevenir los efectos directos sobre el paisaje y los indirectos a través del abandono de las prácticas agrícolas (art. 4.2.2.6-1 del Plan Insular).

Las Normas Subsidiarias del Municipio de San Bartolomé (en adelante NN.SS.), aprobadas por Orden Departamental de 19 de julio de 1995, recogen idéntica categoría y régimen.

4.- Así mismo las obras denunciadas se encuentran dentro de los límites de un Espacio Natural Protegido, concretamente el Paisaje Protegido de La Geria (L-10), y de una Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA ES 0000100 La Geria).

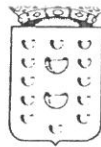
Este Espacio Natural Protegido no cuenta con instrumento de ordenación aprobado definitivamente y en vigor a día de hoy.

5.- El uso de industria-almacén es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos (art. 2.2.2.5-A.1.c del Plan Insular).

6.- Por otro lado el artículo 4.2.1.7 del Plan Insular establece que en el Suelo Rústico, sin perjuicio de las limitaciones particulares a su categoría, solamente se acepta la edificación vinculada a:

- a) Las explotaciones agrarias.
- b) La conservación del medio físico y paisaje.
- c) El servicio al tráfico automovilístico.
- d) La residencia en la categoría f: Suelo Rústico en asentamientos o núcleos de población.

Previa justificación de la necesidad de ubicarse en Suelo Rústico, podrán edificarse instalaciones para los Sistemas Generales Insulares (S.G.I.) previstos en el Plan Insular de Ordenación en el título 2º del mismo.



**EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE**

C.I.F.P 3500002E  
Nº R.C.L. 0335007

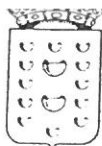
**Oficina del Plan Insular**

Además, según el apartado B) del mismo artículo las edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias están sujetas a las siguientes limitaciones:

- a) Condiciones generales: edificabilidad máxima 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, altura máxima 1 planta, retranqueos de cualquier lindero 10 m.
- b) Almacenes y establos: parcela mínima 10,000 m<sup>2</sup>; superficie máxima 250 m<sup>2</sup>; longitud máxima 25,00 m; altura máxima 6,00 m.
- c) Instalaciones Ganaderas Colectivas.: Las Instalaciones Ganaderas Colectivas serán admisibles en todas las Categorías de Ordenación del Suelo Rústico Potencialmente Productivo Agrícola (b2), Suelo Rústico Residual (e) y en determinadas áreas del Suelo Rústico de Protección de valor natural-ecológico de Jable (cl.2).
- d) Cuartos de aperos. Parcela mínima 3.000 m<sup>2</sup>, superficie máxima de los cuartos 20 m<sup>2</sup>, altura máxima de suelo a techo de 2,2 m, no permitiéndose más de un cuerpo destinado a cuarto de aperos en la totalidad de la parcela.
- e) Invernaderos y cierros: parcela mínima 10,000 m<sup>2</sup>; ocupación máxima 50%; para superficies cubiertas superiores a 250 m<sup>2</sup> será preciso la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

7.- El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto 1/2000, de 8 de mayo, en su redacción dada por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (en adelante Texto Refundido), establece en la letra d) del apartado 1 de su artículo 63 que en los suelos rústicos de protección agraria, la ordenación de la actividad agrícola, ganadera o piscícola comprende la producción, la transformación y la comercialización de las producciones en las condiciones sanitarias y de calidad exigibles.

El apartado 10 del mismo artículo prevé que en el suelo rústico donde existan explotaciones vitivinícolas se podrá autorizar, mediante Calificación Territorial, la construcción de bodegas individuales, cooperativas o colectivas e instalaciones vinculadas a las explotaciones que tengan que ver con la ordenación del aprovechamiento del potencial agrícola, ganadero o piscícola según se define en el apartado 1.d) del mismo artículo y mencionado más arriba, siempre que no exista prohibición expresa en el Plan Insular de Ordenación, si éste tiene contenido de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, en los Planes Territoriales de Ordenación o en el Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos que resulten aplicables al ámbito donde se pretenda ubicar la instalación, y se acredite la necesidad de su implantación en el entorno de la explotación y permanezcan las edificaciones o construcciones directamente vinculadas a la actividad agraria. En los supuestos en que las instalaciones



**EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE**

C.I.F.P 3500002E

Nº R.C.L. 0335007

**Oficina del Plan Insular**

se pretendan ejecutar en suelo incluido en un Espacio Natural Protegido, sólo se podrán realizar si el Plan o Norma del Espacio Natural Protegido así lo permitiera.

8.- De acuerdo con todo esto, en el caso que, de acuerdo con la normativa vigente pretendiera legalizarse el conjunto de actuaciones realizadas, se presentarían como mínimo las siguientes vulneraciones que imposibilitan estimar como legalizables o autorizables las mismas desde la perspectiva del planeamiento insular:

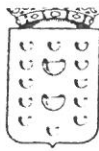
-La categoría de suelo no admite de forma expresa la construcción de edificaciones o instalaciones aéreas.

-La única edificación admisible en suelo rústico exterior a núcleo de población, allí donde ésta se admita, es la vinculada a explotaciones agrarias, a la conservación del medio físico y paisaje, al servicio al tráfico automovilístico y a los S.G.I., no respondiendo lo construido a ninguna de estas tipologías, al considerarse un uso industrial y no encontrarse en un suelo rústico de protección agraria.

-En el caso hipotético de que las construcciones ejecutadas efectivamente pudieran entenderse como vinculadas a una explotación agrícola, no cumplirían con las prescripciones previstas en el Plan Insular y expuestas más arriba, en cuanto a superficie máxima construida de 250 m<sup>2</sup> para almacenes agrícolas con independencia de la superficie total de la parcela, que siempre habrá de ser superior a 10.000 m<sup>2</sup>.

9.- Analizando la vía abierta por el nuevo apartado 10 del artículo 63 del Texto Refundido, ya comentado "ut supra", se concluye que las instalaciones de nueva ejecución tampoco resultan legitimables, puesto que, encontrándose en un Espacio Natural Protegido, resulta condición "sine qua non" que las mismas estuvieran permitidas por el Plan o Norma del Espacio y no existiendo estos instrumentos de ordenación para el caso que nos ocupa, esta condición resulta de materialización imposible.

10.- Considerando, por último, que la instalación preexistente se encontrara en situación legal de fuera de ordenación, únicamente se admitirían con carácter general las obras de reparación y conservación que exigieran la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido o la rehabilitación en caso de albergar valores etnográficos o arquitectónicos (arts 44.4 y 66.8 del Texto Refundido).



**EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE**

C.I.F.P 3500002E  
Nº R.C.L. 0335007

**Oficina del Plan Insular**

11.- Según esto no cabría considerar como legalizables las obras ejecutadas de nueva planta puesto que de ningún modo puede entenderse que constituyen obras de reparación o conservación, ya que presuponen en sí la existencia de una construcción o edificio a reparar o conservar. En aplicación de este régimen sólo cabrían estimar como susceptibles a priori de autorizar las obras de rehabilitación de la edificación preexistente, legalización que deberá seguir los cauces legales previstos para ello, y que en cualquier caso dependería del alcance real de lo ejecutado y de su encaje según lo previsto en el Texto Refundido.

12.- Por último, se considera importante reseñar que en el Plan Especial del Paisaje Protegido de La Geria, instrumento de ordenación de dicho Espacio Natural Protegido, ha sido aprobado inicialmente, que no de manera definitiva, mediante Resolución de 24 de septiembre de 2009, de la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias. Según el documento normativo de la citada aprobación inicial se contemplan las instalaciones de industrias vitivinícolas existentes en el Espacio, entre las que se encuentra la aquí objeto de informe, como equipamientos estructurantes insulares. Del mismo modo dicho documento clasifica el suelo como rústico y lo categoriza como Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola, donde se consideran autorizables tanto la ampliación de las industrias vitivinícolas existentes como la implantación de nuevas. No obstante, se reitera, este Plan Especial no se encuentra aprobado definitivamente y por tanto carece de vigencia.

Arrecife, 1 de febrero de 2010.

Conforme, **EL DIRECTOR**

  
**Leopoldo Díaz Bethencourt**

  
**El Arquitecto Técnico**

**Gustavo A. Navarro Torres**



**EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE**

C.I.F.P 3500002E  
Nº R.C.L. 0335007

**Oficina del Plan Insular**

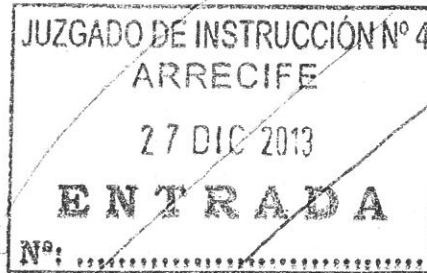
**CABILDO DE LANZAROTE  
REGISTRO GENERAL SALIDA:**

**GS - 015538/2013**

Día: 27/12/2013 Hora: 11:43:21

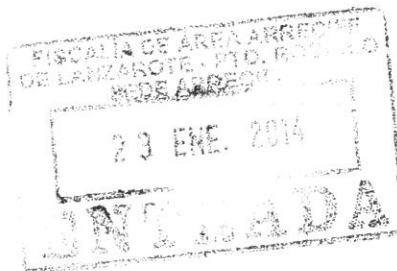
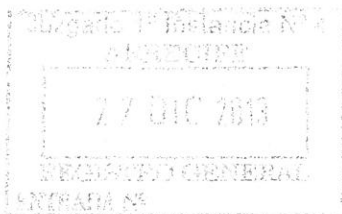


2013015538



**Juzgado de Instrucción Nº 4**

**Rambla Medular s/n, esquina c/ Aragón  
Arrecife**



En relación con Oficio de fecha 24 de octubre de 2013 relativo al procedimiento de **Diligencias Previas (0001485/2005)**, adjunto le remito informe complementario solicitado.

Arrecife, 27 de diciembre de 2013  
**EL PRESIDENTE**

**PEDRO M. SAN GINÉS GUTIÉRREZ**



P2

**EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE**

C.I.F.P 3500002E

Nº R.C.L. 0335007

**Oficina del Plan Insular**

Los Técnicos que suscriben, adscritos a la Oficina del Plan Insular del Área de Política Territorial del Excmo. Cabildo Insular de Lanzarote, en relación con escrito remitido por la Fiscalía Provincial de Las Palmas por el que se solicita informe técnico complementario y detallado en relación con el procedimiento de Diligencias Previas nº1485/05 del Juzgado de Instrucción nº 4 de Arrecife, emiten el siguiente,

**INFORME**

Habida cuenta de las particularidades específicas del caso que nos ocupa, procede hacer mención de los siguientes:

**ANTECEDENTES**

1.- El 1 de febrero de 2010 el técnico que suscribe, con el Conforme del Director de la Oficina del Plan Insular emitió informe *“sobre el carácter autorizable de las obras denunciadas, y si las mismas pudieran ser objeto de ulterior convalidación administrativa”* en el marco de la Diligencias Previas nº 1485/05 del Juzgado de Instrucción nº 4 de Arrecife.

2.- El 17 de septiembre de 2013 se remite vía fax Decreto de la Fiscalía Provincial de Las Palmas-Área de Arrecife-Puerto por el que se oficia a la Oficina del Plan Insular del Excmo. Cabildo Insular de Lanzarote para que por los técnicos firmantes del informe arriba referenciado, se emita informe complementario al mismo respecto del carácter autorizable y/o legalizable de cada una de las construcciones descritas en aquél, al amparo del Plan Especial del Paisaje Protegido de La Geria. Dicho informe debía remitirse antes del día 24 de septiembre de 2013 con el fin de aportarlo con carácter previo al inicio del juicio oral a celebrarse el día 25 de septiembre.

3.- El 18 de septiembre de 2013 se remitió a la Fiscalía escrito por el que se comunicaba, encontrándose uno de los técnicos participantes en la pericia en su periodo vacacional, la imposibilidad material de elaborar el informe complementario solicitado a la fecha.

4.- El pasado 24 de octubre de 2013 se remite nuevo Oficio de la Fiscalía por el que, entre otras cuestiones, se recuerda que la misma sigue a la espera del informe interesado el 17 de septiembre.





**EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE**

C.I.F.P 3500002E

Nº R.C.L. 0335007

**Oficina del Plan Insular**

**CONSIDERACIONES**

1.- La pieza de suelo objeto de este informe se encuentra dentro de los límites del Paisaje Protegido de la Geria (L-10), reclasificado como tal por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante texto Refundido).

2.- El mismo Texto Refundido establece el Plan Especial como instrumento de ordenación del citado Espacio Natural. El Plan Especial del Paisaje Protegido de La Geria (en adelante PEPP), se aprobó definitivamente por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de 30 de junio de 2010, sin embargo dicho acuerdo fue anulado por Sentencia de 14 de marzo de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

El PEPP La Geria, de nuevo se aprobó definitivamente de forma parcial por acuerdo de la COTMAC de 28 de enero de 2013, quedando suspendidas, entre otras áreas y determinaciones, el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) para la categorización de los Equipamientos Estructurantes, debiendo ser sometidas a nuevo trámite de información pública.

Con fecha 30 de septiembre de 2013, la COTMAC tomó el acuerdo de someter a los trámites de información pública y de audiencia por un periodo de 40 días las áreas y determinaciones cuya aprobación definitiva resultaron suspendidas en virtud del anterior acuerdo citado de 28 de enero (BOC nº 206 de 24 de octubre de 2013).

3.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Quinta del Texto Refundido las determinaciones de ordenación urbanística establecidas por los Planes o Normas de Espacios Naturales Protegidos desplazarán a las establecidas por el planeamiento de ordenación urbanística para los suelos declarados como tales, que tendrán carácter transitorio, no precisándose la expresa adaptación de dichos instrumentos urbanísticos a la ordenación definitiva.

4.- Según la cartografía del PEPP, se clasifica la parte de la parcela donde se encuentran las edificaciones que albergan la bodega como Suelo Rústico con la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (SRAA). A esta categoría se superpone, además, sobre parte de las instalaciones, un Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos. Toda esta parte de la parcela



**EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE**

C.I.F.P 3500002E  
Nº R.C.L. 0335007

**Oficina del Plan Insular**

categorizada como (SRAA) se incluye en la Zona de Uso Tradicional de Masdache (ZUT-2), según el plano de Zonificación General del PEPP.

5.- Las Bodegas Los Bermejós S.L. constituyen un Equipamiento Estructurante de acuerdo con el artículo 33 del PEPP La Geria, teniendo además por ello, el carácter de bodega industrial (art. 117 del PEPP de La Geria).

6.- Según el régimen previsto para el Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola se incluyen como usos y actividades autorizables los señalados en las disposiciones comunes de la Zona de Uso Tradicional y en el Suelo Rústico de Protección Agraria. Entre ellos se encuentran la ampliación de las industrias vitivinícolas preexistentes, según las condiciones establecidas para estas instalaciones en la norma (arts. 44.8, 58.3, apdos a y b y art. 67.1 del PEPP La Geria).

El Uso característico de esta categoría de suelo es el residencial en la tipología de vivienda unifamiliar vinculado a explotación agropecuaria., siendo compatible con las bodegas, reguladas por lo dispuesto en el artículo 117 del PEPP (art. 128 del PEPP La Geria).

7.- El destino previsto, entre otros, para el SRPIE es la implantación de los equipamientos y dotaciones en suelo rústico, siendo esta categoría compatible con aquellas otras a las que se superpone (art. 29, apdos. 2 y 3 del PEPP La Geria).

8.- De acuerdo con el artículo 117.2 del PEPP de La Geria, regulador de las determinaciones de carácter general para las bodegas industriales, sólo podrán implantarse instalaciones de nueva planta en el suelo rústico categorizado como Suelo Rústico de Protección Agraria y Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola en el Plan Especial.

Para su autorización se requiere el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima. quince mil (15.000) m<sup>2</sup>.

b) Condiciones de edificación:

Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> no pudiendo sobrepasar en ningún caso mil quinientos (1.500) m<sup>2</sup> construidos sobre rasante ni dos mil (2.000) m<sup>2</sup> bajo rasante.

Altura máxima: una planta (5,00 m).

Retranqueos: cuatro (4,00) m mínimo a cualquiera de los linderos.



**EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE**

C.I.F.P. 3500002E

Nº R.C.L. 0335007

**Oficina del Plan Insular**

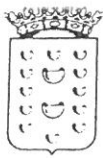
9.- Las instalaciones ejecutadas suponen una superficie construida total total de 1.248,48 m<sup>2</sup> aproximadamente, en medición efectuada sobre el Visor de la Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias. Estas construcciones se emplazan en la parcela catastral 324 del polígono 2 del Catastro de Rústica del término municipal de San Bartolomé y cuenta con una superficie catastral de 111.932 m<sup>2</sup>. En dicha finca se ubica además una antigua casona conocida como Casa Bermeja.

10.- A tenor de lo expuesto y conforme a los datos de que se dispone de las obras denunciadas, que ya se relacionan en el informe de 1 de febrero de 2010, puede decirse que el conjunto de lo edificado, vale decir, las instalaciones de la bodega en sí, cumple con los usos autorizables, con la parcela mínima y con los retranqueos establecidos en el Plan Especial. No obstante lo anterior y de acuerdo con el contenido del informe técnico del Expediente I.U. 206/05, algunas de las construcciones superarían la altura máxima de 5,00 metros que prescribe el Plan Especial. En cuanto a la edificabilidad, calculada ésta sobre la superficie catastral, (111.932 m<sup>2</sup>), se obtendría una superficie máxima autorizable para la bodega de 1.119,32 m<sup>2</sup>, habiendo por tanto un exceso de 129,16 m<sup>2</sup> de superficie construida.

11.- Siguiendo el artículo 62.bis del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante Texto Refundido), toda actuación transformadora del suelo rústico, con carácter previo a la licencia municipal, está sujeta a la obtención de Proyecto de Actuación Territorial o Calificación Territorial, salvo, entre otros, los supuestos previstos en el artículo 63 de este mismo texto legal.

Por otro lado, el artículo 62.quinquies define la Calificación Territorial como un acto administrativo que legitima para un concreto terreno un preciso proyecto de construcción o uso objetivo del suelo no prohibidos en suelo rústico, con carácter previo y preceptivo a la Licencia Municipal. No será necesaria la Calificación Territorial cuando el proyecto de construcción o uso objetivo del suelo se localice en un suelo rústico de asentamiento rural o agrícola, siempre que el planeamiento haya establecido para ellos la correspondiente ordenación pormenorizada.

Por otro lado los Proyectos de Actuación Territorial son instrumentos que permiten con carácter excepcional, y por razón de interés público o social, la previsión y realización de obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación en suelo rústico no clasificado como de protección ambiental, de dotaciones, de equipamiento, o de actividades industriales, energéticas o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza sean



**EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE**

C.I.F.P 3500002E  
Nº R.C.L. 0335007

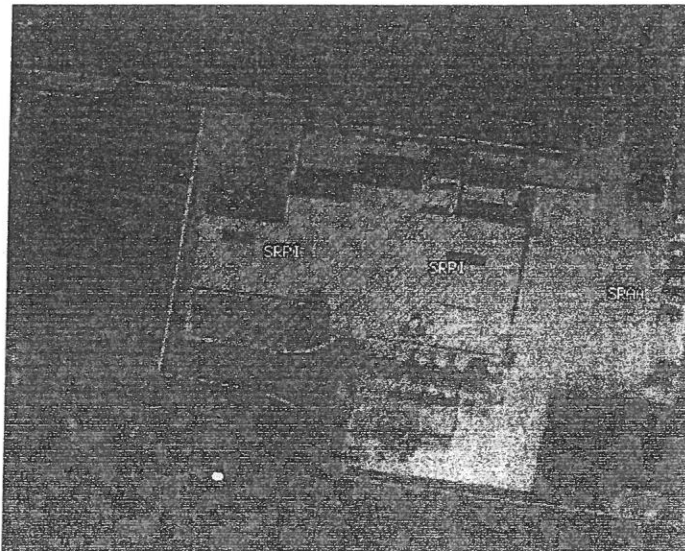
**Oficina del Plan Insular**

incompatibles con el suelo urbano y urbanizable y siempre que dicha implantación no estuviere específicamente prohibida por el planeamiento (art. 62-ter del Texto Refundido).

12.- Según el artículo 22.1 del Texto Refundido, los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos deberán establecer, sobre la totalidad de su ámbito territorial, las determinaciones necesarias para definir la ordenación pormenorizada completa del espacio, con el grado de detalle suficiente para legitimar los actos de ejecución.

13.- La clasificación y categorización de un ámbito suspendido en el planeamiento resultará ser la contenida en el planeamiento previo al que sustituye o reemplaza. En el caso que nos ocupa, en el SRPIE suspendido la clasificación y categorización de acuerdo con el Plan Insular y las NN.SS. sería la de Suelo Rústico de Protección: Valor paisajístico- Paisajes singulares (c2.1), cuyo régimen ya se expuso en el informe de 1 de febrero de 2010.

14.- Por último se adjunta la imagen que sigue inmediatamente debajo donde se puede observar la ubicación de la bodega y las diferentes categorías de suelo que le afectan.



Arriba se comprueba que la bodega completa se halla en SRAA. Sobre parte de las instalaciones se superpone un SRPIE que se extiende por una superficie total de 2.291,81 m<sup>2</sup> aproximadamente. Esta categoría, el SRPIE, afecta a la edificación originaria de la bodega, a la ampliación ejecutada en 2002 con una superficie de unos 300 m<sup>2</sup> y en una superficie de 193 m<sup>2</sup> a parte de la ulterior ampliación



**EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE**

C.I.F.P 3500002E  
Nº R.C.L. 0335007

**Oficina del Plan Insular**

realizada en 2004-2005. El resto de la misma, 375 m<sup>2</sup> aproximadamente, se categorizan exclusivamente como SRAA, categoría en la que se incluye también la explanación denunciada.

Como fuente de la imagen incorporada así como para efectuar las mediciones de las que se obtienen las superficies arriba relacionadas se ha empleado el Visor de la Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias.

De todo lo expuesto a lo largo del presente informe, en razón de la competencia del técnico que suscribe, se pueden hacer en este punto las siguientes

**CONCLUSIONES**

- Se entiende procedente en primer lugar plantear la cuestión que sigue. Las áreas afectadas por la suspensión del SRPIE previsto para las bodegas industriales, en cuanto Equipamientos Estructurantes, lo son en la medida en que a suelos que ya contaban con una categorización previa en el documento de aprobación inicial del Plan Especial, se le superpone precisamente un SRPIE. Sin embargo esta nueva categorización no suplanta o sustituye a la ya prevista en la aprobación inicial, que se sigue manteniendo y en este caso un SRAA, señalándose expresamente en el texto legal la compatibilidad de la una con la otra. Por todo esto cabe albergar la duda sobre si la suspensión del Plan Especial, en el ámbito que nos ocupa, se produce únicamente en lo referente a la superposición de la nueva categoría de suelo, el SRPIE, o si por contra incluye también a la categoría a la que se superpone, esto es, el SRAA.
- Para aclarar la cuestión suscitada puede resultar lo más conveniente o interesante dirigirse al órgano aprobatorio a fin de recabar un pronunciamiento sobre ésta. En todo caso se proseguirá con la presente pericia analizando desde estas dos perspectivas el objeto de ella.
- Considerando en primer lugar que las actuaciones se han desarrollado en un SRAA vigente, esto es, no suspendido, las mismas se encontrarían exentas de la necesidad de obtener la previa Calificación Territorial para su legitimación mediante licencia municipal.
- El uso, bodega industrial, sería compatible con el característico en SRAA, tratándose además de un Equipamiento Estructurante expresamente recogido en el Plan Especial de La Geria.



**EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE**

C.I.F.P 3500002E


Nº R.C.L. 0335007

**Oficina del Plan Insular**

- De acuerdo con los datos de que se dispone se puede decir que la bodega cumple con los usos, parcela mínima y retranqueos. No se respetaría la altura máxima por algunas de las edificaciones que la conforman (según el informe técnico del Expediente I.U. 206/05 se corresponden con la cámara frigorífica y la ampliación de 2004-2005), así como también se supera la edificabilidad máxima de  $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- Para la legalización de las ampliaciones ejecutadas sería por tanto indispensable rebajar la altura de las edificaciones que superen los 6 metros y la demolición del exceso de construcción señalado en el punto décimo, en caso de que no pudiera agregarse a la parcela superficie suficiente para cumplir con la edificabilidad. La rehabilitación de las construcciones preexistentes, vinculadas a un uso autorizable, se consideraría legalizable.
- Para el caso de entenderse también suspendido el SRAA, y de acuerdo con lo expuesto en el punto 13 del presente informe el régimen aplicable sería el de (c2.1). Por ello las obras de nueva planta ejecutadas en este suelo no serían legalizables, siendo susceptibles de legalizarse las de rehabilitación al hilo de lo relatado en el informe de febrero de 2010. Las obras ejecutadas fuera de este suelo (c2.1), o sea, las desarrolladas exclusivamente en SRAA y detalladas en el punto 14 serían legalizables siempre y cuando no superen los cinco metros de altura o en caso contrario, si se procediera a la demolición o descoronamiento de todo lo que exceda este parámetro.
- Por último se considera oportuno reseñar que con fecha 24 de octubre de 2013 se publicó anuncio en el Boletín Oficial de Canarias por el que se somete a trámite de información pública, y de audiencia, las áreas y determinaciones del PEPP La Geria cuya aprobación definitiva resultó suspendida en virtud del Acuerdo de COTMAC de fecha 28 de enero de 2013.

Arrecife, a 23 de diciembre de 2013.

**EL TÉCNICO**

  
**Gustavo A. Navarro Torres**

Conforme, el Director de la Oficina del  
Plan Insular

  
**Leopoldo Díaz Bethencourt**