ACTA DE LA SESION ORDINARIA
CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
EL DIA 14 DE AGOSTO DE 2017

ASISTENCIA:

- **Presidencia:**
  Dña. Damiana Pilar Saavedra Hernández.

- **Concejales:**
  D. Jordani Antonio Cabrera Soto.
  D. Farés Sosa Rodríguez.

- **Secretaria General:**
  Dña. Clàudia Ravetllat Vergés.

- **Ausentes:**
  D. Rafael Perdomo Betancor,
  Dña. Rosa Bella Cabrera Noda y
  D. Jorge Martín Brito, quienes excusaron su asistencia ante la Presidencia por disfrutar de vacaciones.

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las diez horas del día catorce de agosto del año dos mil diecisiete, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia de la Sra. Alcaldesa en Funciones, Dña. Damiana Pilar Saavedra Hernández, con la asistencia de los señores Concejales que en el encabezamiento se expresan, al objeto de celebrar sesión extraordinaria en segunda convocatoria conforme a las prescripciones del artículo 51.e) del Reglamento Orgánico Municipal y para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 2272/2017, de 10 de agosto.

Actúa de Secretaria, la titular de la Corporación, Dña. Clàudia Ravetllat Vergés, que da fe del acto.

Abierta la sesión por la Presidencia, seguidamente se pasaron a tratar los asuntos del siguiente Orden del Día:

PRIMERO.- LECTURA Y APROBACION, EN SU CASO, DEL BORRADOR DE LAS ACTAS DE LAS SESIONES PRECEDENTES.-

Se trae, para su aprobación, el borrador del acta correspondiente a la sesión ordinaria de 1 de agosto de 2017.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Formulada por el Sr. Alcalde-Presidente la pregunta de si algún miembro de la Junta de Gobierno tiene que formular alguna observación al borrador del acta en cuestión y no habiéndose formulado ninguna, se considera aprobada por unanimidad de los miembros presentes y ello conforme al artículo 91.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

SEGUNDO.- SUBVENCIONES.-

No se presentó ninguna solicitud de subvención y/o ayuda económica para su aprobación por la Junta de Gobierno Local.

TERCERO.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PUBLICOS.-

Único.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la **Concejalía Delegada de Cultura de este Ayuntamiento**, en orden a la aprobación del espectáculo público denominado "XXIII Semana Cultural Playa de la Cebada" cuyo programa de actividades tiene prevista su celebración entre los días 21 al 27 de agosto de 2017, ambos inclusive, en la población de Morro Jable, en este Término Municipal (Rfa. 3/2017 E.P.).

Visto el informe emitido al respecto por la Técnico Municipal (Sra. Rodríguez Cabrera), que reza como sigue:

" … *Objeto*

1.- La solicitud formulada se refiere a un espectáculo público consistente en distintas actividades culturales dentro de la "XXIII Semana Cultural Playa de la Cebada", a celebrar entre los 21 y 27 de agosto, con ocupación efectiva del dominio público.

Consideraciones

1.- Se define a continuación las características de las actividades visto el informe propuesta de la Concejalía de Cultura de fecha 3 de agosto:

- *Titular Organizador del Evento: Concejalía de Cultura del Ayuntamiento de Pájara.*
- *Tipo de espectáculo: Diferentes actos culturales, deportivos y musicales.*
- *Días de celebración: Entre los días 21 y 27 de agosto.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- *Horario:*

PROGRAMACION DE ACTOS Y EVENTOS EN MORRO JABLE *XXIII SEMANA CULTURAL PLAYA DE LA CEBADA*	
LUNES 21 DE AGOSTO	
10:00 Horas	*Comenzamos Playa de la Cebada 2017 con:* *◦ Inscripciones para los Torneos Deportivos.* *◦ Los Monitores de Cultura nos traen la manualidad : "Sol Arco Iris"* *◦ Taller de Pinturas.* *◦ Taller de Reciclaje "Medallas".* *◦ Juegos de Mesa (Parchís, Damas, Ajedrez, etc.)* *◦ Juegos Tradicionales (Birile, Quemao, Pañuelito, Soga…)* *◦ Taller de Coreografías y Técnicas de Baile.*
16:00 Horas	*Continúan las Inscripciones para los Torneos Deportivos:* *◦ Futbol 4, Balonmano y Vóley.* *◦ Elaboración de Taller "Cajita Multiusos".* *◦ Taller de Cera.* *◦ Taller de Maquillaje.* *◦ Juegos de Mesa (Parchís, Damas, Ajedrez, etc.)* *◦ Guerra de Globos.* *◦ Zumba.*
21:00 Horas	*◦ Inauguración de la XXIII SEMANA CULTURAL PLAYA DE LA CEBADA.* *◦ "Amasia". Fusión de continentes y timbres (Clarinete y Guitarra).* *◦ Inauguración a cargo de la Concejala de Cultura Rosa Bella Cabrera Noda.* *◦ CONCIERTO DEL LAGARTO AMARILLO.*
MARTES 22 DE AGOSTO	
10:00 Horas	*◦ Comenzamos la mañana con el Taller "Pez Animado".* *◦ Taller de Pisapapeles.* *◦ Talleres y juegos de reciclaje (campaña Plastic Free), dentro del programa Bio joven Avanfuert.* *◦ Concurso de Pintura.* *◦ Taller Molinos de Viento.* *◦ Iniciación al SUP (padel board) impartido por la escuela "MatasBay".* *◦ Juegos de Mesa (parchís, ajedrez, damas, etc.)* *◦ Iniciamos los torneos de Vóley, Balonmano y Futbol 4.* *◦ Concurso de Castillos de Arena.* *◦ Taller de coreografía y técnicas de baile.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autenticación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

16:00 Horas	*◦ Taller de manualidades. "Sol Porta retrato".* *◦ Taller "Llavero"* *◦ Taller de Maquillaje facial.*
	◦ Torneos deportivos: Futbol 4, Balonmano y Vóley. *◦ Juegos de Mesa.* *◦ Ginkana.* *◦ Zumba.*
19:00 Horas	*FIESTA INFANTIL* *Espectáculo de calle con malabares, break dance, humor, charanga, títeres. La tarde continua con el Show de "Chiquilladas".*
MIERCOLES 23 DE AGOSTO	
10:00 Horas	*◦ Elaboración del Taller: "Colgante Surfero".* *◦ Concurso de Dibujo.* *◦ Taller Hucha- Cerdito.* *◦ Juegos de Mesa (Parchís, Damas, Ajedrez, etc.)* *◦ Torneos Deportivos: Futbol 4, Balonmano y Vóley.* *◦ Un día más la escuela MatasBay continua con el SUP (padel board)* *◦ Juegos Tradicionales (pañuelito, soga,..)* *◦ Los Compañeros de Medio Ambiente nos animaran la mañana con el juego de "Pasapalabras".* *◦ Taller de coreografía y técnicas de baile.*
16:00 Horas	*◦ Realización del Taller "Abanico Veraniego".* *◦ Taller Natura.* *◦ Taller de Maquillaje Facial.* *◦ Juegos de Mesa.* *◦ Torneos Deportivos: Futbol 4, Balonmano y Vóley.* *◦ Juegos Grupales.* *◦ Zumba.*
19:00 Horas	*◦ "Flash Mob" a cargo de la asociación "Arrorró". Coreografía de Denise Aimi.* *◦ Gymkana Adulta. Organizada por la Asociación Socio-Cultural Faro de Jandía.*
21:00 Horas	*RISOTADA MUSICAL* *◦ Chirigota "Los Muy Yayos", catedráticos del Humor.* *◦ Concierto de "LOCO PLAYA". Grupo de rap del Hierro, formado por: El Crema, Bejo y Uge.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

JUEVES 24 DE AGOSTO	
10:00 Horas	*◦ La Concejalía de Cultura realizara el Taller: "Juego del Chirimbolo".* *◦ Concurso de Dibujo.* *◦ Taller de Bolas de Malabares.* *◦ Juegos de Mesa.*
	◦ Exhibición de Barcos de hojalata del Club Deportivo Herbania. *◦ Torneos Deportivos: Futbol 4, Balonmano y Vóley.* *◦ Juegos por equipo (una palabra, una canción).* *◦ Taller de coreografía y técnicas de baile.*
16:00 Horas	*◦ Realización de Frutero.* *◦ La Manualidad de hoy consistirá en la elaboración de : " Gallo Colorido"* *◦ Taller de pulseras y colgante.* *◦ Maquillaje Facial.* *◦ Juegos de Mesa.* *◦ Torneos Deportivos: Futbol 4, Balonmano y Vóley.*
21:00 Horas	*XXIII FESTIVAL DE LA CANCION PLAYA DE LA CEBADA* *La Concejalía de Cultura del Ayuntamiento de Pájara, apoya toda representación artística, y trabajamos para que tenga cabida en nuestra Semana Cultural Playa de la Cebada.*
VIERNES 25 DE AGOSTO	
10:00 Horas	*◦ Comenzamos la mañana con el taller: "Juego Rana Sacalengua".* *◦ Taller Recicla: Creación de juguetes y objetos a través de materiales desechables, por los compañeros de medio ambiente.* *◦ Concurso de Dibujo.* *◦ Juegos de mesa.* *◦ Seguimos disfrutando Exhibición de Barcos de hojalata del Club Deportivo Herbania.* *◦ Torneos Deportivos: Futbol 4, Balonmano y Vóley.* *◦ Guerra de Globos.* *◦ Taller de coreografía y técnicas de baile.*
16:00 Horas	*◦ Los monitores-as de Cultura llevaran a cabo la manualidad: "Cuadro Veraniego".* *◦ Taller de disfraces.* *◦ Juegos de Mesa.* *◦ Torneos Deportivos: Futbol 4, Balonmano y Vóley.* *◦ Juego por equipos (uno para ganar).*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

17:30 Horas	*Exposición sobre movilidad Eléctrica. En el salón de la Policía Local, en Morro Jable.*
19:00 Horas	*Actuación de la Coral de la Escuela Municipal de Pájara.*
22:00 Horas	*Concierto de DAVID OTERO. El que fuera uno de los componentes de "El Canto del Loco", nos presenta su disco más enérgico y optimista.*
SABADO 26 DE AGOSTO	
10:00 Horas	*◦ Taller : "Almohadilla para Mouse"*
	◦ Concurso de Dibujo. *◦ Taller recicla.* *◦ Juegos de mesa.* *◦ Torneos Deportivos: Futbol 4, Balonmano y Vóley.* *◦ Juegos grupales (reto, mandatos).* *◦ Taller de coreografía y técnicas de baile.*
16:00 Horas	*◦ Cerramos los talleres de manualidades con la elaboración del taller: "Gusano Lapiceros".* *◦ Taller de Flores de Papel.* *◦ Maquillaje Facial.* *◦ Final de los Torneos Deportivos: Futbol 4, Balonmano y Vóley.* *◦ Juegos de Mesa.* *◦ Juegos por equipos (una palabra una canción)* *◦ Taller de coreografías y técnicas de baile.*
19:00 Horas	*Actuación de la Batucada "Tambores Lejanos".*
23:30 Horas	*GRAN CONCIERTO DE PITINGO* *El artista flamenco contemporáneo más universal nos presenta su nuevo disco "Soul, Bulera y Más".*
DOMINGO 27 DE AGOSTO	
11:00 Horas	*GRAN FIESTA INFANTIL DE CLAUSURA DE LA XXIII SEMANA CULTURAL PLAYA DE LA CEBADA.* *Con juegos playeros, hinchables, taller de pintacaras y fiesta de la espuma.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

20:00 Horas	*CLAUSURA DE LA XXIII SEMANA CULTURAL PLAYA DE LA CEBADA.* *Con la entrega de trofeos por parte de las Autoridades del Ayuntamiento de Pájara, a los ganadores de los diferentes torneos deportivos celebrados a lo largo de la semana cultural.* *ENCUENTRO PARRANDERO, entre distintas formaciones folclóricas y así dar la Clausura de la XXIII SEMANA CULTURAL PLAYA DE LA CEBADA.*

- *Aforo total máximo: en el concierto de Pitingo; 850-950 personas. Resto de actuaciones 400-500 personas.*

  En el curso de iniciación al Paddle Surf; 15 participantes.

  Resto de las actividades siempre menos de 50 personas.

- *Instalaciones:*

  1. *Se montará un escenario doble con perímetro vallado alrededor en su parte más alta montado por personal del Ayuntamiento de Pájara. El escenario consiste en estructuras modulares conformadas por tableros de madera en la parte superior y cerchas y celosías metálicas en los soportes. Consultada ficha técnica está dimensionado para soportar 1.000 kg/m2 (contando con el peso propio de la estructura que es 20Kg/m^2). La superficie total montada es de 88 m^{2}y a una altura de 2m.*

  2. *2 grupos electrógenos.*

  3. *Estructuras modulares de aluminio con varias torres verticales y horizontales para iluminación y sonido montados por la empresa Audio Luz S.L.*

  4. *Tres módulos de 3*6 para uso de camerinos, almacén y enfermería.*

  5. *Dos carpas para talleres montados por la empresa Grupo Eventos Decoo.*

  6. *4 hinchables: 3 se localizarán en la playa (2 de 5*4m, 1 de 6*6m) y uno en la avenida (2*2m) cuyo montaje es responsabilidad de la empresa Jiribillas Animación, Ocio y Tiempo Libre.*

- *Medios humanos: 6 trabajadores de la Concejalía de Cultura.*

  2 bomberos, 1 mando y dos agentes (para las actuaciones musicales)

- *Instalaciones sanitarias: NO SE DEFINEN.*

- *Dispositivos de asistencia sanitaria: Un botiquín en el interior de la enfermería.*

Póliza de responsabilidad civil cuyo tomador es el Ayuntamiento de Pájara con la aseguradora Allianz Seguros y número de póliza 030502516.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

2.- Será de aplicación lo establecido en el ley 7/2011 de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas complementarias y su desarrollo reglamentario (Decreto 86/2013 de 1 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Clasificadas y espectáculos públicos).

3.- Se entiende por espectáculo público (artículo 2.c) de la ley 7/2011) las actividades recreativas, de ocio y esparcimiento, incluido los deportes que se desarrollen esporádicamente y en lugares distintos a los establecimientos destinados al ejercicio habitual de dicha actividad y, en todo caso, las celebradas en instalaciones desmontables o a cielo abierto independientemente de que su organización sea privada o pública.

4.- La actividad planteada, así como la ejecución de las instalaciones desmontables necesarios para la misma, estarán sujetos al régimen de intervención previa.

5.- No se requerirá autorización municipal cuando se trata de espectáculos públicos promovidos por el Ayuntamiento correspondiente. En tales casos la autorización será sustituida por la aprobación del órgano competente.

6.- Consta en el expediente Plan de Seguridad redactado por Don José Manuel Díaz Díaz (TR88).

7.- Dado el aforo previsto, le será de aplicación el art. 14.2 sobre condiciones de higiene y salubridad. En el caso de espectáculos que se celebren en instalaciones desmontables o a cielo abierto, se dispondrán cabinas dotadas de inodoro y lavabo en una proporción mínima de una cabina para cada 150 personas de aforo autorizado y una más por cada fracción de 150 personas de aforo autorizado.

NO SE ACREDITA LA DISPOSICIÓN DE SANITARIOS. Deberá acreditarse la instalación de dichos equipamientos mediante declaración responsable. Si existiesen razones técnicas insalvables podrá dispensarse con carácter excepcional alguno de estos requisitos.

8.-Según los artículos 15.2 y 15.3, los espectáculos públicos con aforo inferior a 1.000 personas de aforo autorizado, dispondrán de un botiquín portátil, debiendo estar dotados con los materiales y productos previstos en la normativa reguladora de los requisitos mínimos en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo. CUMPLE.

9.-Según el artículo 21.2. "(…) no se podrá otorgar licencia o autorización a las instalaciones no permanentes desmontables si no se cuenta con las certificaciones expedidas por técnico competente que acrediten la seguridad de la instalación ni iniciar su actividad si no se dispone de las certificaciones expedidas por técnico competente que acrediten el correcto montaje y funcionamiento de aquella(…).

Antes del inicio del evento será necesario aportar las certificaciones mencionadas emitidas por técnico competente del escenario, los hinchables y las estructuras destinadas a iluminación y sonido.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

10.- La instalación de los juegos hinchables ha de cumplir con los requisitos establecidos en la normativa UNE-EN 14960:2007. Deberá constar en el expediente ficha técnica de cada hinchable y declaración responsable de que los equipos cumplen con lo establecido en la UNE-EN 14960:2007, así como que dispone de homologación. Antes del inicio de la actividad deberá constar "Certificado de montaje emitido por técnico en el que se certifique que las instalaciones reúnen las medidas necesarias de seguridad".

11.- Deberá constar en el expediente certificado de responsabilidad civil de la empresa Audio Luz SL y de Jiribillas Animación, Ocio y Tiempo Libre.

12.- Respecto de las actividades acuáticas, en concreto curso de iniciación de Paddle Surf, no se definen los medios de salvamento acuáticos y en tierra con los que se contará.

Conclusiones

1.- En conclusión con las consideraciones expuestas desde esta oficina técnica se informa VIABLE en cuanto a competencias municipales el evento mencionado.

Para proceder a su autorización es necesario aportar la siguiente documentación:

a) Documentación relativa a los hinchables descrita en el párrafo 10 de las consideraciones.

b) Definición de los medios de salvamento asociados a la actividad de iniciación de Paddle surf que realizará la empresa MatasBay.

c) Declaración responsable de la disposición de baños químicos.

d) Certificado de disposición de seguros de responsabilidad civil de las empresas Audio Luz SL y de Jiribillas Animación, Ocio y Tiempo Libre.

2.- De manera previa al inicio del espectáculo deberá aportarse los certificados mencionados en el apartado de consideraciones, a saber:

a) Certificaciones emitidas por técnico competente del escenario, los hinchables y las estructuras destinadas a iluminación y sonido.

3.- Se dará traslado del presente informe a la Concejalía de Cultura …".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento del programa de actividades que conforman el espectáculo público denominado "XXIII Semana Cultural Playa de la Cebada", cuya celebración bajo la organización de la Concejalía de Cultura de esta Corporación Local está prevista entre los días 21 al 27 de agosto de 2017, ambos inclusive, en la población de Morro Jable, en este Término Municipal, y dictaminar el mismo conforme a los extremos contenidos en el informe

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

técnico transcrito, requiriendo a la Concejalía organizadora para la subsanación de las deficiencias en el mismo enunciadas:

- **Es precisa la presentación de la documentación relativa a los hinchables descrita en el párrafo 10 de las "Consideraciones" indicadas en el informe técnico citado.**

- **Deberá procederse a la definición de los medios de salvamento asociados a la actividad de iniciación de Paddle surf que realizará la empresa MatasBay.**

- **Se deberá formalizar "Declaración Responsable" de la debida disposición de baños químicos.**

- **Es necesaria la acreditación documental de certificado de disposición de seguros de responsabilidad civil de las empresas "Audio Luz, S.L." y de "Jiribillas Animación, Ocio y Tiempo Libre".**

- **Con carácter previo al inicio del referido espectáculo público deberán aportarse las certificaciones emitidas por técnico competente al respecto del montaje del escenario, los hinchables y las estructuras destinadas a iluminación y sonido.**

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo a la Concejalía de Cultura de este Ayuntamiento para su debido conocimientos y efectos señalados.

CUARTO.- LICENCIAS URBANISTICAS.-

4.1.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**SLR Turismo España, S.L.**" (Rfa. Expte. GERES 103/2017), por el que solicita la preceptiva autorización para la instalación de zona deportiva descubierta, otros usos y acondicionamiento en la parcela P-0 del Plan Parcial "El Granillo" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

Visto el informe elaborado por la Técnico de Administración General Municipal (Sra. Soto Velázquez), en el que se deja constancia de lo siguiente:

"*Por la representación de la entidad mercantil SLR Turismo España, S.L., de fecha 6 de junio (RE nº 5422) se solicita autorización para la instalación de zona deportiva descubierta, otros usos y acondicionamiento en la parcela P-0 del Plan Parcial el Granillo (T de Pájara).*

Dos son las cuestiones que se deducen de la instancia de los interesados que requieren de una resolución:

a) La legalización de las obras realizadas en la parcela municipal P-0 del PP el granillo, calificada como zona verde pública, dentro del sistema de espacios libres públicos.

b) La petición de autorización para el uso privativo de las mismas.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

El presente informe se emite exclusivamente, desde el punto de vista jurídico respecto de la primera de las cuestiones. Esto es, sobre la posibilidad de legalización de las instalaciones existentes y procedimiento legalmente previsto para ello. Al respecto obra proyecto técnico promovido por el Ayuntamiento de Pájara de junio de 2017, comprensivo de las obras y usos a legalizar.

La petición de autorización para el uso privativo de las instalaciones, una vez legalizadas, si así lo considera la Administración requerirá la tramitación correspondiente en el la que se habrán de emitir los necesarios informes técnicos y jurídicos para determinar cuál sería el título habilitante que se exigiría en atención a la naturaleza jurídica del bien y la diferenciación que del uso común especial y privativo realiza la doctrina del Tribunal Supremo, diferenciando uno y otro supuesto dependiendo de las circunstancias que concurren en cada caso, aceptando criterios múltiples basados en las notas de exclusividad, permanencia, fijeza de las instalaciones e incluso económicas para determinar la forma de utilización y en consecuencia el régimen aplicable. Esta diferenciación en cuanto al título habilitante para la utilización de bienes públicos la encontramos, tanto en la legislación de patrimonio como también en la legislación de sectores demaniales específicos, como sucede en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Respecto a la legalización de las instalaciones objeto del presente informe, obra en el expediente informe del Arquitecto Técnico Municipal emitido el 27 de febrero, de calificación urbanística de unos terrenos, identificados por la referencia catastral 7057202ES7175N0001YR, coincidente con la parcela nº 0 del Plan Parcial "El Granillo" en el que entre se concreta lo siguiente:

"1.- El Plan General de Ordenación que se considera vigente, actualmente, es el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, y aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas se encuentran publicadas en el BOP. nº 82, de 22 de junio 2007. En dicho documento los terrenos sobre los que se solicita información, se encuentran clasificados como Suelo Rústico de Litoral Costero.

Las zonas clasificadas como suelo Rústico de Litoral Costero se encuentran afectadas por la franja de Servidumbre de Costas, que está sujeta a lo establecido en la Ley 22/1988 de 28 de julio sobre la Ley de Costas y su reglamento de desarrollo, estableciendo el PGO las siguientes determinaciones:

Las edificaciones no autorizadas y existentes en el momento de la aprobación del Plan General, en playa y zonas de salvamento y vigilancia, se consideran como expresamente en situación de fuera de ordenación y estarán a lo dispuesto en las Leyes de ordenación del Territorio y la Ley de Costas.

El objetivo del plan para este suelo es conservacionista al máximo, sin que ello impida las actividades ligadas al ocio debidamente controladas. En este sentido serán:

a) Usos prohibidos: Todos los usos que requieran para su implantación modificar las condiciones del terreno y en especial cualquier edificación, los vertidos de escombros y extracción de áridos.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

b) Usos permitidos: Los destinados a actividades de ocio que no requieran instalaciones fijas y cumplan con lo expresado en el párrafo anterior.

c) Usos compatibles: Podrán edificarse construcciones destinadas al equipamiento público y dotacional, tales como aseos y vestuarios, etc. Los proyectos de muelles y embarcaciones deberán acreditar, mediante los estudios técnicos pertinentes, la ausencia de efectos negativos sobre las playas afectadas, a efecto, tanto de arena como de tipo higiénico. Igualmente no podrán hacerse vertidos de aguas residuales, salvo depuración y lanzamiento con emisario submarino, en las condiciones fijadas en las Normas y Decretos del MOPU (O.M. de 23 de abril de 1969, Decreto 3787/1970 y O.M. de 29 de abril de 1977).

En las hojas de planos "B-4" del presente Plan, figuran las franjas de servidumbre prescritas por la Ley de Costas en vigor para todos los tipos de suelo.

Usos Compatibles será el de vivienda para guarda, al cuidado del medio natural, en proporción de una vivienda por cada 50 Ha., con un tope de 150 m^2 de superficie construida, altura máxima de una planta y 3,50 m. También será uso compatible el de recreo y ocio, siempre que no requieran instalaciones fijas.

Serán usos prohibidos todos los no mencionados.

2.- Antes de su anulación por sentencia, ejecutada por acuerdo de la COTMAC de 2 de febrero de 2004, se consideraba de aplicación el TR del Plan General aprobado definitivamente por dicho Organismo como Revisión del Plan General, con fecha 16 de diciembre de 1998 (B.O.C. de 3 de septiembre de 1999), y donde se incluían los terrenos ocupados por la parcela de referencia, con la clasificación de Suelo Urbanizable Programado (SUP-7), desarrollado dentro del Plan Parcial El Granillo, aprobado definitivamente por la C.U.M.A.C. en sesión de 26 de enero de 1999, y con proyecto de urbanización aprobado por Decreto de la Alcaldía 343/2000 de fecha 31 de enero. El proyecto de compensación que desarrolló la gestión del Plan Parcial en su unidad de actuación nº 1, donde se sitúa esta parcela, fue aprobado por Decreto de la Alcaldía nº 1139/01 de fecha 7 de marzo de 2001. Dentro de la ordenación del PP, la parcela de referencia se destinaba a Zona Verde pública, dentro del sistema de espacios libres públicos del Plan Parcial, que fue cedida al Ayuntamiento con la aprobación del Proyecto de Compensación, que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad.

La ordenanza específica del Plan General de Ordenación, y el PP, para el uso de Sistemas de Espacios Libres, que comprende las zonas verdes y demás espacios libres de carácter público, prohíbe cualquier tipo de edificación y de parcelación, solamente se podrán desarrollar las instalaciones necesarias para la ejecución de los servicios generales y los parques y jardines. El Art. 9.2.45, de las Normas Urbanísticas del PGO vigente, referente a las condiciones de uso de los espacios libres, establece la posibilidad de únicamente admitir como otros usos los de local de Reunión, con superficie máxima de 25 m^2, en una sola planta; el colectivo Cultural como uso público y al aire libre, y el deportivo público y al aire libre; salvo autorización o propuesta expresa en determinadas áreas. El PGO considera local de reunión al "uso de los espacios y locales destinados a la vida de relación no reglada, tales como bares, restaurantes, discotecas, casinos, salas de baile, etc…".

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

En cualquier caso la parcela es de uso público, por lo que cualquier aprovechamiento, edificación o uso permitido sobre la misma, debe ser de titularidad pública y debe realizarse cumpliendo con la Legislación y regulación específica sobre utilización del Dominio Público Local y Contratación Pública.

No obstante, como se ha dicho, con fecha 2 de febrero de 2004 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptó el acuerdo de tener por anulado jurídicamente el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y medio ambiente de Canarias de 16 de diciembre de 1998, por el que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara, que debe entenderse aprobado por silencio administrativo positivo en los términos declarados por la Sala en Sentencia firme de fecha 26 de abril de 1994, quedando sin efecto cuantas modificaciones se introdujeron por dicha Comisión al Texto aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara.

Por tanto, no existe documento de desarrollo del Plan General de Ordenación de 1989 (que es el que al día de hoy se considera vigente), que reconozca la ordenación pormenorizada de la zona, que únicamente fue desarrollada en virtud del TR del Plan General de 1998.

En la práctica, el ámbito ha sido desarrollado parcialmente por la urbanización, disponiendo la zona en cuestión de obras de urbanización parcialmente ejecutada y pendiente de ejecución, de acuerdo con la ordenación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que desarrolló la ordenación. El acuerdo de aprobación del Plan Parcial, así como del Proyecto de Urbanización y de Compensación no han sido expresamente revisados o anulados. No obstante no han sido recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

3.- Los terrenos en cuestión, se sitúan en suelo clasificado por el PGO en vigor como rústico, y por tanto en cumplimiento del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, (TRLOTCENC) sería preceptiva la tramitación de la correspondiente Calificación Territorial para las mismas. No obstante, al establecer el PIOF vigente la condición de Urbano-Urbanizable de este suelo, se considera que podría no ser preceptiva dicha Calificación Territorial, si así lo determina el Cabildo Insular.

4.- Los terrenos se encuentran dentro de la franja de servidumbre y protección del Dominio público Marítimo-Terrestre, y por tanto, previamente a la concesión de cualquier licencia de obra o uso del suelo deberá obtenerse la autorización previa de la Viceconsejería de Ordenación Territorial y Medio ambiente del Gobierno de Canarias, siguiendo el trámite establecido por el Decreto 171/2006, de 21 de noviembre.

5.- Los proyectos que se pretendan presentar para el acondicionamiento de estos terrenos debe entenderse como desarrollo de las obras de acondicionamiento de zonas verdes de la urbanización del ámbito del Plan Parcial "El Granillo".

El promotor de la urbanización (la entidad Arakrulich, SA.) tenía la obligación de realizar el acondicionamiento de dicha parcela, en cumplimiento de las obligaciones que establece el Plan Parcial según lo establecido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, de igual modo que tenía la obligación de realizar la urbanización de los viales de la urbanización y por tanto de realizar las obras

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

correspondientes en ellos. Siendo éste el título suficiente para acreditar la disponibilidad de los terrenos para la ejecución de las obras, siendo el propietario de los terrenos el Ayuntamiento de Pájara, en virtud de las cesiones establecidas en el Proyecto de Compensación aprobado.

6.- El Plan Parcial contemplaba 3 etapas de 30, 16 y 18 meses respectivamente, desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, por lo que se consideran superados los plazos sobradamente, sin que se haya acreditado la finalización de ninguna de las etapas del Proyecto de urbanización, restando por ejecutar gran parte de las obras de urbanización comprometidas.

El incumplimiento del deber de urbanizar supone una infracción urbanística tipificada en el TR de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y espacios Naturales de Canarias, por lo que el Ayuntamiento deberá de incoar el expediente de disciplina urbanística que corresponda, así como realizar las actuaciones que jurídicamente se consideren necesarias para concluir las obras de urbanización de este sector, teniendo en consideración la situación jurídica del Planeamiento municipal. El Ayuntamiento, siguiendo el trámite correspondiente, en vista del incumplimiento de los deberes urbanísticos por parte del promotor de la urbanización, podrá sustituir el sistema de gestión por uno público, e incautar las garantías prestadas y proceder a la ejecución subsidiaria. No obstante, ha de tenerse en consideración la situación jurídica del Planeamiento municipal tras la anulación del TR del Plan General de 1998, que afecta directamente al Plan Parcial "El Granillo" y a la ordenación del PGO vigente, que el Ayuntamiento debe solucionar con la aprobación de la Revisión del PGO y su adaptación a la legislación vigente, que vuelva a poner en vigor la ordenación del Plan Parcial, con las modificaciones que sean necesarias, tal como han propuesto los documentos de Revisión del PGO y PGO supletorio que han estado en tramitación, y cuyo procedimiento de aprobación debe continuarse según proceda legalmente. "

Las obras realizadas, constan ejecutadas, según las ortofotos de GRAFCAN, entre los años 2003-2006. Por lo que cualquier infracción por obras no contempladas originariamente, que fueran más allá del mero adecentamiento de la zonas verdes en el proyecto de urbanización que hubiera requerido un título habilitante específico se han de considerar prescritas. No así el de ejercitar las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado al encontrarnos en los supuestos de 180.2.b. 2) y 4)

Según el TRLOTC El restablecimiento del orden jurídico territorial, urbanístico y medioambiental perturbado por un acto o un uso objeto o cualquier otro realizado sin la concurrencia de los presupuestos legitimadores, aun cuando no esté ya en curso de ejecución, tendrá lugar mediante la legalización del acto o uso suspendido o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada.

En el presente caso las instalaciones a legalizar, sin perjuicio de las determinaciones técnicas del proyecto que se puedan establecer en los correspondientes informes técnicos, se consideran compatibles con el uso previsto en el artículo 9.2.45 del PGO vigente y no se encuentra de dentro de los usos prohibidos por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (art. 25), y 46 de su Reglamento de desarrollo, procede la obtención de los títulos administrativos autorizatorios que resulten legalmente exigibles o su modificación si las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística aplicable. A tal efecto, y en los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el régimen

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

urbanístico más favorable a las obras realizadas, sin perjuicio de que estas queden en situación legal de fuera de ordenación si no resultaran compatibles con el planeamiento vigente (177.2 TRLOTC). La legalización requerirá el otorgamiento de la licencia urbanística y las autorizaciones previas complementarias, en su caso, que los legitimen.

Dada su afección a zona de servidumbre de protección se ha de seguir el procedimiento establecido en el Decreto 171/2006, de 21 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre (B.O.C. 233, de 30.11.2006) y los artículos 49 y 50 del Reglamento de la Ley de Costas Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre regulador de las autorizaciones de las comunidades autónomas, según los cuales:

"1. Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la comunidad autónoma correspondiente, que se otorgará con sujeción a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en las normas que se dicten, en su caso, de conformidad con lo previsto en los artículos 22 de la citada Ley y 42 y 43 de este reglamento, pudiéndose establecer las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público.

2. Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a la Ley 22/1988, de 28 de julio (artículo 26 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

3. Las autorizaciones que se otorguen deberán respetar el planeamiento urbanístico en vigor. En defecto de ordenación, podrá condicionarse su otorgamiento a la previa aprobación del planeamiento.

4. No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite la autorización a que se refiere este artículo. Para determinar si la finca está o no incluida en la zona, se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas incluidas en la zona de servidumbre de protección.

Informe previo de Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.-

1. El órgano competente de la comunidad autónoma que tramite las solicitudes de autorización a que se refiere el artículo anterior solicitará, con carácter previo a su resolución, informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, en cuanto a la delimitación del límite interior de la ribera del mar, línea de deslinde, mantenimiento de las servidumbres de tránsito y acceso al mar e incidencia de las construcciones y de las actividades que las mismas generen sobre la integridad del dominio público, la estabilidad de la playa y la defensa de la costa.

2. El informe a que se refiere el apartado anterior se emitirá por el Servicio Periférico de Costas del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente en el plazo de un mes, a cuyos efectos se le remitirá el proyecto básico de las obras e instalaciones. Transcurrido dicho plazo sin haberse evacuado, se proseguirá la tramitación del expediente.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

3. En el caso de que las obras, instalaciones o actividades objeto de la solicitud de autorización incidan además sobre terrenos sometidos a la servidumbre de tránsito, se dictará una resolución única por parte del órgano competente de la comunidad autónoma, que deberá recoger preceptivamente las observaciones que, a dichos efectos, y en su caso, haya formulado el Servicio Periférico de Costas del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente al emitir el informe a que se refiere el apartado 1.

4. El órgano competente de la comunidad autónoma deberá dar traslado de la resolución adoptada al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente en la forma establecida en el artículo 226 de este reglamento.

5. De conformidad con las disposición adicional cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, las autorizaciones deberán ejercitarse en el plazo señalado para ello, que no podrá exceder de dos años, transcurrido el cual quedarán sin efecto, salvo cuando la falta de ejercicio sea imputable a la Administración."

Conclusiones

Por tanto previamente a la concesión de cualquier tipo de licencia de obra o uso del suelo deberá obtenerse la autorización previa de la Viceconsejería de Ordenación Territorial y Medio ambiente del Gobierno de Canarias, quien solicitará informe al Servicio Periférico de Costas del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente por si la actuación produce alguna otra afección.

Tal y como se ha señalado en el informe elaborado por el técnico municipal, los terrenos en cuestión, se sitúan en suelo clasificado por el PGO en vigor como rústico, y por tanto en cumplimiento del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, (TRLOTCENC) sería preceptiva la tramitación de la correspondiente Calificación Territorial para las mismas. No obstante, al establecer el PIOF vigente la condición de Urbano-Urbanizable de este suelo, se deberá elevar consulta al Cabildo Insular de Fuerteventura sobre la necesidad o no de obtener la correspondiente calificación territorial.

Por lo que se propone solicitar de la Viceconsejería de Ordenación Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias autorización previa en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, según el procedimiento y acompañando la documentación establecida en el Decreto 171/2006, de 21 de noviembre (B.O.C. 233, de 30.11.2006) y los artículos 49 y 50 del Reglamento de la Ley de Costas Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre regulador de las autorizaciones de las comunidades autónomas".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud presentada por la entidad mercantil "SLR Turismo España, S.L." en orden a la obtención de la preceptiva autorización para la instalación de zona deportiva descubierta, otros usos y acondicionamiento en la parcela P-0 del Plan Parcial "El Granillo", en este Término Municipal, y, conforme al informe jurídico anteriormente

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

reproducido, dar traslado de la documentación técnica que describe la presente iniciativa a la Viceconsejería de Ordenación Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, a los efectos de la obtención de autorización previa para ocupación de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, así como al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, elevando a éste consulta al respecto de la necesidad o no de obtener previa Calificación Territorial para la actuación que nos ocupa.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de trámite.

4.2.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Fuert-Can, S.L.**" (Rfa. Expte. 19/86 L.U.M. – 13/97 L.U.M.), por el que solicita Licencia Urbanística para proyecto básico de renovación y modernización de habitaciones y zonas comunes en el complejo hotelero "SBH Maxorata Resort" (Antes RIU Tamango, Ventura y Maxorata), en la parcela A-19 de la Urbanización "Stella Canaris" y parcela comprendida entre la citada Urbanización "Stella Canaris" y el Plan Parcial SUP-9 (Hoy c/ Biocho nº 2), en este Término Municipal, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea), en el que se deja constancia de lo siguiente:

" … *Objeto*

La presente solicitud tiene por objeto la obtención de Licencia Municipal de Obras para un proyecto de ejecución de mejora de los Hoteles Sunrise Tamango, Ventura y Maxorata, situado en la Urbanización Stela Canaris - SUP-9 de Morro Jable, cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con la documentación técnica redactada por el arquitecto Hermenegildo Domínguez y Asociados arquitectos, S.L., conforme a proyecto básico sin visar.

Antecedentes

1.- El Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión celebrada el día 30 de diciembre de 1993, acordó aprobar provisionalmente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal, habiéndose tomado conocimiento de dicho documento por la Consejería de Política Territorial, con fecha 2 de febrero de 1995 (B.O.C. nº 28, de 6 de marzo), y quedando definitivamente aprobado por el mismo organismo como Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, con fecha 16 de diciembre de 1998 (B.O.C. de 3 de septiembre de 1999), donde se incluye la parcela de referencia en un área que ostenta la calificación de Urbano – Residencial- Turístico, con ordenanza F-1 `.

Contra el acuerdo de aprobación definitiva de dicho Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, se interpusieron sendos recursos contencioso administrativos, que dan lugar a las sentencias eliminatorias de 19 de julio de 2002 y la 145/03 de 10 de febrero de 2003, por la que se falla anular el citado acuerdo de la CUMAC, de 16 de diciembre de 1998. Según estas sentencias el Plan General vigente sería el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, que se considera

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

aprobado por silencio administrativo positivo. Con fecha 2 de febrero de 2004 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptó el acuerdo de tener por anulado jurídicamente el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y medio ambiente de Canarias de 16 de diciembre de 1998, por el que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara, que debe entenderse aprobado por silencio administrativo positivo en los términos declarados por la Sala en Sentencia firme de fecha 26 de abril de 1994, quedando sin efecto cuantas modificaciones se introdujeron por dicha Comisión al Texto aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara. La ordenación establecida en este documento, no recoge la ampliación del ámbito de la zona de Stella Canaris, realizada posteriormente, y por tanto, el suelo que ocupa el hotel Tamango estaría clasificado como urbanizable programado SUP-9.

2.- Según consta en el expediente municipal 13/1997 LUM, por la Comisión Municipal de Gobierno de este Ayuntamiento de fecha 16 de junio de 1998, fue concedida la licencia urbanística al proyecto del hotel Riu Tamango (hoy Sunrise Tamango). Así como, por Decreto de la Alcaldía nº 1950/99, de fecha 4 de junio de 1999, fue concedida licencia de primera ocupación de la edificación realizada.

3.- Según consta en el expediente municipal 19/86 LUM, por la Comisión Municipal de Gobierno de este Ayuntamiento de fechas 27 de febrero de 1987 y 6 de septiembre de 1988, fueron concedidas las licencias urbanísticas al proyecto y reforma posterior, respectivamente, del hotel y apartamentos turísticos en la parcela A-19 de la urbanización Stella Canaris (hoy Sunrise Maxorata y Ventura). Así como, por la Comisión Municipal de Gobierno, de fecha 18 de octubre de 1988, fue concedida licencia de primera ocupación de la edificación realizada.

4.- Los tres hoteles cuentan con licencia de apertura como actividad inocua (expedientes 70/94AE, 72/94AE y 25/99AE). No se adaptaron en su momento a la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, pese a la obligatoriedad de dicha adecuación conforme su la disposición transitoria primera.

5.- En el año 2004 se concedió licencia de obra menor para mejora de los tres hoteles, expediente 74/2004 OM, consistentes en pintura de fachadas, renovación de solados, reparación y mejora de las piscinas, cambios de barandillas en terrazas y modificación de la zona ajardinada con plataformas dedicadas a solárium. Sin embargo, en estas fechas (según consulta de la fototeca de Grafcan) se realizaron obras de ampliación en las que se ejecutó la actual recepción y una edificación de una planta en la zona situada entre las dos parcelas hoteleras. No consta licencia de construcción para dichas obras en el archivo municipal. Dicha recepción es común a los tres establecimientos, que han funcionado de facto como una explotación única. No consta licencia de apertura del conjunto correspondiente a los tres hoteles en explotación única.

6.- Mediante Decreto 108/2015 se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable (en adelante PMM de Morro Jable), publicado en el BOP de fecha 20 de julio de 2015, que se considera vigente. La parcela que contiene los hoteles Ventura y Maxorata se encuentra en el ámbito del PMM, dentro de área homogénea AHCT, que engloba todas las parcelas destinadas a uso alojamiento turístico susceptibles de someterse a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

El PMM complementa y en su caso sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes, por lo que en todo lo no regulado por éste, rigen las determinaciones del Plan General vigente.

7.- Con fecha 14 de noviembre de 2016 se emite informe técnico con las siguientes conclusiones:

"El proyecto de rehabilitación para el que se solicita la Licencia Urbanística NO CUMPLE con las Normas que le son de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Municipio y el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, conforme a lo indicado en el apartado anterior.

En consecuencia con lo anteriormente expuesto, desde esta oficina técnica se informa DESFAVORABLEMENTE el proyecto presentado, en tanto no se subsanen los siguientes aspectos:

1.- Se remite a informe jurídico la posibilidad de que el inmueble se encuentre parcialmente en situación de fuera de ordenación y parcialmente en situación de consolidación, a la vista de lo indicado en el apartado consideraciones.

En caso que el informe jurídico sea desfavorable se considerará a la totalidad del inmueble en situación legal de fuera de ordenación. Se considera por tanto que la renovación edificatoria deberá ceñirse a las obras permitidas en situación de fuera de ordenación o de consolidación, total o parcialmente según determine el informe jurídico.

2.- Se solicitará la justificación del cómputo de superficies mediante planos por plantas en los que vengan indicadas con polilíneas las superficies consideradas, al menos:

- *Superficie construida existente.*
- *Superficie computable existente.*
- *Superficie computable existente con título habilitante.*
- *Superficie construida con la reforma prevista.*
- *Superficie computable con la reforma prevista*

En los planos vendrán también definidas las superficies totales del inmueble arriba indicadas.

La justificación se deberá realizar así mismo respecto a las parcelas urbanísticas como independientes, ya que no se han agrupado.

3.- Se aportará la autorización administrativa previa de turismo.

4.- Se justificará la existencia de 200 plazas de aparcamiento, de las cuales un 80% del mismo podrá ubicarse en aparcamientos concertados que no se encuentren en un radio

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

superior a 200 metros. En su caso se justificará la disponibilidad de dicho aparcamiento, y la autorización administrativa de dicho aparcamiento.

5.- Se aportará plano de accesibilidad indicando los recorridos accesibles y practicables, con indicación de las pendientes de rampas, diferencias de cotas y elementos accesibles. Las piscinas contarán con aseos adaptados. Se definirá el mobiliario adaptado para la atención al público en los recintos adaptados (restaurantes, bares y recepción entre otros)

6.- Se aportará informe sanitario de las piscinas.

7.- Para la justificación del cumplimiento de la normativa contra incendios CTE-DB-SI, se aportarán planos de todas las plantas del edificio en el que se indiquen con claridad:

- *Los sectores de incendios y su compartimentación.*
- *Locales de riesgo especial.*
- *Recorridos de evacuación con indicación de su longitud.*
- *Ocupación de los locales.*
- *Escaleras y recorridos protegidos.*
- *Espacios para intervención de bomberos.*
- *Ubicación de instalaciones de protección contra incendios.*

Se han detectado escaleras con recintos protegidos en los que las puertas invaden el recorrido de evacuación, así como vestíbulos con sentido de apertura de puertas incorrectas. Se deberá corregir.""

7.- Con fecha 30 de junio de 2017, R.E. 6.334, se presenta proyecto básico reformado sin visar en subsanación de los aspectos indicados en el informe técnico.

<u>Consideraciones</u>

1.- El complejo hotelero a reformar está afectado por dos calificaciones urbanísticas diferentes:

- *La parte Sur (antiguos hoteles Ventura y Maxorata) se encuentra en el ámbito de Suelo Urbano del área homogénea AHCT del PMM de Morro Jable. (En adelante Parcela 01.)*

Los parámetros urbanísticos indicados en proyecto no se corresponden con los obrantes en el expediente. La edificabilidad existente según proyecto (25.912,94m²) es inferior a la que obtuvo primera ocupación.

Se ha aportado justificación de dicho cómputo mediante planos por plantas en los que vienen indicados con polilíneas las superficies consideradas.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Según la memoria de proyecto la superficie real de parcela según medición es de 29.293 m².

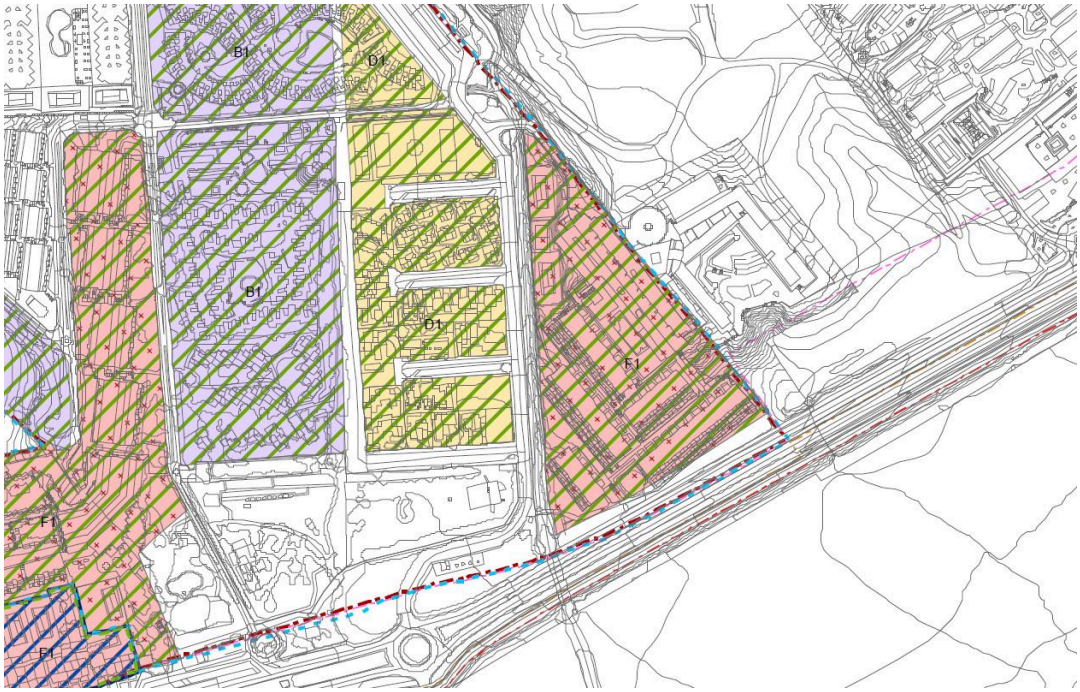
Según el Plan General y el PMM aprobado, la superficie de parcela urbanística, de aplicación para el cómputo de edificabilidad y demás parámetros urbanísticos es de 26.800 m².

- *La parte Norte del hotel (antiguo hotel Tamango) se encuentra en Suelo Urbanizable SUP-9. (En adelante Parcela 02.)*

  La superficie de esta parcela es de 12.000 m².

  Entre ambas parcelas, ocupando la zona de retranqueo, se encuentra la actual recepción y zonas comunes del hotel. De hecho, la recepción del hotel se encuentra principalmente sobre suelo urbanizable.

  La superficie resultante de la suma de las dos parcelas es de 38.800 m².



PMM - Alteraciones al Planeamiento Vigente

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Ubicación de la parcela - PGO vigente.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Las parcelas no se encuentran agrupadas. No se considera viable su agrupación como parcela urbana, dado que una de ellas se encuentra en suelo urbanizable y la otra en suelo urbano. Por lo tanto, ambas parcelas deben cumplir las condiciones de edificabilidad, ocupación y retranqueos que son de aplicación conforme al planeamiento en vigor.

Se considera que el hotel presentado, resultante de la agrupación de los tres hoteles se encuentra parcialmente en situación legal de consolidación y parcialmente en situación de fuera de ordenación:

a).- SITUACIÓN LEGAL DE CONSOLIDACIÓN: La parte de la edificación situada en la parcela 01, en suelo urbano, edificada con título habilitante, se encuentra ahora (como resultado de las obras de ampliación y reforma realizadas sin licencia), unida a la edificación situada en la parcela 02. No cumple por tanto con los retranqueos obligatorios. No obstante, la ampliación realizada en el retranqueo que hace que esté unida al resto del inmueble, es muy inferior en este caso al 5% de la edificabilidad de la parcela, por lo que no debe considerarse la totalidad del inmueble fuera de ordenación.

El PMM establece para todas aquellas parcelas que contengan establecimientos que se sometan a actuaciones de renovación y/o rehabilitación edificatoria, no será de aplicación el art .78 del PIOF, en lo relativo al cómputo de edificabilidad de instalaciones, servicios o zonas comunes del edificio en planta baja, sótano o semisótano.

De la documentación aportada resulta una superficie computable de 18.784,07m², que para una parcela de 26.800m² supone una edificabilidad consumida de 0,7m²/m², inferior a la edificabilidad de la ordenanza F de aplicación, que es 0,8m²/m².

La ocupación de parcela es superior al 30% permitido por el Plan General, y al 40% permitido por el PMM. Conforme al proyecto la ocupación es de 11.064,57m², lo que supone un 41,28% de ocupación. Por lo tanto, la edificación excede la ocupación máxima de parcela. No obstante las obras de reforma a realizar no suponen incremento de la ocupación actual.

b).- SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN: La parte de la edificación situada en la parcela 02, en suelo urbanizable fue edificada con título habilitante. Podría entenderse que está en situación de consolidación debido a que es disconforme con las nuevas determinaciones del planeamiento, pero se edificó con título habilitante. Sin embargo, esta edificación ha sufrido ampliaciones sin título habilitante (zona de recepción), respecto de las cuales ya no es posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Conforme a la Resolución de 19 de abril de 2016, por la que se hace público el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, respecto de la instrucción relativa a la interpretación sobre coexistencia de la situación de fuera de ordenación y situación legal de consolidación: Las obras en situación de fuera de ordenación por su origen ilegal que no supongan una alteración superior al 5% de los parámetros urbanísticos no transmiten dicha situación de fuera de ordenación a la totalidad del inmueble.

Las obras fuera de ordenación ejecutada en la parcela 02 son superiores al 5%, por lo que transmiten al resto del inmueble la situación legal de fuera de ordenación. La edificabilidad

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

con la que se obtuvo la licencia es 0,8m²/m², que supone una edificabilidad de 12.000x0,8= 9.600m². El 5% de 9.600 son 480m². Las obras realizadas sin título habilitante son conforme al proyecto presentado de 574m², superiores por tanto al 5%.

La parcela no se encuentra en el ámbito de actuación del PMM, por lo que no es de aplicación la exención del art.78 del PIOF, y computa la superficie de zonas comunes en planta baja. Cuenta con una superficie computable por lo tanto de 11.731,32m², que para una parcela de 12.000m² supone una edificabilidad consumida de 0,9776m²/m².

Además de lo ya indicado, el Plan General, en el artículo 3.2.1 de las normas urbanísticas establece que las edificaciones situadas en suelo urbanizable programado están en situación de fuera de ordenación.

Con carácter general, y mientras se mantenga su disconformidad con la ordenación, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

Tratándose de un uso turístico, conforme a la ley de renovación y modernización turística de Canarias, se entiende por conservación edificatoria turística:

Las actividades que tienen por objeto mantener y rehabilitar los inmuebles e instalaciones turísticos en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística.

2.- El proyecto presentado inicialmente planteaba un incremento de superficie edificada, así como de la ocupación de la parcela , basada en los incrementos permitidos por el PMM de Morro Jable.

Sin embargo, en la documentación reformada ahora presentada, en la que se ha realizado un estudio pormenorizado de las superficies computables (teniendo en cuenta el hecho de que las zonas comunes en planta baja, sótano y semisótano no computan), se concluye que no se supera la edificabilidad de la parcela de 0,8m²c/m² del Plan General Vigente. No es preciso por tanto recurrir a los incrementos permitidos por el PMM para la parcela 01.

Se suprimen los incrementos de volumetría existentes en el proyecto inicial en la parcela 02

3.- Conforme al art. 14.10 del PMM, "Las edificaciones incluidas en este AHCT, sobre las que se plantee una actuación de renovación y/o rehabilitación edificatoria, podrán mantener los retranqueos y separación a linderos de la edificación que obtuvo licencia urbanística, debiendo cumplir en todo caso con la línea límite de edificación grafiada en los planos de ordenación correspondientes".

Conforme al art. 32.6 del PMM, "Aquellas instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades que, a la entrada en vigor del presente Plan, resultaran disconformes con la ordenación establecida, quedarán en situación de consolidación o de fuera de ordenación, de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

acuerdo a lo establecido en el artículo 44.bis del TRLOTENC, siéndoles de aplicación el régimen establecido en el apartado 2 de dicho artículo".

Se considera por tanto que la renovación edificatoria del inmueble situado en la parcela 02 deberá ceñirse a las obras permitidas en situación de fuera de ordenación, que son:

- *Obras de reparación y conservación absolutamente necesarias para mantener la utilización conforme al destino establecido.*

- *Obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas.*

- *Obras necesarias para la adaptación del local o edificación a la actividad que se proyecte instalar y que sea conforme con los usos previstos en el nuevo planeamiento, siempre que tales obras no supongan incremento de la volumetría o altura de la edificación existente.*

Las obras que se realizan en la parcela 02 son necesarias para la adaptación del inmueble al uso turístico, sin suponer incrementos de volumetría ni altura.

Respecto a la parte del inmueble situado en la parcela 01, la situación legal de consolidación admitirá con carácter general cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del nuevo planeamiento.

Respecto al uso, admitirá con carácter general las obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental. No se admitirán cambios de uso que supongan una alteración sustancial del destino asignado por la nueva ordenación del inmueble.

Las obras a realizar en la parcela 01 se ajustan a lo permitido.

4.- La actuación pretende la legalización de 80 unidades alojativas:

- *Se aporta Autorización Administrativa de turismo (Resolución 17/10/2016) de 11 unidades alojativas que se corresponden con 22 plazas en el establecimiento SBH Ventura, que queda con 157 unidades alojativas y 322 plazas.*

- *Se aporta Autorización administrativa de turismo (Resolución 21/11/2016 reformada el 11/07/20174) de 69 unidades alojativas que se corresponden con 138 plazas en el establecimiento SBH Tamango, que queda con 189 unidades alojativas y 378 plazas.*

Dichos incrementos de plazas alojativas se otorgan acogiéndose a lo previsto en la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización turística de Canarias. No se alteran las camas autorizadas del SBH Maxorata, que cuenta con 253 unidades y 506 plazas alojativas.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- *Se aporta Autorización Administrativa de turismo (Resolución 11/11/2016) para un proyecto de rehabilitación, agrupación y aumento de categoría, que se pasan a denominar "SBH MAXORATA RESORT" con categoría de 4* y capacidad para 599 unidades alojativas y 1.206 plazas de alojamiento.*

ESTABLECIMIENTO	*SBH TAMANGO*	*SBH MAXORATA*	*SBH VENTURA*	*TOTAL SBH MAXORATA RESORT*
UNIDADES/CAMAS EXISTENTES	*120/240*	*253/506*	*146/300*	*519/1046*
UNIDADES/CAMAS AHORA AUTORIZ.	*69/138*	*0/0*	*11/22*	*80/160*
UNIDADES/CAMAS RESULTANTES	*189/378*	*253/506*	*157/322*	*599/1206*

Dicha autorización concede un incentivo en forma de plazas adicionales por considerar que la actuación cumple el mínimo de inversión por plaza que se establece en el Anexo de la Ley modificado por la Ley 9/2015. Aplica un incentivo del 50% de camas sobre las 1046 autorizadas existentes, de lo que resultan 523 plazas alojativas que no se materializan en el establecimiento, y que se inscriben en el Registro General Turístico.

5.- En el proyecto básico inicialmente presentado se planteaban incrementos de edificabilidad no autorizables:

En la parcela 02 se proponía un incremento de edificabilidad aumentando el tamaño de las antiguas habitaciones de personal para destinarlas a unidades turísticas. Esto suponía un incremento de edificabilidad y de volumen no autorizables.

En el proyecto básico reformado objeto del presente informe se ha eliminado el incremento de volumetría, ciñéndose la reforma al volumen existente.

6.- Según las normas urbanísticas del Plan General, en su artículo 8.7.29, será obligatoria la dotación en la edificación de una plaza de aparcamiento por cada 8 camas. Sin embargo, según el PMM, art 14.9, "todas las actuaciones de renovación y/o rehabilitación edificatoria que se desarrollen al amparo del presente Plan, quedarán exentas del cumplimiento de la exigencia de dotación de aparcamientos que establece el Plan General vigente, sin perjuicio de lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 2/2013."

Estándar mínimo de aparcamiento: "Aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por cada tres unidades de alojamiento. Deberán situarse en el subsuelo, salvo que los planes insulares de ordenación determinen soluciones más adecuadas que deberán justificar. Si se disponen al aire libre estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto ambiental. Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento se realizará la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas con movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación."

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

"Del número total de plazas de aparcamientos, un 80% del mismo podrá ubicarse en aparcamientos concertados que no se encuentren en un radio superior a 200 metros".

Para 600 unidades de alojamiento serán necesarias 200 plazas, tal y como especifica el proyecto. En proyecto se crean una serie de plazas de aparcamiento que no se consideran válidas, debido a la imposibilidad de acceder a ellas, por pendientes excesivas, incorrecto dimensionado de viales, insuficiente espacio de maniobra.

Las plazas de aparcamiento deberán ser practicables con seguridad. Los accesos que sean dos sentidos deberán tener una anchura que permita el paso de dos vehículos, al menos 5m.

Las condiciones que han de reunir los establecimientos de alojamiento turístico para poder ser habitados y el control de dichas condiciones se regularán por su normativa específica, resultando de aplicación supletoria las condiciones de habitabilidad previstas en el Decreto de habitabilidad.

Se justifica la disponibilidad del aparcamiento concertado a menos de 200m. Se presenta un contrato de Cesión gratuita de inmueble en precario, de fecha 07 de febrero de 2017, por el que Satocan S.A cede en arrendamiento un espacio contiguo al hotel Tamango para su uso como aparcamiento al aire libre. De hecho, esta zona se viene utilizando como aparcamiento por los usuarios y trabajadores del establecimiento, de forma irregular ya que se encuentra sin acondicionar. Este aparcamiento se encuentra, al igual que el hotel Tamango en Suelo Urbanizable SUP-9. En los suelos urbanizables se admiten instalaciones y usos provisionales. Es además un contrato en precario, por lo que si en algún momento el propietario decide extinguir el contrato, se deberá dar una solución alternativa a este aparcamiento.

Conforme al Art. 61 del Texto Refundido, el otorgamiento de licencias municipales para estos usos provisionales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos. La prestación de garantía será exigible para la autorización del inicio de las obras con la presentación del proyecto de ejecución, determinándose su importe en ese momento.

7.- Accesibilidad. Se aporta plano de accesibilidad indicando los recorridos accesibles y practicables, con indicación de las pendientes de rampas y diferencias de cotas. En el proyecto de ejecución se indicará la situación y características de los diferentes elementos accesibles tales como puntos de atención, mostradores, señalización y otros elementos adaptados.

La ubicación de parte de las plazas de estacionamiento accesibles no se considera válida, al no disponer de un itinerario accesible desde dichas plazas hasta la recepción del hotel. Deberá subsanarse este aspecto en el proyecto de ejecución.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

8.- Respecto al cumplimiento de la normativa contra incendios, se han aportado los planos requeridos de todas las plantas del edificio.

Del análisis de los planos se advierte lo siguiente:

Las escaleras protegidas de evacuación deberán contar con protección contra el humo mediante ventanas practicables o conductos independientes de entrada y salida de aire. En los planos aportados se observan escaleras sin ventanas ni conductos de extracción.

Conclusión

El proyecto de rehabilitación para el que se solicita la Licencia Urbanística CUMPLE con las Normas que le son de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Municipio y el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, conforme a lo indicado en el apartado anterior.

En consecuencia con lo anteriormente expuesto, desde esta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE el proyecto presentado. En el proyecto de ejecución que se presentará para obtener la autorización de inicio de las obras se deberán subsanar los siguientes aspectos que no afectan a los parámetros de licencia:

1.- En el proyecto de ejecución se indicará la situación y características de los diferentes elementos accesibles tales como puntos de atención, mostradores, señalización y otros elementos adaptados.

La ubicación de parte de las plazas de estacionamiento accesibles no se considera válida, al no disponer de un itinerario accesible desde dichas plazas hasta la recepción del hotel. Deberá subsanarse este aspecto en el proyecto de ejecución.

2.- Justificación del cumplimiento de la normativa contra incendios CTE-DB-SI:

Las escaleras protegidas de evacuación deberán contar con protección contra el humo mediante ventanas practicables o conductos independientes de entrada y salida de aire. En los planos aportados se observan escaleras sin ventanas ni conductos de extracción.

3.- Respecto a la disponibilidad del aparcamiento concertado a menos de 200m, de acuerdo con lo indicado en el punto 5 de las consideraciones, para la autorización de inicio de las obras será exigible la prestación de garantía suficiente para la demolición de las obras realizadas y la restitución de los terrenos afectados a su estado original.

Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Propuesta de Resolución

Así pues, PROCEDE la concesión de Licencia Urbanística de obra mayor para proyecto básico de renovación y modernización de habitaciones y zonas comunes en el hotel "SBH Maxorata Resort" (antes RIU Tamango, Ventura y Maxorata).

Se REQUERIRÁ a la propiedad la subsanación de lo indicado en el apartado conclusiones en la documentación a aportar para la autorización de inicio de las obras.

Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad …".

Visto igualmente el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General (Sra. Soto Velázquez), donde se enuncia lo siguiente:

" … *Antecedentes*

I.- Con fecha 23 de septiembre de 2016 (RE nº 8.510), subsanada, mediante la aportación el 30 de junio de 2017 (RE 6.334) de proyecto básico reformado sin visar, se solicita por la representación de la entidad mercantil "Fuert-Can SL" Licencia Urbanística para proyecto básico denominado " de renovación y modernización de habitaciones y zonas comunes en el hotel "SBH Maxorata Resort (antes RIU Tamango, Ventura y Maxorata).

II.- Sobre los terrenos donde se ubica el proyecto constan concedidas diversas licencias urbanísticas, y de 1ª ocupación, concedidas para las edificaciones existentes:

.- Según consta en el expediente municipal 13/1997 LUM, por la Comisión Municipal de Gobierno de este Ayuntamiento de fecha 16 de junio de 1998, fue concedida la licencia urbanística al proyecto del hotel Riu Tamango (hoy Sunrise Tamango). Así como, por Decreto de la Alcaldía nº 1950/99, de fecha 4 de junio de 1999, fue concedida licencia de primera ocupación de la edificación realizada.

.- Según consta en el expediente municipal 19/86 LUM, por la Comisión Municipal de Gobierno de este Ayuntamiento de fechas 27 de febrero de 1987 y 6 de septiembre de 1988, fueron concedidas las licencias urbanísticas al proyecto y reforma posterior, respectivamente, del hotel y apartamentos turísticos en la parcela A-19 de la urbanización Stella Canaris (hoy Sunrise Maxorata y Ventura). Así como, por la Comisión Municipal de Gobierno, de fecha 18 de octubre de 1988, fue concedida licencia de primera ocupación de la edificación realizada.

.- Los tres hoteles cuentan con licencia de apertura como actividad inocua (expedientes 70/94AE, 72/94AE y 25/99AE). No se adaptaron en su momento a la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, pese a la obligatoriedad de dicha adecuación conforme su la disposición transitoria primera.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

.- En el año 2004 se concedió licencia de obra menor para mejora de los tres hoteles, expediente 74/2004 OM, consistentes en pintura de fachadas, renovación de solados, reparación y mejora de las piscinas, cambios de barandillas en terrazas y modificación de la zona ajardinada con plataformas dedicadas a solárium. Sin embargo, en estas fechas (según consulta de la fototeca de Grafcan) se realizaron obras de ampliación en las que se ejecutó la actual recepción y una edificación de una planta en la zona situada entre las dos parcelas hoteleras. No consta licencia de construcción para dichas obras en el archivo municipal. Dicha recepción es común a los tres establecimientos, que han funcionado de facto como una explotación única. No consta licencia de apertura del conjunto correspondiente a los tres hoteles en explotación única.

III.- El Gobierno de Canarias, conforme a las previsiones de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y modernización turística de Canarias, como de la ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, ha aprobado por DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, (BOC 20 de julio de 2015), el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable, (PMM). Las parcelas donde se ubica el proyecto se ven afectadas por la nueva ordenación del PMM, al especializar el uso turístico de las mismas y establecer la posibilidad de incremento de edificabilidad y ocupación conforme a las determinaciones de la normativa del PMM.

IV.- Se aporta Resolución 11 de noviembre de 2016, del Consejero Delegado de Turismo del Cabildo Insular de Fuerteventura por la que se resuelve la Autorización Administrativa de turismo para un proyecto de rehabilitación, agrupación y aumento de categoría, que se pasan a denominar "SBH MAXORATA RESORT" con categoría de 4 y capacidad para 599 unidades alojativas y 1.206 plazas de alojamiento.*

Dicha autorización concede un incentivo en forma de plazas adicionales por considerar que la actuación cumple el mínimo de inversión por plaza que se establece en el Anexo de la Ley modificado por la Ley 9/2015. Aplica un incentivo del 50% de camas sobre las 1046 autorizadas existentes, de lo que resultan 523 plazas alojativas que no se materializan en el establecimiento, y que se inscriben en el Registro General Turístico.

Por Resolución del mismo órgano de 11 de julio de 2017 (RE nº 6943), complementaria en el que se viene a subsanar reparos en su día manifestados por el técnico municipal

V.- Con fecha 3 de agosto 2017 el Técnico Municipal (Sr. García Alcocer) informa la solicitud en cuestión, con las siguientes: "Consideraciones.- 1.- El complejo hotelero a reformar está afectado por dos calificaciones urbanísticas diferentes: - La parte Sur (antiguos hoteles Ventura y Maxorata) se encuentra en el ámbito de Suelo Urbano del área homogénea AHCT del PMM de Morro Jable. (En adelante Parcela 01.) (...) - La parte Norte del hotel (antiguo hotel Tamango) se encuentra en Suelo Urbanizable SUP-9. (En adelante Parcela 02.) (...) Las parcelas no se encuentran agrupadas. No se considera viable su agrupación como parcela urbana, dado que una de ellas se encuentra en suelo urbanizable y la otra en suelo urbano. Por lo tanto, ambas parcelas deben cumplir las condiciones de edificabilidad, ocupación y retranqueos que son de aplicación conforme al planeamiento en vigor.- Se considera que el hotel presentado, resultante de la agrupación de los tres hoteles se encuentra parcialmente en situación legal de consolidación y parcialmente en situación de fuera de ordenación: a).-

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

*SITUACIÓN LEGAL DE CONSOLIDACIÓN: La parte de la edificación situada en la parcela 01, en suelo urbano, edificada con título habilitante, se encuentra ahora (como resultado de las obras de ampliación y reforma realizadas sin licencia), unida a la edificación situada en la parcela 02. No cumple por tanto con los retranqueos obligatorios. No obstante, la ampliación realizada en el retranqueo que hace que esté unida al resto del inmueble, es muy inferior en este caso al 5% de la edificabilidad de la parcela, por lo que no debe considerarse la totalidad del inmueble fuera de ordenación. (...) b).- SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN: La parte de la edificación situada en la parcela 02, en suelo urbanizable fue edificada con título habilitante. Podría entenderse que está en situación de consolidación debido a que es disconforme con las nuevas determinaciones del planeamiento, pero se edificó con título habilitante. Sin embargo, esta edificación ha sufrido ampliaciones sin título habilitante (zona de recepción), respecto de las cuales ya no es posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado.- Conforme a la Resolución de 19 de abril de 2016, por la que se hace público el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, respecto de la instrucción relativa a la interpretación sobre coexistencia de la situación de fuera de ordenación y situación legal de consolidación: Las obras en situación de fuera de ordenación por su origen ilegal que no supongan una alteración superior al 5% de los parámetros urbanísticos no transmiten dicha situación de fuera de ordenación a la totalidad del inmueble.- Las obras fuera de ordenación ejecutadas en la parcela 02 son superiores al 5%, por lo que transmiten al resto del inmueble la situación legal de fuera de ordenación. (...) La parcela no se encuentra en el ámbito de actuación del PMM, por lo que no es de aplicación la exención del art.78 del PIOF, y computa la superficie de zonas comunes en planta baja. Cuenta con una superficie computable por lo tanto de 11.731,32m², que para una parcela de 12.000m² supone una edificabilidad consumida de 0,9776m²/m².- Además de lo ya indicado, el Plan General, en el artículo 3.2.1 de las normas urbanísticas establece que las edificaciones situadas en suelo urbanizable programado están en situación de fuera de ordenación.- Con carácter general, y mientras se mantenga su disconformidad con la ordenación, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.- Tratándose de un uso turístico, conforme a la ley de renovación y modernización turística de Canarias, se entiende por conservación edificatoria turística: Las actividades que tienen por objeto mantener y rehabilitar los inmuebles e instalaciones turísticos en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística. 2.- (...).- 3.- Conforme al art. 14.10 del PMM, "Las edificaciones incluidas en este AHCT, sobre las que se plantee una actuación de renovación y/o rehabilitación edificatoria, podrán mantener los retranqueos y separación a linderos de la edificación que obtuvo licencia urbanística, debiendo cumplir en todo caso con la línea límite de edificación grafiada en los planos de ordenación correspondientes".- Conforme al art. 32.6 del PMM, "Aquellas instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades que, a la entrada en vigor del presente Plan, resultaran disconformes con la ordenación establecida, quedarán en situación de consolidación o de fuera de ordenación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 44.bis del TRLOTENC, siéndoles de aplicación el régimen establecido en el apartado 2 de dicho artículo". - Se considera por tanto que la renovación edificatoria del inmueble situado en la parcela 02 deberá ceñirse a las obras permitidas en situación de fuera de ordenación, que son: * Obras de reparación y conservación absolutamente necesarias para mantener la utilización conforme al destino establecido..- * Obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas.- * Obras necesarias para la adaptación del*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

*local o edificación a la actividad que se proyecte instalar y que sea conforme con los usos previstos en el nuevo planeamiento, siempre que tales obras no supongan incremento de la volumetría o altura de la edificación existente.- Las obras que se realizan en la parcela 02 son necesarias para la adaptación del inmueble al uso turístico, sin suponer incrementos de volumetría ni altura.- Respecto a la parte del inmueble situado en la parcela 01, la situación legal de consolidación admitirá con carácter general cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del nuevo planeamiento.- Respecto al uso, admitirá con carácter general las obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental. No se admitirán cambios de uso que supongan una alteración sustancial del destino asignado por la nueva ordenación del inmueble.- Las obras a realizar en la parcela 01 se ajustan a lo permitido.- 4.- La actuación pretende la legalización de 80 unidades alojativas: * Se aporta Autorización Administrativa de turismo (Resolución 17/10/2016) de 11 unidades alojativas que se corresponden con 22 plazas en el establecimiento SBH Ventura, que queda con 157 unidades alojativas y 322 plazas.- * Se aporta Autorización administrativa de turismo (Resolución 21/11/2016 reformada el 11/07/20174) de 69 unidades alojativas que se corresponden con 138 plazas en el establecimiento SBH Tamango, que queda con 189 unidades alojativas y 378 plazas.- Dichos incrementos de plazas alojativas se otorgan acogiéndose a lo previsto en la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización turística de Canarias. No se alteran las camas autorizadas del SBH Maxorata, que cuenta con 253 unidades y 506 plazas alojativas.- * Se aporta Autorización Administrativa de turismo (Resolución 11/11/2016) para un proyecto de rehabilitación, agrupación y aumento de categoría, que se pasan a denominar "SBH MAXORATA RESORT" con categoría de 4* y capacidad para 599 unidades alojativas y 1.206 plazas de alojamiento.- Dicha autorización concede un incentivo en forma de plazas adicionales por considerar que la actuación cumple el mínimo de inversión por plaza que se establece en el Anexo de la Ley modificado por la Ley 9/2015. Aplica un incentivo del 50% de camas sobre las 1046 autorizadas existentes, de lo que resultan 523 plazas alojativas que no se materializan en el establecimiento, y que se inscriben en el Registro General Turístico.- 5.- (...).- 6.- Según las normas urbanísticas del Plan General, en su artículo 8.7.29, será obligatoria la dotación en la edificación de una plaza de aparcamiento por cada 8 camas. Sin embargo, según el PMM, art 14.9, "todas las actuaciones de renovación y/o rehabilitación edificatoria que se desarrollen al amparo del presente Plan, quedarán exentas del cumplimiento de la exigencia de dotación de aparcamientos que establece el Plan General vigente, sin perjuicio de lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 2/2013.".- Estándar mínimo de aparcamiento: "Aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por cada tres unidades de alojamiento. Deberán situarse en el subsuelo, salvo que los planes insulares de ordenación determinen soluciones más adecuadas que deberán justificar. Si se disponen al aire libre estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto ambiental. Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento se realizará la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas con movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.".- "Del número total de plazas de aparcamientos, un 80% del mismo podrá ubicarse en aparcamientos concertados que no se encuentren en un radio superior a 200 metros". (...).- Se justifica la disponibilidad del aparcamiento concertado a menos de 200m. Se presenta un contrato de Cesión gratuita de inmueble en precario, de fecha 07 de febrero de 2017, por el que Satocan S.A cede en arrendamiento un espacio contiguo al*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

hotel Tamango para su uso como aparcamiento al aire libre. De hecho, esta zona se viene utilizando como aparcamiento por los usuarios y trabajadores del establecimiento, de forma irregular ya que se encuentra sin acondicionar. Este aparcamiento se encuentra, al igual que el hotel Tamango en Suelo Urbanizable SUP-9. En los suelos urbanizables se admiten instalaciones y usos provisionales. Es además un contrato en precario, por lo que si en algún momento el propietario decide extinguir el contrato, se deberá dar una solución alternativa a este aparcamiento.- Conforme al Art. 61 del Texto Refundido, el otorgamiento de licencias municipales para estos usos provisionales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.- La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos. La prestación de garantía será exigible para la autorización del inicio de las obras con la presentación del proyecto de ejecución, determinándose su importe en ese momento. 7.- (...).- 8.- (...).- Conclusión.- El proyecto de rehabilitación para el que se solicita la Licencia Urbanística CUMPLE con las Normas que le son de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Municipio y el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, conforme a lo indicado en el apartado anterior.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto, desde esta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE el proyecto presentado. En el proyecto de ejecución que se presentará para obtener la autorización de inicio de las obras se deberán subsanar los siguientes aspectos que no afectan a los parámetros de licencia: 1.- En el proyecto de ejecución se indicará la situación y características de los diferentes elementos accesibles tales como puntos de atención, mostradores, señalización y otros elementos adaptados.- La ubicación de parte de las plazas de estacionamiento accesibles no se considera válida, al no disponer de un itinerario accesible desde dichas plazas hasta la recepción del hotel. Deberá subsanarse este aspecto en el proyecto de ejecución.- 2.- Justificación del cumplimiento de la normativa contra incendios CTE-DB-SI: (...).- 3.- Respecto a la disponibilidad del aparcamiento concertado a menos de 200m, de acuerdo con lo indicado en el punto 5 de las consideraciones, para la autorización de inicio de las obras será exigible la prestación de garantía suficiente para la demolición de las obras realizadas y la restitución de los terrenos afectados a su estado original.- Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad.- Propuesta de Resolución.- Así pues, PROCEDE la concesión de Licencia Urbanística de obra mayor para proyecto básico de renovación y modernización de habitaciones y zonas comunes en el hotel "SBH Maxorata Resort" (antes RIU Tamango, Ventura y Maxorata).- Se REQUERIRÁ a la propiedad la subsanación de lo indicado en el apartado conclusiones en la documentación a aportar para la autorización de inicio de las obras.- Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad."

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Consideraciones Jurídicas

Primera.- El artículo 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, establece los actos concretos que estarán sujetos a licencia urbanística previa. En el mismo sentido, el artículo 216 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, en el que, además, procede a la clasificación de dichos actos.

Dicha exigencia de sujeción a previa licencia también se contempla en el artículo 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

En virtud del artículo 219.1.c) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, se requerirá por el órgano municipal la emisión de informes o autorizaciones previas, en su caso, por organismos administrativos de la Comunidad Autónoma competentes por incidencia de la legislación sectorial, salvo que el promotor acredite la obtención de los mismos.

La licencia en cuestión, de naturaleza reglada, será objeto de otorgamiento o denegación previa la emisión de los informes técnico y jurídico de los servicios municipales exigidos por el artículo 166 de la norma legal autonómica antes citada, en los plazos, con los efectos y conforme al procedimiento que en dicho precepto se establecen y con arreglo a su concreción en los artículos 219 y siguientes del Decreto 183/2004 que lo desarrollan. El plazo de resolución de la presente licencia, se acomodará a lo dispuesto en el artículo 15 de la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en cuanto a agilización de trámites.

Las licencias urbanísticas que supongan la realización de obras, se otorgarán con unos plazos determinados para el comienzo y finalización de las mismas. Si dichas licencias no indicaran expresamente dichos plazos, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de los de dos años para iniciar las obras y cuatro años para terminarlas, según establecen los artículos 169 del citado Texto Refundido y 222.1 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

Las licencias urbanísticas que no supongan la realización de obras se otorgarán con plazo de vigencia. En su defecto, regirán los plazos máximos siguientes: dos meses para iniciar y seis meses para culminar la actividad o uso del suelo que constituya el objeto de la licencia, en virtud del artículo 222.3 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Los acuerdos de concesión de licencias que contengan autorización relativa a establecimientos alojativos turísticos serán notificados al Cabildo Insular y a la Consejería competente en materia de turismo, en el plazo de quince días siguientes a la fecha del acuerdo.

De acuerdo con el artículo 221 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, el comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de una licencia requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

antelación, a la que se adjuntará el correspondiente proyecto de ejecución si la solicitud de licencia se hubiera presentado acompañada de un proyecto básico.

Si en el plazo de diez días desde la comunicación no se hubiere personado un representante de los servicios técnicos municipales a efectos de señalar las alineaciones y rasantes, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.

Segunda.- La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento (Decreto 2347/2015, de 15 de junio, publicado en el BOP de Las Palmas número 86 de 6 de julio de 2015) de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.

Tercera.- La concesión de Licencias Urbanística está sujeta a liquidación de la correspondiente Tasa por concesión de Licencias Urbanísticas, así como a la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales y con las Ordenanzas Municipales de aplicación. El proyecto puede considerarse dentro de las actuaciones de renovación edificatoria turística del PMM de Morro Jable, al objeto de beneficiarse de la bonificación del Impuesto de Construcciones prevista en el Art. 5 de la Ordenanza fiscal que regula el ICIO, previo cumplimiento de los trámites establecidos en la citada Ordenanza"

Cuarta.- El proyecto presentado, tal y como señala el técnico municipal en su informe, supone una intervención sobre un complejo hotelero que está afectado por dos calificaciones urbanísticas diferentes:

La parte Sur (antiguos hoteles Ventura y Maxorata) se encuentra en el ámbito de Suelo Urbano del área homogénea AHCT del PMM de Morro Jable. (En adelante Parcela 01.)

La parte Norte del hotel (antiguo hotel Tamango) se encuentra en Suelo Urbanizable SUP-9. (En adelante Parcela 02.)

Por tanto a cada una de las parcelas se le ha de aplicar el régimen jurídico que proceda según su clasificación de suelo.

Como ya se ha indicado en los antecedentes del presente informe, según consta en el expediente municipal 13/1997 LUM, por la Comisión Municipal de Gobierno de este Ayuntamiento de fecha 16 de junio de 1998, fue concedida la licencia urbanística al proyecto del hotel Riu Tamango (hoy Sunrise Tamango). Así como, por Decreto de la Alcaldía nº 1950/99, de fecha 4 de junio de 1999, fue concedida licencia de primera ocupación de la edificación realizada.

Según consta en el expediente municipal 19/86 LUM, por la Comisión Municipal de Gobierno de este Ayuntamiento de fechas 27 de febrero de 1987 y 6 de septiembre de 1988, fueron concedidas las licencias urbanísticas al proyecto y reforma posterior, respectivamente, del hotel y apartamentos turísticos en la parcela A-19 de la urbanización Stella Canaris (hoy

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Sunrise Maxorata y Ventura). Así como, por la Comisión Municipal de Gobierno, de fecha 18 de octubre de 1988, fue concedida licencia de primera ocupación de la edificación realizada.

Los tres hoteles cuentan con licencia de apertura como actividad inocua (expedientes 70/94AE, 72/94AE y 25/99AE)

Según estos antecedentes los tres edificios se construyeron en origen con licencia urbanística ajustada a la ordenación que en su momento se consideraba vigente. Por lo que las edificaciones objeto del presente informe estarían en situación legal de consolidación según el régimen establecido en el Artículo 44 bis sobre los Efectos de la entrada en vigor de una nueva ordenación sobrevenida.

No obstante el hotel edificado en la "parcela 02" ha sufrido ampliaciones sin título habilitante (zona de recepción), respecto de las cuales ya no es posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

La primera cuestión, por tanto es si la actuación planteada es viable en cuanto a la situación legal de consolidación o de fuera de ordenación de la edificación sobre la que se pretende actuar y si este régimen de fuera de ordenación afecta o no a todo el edificio en el que se pretende la actuación.

Hay que señalar, como se ha dicho, que en cuanto al parámetro de ocupación, el edificio de la "parcela 01" se encontraría en situación de consolidación, ya que es conforme a la licencia concedida en su día, aunque, se encuentra ahora (como resultado de las obras de ampliación y reforma realizadas sin licencia), unida a la edificación situada en la parcela 02. No cumple por tanto con los retranqueos obligatorios. No obstante, la ampliación realizada en el retranqueo que hace que esté unida al resto del inmueble, es muy inferior en este caso al 5% de la edificabilidad de la parcela.

Las obras fuera de ordenación ejecutadas en la parcela 02 son superiores al 5%, por lo que transmiten al resto del inmueble la situación legal de fuera de ordenación. (...)

La parcela no se encuentra en el ámbito de actuación del PMM, por lo que no es de aplicación la exención del art.78 del PIOF, y computa la superficie de zonas comunes en planta baja. Cuenta con una superficie computable por lo tanto de 11.731,32m², que para una parcela de 12.000m² supone una edificabilidad consumida de 0,9776m²/m².

Además el Plan General, en el artículo 3.2.1 de las normas urbanísticas establece que las edificaciones situadas en suelo urbanizable programado están en situación de fuera de ordenación.

En la actualidad es de aplicación el artículo 28 del texto refundido Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en el que no se prevé expresamente que la situación de fuera de ordenación pueda ser predicable a parte de la construcción, edificación e instalación, volviéndose a hablar de construcciones, edificaciones e instalaciones. En el mismo sentido se pronuncia el artículo 44.bis de 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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Tal como tiene repetidamente señalado el TS, sobre el concepto de unidad predial, todos los elementos arquitectónicos, estructural o funcionalmente relacionados, forman un cuerpo constructivo único y por ello la declaración de ruina o su denegación, o en este caso la condición de fuera de ordenación, se extiende como regla general, a toda la edificación con independencia de que se presente en la obra construida o solamente en parte de ella. No obstante, también se reconoce que la excepción a esta extensión puede darse en el caso de edificaciones complejas, con dos o más cuerpos estructurales o funcionalmente separables, autónomos o independientes, donde sean perceptibles dos o más cuerpos del edificio con propia autonomía estructural, concebida ésta en función no sólo de una ocupación aislada de uno respecto a los demás, sino fundamentalmente desde la independencia arquitectónica, todo ello en aplicación del principio de proporcionalidad.

Al respecto, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 15 de abril, sobre la interpretación del artículo 44.BIS.1 del TRLOTC, sobre coexistencia de la situación de fuera de ordenación y de situación legal de consolidación, en edificios que se encuentran en situación de consolidación, analizando los pronunciamientos judiciales sobre unidad predial y principio de proporcionalidad, concluye que "Las obras ilegales de escasa entidad ejecutadas en edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de conformidad con el planeamiento vigente o de consolidación, respecto de las que ya no se pueda ejercer la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística por haber caducado la misma, no transmiten a la totalidad de la edificación, construcción o instalación la situación de fuera de ordenación propia del origen ilegal de las obras ejecutadas en la edificación, construcción o instalación en que se integran. A estos efectos, por escasa entidad ha de entenderse una alteración que no supere el 5 % de los parámetros urbanísticos básicos aplicables a una edificación, construcción o instalación. Se justifica este criterio en algunas Sentencias del Tribunal Supremo que se apartan del principio de unidad predial en favor del de proporcionalidad, cuando sólo están afectadas partes diferenciadas de una edificación. Así la Sentencia de 3 de mayo de 1990 [RJ\1990\10.024] -F.J. 7º "in fine", cuando establece que "(...); la condición de "fuera de ordenación" del local del cine no afecta a todo el local sino únicamente a su parte posterior que se introduce en el patio de manzana; (...)"; o la Sentencia de 4 de junio de 1998 [RJ\1998\4.383] -FF.JJ. 1º y 6º, párrafo 2º.

En este sentido el informe técnico establece que: Respecto a la construcción sobre la parcela 01, la ampliación realizada en el retranqueo que hace que esté unida al resto del inmueble, es muy inferior en este caso al 5% de la edificabilidad de la parcela.

Las obras fuera de ordenación ejecutadas en la parcela 02 son superiores al 5%, por lo que transmiten al resto del inmueble la situación legal de fuera de ordenación. (...)Además el Plan General, en el artículo 3.2.1 de las normas urbanísticas establece que las edificaciones situadas en suelo urbanizable programado están en situación de fuera de ordenación.

Como ha quedado acreditado el actual complejo turístico está integrado por tres establecimientos turísticos perfectamente diferenciados, con licencias urbanísticas y de apertura independientes y por tanto unidades funcionales y estructurales independientes, antes de proceder a la unificación de explotación hotelera actual, por lo que no se transmite a toda la edificación (parcelas 01 + 02) el régimen de fuera de ordenación.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Por lo que puede concluirse que el régimen de fuera de ordenación solo es predicable del edificio situado en la parcela de suelo urbanizable (02), los edificios construidos en la parcela urbana (01) está en situación legal de consolidación.

Quinta.- Respecto a la Declaración de una edificación en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación habrá que estar, con carácter general a las determinaciones del artículo 44 bis del TRLCSP, incorporado por la Ley 1/2013, de 25 de abril en el que se dispone que:

"Las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes que al tiempo de la entrada en vigor de una nueva disposición legal o reglamentaria, incluyendo un nuevo instrumento de ordenación, que resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán desde la entrada en vigor de la nueva regulación, en alguna de las siguientes situaciones legales:

a) Situación legal de consolidación. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos y actividades preexistentes que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de legalidad sobrevenida, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad, resultasen disconformes, aunque no necesariamente incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación.

A tales efectos, se entenderá que las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades se han consolidado cuando su establecimiento estuviera legitimado por todos los títulos y las autorizaciones administrativas exigibles para su implantación con anterioridad a la entrada en vigor de las nuevas determinaciones.

De la misma manera, se entenderá que la nueva regulación resulta necesariamente incompatible, de imposible coexistencia, cuando su aplicación conlleve necesariamente la obtención del suelo en que se ubica la instalación, construcción y edificación, para su destino público o requiera de una actuación pública que impida la utilización de las instalaciones, construcciones y edificaciones que queden en situación de consolidación.

b) Situación legal de fuera de ordenación. (...)

Igual régimen de fuera de ordenación se aplicará a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos o actividades preexistentes, que se hubieran erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones de planeamiento por disponer estas en su lugar la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotaciones así como equipamientos públicos.

2. En función de las situaciones descritas en el apartado anterior, será de aplicación uno de los siguientes regímenes:

a) La situación legal de consolidación admitirá con carácter general cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del nuevo planeamiento. Respecto al uso, admitirá con carácter general las obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental. No se admitirán cambios de uso que supongan una alteración sustancial del destino asignado por la nueva ordenación del inmueble.

No obstante, el planeamiento deberá definir, con carácter específico, qué tipo de obras y usos podrán admitirse en función de los parámetros de ordenación pormenorizada que motivan la disconformidad.

b) La situación legal de fuera de ordenación tendrá el siguiente régimen jurídico:

1.º Con carácter general, y mientras se mantenga su disconformidad con la ordenación, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.º Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

(...)

3. Cuando la situación legal de fuera de ordenación se deba a que la disconformidad con la nueva ordenación consista en la previsión de la implantación de viales, espacios libres, sistemas generales, dotaciones o, en general, usos o servicios públicos, incluidos los equipamientos públicos, que requieran para su ejecución el ejercicio de la potestad expropiatoria, será aplicable el régimen previsto en el apartado 2 a) del presente artículo con las siguientes matizaciones:

a) Las obras admitidas con carácter general serán las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el periodo que reste hasta la expropiación según la programación que contemple el propio plan.

b) No se admitirá ningún cambio de uso.

c) Las obras que sean permitidas no supondrán, en ningún caso, incremento de valor a efectos expropiatorios.

d) No será aplicable la reconstrucción excepcional prevista en el párrafo cuarto del apartado 2 a) del presente artículo.

En este caso, también el planeamiento deberá definir, con carácter específico, que tipo de obras podrán admitirse en función de las determinaciones de ordenación aplicables".

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- Respecto a la parte del edificio que se considera en fuera de ordenación.- De forma específica la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística en su artículo 2,a) define el concepto de conservación edificatoria turística de una manera más amplia, que la prevista en el transcrito artículo 44.bis del TRLOTC, como las actividades que tienen por objeto mantener y rehabilitar los inmuebles e instalaciones turísticos en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística.

Por su parte en el artículo 22 establece el deber de conservación y rehabilitación edificatoria al señalar que los titulares de establecimientos turísticos, de alojamiento o complementarios, están sujetos, cualquiera que sea el régimen de propiedad y explotación, al deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística, o el planeamiento. La obligación de conservación y rehabilitación a imponer por la Administración turística competente quedará limitada como máxima al 75% del coste de reposición de la construcción o instalaciones correspondientes.

En base a todo ello se puede concluir, por tanto, que el concepto de conservación y rehabilitación, que define esta ley es más amplio que el régimen general establecido en el 44 bis del TRLOTC, ya que tiene por objeto el mantenimiento y mejora de la calidad de los establecimientos turísticos existentes. En el supuesto de entenderse que las obras pretendidas suponen un incremento del valor de expropiación, se deberá requerir al interesado su renuncia expresa.

Por tanto, respecto a la parte de la edificación que se considera en situación de fuera de ordenación se le ha de aplicar el régimen previsto en el 44.bis.3 del TRLOTC, en relación con el art. 2,a) y concordantes de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística

También el artículo 3.2.2. del Plan General vigente (PG-89), establece que la calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

b) (...)

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado 1.d del artículo 3.2.1.

En esta parte, tal y como se ha informado técnicamente la actuación planteada en el proyecto reduce la intervención a obras de conservación y modernización de la edificación turística. necesarias para la adaptación del inmueble al uso turístico, sin suponer incrementos de volumetría ni altura.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- Respecto al resto de la actuación prevista.- La situación legal de consolidación admitirá con carácter general cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del nuevo planeamiento. Respecto al uso, admitirá con carácter general las obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental. No se admitirán cambios de uso que supongan una alteración sustancial del destino asignado por la nueva ordenación del inmueble.

No obstante, el planeamiento deberá definir, con carácter específico, qué tipo de obras y usos podrán admitirse en función de los parámetros de ordenación pormenorizada que motivan la disconformidad.

Tal y como establece la ley 2/2013, de 29 de mayo, en su exposición de motivos se hace imperativa una labor de puesta al día de un conjunto de áreas turísticas, instalaciones y servicios en situación de cierto deterioro por el transcurso del tiempo y, también, por la evolución de las demandas del mercado, labor a instrumentar mediante procesos de renovación a llevar a cabo por los empresarios. Dentro de este marco se ha aprobado, como se ha dicho en los antecedentes, el PMM de Morro Jable, estableciendo para el área Homogénea Ciudad Turística (AHCT), que engloba todas las parcelas destinadas a uso de alojamiento turístico incluidas en el área especializada con uso característico turístico susceptibles de someterse a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria, estableciendo unos nuevos parámetros de ordenación aplicables, entre otras, a la presente intervención

Respecto a la parte del inmueble situado en la parcela 01, la situación legal de consolidación admitirá con carácter general cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del nuevo planeamiento.

Respecto al uso, admitirá con carácter general las obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental. No se admitirán cambios de uso que supongan una alteración sustancial del destino asignado por la nueva ordenación del inmueble.

Las obras a realizar en la parcela 01 se ajustan a lo permitido, sin materialización del incremento de plazas alojativas autorizadas en aplicación de los incentivos previstos en la ley de renovación turística de Canarias, y que se inscriben en el Registro General Turístico.

Sexta.- En el marco de las competencias turísticas que corresponden al Cabildo Insular de Fuerteventura obran las autorizaciones previas, señaladas en los antecedentes del presente informe, y en las consideraciones del informe técnico.

Séptima.- .- El proyecto presentado supone la materialización de una actuación de renovación sin incremento de aprovechamiento respecto a la edificabilidad previamente reconocida por la licencia urbanística del complejo existente y sin materialización de incremento de plazas alojativas, por lo que en aplicación del Art. 16 de la normativa del PMM, no se

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

considera necesaria la suscripción de convenio urbanístico previo, ni el pago de monetarización de cesiones por incremento de aprovechamiento.

En concreto el artículo 16.6 del PMM establece: " No se tendrá la obligación de proceder al abono de las citadas plusvalías ni a la cesión de suelo dotacional, en las actuaciones desarrolladas en parcelas en las que se acredite que la edificabilidad existente coincide con el proyecto con respecto al que se obtuvo la licencia de obra original, aunque dicha edificabilidad supere la establecida en el planeamiento vigente, en cuyo caso, únicamente le corresponde realizar la cesión del aprovechamiento correspondiente al nuevo incremento de edificabilidad que exceda de la citada licencia o, en su caso, por la valoración urbanística que resulte de la cuantificación del incremento de aprovechamiento resultante del cambio de uso."

Octava.- Nos encontramos con que lo presentado para obtención del título autorizatorio correspondiente se trata de un proyecto básico; será necesario poner en conocimiento de la sociedad promotora que para el inicio de las obras programadas estaremos a lo previsto en el artículo 221 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, que establece que "El comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de una Licencia requerirá, en todo caso, la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, a la que se adjuntará el correspondiente proyecto de ejecución si la solicitud de Licencia se hubiera presentado acompañada de un proyecto básico.- Si en el plazo de diez días desde la comunicación no se hubiere personado un representante de los servicios técnicos municipales a efectos de señalar las alineaciones y rasantes, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras" y ello dado que el proyecto básico constituye la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido es suficiente para solicitar, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas pero insuficientes para llevar a cabo la construcción.

El proyecto presentado presenta una serie de imprecisiones y condicionantes a subsanar, que el Técnico municipal enumera en su informe, al cual me remito, que deberán subsanarse con la presentación del proyecto de ejecución.

Novena.- Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad.

Los actos de intervención administrativa vendrán precedidos de la presentación de los proyectos correspondientes, incluido el proyecto que defina con precisión todas las instalaciones del complejo, de acuerdo con su reglamentación específica, no imputándose responsabilidad ninguna a la administración en caso de que las obras a las que ahora se concede licencia urbanística de obra, no sean compatibles con el cumplimiento de dicha reglamentación.

Décima.- Según las normas urbanísticas del Plan General, en su artículo 8.7.29, será obligatoria la dotación en la edificación de una plaza de aparcamiento por cada 8 camas. Sin embargo, según el PMM, art 14.9, "todas las actuaciones de renovación y/o rehabilitación

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

edificatoria que se desarrollen al amparo del presente Plan, quedarán exentas del cumplimiento de la exigencia de dotación de aparcamientos que establece el Plan General vigente, sin perjuicio de lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 2/2013."

Estándar mínimo de aparcamiento: "Aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por cada tres unidades de alojamiento. (...)."

"Del número total de plazas de aparcamientos, un 80% del mismo podrá ubicarse en aparcamientos concertados que no se encuentren en un radio superior a 200 metros". (...)

Para justificar la disponibilidad del aparcamiento concertado a menos de 200m se presenta un contrato de Cesión gratuita de inmueble en precario, de fecha 07 de febrero de 2017, por el que Satocan S.A cede en arrendamiento un espacio contiguo al hotel Tamango para su uso como aparcamiento al aire libre. De hecho, esta zona se viene utilizando como aparcamiento por los usuarios y trabajadores del establecimiento, de forma irregular ya que se encuentra sin acondicionar. Este aparcamiento se encuentra, al igual que el hotel Tamango en Suelo Urbanizable SUP-9. En los suelos urbanizables se admiten instalaciones y usos provisionales. Es además un contrato en precario, por lo que si en algún momento el propietario decide extinguir el contrato, se deberá dar una solución alternativa a este aparcamiento.

La autorización de usos, obras o instalaciones de carácter provisional se recoge en toda la normativa urbanística, tanto la estatal como la autonómica, de una manera prácticamente uniforme, aunque con los matices entre estas últimas.

Art. 13.2. d) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: «La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este apartado, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno.»

El art. 61 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias: " En las categorías de suelo rústico señaladas en el artículo 63, apartados 1.c) y 4, en todo caso, y en el suelo urbano no consolidado y el urbanizable sectorizado mientras no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse, cuando

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o el planeamiento, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

El otorgamiento de licencias municipales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos."

Nuestro Alto Tribunal al referirse a la excepcionalidad de las ordinariamente denominadas licencias provisionales, ha declarado en abundantes sentencias y en concreto en la de 21 de julio de 1994 antes aludida, que con estas autorizaciones se viene a dar expresión al sentido esencial del Derecho Administrativo que aspira siempre a armonizar las exigencias del interés público con las demandas del interés privado. Cuando está prevista una transformación de la realidad que impedirá cierto uso y sin embargo aquella transformación no se va a llevar a cabo inmediatamente, el uso mencionado puede autorizarse, con la salvedad, en atención al interés público, de que cuando haya de eliminarse se procederá a hacerlo sin indemnización.

En los supuestos establecidos por la Ley, excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento. Cuando es la administración la que desacelera el ritmo de la ejecución del planeamiento y la obra o uso que se pretende realizar en ningún momento va a dificultar el plan urbanístico correspondiente, sería desproporcionado no permitir la autorización, pero con el requisito, como se ha dicho, de que cuando ya no sea posible la continuación de uso u obra provisional, no se exija la indemnización.

El Tribunal Supremo en su Sentencia de 9 de junio de 1992, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 4ª, revoca la sentencia de instancia que desestimó el recurso interpuesto por la parte actora contra el acuerdo denegatorio de la Administración sobre solicitud de licencia municipal para la apertura de una industria de lavado y engrase de automóviles en precario. Los argumentos esgrimidos por el Tribunal Supremo para revocar la sentencia de instancia es que la Administración no aportó elemento de juicio alguno del que se desprenda que el funcionamiento de la instalación de lavado y engrase dificulte la ejecución del planeamiento, por lo que en principio la incompatibilidad con el ordenamiento urbanístico por sí solo no constituye obstáculo para la legalización provisional de las obras y el funcionamiento de la instalación.

En otra resolución judicial del mismo Tribunal pero de la Sala 5ª, declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto la Generalidad de Cataluña, contra la Sentencia de la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Barcelona, del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, de 26 de noviembre de 1992. El objeto de esta litis es la denegación por parte de la Administración de la licencia para obras provisionales, solicitada por el actor, para la construcción de una nave industrial. Los terrenos en los que se pretende la

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

construcción denegada están clasificados como suelo "urbanizable no programado", y su calificación es la de "sistema de equipamientos comunitarios, y, red viaria básica".

En este supuesto concreto la Sala esgrimió que para la desestimación del recurso que "para la concesión de licencias provisionales, ha de partirse de una serie de principios básicos que se inducen de lo establecido en el artículo 58.2 del TRLS y del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo al decidir este tipo de cuestiones. En primer término, y como principio cardinal, ha de partirse de que las licencias provisionales constituyen una excepción al principio general de ejecución del planeamiento conforme a sus determinaciones, ello comporta que en su concesión y otorgamiento ha de seguirse un criterio restrictivo a fin de no convertir lo que es y debe ser excepcional en la regla general. En segundo lugar, la razón de ser de esta excepcionalidad se justifica en el principio de proporcionalidad y de menor intervención en la actividad de los particulares; quiere decirse con ello, y en materia de licencias provisionales, que si una edificación o uso, prohibido de futuro por el planeamiento, no causa daños actuales y no dificulta el planeamiento proyectado, tal uso es, pese a su contradicción con el planeamiento aprobado, autorizable temporalmente. Un tercer aspecto es el de que por mandato legal expreso, los usos y obras han de ser justificados y provisionales y no dificultar la ejecución material del planeamiento".

En otro orden cosas, la Sala declaró que si a los usos pretendidos, aunque naturalmente sean permanentes, se les incorpora una cláusula de provisionalidad, se entienda cumplido el requisito legal exigido. Conclusión que para la Sala encuentra acomodo en la Jurisprudencia de este Tribunal, que admite la posibilidad de otorgamiento de licencias provisionales en usos de clara vocación de permanencia. Ello explica que se hayan admitido licencias provisionales para cafeterías, Sentencia de 7 de febrero de 1995 para industria de depósito y recogida de trapos, y para actividades calificadas.

En definitiva, dejando sentada la siempre posible revisión jurisdiccional del actuar administrativo en este ámbito excepcional para determinar si se ha ejercido de acuerdo con los hechos determinantes y con los fines que le son propios, la temática sustancial del supuesto que se analiza pivota en relación a que los usos y las obras que se pretendan desarrollar o realizar tengan por naturaleza el carácter de provisionales, que estén justificados y que no puedan obstaculizar la ejecución del planeamiento. Conceptos jurídicos indeterminados que, inexcusablemente, conllevan la necesidad de apurar el examen de diversas perspectivas, como la inminencia o lejanía de la ejecución del planeamiento, la posibilidad de desmontar, trasladar e instalar de nuevo los elementos de la obra o uso provisional, la importancia económica de la construcción o uso, caso de no ser posible su nuevo aprovechamiento y sea necesaria su destrucción, la viabilidad de una rápida demolición o cese en su uso, entre otras. Y todo ello de tal suerte que se patentice que es más justificado, incluso desde el punto de vista de la economía individual como general, una utilización con carácter provisional -que no obstaculice la ejecución del planeamiento futura y sin derecho a indemnización- que la inutilización de un terreno, durante muchos años, a la espera de una indefinida, inconcreta e indeterminada ejecución del planeamiento. Por tanto procede la implantación del uso provisional y en precario de aparcamiento al aire libre propuesta, en los términos expuestos en el presente considerando.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Conclusión

Visto cuanto antecede, el informe favorable emitido por el técnico municipal (Sr. García Alcolea) y en base a las consideraciones jurídicas vertidas en el presente informe, se informa favorablemente la concesión de Licencia Urbanística solicitada por la representación de la entidad mercantil "FUERT-CAN SL." para proyecto básico denominado de "Renovación y Modernización de habitaciones y zonas comunes en el Hotel "SBH Maxorata Resort" y ello conforme a la documentación técnica redactada por D Hermenegildo Domínguez y Asociados arquitectos, S.L, procediendo su otorgamiento por la Junta de Gobierno Local, de conformidad con las atribuciones que le fueron conferidas formalmente por la Alcaldía, debiendo especificarse textualmente en el acuerdo a adoptarse por ésta los condicionantes dimanantes del informe técnico emitido preceptivamente

El proyecto presentado es básico, no apto para la realización de las obras, por lo que previamente a la autorización para su inicio, deberá ser presentado proyecto de ejecución, que sea fiel reflejo del Básico presentado, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios con subsanación de todos los condicionantes expresados por el técnico municipal en su informe de 3 de agosto de 2017

Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad.

Conforme a las prescripciones del artículo 222.1 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en relación a lo especificado en el artículo 16.2.f) del mismo texto legal, las actuaciones deberán iniciarse en un plazo máximo de DOCE MESES, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de la obra de VEINTICUATRO MESES, a contar igualmente a partir de la notificación de esta resolución.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia que nos ocupa y ello conforme a lo establecido en el artículo 223 del citado Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, y restante normativa de concordante aplicación.

Conforme a lo previsto en el artículo 222.2 del mismo texto legal, se pone en conocimiento del titular de la Licencia Urbanística que se podrá conceder prórroga de los plazos de la misma por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la finalización de las obras, y ello siempre que los actos amparados por Licencia Urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Notifíquese el acuerdo que se formalice a la sociedad interesada junto con los recursos pertinentes.

Finalmente se hace la advertencia de que, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros …".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Declarar el Bloque 7 del complejo hotelero "SBH Maxorata Resort" (Antes RIU Tamango, Ventura y Maxorata), emplazado en la parcela A-19 de la Urbanización "Stella Canaris" y parcela comprendida entre la citada Urbanización "Stella Canaris" y el Plan Parcial SUP-9 (Hoy c/ Biocho nº 2), en este Término Municipal en situación legal de fuera de ordenación, por tener el mismo una antigüedad superior a cinco años desde su total y completa terminación, según se desprende en el informe técnico transcrito, y sobre el que procede igualmente declarar la caducidad de la acción administrativa para exigir el restablecimiento del orden jurídico perturbado con referencia al mismo, toda vez que consta acreditada la prescripción de la infracción urbanística cometida, tipificada como grave en el artículo 202 del 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, dado que el plazo de prescripción es de dos años y el mismo ha transcurrido sin que por este Ayuntamiento se haya iniciado el correspondiente expediente sancionador a la edificación indicada propiedad de la sociedad "Fuert-Can, S.L.", de acuerdo con los dispuesto en los artículos 201 y 202 del citado texto legal, y que se ha producido la caducidad de la acción administrativa para el restablecimiento del orden jurídico perturbado en relación la edificación que nos ocupa, y ello conforme al artículo 180 de la normativa legal enunciada.

I. Determinar que los datos que describen a la citada edificación son los siguientes:

- La superficie de la parcela sobre la que se asienta el Bloque 7 de la citada edificación es de 12.000 m2.

- La superficie construida total del Bloque 7 de la edificación descrita es de 11.845,55 m2, de los cuales 847,53 m2 corresponden a superficie construida sobre rasante y 10.998,02 m2 a aquélla situada bajo rasante.

- La superficie útil total del Bloque 7 de la edificación descrita es de 8.344,54 m2.

- Las superficies útil y construida de cada una de los niveles que conforman el mentado Bloque 7 son las siguientes:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

BLOQUE 7

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUPERFICIE UTIL (m2)
Nivel -1	847,53	641,91
Nivel 0	4.725,66	1.338,88
Nivel 1	2.358,58	2.358,58
Nivel 2	2.654,41	2.654,41
Nivel 3	1.350,76	1.350,76
TOTAL BLOQUE	11.936,94	8.344,54

Especificar igualmente que el suelo sobre el que se ubica la edificación de referencia no tiene carácter de dominio público ni de servidumbre o protección del mismo ni tampoco se incluye éste dentro de ninguna de las categorías de suelo rústico relacionadas en el apartado a) del artículo 55 del 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.

Segundo.- Conceder a la entidad mercantil "Fuert-Can, S.L." Licencia Urbanística para proyecto básico de renovación y modernización de habitaciones y zonas comunes en el complejo hotelero "SBH Maxorata Resort", con emplazamiento en la parcela A-19 de la Urbanización "Stella Canaris" y parcela comprendida entre la citada Urbanización "Stella Canaris" y el Plan Parcial "SUP-9", en este Término Municipal, conforme a lo especificado en el informe técnico anteriormente transcrito y haciendo constar que el proyecto básico autorizado no es apto para llevar a cabo la construcción, por lo que debe presentarse proyecto de ejecución que sea FIEL REFLEJO del básico obrante en el expediente, acompañado de acreditación de nombramiento de Arquitecto-Director de las obras, contratación de Arquitecto Técnico y cuestionario de "Estadística de Edificación y Vivienda", así como proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, si procediera.

Tercero.- Condicionar la efectividad de la presente Licencia Urbanística a la corrección de los siguientes aspectos que no afectan a los parámetros de la misma y ello conforme seguidamente se indica:

- En el proyecto de ejecución se indicará la situación y características de los diferentes elementos accesibles tales como puntos de atención, mostradores, señalización y otros elementos adaptados.

- La ubicación de parte de las plazas de estacionamiento accesibles no se considera válida, al no disponer de un itinerario accesible desde dichas plazas hasta la recepción del hotel, por lo que deberá subsanarse este aspecto en el proyecto de ejecución.

- Justificación del cumplimiento de la normativa contra incendios CTE-DB-SI, de modo que las escaleras protegidas de evacuación deberán contar con protección contra el humo mediante ventanas practicables o conductos independientes de entrada y salida de aire y en los planos aportados se observan escaleras sin ventanas ni conductos de extracción, extremo a corregir en el citado proyecto de ejecución.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- Respecto a la disponibilidad del aparcamiento concertado a menos de 200 m, de acuerdo con lo indicado en el punto 5 de las "Consideraciones" del informe técnico, para la autorización de inicio de las obras tras la presentación del proyecto de ejecución será exigible la prestación de garantía suficiente para la demolición de las obras realizadas y la restitución de los terrenos afectados a su estado original.

- Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad.

Cuarto.- Poner en conocimiento de la sociedad interesada que dispone, para llevar a cabo la citada promoción, de los siguientes plazos legales:

a) INICIO: Conforme a las prescripciones del artículo 222.1 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en relación a lo especificado en el artículo 16.2.f) del mismo texto legal, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la práctica de la notificación de la resolución de concesión de la Licencia Urbanística correspondiente.

   A tal efecto, dentro del plazo máximo de los seis meses siguientes a la presente notificación deberá haber presentado en este Ayuntamiento proyecto de ejecución que sea fiel reflejo del básico autorizado y que se encuentre debidamente visado por el Colegio Profesional competente, no pudiendo comenzar la ejecución de las obras en tanto el Ayuntamiento no autorice, expresamente o por el transcurso del plazo de tres meses sin resolver, su inicio una vez comprobada la adecuación del proyecto de ejecución al básico autorizado y sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, no interrumpiendo el plazo de caducidad de la licencia el hecho de que el proyecto de ejecución presentado no se ajuste al básico autorizado.

   Dicha iniciación requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de tal circunstancia con al menos diez días de antelación. Si en el plazo de diez días desde dicha comunicación no se hubiese personado un representante de los servicios técnicos municipales a los efectos de señalar las alineaciones y rasantes, deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento éste, que en cualquier caso, igualmente deberá incorporarse al expediente municipal.

b) TERMINACION: Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto los referidos artículos 222.1 y 16.2.f) del referido Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, se dispone de un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir de la práctica de la notificación de la resolución de concesión de la Licencia Urbanística correspondiente.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia que nos ocupa y ello conforme a lo establecido en el

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

artículo 223 del citado Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, y restante normativa de concordante aplicación.

Conforme a lo previsto en el artículo 222.2 del mismo texto legal, se pone en conocimiento del titular de la Licencia Urbanística que se podrá conceder prórroga de los plazos de la misma por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la finalización de las obras, y ello siempre que los actos amparados por Licencia Urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Quinto.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 123.2 de la citada Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Sexto.- Dar traslado del mismo igualmente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y a la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno Autónomo de Canarias, conforme estipula la Disposición Adicional 3ª de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y Turismo de Canarias.

4.3.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Meeting Point Jandía Investment, S.L.**" (Rfa. Expte. 17/2000 L.U.M.), por el que solicita Licencia Urbanística para proyecto básico de reforma del Hotel de 5* "Stella Paradise" (192 habitaciones = 400 camas), situado en la c/ El Viejo Barco nº 3 (Anteriormente Parcelas A-17, A-18, A-20 y A-21 – Parte del Polígono A-2) de la Urbanización "Stella Canaris" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) con fecha 4 de agosto de 2017, en el que se deja constancia de lo siguiente:

" … *Objeto*

La presente solicitud tiene por objeto la obtención de licencia para proyecto básico de reforma del hotel denominado "Stella Paradise", de 5 estrellas (194 habitaciones y 400 camas), cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con el proyecto que obra en esta oficina técnica, redactado por los arquitectos D. Víctor Sánchez Pescador y D. José Manuel Fleitas Rodríguez, y que no se encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, fechado en julio de 2017 y que reforma y sustituye los proyectos presentados anteriormente.

Antecedentes

1.- Actualmente, a raíz de la anulación del TR del Plan General de Ordenación aprobado definitivamente el 16 de diciembre de 1998, se considera como vigente, el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007. En dicho documento la parcela donde se sitúa el proyecto se encuentra clasificada como Suelo Urbano dentro del ámbito denominado Stella Canaris, con ordenanza de aplicación B-2.

2.- El Gobierno de Canarias, conforme a las previsiones de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y modernización turística de Canarias, como de la ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, ha aprobado por DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, (BOC 20 de julio de 2015), el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable, (PMM). Las parcelas donde se ubica el proyecto se ven afectadas por la nueva ordenación del PMM, al especializar el uso turístico de las mismas y establecer la posibilidad de incremento de edificabilidad y ocupación conforme a las determinaciones de la normativa del PMM.

3.- Según el expediente de referencia, por Decreto de la Alcaldía nº 3209/2000, de 27 de julio de 2000, consta concedida licencia urbanística a la entidad Valluelo, SA, para proyecto de ejecución de Apartahotel con 176 habitaciones y 403 camas turísticas, ubicado en la agrupación de las parcelas A-17, A-18, A-20 y A-21, de la urbanización Stella Canaris, considerado en aquel momento como PA-6, condicionada al cumplimiento de una serie de condicionantes; Aportación de la autorización de la Dirección General de Ordenación e infraestructuras turísticas, aprobación provisional de la modificación puntual en tramitación en aquel momento, y aprobación del proyecto de urbanización del área. También se condicionaba la concesión de licencia de primera ocupación a la presentación de reformado de proyecto donde se sitúen las 51 plazas de aparcamiento que faltaban, y a la presentación del proyecto industrial del garaje, firmado y visado reglamentariamente, en caso necesario. Ninguno de los condicionantes de la licencia fue subsanado.

Tras detectarse que las obras que se estaban ejecutando no se correspondían con el proyecto aprobado, al elevarse en exceso la altura del ala este, se incoa expediente de disciplina urbanística DU-B-121/01, siendo improcedente la concesión de licencia de primera

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

ocupación del establecimiento. Aun así, según se puede deducir de las fotos aéreas del Visor Grafcan, el edificio entra en funcionamiento entorno a 2005, manteniéndose en explotación hasta 2013, sin que se finalizara el expediente de disciplina urbanística, que fue archivado por Decreto 915/2002 de 20 de febrero. Por tanto, puede decirse que la edificación existente se encuentra en situación legal de fuera de ordenación, en su configuración actual, en caso de que se acredite que se ha mantenido desde hace más de 4 años.

El proyecto autorizado en el año 2000, fue alterado parcialmente en su ejecución, siendo necesario describir la realidad edificada actual.

4.- Constan concedidas licencias de segregación y agrupación para las parcelas donde se ubica el complejo principalmente, según expediente municipal 35/2000-LS, donde se autoriza la agrupación de las parcelas A-17, A-18, A-20 y A-21, :

Licencia de agrupación, concedida por acuerdo de la JGL de 19 de octubre de 2000:

Superficie: 11.818 m^2, linderos con viarios rodados y peatonales de la urbanización, según la modificación puntual del ámbito PA-6 de Stella Canaris del TRPGO de 1998 (declarado nulo en febrero de 2004, en ejecución de sentencia).

5.- Con fecha 15 de enero de 2004, "Valluelo S.A." solicita Licencia Urbanística para reformado de hotel de 4. El documento presentado se trata de un Reformado de Proyecto de Ejecución que plantea el cambio de Aparthotel a Hotel de 4*, denominado "Stella Paradise Suite Hotel", de 176 unidades alojativas, que se corresponden con/ 360 plazas alojativas. Por acuerdo de la Junta de Gobierno local de fecha 22 de julio de 2004 se deniega la licencia a reformado del proyecto inicial, según proyecto visado por el COAC con fecha 27 de julio de 2001, al requerirse la aportación de resolución del Cabildo Insular por la que se confirme la concesión de autorización turística previa al establecimiento, por silencio administrativo positivo, sin que se acredite su aportación al expediente municipal.*

6.- Consta en el expediente escrito presentado en la Corporación el 20 de Octubre de 2.003 (R. E.: 11.471) por el Arquitecto Director de la obra objeto de informe y el Arquitecto Técnico Director de la Ejecución de la Obra y Coordinador de Seguridad y Salud, en el que se especifica que el complejo turístico de referencia ha cambiado de propiedad, perteneciendo en ese momento a la entidad mercantil "Promotafe, S. L.". No obstante este escrito, no obra en el expediente ninguna solicitud de cambio de titularidad de la Licencia Municipal de Obras inicialmente concedida. Tampoco consta certificado final de obras de la edificación.

7.- Con fecha 8 de mayo de 2017, el técnico que suscribe emite informe técnico del proyecto de renovación presentado anteriormente, indicando múltiples cuestiones a subsanar.

<u>Consideraciones</u>

1.- El proyecto presentado sustituye a los presentados anteriormente al objeto de subsanar los requerimientos indicados en el informe técnico previo. Igualmente plantea la reforma de la edificación existente, para transformar el complejo en un establecimiento hotelero de 5, 194 habitaciones con 400 camas. Se realiza una completa redistribución de las zonas comunes, reformando las unidades alojativas existentes. El proyecto aumenta el número de*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

habitaciones existente pasando de 176 a 194, al redistribuir los espacios interiores de la edificación existente, pero reduce ligeramente el número de camas de 403 a 400, dotando de mayor calidad y superficie a muchas de las unidades alojativas.

El edificio existente no llegó a contar con licencia de primera ocupación, ya que el ala este incumple los parámetros de altura de cornisa, retranqueos y número de plantas que establece la ordenanza B-2. No obstante, el Ayuntamiento no ha procedido al restablecimiento de la legalidad en los plazos legalmente establecidos, y la edificación existente podría considerarse que se encuentra en situación legal de fuera de ordenación, regulada por el régimen correspondiente definido artículo 44-bis del TRLOTCENC, así como lo establecido en el Art.3.2.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente:

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencia de obras, salvo las siguientes:

- *Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor que serán admisibles en todos los casos.*

- *Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.*

- *Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de 15 años desde la fecha.*

La parte del edificio que incumple la normativa urbanística se corresponde con una planta completa y parte de otra del ala este, que supone más del 5% de la edificabilidad que corresponde al edificio, siendo un único bloque edificatorio. Por tanto, la situación de fuera de ordenación afecta a la totalidad del edificio existente.

El alcance de obras de conservación debe entenderse dentro del concepto establecido por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, para los establecimientos turísticos:

Conservación edificatoria turística: las actividades que tienen por objeto mantener y rehabilitar los inmuebles e instalaciones turísticos en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística.

La reforma descrita, entra dentro de estos conceptos, y de las obligaciones que tiene el titular del establecimiento, en virtud del Art. 22 de la Ley, de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial. La renovación de las partes de la edificación propuesta es necesaria para alcanzar las condiciones que exige un establecimiento hotelero de categoría de 5 estrellas, haciendo constar, no obstante, que las obras que se autorizan en un edificio fuera de ordenación, no suponen incremento del valor de expropiación del inmueble, en el hipotético

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

caso que el planeamiento establezca esta necesidad, que actualmente no está prevista por el PGO vigente.

El proyecto autorizado en el año 2000, fue alterado parcialmente en su ejecución, siendo la realidad edificada actual la que se describe en el proyecto presentado y en el certificado de antigüedad que acompaña al proyecto. Dicha edificación es la que se pretende reformar con el proyecto básico presentado, disponiendo de una antigüedad certificada por el Arquitecto redactor del proyecto de más de 15 años. De las fotos aéreas analizadas puede asegurarse que entorno al año 2004 el edificio ya estaba en uso con su volumen actual, lo que supone una antigüedad efectiva de al menos 13 años.

Se interviene en la planta sótano del ala este que quedó descubierta al ejecutarse incorrectamente el edificio autorizado en 2000, transformando la mayor parte de las zonas comunes existentes en esta zona en habitaciones del complejo, redistribuyendo las plazas alojativas autorizadas por la licencia del año 2000 y ganando superficie en las unidades alojativas tipo suite, propias de un establecimiento hotelero de calidad 5 estrellas. Esta reforma se considera que puede ser admitida como parte de las obras de conservación y consolidación del uso del edificio, siempre que no se aumente el número de plazas alojativas, y siempre que se aporte la correspondiente autorización previa de la Consejería de Turismo del Cabildo Insular.

2.- El proyecto considera una parcela urbanística de 15.947 m², que se considera parte del Polígono A-2, que cuenta con una superficie total según PGO de 33.600 m^2. La parcela sobre la que se encuentra el hotel existente, según la licencia otorgada en el año 2000, se corresponde con la agrupación de las parcelas A-17, A-18, A-20 y A-21. Consta licencia de agrupación EXP. 35/2000 LS, por la que resulta una parcela de 11.818 m².

No obstante, las licencias urbanísticas de obra se otorgan sin atender al derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, por lo que el promotor deberá en su momento acreditar la titularidad de la parcela de proyecto, modificando según proceda la licencia de agrupación concedida en su día, incorporando a la parcela agrupada en el año 2000, las superficies necesarias del Polígono A-2, para conformar la parcela definida en proyecto.

3.- No consta que el proyecto al que se concedió licencia en el año 2000 obtuviera autorización previa de turismo, no obstante, consta en el expediente la solicitud de autorización previa de fecha julio de 2001, sin que conste resolución expresa por parte del Cabildo Insular.

Se aporta resolución del Consejero delegado de turismo del Cabildo Insular, de fecha 3 de agosto de 2017, donde se concede autorización previa al proyecto de actividad turística del Hotel en cuestión con 194 habitaciones con 400 camas turísticas.

4.- De acuerdo con las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General Vigente, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- *Clasificación del suelo: Urbano Turístico.*

- *Ordenanza de aplicación: Ordenanza B-2.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- *Determinaciones de aplicación:*

<u>Condiciones de parcela:</u>

-- Parcela mínima

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
15.947 m²	500,00 m²	CUMPLE

-- Frente mínimo de parcela

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
>20 m	20,00 m	CUMPLE

-- Alineaciones y Rasantes: Las definidas por la realidad existente. Deberá respetarse la definición de viarios del expediente municipal de inscripción en el registro de la propiedad de las calles de la urbanización Stella Canaris.

-- Línea de edificación: Las definidas por la realidad existente. INCUMPLE al no respetar el retranqueo obligatorio al lindero este.

<u>Condiciones de posición de la edificación:</u>

-- Retranqueo frontal

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
Mínimo 2,15 m	Mínimo 3,00 m	INCUMPLE

-- Separación de linderos laterales y traseros

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
>3,00 m	3,00 m	CUMPLE

-- Separación entre edificaciones

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
> 6,00 m	> 6,00 m	CUMPLE

<u>Condiciones de ocupación:</u>

-- Ocupación máxima

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
59 %	60 %	CUMPLE

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

-- Ocupación bajo rasante

PROYECTO	*NORMA*	*CONCLUSION*
2 Sótanos	*Sótano y semisótano*	*CUMPLE*

Condiciones de aprovechamiento:

-- Edificabilidad

EDIFICABILIDAD	*NORMA*	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
Zona alojativa específica s/r Computa 100 %	*1,00 m²/m² 15.947 m²*	*<1 m²/m² 15.945,12 m²*	*CUMPLE*
Servicios Hotel b/r Sótano	*No computan*	*7.228,30 m²*	*CUMPLE*
Superficie total construida (de la totalidad del complejo)	*-----*	*23.173,42 m²*	*CUMPLE*

Condiciones de forma:

-- Altura línea de cornisa

PROYECTO	*NORMA*	*CONCLUSION*
18,70 m	*10,50 m*	*INCUMPLE*

-- Altura en plantas

PROYECTO	*NORMA*	*CONCLUSION*
4 y 5 plantas	*3 plantas*	*INCUMPLE*

-- Altura libre

PROYECTO	*NORMA*	*CONCLUSION*
4,25 m	*P. baja: 3,00 < h < 3,50 m*	*INCUMPLE*
No se indica	*P. piso: 2,50 < h < 2,80 m*	

Condiciones Higiénicas: *CUMPLE*

Condiciones Estéticas: *CUMPLE*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Condiciones de uso:

PROYECTO	*NORMA*	*CONCLUSION*
Alojamiento Hotelero	*Residencial Colectivo, Alojamiento Hotelero, Bajos comerciales, Bajos de oficina, Usos de Equipamiento Asistencial, Asociativo y de Salas de Reunión*	*CUMPLE*

Número de camas:

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
Según PGO 15.947 m^2/30= 532	*400 camas (según se deduce de los planos)*	*CUMPLE*
Según PMM 15.947/50= 319	*400 camas*	*INCUMPLE(*)*

(*) No obstante, las plazas que correspondan a este establecimiento vendrán fijadas por la autorización previa emitida por el Cabildo Insular, pudiendo aumentarse respecto las existentes cumpliendo las condiciones indicadas en el Art. 12 de la Ley 2/2013 de Renovación.

Plazas de aparcamiento:

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
1 plaza cada 8 camas 400/5 = 50 plazas Reglam. Estándares RD 142/2010 192/3 = 64	*83 plazas*	*CUMPLE*

Otros requisitos técnicos:

- *Accesibilidad. Sigue sin justificarse de forma completa el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, CTE-DB-SUA. Siguen faltando algunos acotados de elementos importantes; puertas de paso, vestíbulos...*

  El BD-SUA debe justificarse en todos sus apartados, dentro del proyecto de ejecución, debe recuperarse e incluirse en el proyecto presentado la justificación del cumplimiento de este apartado y de la normativa de accesibilidad canaria, que se incluyó en el proyecto presentado anteriormente de fecha 11 de marzo de 2017. Los baños de PMR deben tener puerta para cumplir habitabilidad, y las puertas y rellanos de habitaciones y baños de PMR deben tener las dimensiones mínimas adecuadas.

- *Respecto al cumplimiento del DB-SI: Al seguir existiendo varias indeterminaciones en el proyecto tanto en planos como memoria, debe justificarse adecuadamente el cumplimiento de este apartado en proyecto de ejecución. Debe controlarse que el barrido de puertas no invade recorridos de evacuación y que deja el espacio suficiente en los vestíbulos de independencia. Las puertas de los recorridos de evacuación deben abrir en el sentido de la evacuación. Se incumple el DB-SI al no instalar rociadores que cubran todas las zonas del edificio, cuando el DB-SI 4.1 tabla 1.1 exige su disposición*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

en residencial público con superficie construida > de 5.000 m^2, parámetro superado por este establecimiento. Deberá justificarse en el proyecto de ejecución la solución adoptada. Deberá de especificarse con claridad la ubicación y características de las instalaciones, incluyendo hidrantes y alumbrado de emergencia, así como los recorridos de evacuación y su longitud. Se deben especificar las puertas de salida de todos los locales con características adecuadas al CTE. Deben definirse el grado de protección e instalaciones específicas en cocinas. Las escaleras de evacuación y uso general deben tener el ancho adecuado, tanto en función del DB-SI, como del DB-SUA.

- *En cubierta debe definirse la colocación del sistema de producción de ACS por energía solar, en cumplimiento de CTE, integrado de acuerdo con la ordenanza municipal de aplicación.*

- *Las carpinterías y vidrios de proyecto deben cumplir con DB-CTE SUA, (resistencia vidrios, elementos de seguridad...) así como el resto de DB que sean de aplicación. Se deben respetar los detalles de CTE DB-SUA.*

- *Los baños de habitaciones deben disponer de extractores de ventilación y pasos de ventilación en puertas, en cumplimiento del CTE y normativa de habitabilidad, además de la instalación de climatización. Asimismo el proyecto de ejecución debe definir los sistemas de ventilación y los conductos y chimeneas, cumpliendo con la normativa técnica de aplicación, sí como lo que especifican las normas urbanísticas del PGO vigente.*

- *Se debe recordar que el proyecto de ejecución que se presente debe de tener en consideración las siguientes cuestiones:*

  - *Debe garantizarse un almacenamiento de agua potable de 150 litros por persona y día para un periodo de 3 días. en cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGO vigente.*

  - *La red de evacuación de aguas residuales y pluviales debe ser separativa, y disponer arquetas separadoras de grasas en los puntos necesarios en el interior de la parcela, que eviten el vertido a la red de saneamiento de sustancias prohibidas por el Reglamento regulador de la prestación del servicio.*

5.- El suelo urbano donde se sitúa la parcela donde se ubica el complejo, se consideró en el PMM de Morro Jable como suelo urbano consolidado. No obstante, este ámbito no ha tenido la necesaria gestión y ejecución del planeamiento previo, ante las vicisitudes de la anulación del PGO de 1990 y TRPGO de 1998, así como la perdida de validez del PERI que se aprobó en el ámbito en desarrollo del PGO anulado, conforme al cual fue segregada la parcela. La consecuencia es que a día de hoy, aunque la mayor parte de las parcelas se encuentran edificadas con licencias urbanísticas de obra y de primera ocupación, los viarios y espacios libres definidos en el PGO vigente como públicos, no han sido transmitidos formalmente al Ayuntamiento ni recepcionada la obra de urbanización correspondiente.

Desde el punto de vista estrictamente técnico, al tratarse de obras de reforma y rehabilitación de un establecimiento existente, que podría considerarse en situación de fuera de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

ordenación, no se considera que este hecho impida la concesión de la licencia solicitada, independientemente de que el Ayuntamiento deba culminar los trámites necesarios para la toma de posesión de los viarios y zonas púbicas que determina el PGO y PMM en vigor, y el inicio del procedimiento de la alteración del planeamiento, ya sea Modificación del PGO o del PMM.

6.- El estado actual del acondicionamiento de los viarios a los que da frente la edificación es deficiente, careciendo de aceras en algunos puntos, alumbrado público en mal estado, por lo que previamente a la autorización de inicio de obras, deberá presentarse proyecto técnico que describa el acondicionamiento del viario existente al que da frente las parcelas, acordando previamente con el ayuntamiento la definición de la sección y acondicionamiento del mismo. Dicho proyecto deberá contemplar el estado, la ejecución o sustitución en su caso, de los servicios generales de infraestructuras públicas: abastecimiento de agua potable, alcantarillado, con red separativa, energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado público, según las necesidades de los complejos a los que da frente, debiendo tener en cuenta los hidrantes necesarios para los servicios de extinción.

Asimismo, para la materialización de las plazas alojativas propuestas debe de acreditarse la suficiencia de los servicios urbanos, debiendo aportar informe favorable de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y depuración de la zona, así como documento suscrito por la empresa suministradora de energía eléctrica en donde se certifique la existencia de abastecimiento de energía eléctrica al complejo, haciendo referencia a las plazas alojativas del mismo. El informe de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua deberá hacer mención expresa a los hidrantes previstos y la capacidad de las redes para los mismos.

7.- Para la concesión de licencia de obra no se requiere la autorización de apertura de actividad clasificada del complejo, pero el promotor tiene la obligación de dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada, de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad.

Sin dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa correspondientes, regulados en la legislación referida, no está legitimada la actividad de alojamiento turístico, incurriendo el promotor que desarrolle la actividad en infracción urbanística sancionable, de acuerdo con la legislación vigente. En cualquier caso, los actos de intervención administrativa vendrán precedidos de la presentación de los proyectos correspondientes, incluido el proyecto, o proyectos, que defina con precisión todas las instalaciones del complejo, de acuerdo con su reglamentación específica, no imputándose responsabilidad ninguna a la administración en caso de que las obras a las que ahora se concede licencia urbanística de obra, no sean compatibles con el cumplimiento de dicha reglamentación.

8.- Actualmente se encuentra regulada y restringida la plantación y trasplante de palmeras en la isla de Fuerteventura, según la Orden de 24 marzo 2006, siendo necesaria la autorización del órgano competente, en caso que se planteen estas actuaciones, como así parece deducirse de los planos de proyecto.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

9.- Las piscinas requerirán el informe preceptivo de sanidad. El titular tiene que solicitar informe sanitario sobre el proyecto de construcción de la piscina, en la Dirección General de Salud Pública. Este informe es preceptivo y vinculante para el otorgamiento de las correspondientes autorizaciones dada la condición de las piscinas como actividad clasificada. Se debe justificar en proyecto el cumplimiento del Reglamento (Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias), respecto los apartados correspondientes. Las escaleras deben remeterse en el vaso por lo que el proyecto incumple el Reglamento. Los bordes deben tener andenes o justificar la solución adoptada, que deberá ser autorizada por la Dirección General de Salud Pública.

Conclusiones

1.- La edificación existente, según se certifica por el arquitecto redactor del proyecto, dispone de una antigüedad de más de 15 años, estando completamente terminada y en uso en torno a 2004, (unos 13 años), sin que en los plazos legalmente establecidos la administración competente haya tomado medidas de restablecimiento de la legalidad, incumpliendo la edificación varios parámetros importantes de la ordenanza de aplicación, según se ha indicado. Por tanto, la edificación existente se encontraría en situación legal de fuera de ordenación.

El proyecto para el que se solicita la Licencia Urbanística define obras de reforma que pueden considerarse como conservación, mantenimiento y consolidación parcial con redistribución interior de la superficie construida existente en el establecimiento y reformas exteriores sin variar significativamente el volumen edificado, por lo que se considera que se ajusta a las obras permitidas en edificación en situación legal fuera de ordenación.

El proyecto presentado supone la materialización de una actuación de renovación edificatoria turística de las establecidas por el PMM, sin incremento de volumen respecto al edificio existente y sin incremento de plazas alojativas del complejo, por lo que en aplicación del Art. 16 de la normativa del PMM, no se considera necesaria la suscripción de convenio urbanístico previo, ni el pago de monetarización de cesiones por incremento de aprovechamiento.

2.- Consta resolución del Consejero delegado de turismo del Cabildo Insular, de fecha 3 de agosto de 2017, donde se concede autorización previa al proyecto de actividad turística del Hotel en cuestión con 194 habitaciones con 400 camas turísticas.

3.- Por tanto, se informa FAVORABLEMENTE el proyecto básico presentado, condicionado a la presentación del proyecto de ejecución que sea fiel reflejo del básico, y donde se corrijan las deficiencias señaladas en el apartado precedente, que se consideran no sustanciales para el objeto de la licencia y pueden ser subsanadas o completadas a la presentación del proyecto de ejecución.

Propuesta de Resolución

1.- En consecuencia con las consideraciones y conclusiones expuestas, sin perjuicio de lo que determine el correspondiente informe jurídico, procede la concesión de la licencia

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

solicitada para el proyecto básico presentado, condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

a) Presentación de proyecto de ejecución completo, debidamente visado por el COAC, que incluya la documentación reglamentariamente establecida y la justificación de toda la normativa técnica de aplicación, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes. Dicho proyecto deberá de subsanar o corregir las cuestiones indicadas en el apartado de consideraciones:

- *Accesibilidad. Debe justificarse de forma completa el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, CTE-DB-SUA. Siguen faltando algunos acotados de elementos importantes; puertas de paso, vestíbulos...*

  El BD-SUA debe justificarse en todos sus apartados, dentro del proyecto, debe recuperarse e incluirse en el proyecto presentado la justificación del cumplimiento de este apartado y de la normativa de accesibilidad canaria, que se incluyó en el proyecto presentado anteriormente de fecha 11 de marzo de 2017. Los baños de PMR deben tener puerta para cumplir habitabilidad, y las puertas y rellanos de habitaciones y baños de PMR deben tener las dimensiones mínimas adecuadas.

- *Respecto al cumplimiento del DB-SI: Al seguir existiendo varias indeterminaciones en el proyecto tanto en planos como memoria, debe justificarse adecuadamente el cumplimiento de este apartado en proyecto de ejecución o en proyecto industrial específico. Debe controlarse que el barrido de puertas no invade recorridos de evacuación y que deja el espacio suficiente en los vestíbulos de independencia. Las puertas de los recorridos de evacuación deben abrir en el sentido de la evacuación. Se incumple el DB-SI al no instalar rociadores que cubran todas las zonas del edificio, cuando el DB-SI 4.1 tabla 1.1 exige su disposición en residencial público con superficie construida > de 5.000 m^2, parámetro superado por este establecimiento. Deberá justificarse en el proyecto de ejecución la solución adoptada. Deberá de especificarse con claridad la ubicación y características de las instalaciones, incluyendo hidrantes y alumbrado de emergencia, así como los recorridos de evacuación y su longitud. Se deben especificar las puertas de salida de todos los locales con características adecuadas al CTE. Deben definirse el grado de protección e instalaciones específicas en cocinas. Las escaleras de evacuación y uso general deben tener el ancho adecuado, tanto en función del DB-SI, como del DB-SUA.*

- *En cubierta debe definirse la colocación del sistema de producción de ACS por energía solar, en cumplimiento de CTE, integrado de acuerdo con la ordenanza municipal de aplicación.*

- *Las carpinterías y vidrios de proyecto deben cumplir con DB-CTE SUA, (resistencia vidrios, elementos de seguridad...) así como el resto de DB que sean de aplicación. Se deben respetar los detalles de CTE DB-SUA.*

- *Los baños de habitaciones deben disponer de extractores de ventilación y pasos de ventilación en puertas, en cumplimiento del CTE y normativa de habitabilidad, además de la instalación de climatización. Asimismo el proyecto de ejecución debe definir los*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autenticación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

sistemas de ventilación y los conductos y chimeneas, cumpliendo con la normativa técnica de aplicación, sí como lo que especifican las normas urbanísticas del PGO vigente.

- *Se debe recordar que el proyecto de ejecución que se presente debe de tener en consideración las siguientes cuestiones:*

  - *Debe garantizarse un almacenamiento de agua potable de 150 litros por persona y día para un periodo de 3 días. en cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGO vigente.*

  - *La red de evacuación de aguas residuales y pluviales debe ser separativa, y disponer arquetas separadoras de grasas en los puntos necesarios en el interior de la parcela, que eviten el vertido a la red de saneamiento de sustancias prohibidas por el Reglamento regulador de la prestación del servicio.*

b) Se debe condicionar la licencia expresamente a que el promotor reconozca y asuma expresamente que las obras que se autorizan en las partes del edificio que se consideran fuera de ordenación no incrementan el valor de expropiación del inmueble, en caso que el Ayuntamiento lo considerara necesario.

c) Presentación y aprobación de proyecto de urbanización del viario público al que da frente la parcela de proyecto, según punto 6 de consideraciones.

d) Previamente a la presentación del proyecto de ejecución y antes del inicio de las obras, debe acreditarse la suficiencia de los servicios urbanos, debiendo aportar informe favorable de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y depuración de la zona, así como documento suscrito por la empresa suministradora de energía eléctrica en donde se certifique la existencia de abastecimiento de energía eléctrica al complejo, haciendo referencia a las plazas alojativas del mismo. El informe de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua deberá hacer mención expresa a los hidrantes previstos y la capacidad de las redes para los mismos.

e) Al afectar las obras planteadas a algunos ejemplares de palmeras existentes, en cumplimiento de la Orden de 24 marzo 2006, previamente a la ejecución de la obra será necesaria la autorización del órgano competente para el trasplante de palmeras.

f) Para construcción de piscinas de uso público en cumplimiento del Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, debe aportar la autorización sanitaria previa a la ejecución de obra.

g) Deberán aportarse las hojas de acreditación de contratación de dirección de obra de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.

2.- Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad.

3.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable aprobado por Decreto de la Alcaldía 1090/2012, de 6 de marzo, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario y además:

- *Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes.*

- *Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de climatización, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, depuración de aguas residuales y demás instalaciones específicas que se realicen, así como certificado de la empresa instaladora de los ascensores realizados, respecto a su correcta disposición y funcionamiento.*

- *Acreditación de la terminación de las obras de urbanización según el proyecto aprobado, presentado certificados finales de obra firmados y visados reglamentariamente, acta de recepción entre empresa promotora y constructora, valoración final y descripción de las obras realizadas, certificados de conformidad otorgados por las empresas suministradoras, respecto a la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de servicios implantadas y autorizaciones sectoriales que sean necesarias (sanidad, industria...). Debiendo realizar el trámite de recepción de las obras de urbanización comprometidas siguiendo el trámite establecido por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.*

- *Certificados de las empresas suministradoras de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para las edificaciones ejecutadas.*

4.- El proyecto puede considerarse dentro de las actuaciones de renovación edificatoria turística del PMM de Morro Jable, teniendo en consideración el alcance de las obras de renovación planteadas, al objeto de beneficiarse de la bonificación del Impuesto de Construcciones establecido en el Art. 5 de la Ordenanza fiscal que regula el ICIO …".

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) con fecha 11 de agosto siguiente, donde se indica lo siguiente:

" … *Antecedentes*

Con el objeto de determinar la procedencia de la normativa de aplicación es conveniente tener en cuenta los siguientes antecedentes, sin perjuicio del resto de antecedentes que figura en el expediente y que han sido expresados en el informe técnico de 4 de agosto elaborado por el Sr. José María Fernández Muñoz:

PRIMERO.- Por Decreto de la Alcaldía nº 3209/2000, de 27 de julio de 2000, consta concedida licencia urbanística a la entidad Valluelo, S.A. para proyecto de ejecución de Apartahotel (176 habitaciones - 403 camas turísticas) ubicado en la agrupación de las parcelas A – 17, A- 18, A- 20 y A- 21 de la Urbanización "Stella Canaris", Polígono de Actuación PA – 6 de conformidad con la documentación técnica aportada y condicionada a que se aporte la autorización de la Dirección General de Ordenación e Infraestructura turística y se apruebe provisionalmente la Modificación Puntual de Polígono de Actuación PA-6 Stella Canaris, así como el proyecto de urbanización del área. Por otro lado también se condiciona la concesión de la licencia de primera ocupación a la presentación de reformado de proyecto donde se sitúen las 51 plazas de aparcamiento que faltaban y a la presentación del proyecto industrial del garaje, firmado y visado reglamentariamente en caso necesario.

SEGUNDO.- Tal y como se pone de manifiesto por el Técnico Municipal Sr. José María Fernández Muñoz en su informe suscrito el 4 de agosto de 2017, "Ninguno de los condicionantes de la licencia fue subsanado y tras detectarse que las obras que se estaban ejecutando no se correspondían con el proyecto aprobado, al elevarse en exceso la altura del ala este, se incoa expediente de disciplina urbanística DU- B- 121/01, siendo improcedente la concesión de licencia de primera ocupación del establecimiento (…) sin que se finalizara el expediente de disciplina urbanística que fue archivado por Decreto 915/2002, de 20 de febrero. Asimismo, se pone de manifiesto en el informe citado que el proyecto autorizado en el año 2000 fue alterado parcialmente en su ejecución, siendo necesario describir la realidad actual. "

Además es de destacar que no consta acreditado en el expediente la existencia de plaza turística autorizada por el Cabildo Insular.

Consideraciones Jurídicas

PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la solicitud de licencia urbanística para proyecto de reforma de edificio de apartamentos a hotel de 5 sito en la calle Afortunadas s/nº de Solana Matorral (T.M. Pájara) de conformidad con el artículo 166.5.a), del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, como acto de instrucción, se han de emitir los correspondientes informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Según el mismo artículo 166, están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción, edificación y uso del suelo y, en particular:

"...d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, las edificaciones y las instalaciones de toda clase...

…..e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso. (…) ".

De conformidad con el apartado 5 a) del citado artículo 166 consta informe Favorable del Arquitecto Municipal (Sr. José María Fernández Muñoz) emitido el 4 de agosto de 2017 en el cual, pese a ser informado favorablemente, no entra a considerar la adecuación del proyecto con la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015 de 27 de abril, siendo dicha disposición adicional cuarta el fundamento principal de apoyo normativo en el que el proyecto de reforma que se pretende aprobar se ampara, así como también se obvia el describir el estado en el que se encuentra la edificación en la actualidad consideración vital para el análisis de la procedencia de la concesión de la licencia objeto del presente procedimiento administrativo en cuanto a la procedencia de la reducción del estándar de densidad, por último no se determina por el técnico municipal que el proyecto cumpla con la normativa territorial y urbanística de aplicación (entre otra el Plan de Modernización de Morro Jable) tal y como debería de conformidad con el citado artículo.

SEGUNDA.- La actuación de renovación solicitada se ampara en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias con la nueva redacción otorgada por la Ley 9/2015 de 27 de abril, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Cuarta. Edificaciones existentes.

Aquéllas edificaciones de alojamiento turístico existentes en suelos turísticos que dispusieren de licencia municipal de obras no anulada, anterior a la entrada en vigor de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, podrán obtener autorización para su explotación turística, siempre que lo soliciten en el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de esta ley, acreditando que cumplen con todos los requisitos de ordenación en función de su categoría exigidos en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, o normativa que lo haya de sustituir y que se encuentre vigente al tiempo de la solicitud, y de acuerdo con los estándares turísticos que les sean exigibles, en el momento de la concesión de la primitiva licencia de edificación, cuando fuera anterior a la entrada en vigor del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. Asimismo, el estándar de densidad mínimo de parcela podrá reducirse al que resulte computando la totalidad de las plazas con que cuente, en aquellos establecimientos que acrediten haber sido construidos conforme a licencia municipal de obras no anulada anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

La acreditación de la presentación de la solicitud determinará la no incoación así como la suspensión de los procedimientos sancionadores que se hubieran iniciado por falta de título

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

habilitante para la explotación turística, en los que no hubiera recaído resolución sancionadora firme. De obtenerse la autorización, se pondrá fin al procedimiento sancionador con archivo del expediente, revocando, en su caso, la sanción que se hubiera impuesto; en otro caso, se procederá a incoar, reanudar el procedimiento sancionador o ejecutar, en su caso, la sanción impuesta."

Analizando el texto de la citada Disposición Transitoria IV, corresponde destacar lo siguiente teniendo en cuenta la documentación obrante en el expediente de referencia nº 17/2000 LUM:

Primera: De conformidad con la documentación obrante en el expediente la edificación realizada cuenta con licencia Urbanística otorgada en fecha 27 de julio de 2000 mediante Decreto nº 3290/2000, para un proyecto de ejecución de apartotel (176 apartamentos – 403 camas), sin que la misma conste anulada y siendo anterior a la Ley 6/2001, de 23 de julio tal y como exige la Disposición Transitoria Cuarta transcrita.

Segunda: En cuanto a "la acreditación del cumplimiento de todos los requisitos de ordenación en función de su categoría exigidos en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, o normativa que lo haya de sustituir y que se encuentre al tiempo de la solicitud, y de acuerdo con los estándares turísticos que les sean exigibles en el momento de la concesión de la primitiva licencia de edificación" consta en el expediente informe favorable del Técnico externo del Cabildo de fecha 2 de agosto de 2017 en el que se hace constar lo siguiente:

"2.1- Consideraciones Previas (…) Es de resaltar que existe en la actualidad una edificación que cuenta con licencia municipal de obras no anulada correspondiente al año 2000 y que la solicitud es coincidente con lo autorizado en dicha licencia"

(…) "2. Actuaciones a acometer.- (…) Las obras contempladas en el proyecto de renovación, deberán acogerse a las determinaciones del plan de modernización, mejora e incremento de la Competitividad de Morro Jable.

3.- Justificación cumplimiento normativa turística. Ley 2/2013 de renovación y modernización y las modificaciones establecidas en la Ley 9/2015. La propuesta de obras incluidas en el plan de Renovación, Mejora y Modernización, tiene la intención de mejorar la calidad de la oferta de servicios, así como la necesidad de renovar y modernizar todas las instalaciones y servicios en situación de cierto deterioro u obsolescencia por el transcurso del tiempo y por la propia evolución de las demandas del mercado. Dicho plan de obra se emprende dando respuesta al impulso generando por la actual Ley de Renovación y modernización Turística de Canarias.

En lo referente a la solicitud de tramitación acogiéndose a lo contemplado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2013 modificada por la Ley 9/2015.

Conclusiones

Tras el análisis del documento técnico tramitado, se comprueba el cumplimiento de la legislación turística, leyes 2/2013 modificada por la Ley 9/2015, y que la obra nueva proyectada

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

cumple con los estándares turísticos correspondientes al Decreto 10/2001 y decreto 142/2010 así como con los objetivos de mejoras en complejos turísticos según la legislación vigente, el CTE y normativas sectoriales (…)

El presente informe es FAVORABLE a la autorización previa de las obras reflejadas en el documento técnico presentado para Hotel de 5 Estrellas. Quedando condicionado a la autorización por parte de la Consejería de Turismo de la dispensa a solicitar por el titular si fuera necesaria."

Posteriormente, una vez visto el informe del Técnico de la Dirección General de Infraestructura Turística del Gobierno de Canarias, competente en materia de Aplicación Singularizada de Estándar de Densidad, recibido en el Cabildo en fecha 3 de Agosto de 2017 así como teniendo en cuenta la propuesta de resolución de la Jefa de Unidad de Turismo de fecha 3 de agosto de 2017 y las competencias Otorgadas al Consejero del Cabildo se concede mediante Resolución del Consejero Delegado de 3 de agosto de 2017, Autorización Administrativa al establecimiento hotelero a denominar "Stella Paradise" con categoría de 5 estrellas con capacidad para 194 unidades que se corresponden con 400 plazas, sito en las parcelas A-17, A-18, A20, y A-21 en la Avda. El Saldar, 23 de la urbanización Stella Canaris en solana Matorral a favor de la empresa "Meeting Point Jandía Investmen S.L.".

Tercera: En cuanto a lo expresado en la disposición referente a: "el estándar de densidad mínimo de parcela podrá reducirse al que resulte computando la totalidad de las plazas con que cuente, en aquellos establecimientos que acrediten haber sido construidos conforme a licencia municipal de obras no anulada anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Este párrafo de la Disposición Transitoria IV ha sido obviado del estudio técnico municipal de 4 de agosto pasado siendo esta cuestión fundamental para comprobar si se permite el otorgamiento de la licencia solicitada al haber quedado constancia en el expediente de la necesidad de una reducción del estándar de densidad para la aprobación del proyecto de reforma presentado. Es sorprendente que por el Técnico Municipal Sr. José María Muñoz Fernández se estime favorablemente el otorgamiento de la licencia de reforma que necesita de una reducción del estándar de densidad cuando deja patente en los antecedentes de su informe la existencia de un expediente de Disciplina Urbanística (DU-B-121/01) y que la edificación no pudo obtener licencia de primera ocupación al detectarse que las obras que se estaban ejecutando no se correspondía con el proyecto aprobado, cuestión principal para el análisis de ésta parte de la Disposición Transitoria IV relativa a la reducción del estándar de densidad "establecimientos que acrediten haber sido construidos conforme a licencia municipal". Asimismo, sorprende en el mismo punto que estime en los antecedentes de su informe de 4 de agosto que "el proyecto autorizado en el año 2000 fue alterado parcialmente en su ejecución, siendo necesario describir la realidad edificada actual" y que determine con carácter dubitativo que "el edificio podría considerarse en situación de fuera de ordenación" aplicándole el régimen como tal sin precisar que para ello es necesaria una declaración administrativa que certifique éste hecho, para lo cual se iniciará al efecto un expediente administrativo que de manera formal declare la edificación en situación de fuera de ordenación, en el que constará la descripción de la realidad edificada actual tal y como se consideró necesario, el análisis de la prescripción de conformidad con el artículo 180 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias etc., pues es importante destacar que para aplicar a una

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

edificación el régimen de fuera de ordenación determinado en el artículo 44 bis es necesaria su previa declaración formal.

Además, no se hace constar en el Informe Técnico de 4 de agosto que el proyecto cumpla con la normativa territorial y urbanística de aplicación tal y como exige el artículo 166.5.a), del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, ni se motivan las razones para la concesión de la citada licencia teniendo en cuenta toda la normativa de aplicación.

Propuesta de Resolución

A tenor de lo anteriormente expuesto, desde el punto de vista jurídico procede que con anterioridad al otorgamiento de la licencia solicitada consistente en la reforma del establecimiento Hotelero denominado "Stella Paradise" situado en el Complejo "Stella Canaris" se requiera la emisión de informe técnico complementario al emitido por el Sr. (Fernández Muñoz) y suscrito el 4 de agosto de 2017 en el que se determine el cumplimiento del proyecto presentado con la normativa territorial y urbanística de aplicación en concreto la Disposición Transitoria IV de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias, normativa fundamental en la que se basa la reforma solicitada.

Además, con carácter previo al otorgamiento de la licencia deberá constar también la resolución del expediente de Declaración de Fuera de Ordenación de la Edificación objeto del expediente y nuevo informe jurídico en que ya se pueda analizar de manera completa el estudio técnico previo y necesario para la concesión de la licencia de conformidad con lo establecido en el artículo 166 Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias …".

Visto igualmente el informe técnico complementario del antes reproducido que ha sido elaborado por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) con fecha 14 de agosto actual, donde se reseña lo siguiente:

" … *Objeto*

El presente informe completa y aclara el anteriormente emitido con fecha 4 de agosto, para la obtención de licencia para proyecto básico de reforma del hotel denominado "Stella Paradise", de 5 estrellas (194 habitaciones y 400 camas), cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con el proyecto que obra en esta oficina técnica, redactado por los arquitectos D. Víctor Sánchez Pescador y D. José Manuel Fleitas Rodríguez, y que no se encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, fechado en julio de 2017 y que reforma y sustituye los proyectos presentados anteriormente.

Antecedentes

1.- Los antecedentes son los indicados en el informe técnico previo, de fecha 4 de agosto de 2017.

2.- Con fecha 11 de agosto se emite informe jurídico previo a la concesión de la licencia solicitada, en el que se requiere la emisión de informe técnico complementario en el que

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

determine el cumplimiento del proyecto presentado con la normativa territorial y urbanística de aplicación, en concreto la disposición transitoria IV de la Ley 2/2013.

Consideraciones

1.- En el informe técnico previo, junto con el proyecto técnico presentado, queda suficientemente descrita la realidad de la edificación existente y las circunstancias de las licencias concedidas y la compleja situación de este expediente. En dicho informe se concluye con claridad suficiente que el técnico que suscribe entiende que:

a.- Analizada la edificación existente, la documentación presentada por el solicitante y la documentación obrante en los expedientes municipales, la edificación existente incumple varias determinaciones urbanísticas del PGO vigente y por tanto evidentemente no se ajusta al planeamiento urbanístico en vigor. El técnico que suscribe entiende que se ha acreditado su antigüedad de más de 13 años y que el Ayuntamiento no ha procedido al restablecimiento de la legalidad en los plazos legalmente establecidos, no encontrándose en ninguno de los supuestos regulados en el art. 180.2 del TRLOTCENC que interrumpen los plazos que la administración dispone para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, concretando específicamente que no se afecta a áreas no edificables privadas computables a efectos de la capacidad alojativa de los centros turísticos, por lo que debe considerarse que se encuentra en situación legal de fuera de ordenación, regulada por el régimen correspondiente definido en el artículo 44-bis del TRLOTCENC, así como lo establecido en el Art.3.2.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente. Es dentro de dicho régimen en el que, a nivel estrictamente técnico, se informa favorablemente, de forma condicionada, la licencia al proyecto de rehabilitación edificatoria presentado y dentro de ese régimen el proyecto presentado se ajusta a la normativa territorial y urbanística de aplicación, al disponer de la autorización sectorial en materia de turismo otorgada por la administración competente y previa a la licencia de obras. Sino no se informaría favorablemente.

b.- Respecto al cumplimiento del PMM de Morro Jable, (de limitado alcance en la modificación de la ordenación del PGO), tal como se indica en el apartado 4 de consideraciones del informe técnico previo, el único incumplimiento detectado es que la edificación existente no se ajusta al estándar de densidad definido en el PMM. No obstante, tanto en el informe técnico de fecha 8 de mayo (que forma parte del expediente), como en el de fecha 4 de agosto, se indica claramente que esta cuestión se considera subsanable aportando la autorización previa del Cabildo Insular, que determine el número de plazas alojativas reduciendo el estándar establecido en el PMM, justificando por dicha administración la aplicación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias. El técnico que suscribe considera que es el Cabildo Insular como administración competente en materia de turismo, la que debe realizar la interpretación de la reglamentación turística y la interpretación de la disposición transitoria 4 de la Ley, como así hace y concede la autorización previa correspondiente, para el proyecto de renovación edificatoria turística presentado.

c.- Por más que el técnico que suscribe analiza la disposición transitoria 4 de la Ley 2/2013, no alcanza a entender qué regulación urbanística incluye para impedir el otorgamiento de la licencia de obras solicitada, pues dicha disposición se refiere a la autorización para su

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

explotación turística, que ha sido concedida por el Cabildo Insular, y no a la concesión de licencia de obra.

La edificación existente obtuvo licencia municipal de obras en el año 2000 según se ha indicado, la cual no ha sido anulada. No obstante, aunque el volumen del edificio proyectado y el ejecutado, salvo alguna alteración menor, son prácticamente coincidentes, la incorrecta disposición del ala oeste respecto el terreno y la rasante de la calle Viejo Barco provoca que el sótano quede completamente descubierto, y lo ejecutado no cumpla con la altura, número de plantas y retranqueos que exige la normativa vigente, y no pueda ser concedida la licencia de primera ocupación. El incumplimiento de la normativa urbanística indicado por el edificio ejecutado, y la inactividad municipal al no intervenir con la disciplina urbanística, hace que el mismo quede a día de hoy en situación de fuera de ordenación, pero el hecho de que la licencia concedida en el año 2000 no haya sido anulada es lo que habilita al Cabildo Insular a la concesión de la autorización para la explotación turística, que es el requisito indispensable para la concesión de la licencia de obras solicitada.

No se entiende que el informe jurídico mencione, en su consideración jurídica segunda destacado tercera, la aplicación de la reducción del estándar de densidad por ser la licencia anterior a la Ley 7/1995, pues evidentemente la licencia original es posterior a dicha ley y ese párrafo no puede ser de aplicación. El párrafo de aplicación en este aspecto es el que dice; "de acuerdo con los estándares turísticos que les sean exigibles, en el momento de concesión de la primitiva licencia, anterior al Decreto 10/2001". Pues bien esos estándares eran los establecidos por el planeamiento vigente, según la disposición transitoria 4ª de la Ley 7/95, ya que en el año 2000 la parcela se encuentra en una urbanización turística con proyecto de urbanización aprobado y en ejecución, sin que se hubiese declarado la caducidad de los plazos para su ejecución. Como se ha indicado en el apartado 4 de consideraciones del informe técnico previo, el estándar de densidad previsto por el PGO es en función de los m^2 de edificabilidad de la parcela, a razón de 30 m^2 por cada plaza alojativa, lo que para la parcela en cuestión definida en el proyecto presentado supondría una asignación de camas de 532 (como se indica en el apartado 4 de consideraciones del informe técnico previo), más de las 400 reconocidas por la autorización previa del Cabildo Insular, que como he dicho anteriormente, es la administración competente para determinar el número de camas que puede reconocerse a los establecimientos turísticos, no siendo una determinación urbanística competencia municipal a la hora de conceder una licencia, sino una determinación que viene de una regulación sectorial en materia de turismo, de exclusiva competencia del Cabildo Insular.

La disposición transitoria 4 exige la acreditación de que las edificaciones "cumplen con todos los requisitos de ordenación en función de su categoría exigidos en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, o normativa que lo haya de sustituir y que se encuentre vigente al tiempo de la solicitud", cuestión que queda acreditada en la autorización previa turística concedida, y el técnico que suscribe entiende que esa referencia no exige el completo cumplimiento de la normativa urbanística, ni mucho menos impide la concesión de licencias de rehabilitación de edificaciones turísticas degradadas y obsoletas, aunque se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, actuación de ejecución de renovación edificatoria que viene a cumplir con los objetivos de la Ley 2/2013, de impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

2.- El Art.44 bis del TRLOTCENC, que regula y define los conceptos de fuera de ordenación en la legislación canaria, no establece la obligación declarar formalmente la situación de fuera de ordenación de un edificio, previamente al otorgamiento de licencia de obras permitidas en estas de edificaciones. En cualquier caso, el técnico que suscribe entiende que dicha declaración puede realizarse al tiempo de la concesión de la licencia de obra solicitada, ya que la documentación presentada define con claridad la edificación existente y su antigüedad, incorporando planos, documentación gráfica y escrita y un cuadro de superficies del estado actual con las superficies construidas del edificio, habiendo el técnico que suscribe comprobado el estado de la edificación y corregido la antigüedad del edificio a declarar en función de la realidad analizada. El por lo que procede su declaración en situación legal de fuera de ordenación.

3.- Si como parece insinuar en su informe, la técnico jurídico opina que en el proyecto de renovación edificatoria presentado no se ha cumplido con la disposición transitoria 4 de la Ley 2/2013, eso supondría decir que la autorización previa concedida por el Cabildo Insular está indebidamente concedida, cuestión que deberá expresar claramente y fundamentar jurídicamente, pues la descripción técnica de la edificación y de los proyectos presentados se ha explicado con claridad en los informes técnicos, y el técnico que suscribe no puede entrar en interpretaciones jurídicas, habiendo expresado claramente el pronunciamiento técnico, favorable a la concesión de la licencia solicitada, por considerar que el proyecto de rehabilitación presentado cuenta con autorización turística previa concedida por la administración competente y la edificación se encuentra en situación legal de fuera de ordenación, ajustándose el proyecto presentado al régimen establecido por la Ley para este tipo de edificaciones. Siempre teniendo en cuenta el carácter condicionado del informe al cumplimiento de los condicionantes indicados en el informe técnico de fecha 4 de agosto, entre los que se encuentra el que el promotor reconozca y asuma expresamente que las obras que se autorizan en el edificio que se considera fuera de ordenación no incrementan el valor de expropiación del inmueble, en caso que el Ayuntamiento lo considerara necesario.

<u>Conclusiones</u>

El técnico que suscribe se ratifica en el informe técnico previo, complementado y aclarado con lo expuesto anteriormente, e informa favorablemente la concesión de la licencia de rehabilitación edificatoria solicitada según el proyecto básico presentado, y condicionada al cumplimiento de los condicionantes indicados en el informe técnico previo, por cumplir con la normativa territorial y urbanística de aplicación, que en este caso que se deduce de su situación legal de fuera de ordenación.

Dicha situación legal de fuera de ordenación puede ser declarada formalmente, al disponer la edificación existente de una antigüedad superior a 13 años sin que en los plazos legalmente establecidos la administración competente haya tomado medidas de restablecimiento de la legalidad, incumpliendo la edificación varios parámetros importantes de la ordenanza de aplicación, como son la altura de cornisa el número de plantas y el retranqueo obligatorio de su ala este, según se ha indicado. La descripción de la edificación existente es la que se incluye en el proyecto técnico presentado y el certificado de antigüedad incluido entre la documentación presentada.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Propuesta de Resolución

1.- En consecuencia con las consideraciones y conclusiones expuestas, sin perjuicio de lo que determine el correspondiente informe jurídico, procede la concesión de la licencia solicitada para el proyecto básico presentado, condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

a. *Presentación de proyecto de ejecución completo, debidamente visado por el COAC, que incluya la documentación reglamentariamente establecida y la justificación de toda la normativa técnica de aplicación, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes. Dicho proyecto deberá de subsanar o corregir las cuestiones indicadas en el apartado de consideraciones:*

- *Accesibilidad. Debe justificarse de forma completa el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, CTE-DB-SUA. Siguen faltando algunos acotados de elementos importantes; puertas de paso, vestíbulos...*
  El BD-SUA debe justificarse en todos sus apartados, dentro del proyecto, debe recuperarse e incluirse en el proyecto presentado la justificación del cumplimiento de este apartado y de la normativa de accesibilidad canaria, que se incluyó en el proyecto presentado anteriormente de fecha 11 de marzo de 2017. Los baños de PMR deben tener puerta para cumplir habitabilidad, y las puertas y rellanos de habitaciones y baños de PMR deben tener las dimensiones mínimas adecuadas.

- *Respecto al cumplimiento del DB-SI: Al seguir existiendo varias indeterminaciones en el proyecto tanto en planos como memoria, debe justificarse adecuadamente el cumplimiento de este apartado en proyecto de ejecución o en proyecto industrial específico. Debe controlarse que el barrido de puertas no invade recorridos de evacuación y que deja el espacio suficiente en los vestíbulos de independencia. Las puertas de los recorridos de evacuación deben abrir en el sentido de la evacuación. Se incumple el DB-SI al no instalar rociadores que cubran todas las zonas del edificio, cuando el DB-SI 4.1 tabla 1.1 exige su disposición en residencial público con superficie construida > de 5.000 m^2, parámetro superado por este establecimiento. Deberá justificarse en el proyecto de ejecución la solución adoptada. Deberá de especificarse con claridad la ubicación y características de las instalaciones, incluyendo hidrantes y alumbrado de emergencia, así como los recorridos de evacuación y su longitud. Se deben especificar las puertas de salida de todos los locales con características adecuadas al CTE. Deben definirse el grado de protección e instalaciones específicas en cocinas. Las escaleras de evacuación y uso general deben tener el ancho adecuado, tanto en función del DB-SI, como del DB-SUA.*

- *En cubierta debe definirse la colocación del sistema de producción de ACS por energía solar, en cumplimiento de CTE, integrado de acuerdo con la ordenanza municipal de aplicación.*

- *Las carpinterías y vidrios de proyecto deben cumplir con DB-CTE SUA, (resistencia vidrios, elementos de seguridad...) así como el resto de DB que sean de aplicación. Se deben respetar los detalles de CTE DB-SUA.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- *Los baños de habitaciones deben disponer de extractores de ventilación y pasos de ventilación en puertas, en cumplimiento del CTE y normativa de habitabilidad, además de la instalación de climatización. Asimismo el proyecto de ejecución debe definir los sistemas de ventilación y los conductos y chimeneas, cumpliendo con la normativa técnica de aplicación, sí como lo que especifican las normas urbanísticas del PGO vigente.*

- *Se debe recordar que el proyecto de ejecución que se presente debe de tener en consideración las siguientes cuestiones:*

  - *Debe garantizarse un almacenamiento de agua potable de 150 litros por persona y día para un periodo de 3 días. en cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGO vigente.*

  - *La red de evacuación de aguas residuales y pluviales debe ser separativa, y disponer arquetas separadoras de grasas en los puntos necesarios en el interior de la parcela, que eviten el vertido a la red de saneamiento de sustancias prohibidas por el Reglamento regulador de la prestación del servicio.*

b. *Se debe condicionar la licencia expresamente a que el promotor reconozca y asuma expresamente que las obras que se autorizan en las partes del edificio que se consideran fuera de ordenación no incrementan el valor de expropiación del inmueble, en caso que el Ayuntamiento lo considerara necesario.*

c. *Presentación y aprobación de proyecto de urbanización del viario público al que da frente la parcela de proyecto, según punto 6 de consideraciones.*

d. *Previamente a la presentación del proyecto de ejecución y antes del inicio de las obras, debe acreditarse la suficiencia de los servicios urbanos, debiendo aportar informe favorable de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y depuración de la zona, así como documento suscrito por la empresa suministradora de energía eléctrica en donde se certifique la existencia de abastecimiento de energía eléctrica al complejo, haciendo referencia a las plazas alojativas del mismo. El informe de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua deberá hacer mención expresa a los hidrantes previstos y la capacidad de las redes para los mismos.*

e. *Al afectar las obras planteadas a algunos ejemplares de palmeras existentes, en cumplimiento de la Orden de 24 marzo 2006, previamente a la ejecución de la obra será necesaria la autorización del órgano competente para el trasplante de palmeras.*

f. *Para construcción de piscinas de uso público en cumplimiento del Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, debe aportar la autorización sanitaria previa a la ejecución de obra.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

g. Deberán aportarse las hojas de acreditación de contratación de dirección de obra de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.

2.- Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad.

3.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable aprobado por Decreto de la Alcaldía 1090/2012, de 6 de marzo, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario y además:

- *Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes.*

- *Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de climatización, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, depuración de aguas residuales y demás instalaciones específicas que se realicen, así como certificado de la empresa instaladora de los ascensores realizados, respecto a su correcta disposición y funcionamiento.*

- *Acreditación de la terminación de las obras de urbanización según el proyecto aprobado, presentado certificados finales de obra firmados y visados reglamentariamente, acta de recepción entre empresa promotora y constructora, valoración final y descripción de las obras realizadas, certificados de conformidad otorgados por las empresas suministradoras, respecto a la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de servicios implantadas y autorizaciones sectoriales que sean necesarias (sanidad, industria...). Debiendo realizar el trámite de recepción de las obras de urbanización comprometidas siguiendo el trámite establecido por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.*

- *Certificados de las empresas suministradoras de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para las edificaciones ejecutadas.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

4.- El proyecto puede considerarse dentro de las actuaciones de renovación edificatoria turística del PMM de Morro Jable, teniendo en consideración el alcance de las obras de renovación planteadas, al objeto de beneficiarse de la bonificación del Impuesto de Construcciones establecido en el Art. 5 de la Ordenanza fiscal que regula el ICIO …".

Visto además el informe jurídico complementario al transcrito anteriormente y que ha sido emitido elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) con fecha 14 de agosto actual, rezando literalmente como sigue:

" … *Consideraciones Jurídicas*

PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de reforma del Hotel "Stella Paradise" integrado en el complejo turístico "Stella Canaris" Avda. del Saladar nº 23 de Solana Matorral, de conformidad con el artículo 166.5.a), del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, como acto de instrucción, se han de emitir los correspondientes informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.

Según el mismo artículo 166, están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción, edificación y uso del suelo y, en particular:

"… d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, las edificaciones y las instalaciones de toda clase...".

…..e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso. (…) ".

SEGUNDA.- En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de Licencias es el que figura en el artículo 219 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, salvo legislación específica, y sin perjuicio de la eventual necesidad de someter la solicitud a informe o autorización de otras Administraciones Públicas; en cuanto al plazo para resolver y el silencio administrativo se aplicará el régimen establecido en el artículo 166.5.b) y c) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, como norma posterior y específica, y en el artículo 24 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre y en cuanto al carácter positivo o negativo del mismo, se rige por el artículo 166.6 del TRLOTECN y por el artículo 219.1.e) del RGESPC.

TERCERA.- En cumplimiento del artículo 166 del TRLOTENC obra en el expediente informe técnico complementario al emitido al 4 de agosto pasado por el Arquitecto Municipal (Sr. José María Fernández Muñoz) habida cuenta de las consideraciones tenidas en cuenta en el informe jurídico previo emitido el 11 de agosto de 2017 en el que se requería que con anterioridad al otorgamiento de la licencia solicitada, consistente en la reforma del

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

establecimiento Hotelero denominado "Stella Paradise, se determinara en el informe técnico municipal las siguientes cuestiones:

1.- La Declaración de Fuera de Ordenación de la Edificación objeto del expediente.

2.- El cumplimiento del proyecto presentado con la normativa territorial y urbanística de aplicación y en concreto con lo dispuesto en la Disposición Transitoria IV de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias, normativa fundamental en la que se basa la reforma solicitada.

Dichas cuestiones han sido aclaradas por el citado Técnico municipal en informe técnico complementario emitido el 14 de agosto pasado:

1. En cuanto a la Declaración de la edificación en situación de Fuera de Ordenación se expresa de manera completa lo siguiente:

"(…) Analizada la edificación existente, la documentación presentada por el solicitante y la documentación obrante en los expedientes municipales, la edificación existente incumple varias determinaciones urbanísticas del PGO vigente y por tanto evidentemente no se ajusta al planeamiento urbanístico en vigor. El técnico que suscribe entiende que se ha acreditado su antigüedad de más de 13 años y que el Ayuntamiento no ha procedido al restablecimiento de la legalidad en los plazos legalmente establecidos, no encontrándose en ninguno de los supuestos regulados en el art. 180.2 del TRLOTCENC que interrumpen los plazos que la administración dispone para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, concretando específicamente que no se afecta a áreas no edificables privadas computables a efectos de la capacidad alojativa de los centros turísticos, por lo que debe considerarse que se encuentra en situación legal de fuera de ordenación, regulada por el régimen correspondiente definido en el artículo 44-bis del TRLOTCENC, así como lo establecido en el Art.3.2.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente."

2." (…) El Art.44 bis del TRLOTCENC, que regula y define los conceptos de fuera de ordenación en la legislación canaria, no establece la obligación declarar formalmente la situación de fuera de ordenación de un edificio, previamente al otorgamiento de licencia de obras permitidas en estas de edificaciones. En cualquier caso, el técnico que suscribe entiende que dicha declaración puede realizarse al tiempo de la concesión de la licencia de obra solicitada, ya que la documentación presentada define con claridad la edificación existente y su antigüedad, incorporando planos, documentación gráfica y escrita y un cuadro de superficies del estado actual con las superficies construidas del edificio, habiendo el técnico que suscribe comprobado el estado de la edificación y corregido la antigüedad del edificio a declarar en función de la realidad analizada, por lo que procede su declaración en situación legal de fuera de ordenación."

En el citado informe se determina que la edificación tiene una antigüedad de más de 13 años y no se encuentra en ninguno de los supuestos de imprescriptibilidad establecidos en el 180 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, cuestión fundamental para determinar fehacientemente que el plazo del que dispone la Administración para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado ha finalizado.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

2. En relación a lo solicitado en cuanto a que se determinara por el técnico municipal que el proyecto básico presentado cumple con la normativa territorial y urbanística de aplicación y en concreto con lo dispuesto en la Disposición Transitoria IV de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias queda motivado expresamente en su informe, que el proyecto presentado cumple con la citada disposición IV al manifestar el cumplimiento de la edificación con la normativa de Plan General de aplicación a la fecha de la concesión de la licencia del hotel, el cual otorgaba un número superior de camas al que en el proyecto se pretende, así como queda justificado el cumplimiento de los Decretos 10/2001, de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos y el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, habiéndose otorgado la debida autorización administrativa previa al establecimiento hotelero por el Cabildo de Fuerteventura que autoriza las plazas alojativas especificadas en el proyecto tal y como se requirió y para el cual es competente de conformidad con lo establecido en el artículo 62 de la Ley 8/2015, de 1 de abril, de los Cabildos Insulares y de las atribuciones otorgadas al Consejero Delegado de Turismo. Así el citado informe técnico complementario se expresa de la siguiente manera:

"(…) Es dentro de dicho régimen (refiriéndose al régimen fuera de ordenación) en el que, a nivel estrictamente técnico, se informa favorablemente, de forma condicionada, la licencia al proyecto de rehabilitación edificatoria presentado y dentro de ese régimen el proyecto presentado se ajusta a la normativa territorial y urbanística de aplicación, al disponer de la autorización sectorial en materia de turismo otorgada por la administración competente y previa a la licencia de obras. Sino no se informaría favorablemente."

b.- Respecto al cumplimiento del PMM de Morro Jable, (de limitado alcance en la modificación de la ordenación del PGO), tal como se indica en el apartado 4 de consideraciones del informe técnico previo, el único incumplimiento detectado es que la edificación existente no se ajusta al estándar de densidad definido en el PMM. No obstante, tanto en el informe técnico de fecha 8 de mayo (que forma parte del expediente), como en el de fecha 4 de agosto, se indica claramente que esta cuestión se considera subsanable aportando la autorización previa del Cabildo Insular, que determine el número de plazas alojativas reduciendo el estándar establecido en el PMM, justificando por dicha administración la aplicación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias. El técnico que suscribe considera que es el Cabildo Insular como administración competente en materia de turismo, la que debe realizar la interpretación de la reglamentación turística y la interpretación de la disposición transitoria 4 de la Ley, como así hace y concede la autorización previa correspondiente, para el proyecto de renovación edificatoria turística presentado.

c.- Por más que el técnico que suscribe analiza la disposición transitoria 4 de la Ley 2/2013, no alcanza a entender qué regulación urbanística incluye para impedir el otorgamiento de la licencia de obras solicitada, pues dicha disposición se refiere a la autorización para su explotación turística, que ha sido concedida por el Cabildo Insular, y no a la concesión de licencia de obra.

La edificación existente obtuvo licencia municipal de obras en el año 2000 según se ha indicado, la cual no ha sido anulada. No obstante, aunque el volumen del edificio proyectado y el ejecutado, salvo alguna alteración menor, son prácticamente coincidentes, la incorrecta disposición del ala oeste respecto el terreno y la rasante de la calle Viejo Barco provoca que el

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

sótano quede completamente descubierto, y lo ejecutado no cumpla con la altura, número de plantas y retranqueos que exige la normativa vigente, y no pueda ser concedida la licencia de primera ocupación. El incumplimiento de la normativa urbanística indicado por el edificio ejecutado, y la inactividad municipal al no intervenir con la disciplina urbanística, hace que el mismo quede a día de hoy en situación de fuera de ordenación, pero el hecho de que la licencia concedida en el año 2000 no haya sido anulada es lo que habilita al Cabildo Insular a la concesión de la autorización para la explotación turística, que es el requisito indispensable para la concesión de la licencia de obras solicitada.

No se entiende que el informe jurídico mencione, en su consideración jurídica segunda destacado tercera, la aplicación de la reducción del estándar de densidad por ser la licencia anterior a la Ley 7/1995, pues evidentemente la licencia original es posterior a dicha ley y ese párrafo no puede ser de aplicación. El párrafo de aplicación en este aspecto es el que dice; "de acuerdo con los estándares turísticos que les sean exigibles, en el momento de concesión de la primitiva licencia, anterior al Decreto 10/2001". Pues bien esos estándares eran los establecidos por el planeamiento vigente, según la disposición transitoria 4ª de la Ley 7/95, ya que en el año 2000 la parcela se encuentra en una urbanización turística con proyecto de urbanización aprobado y en ejecución, sin que se hubiese declarado la caducidad de los plazos para su ejecución. Como se ha indicado en el apartado 4 de consideraciones del informe técnico previo, el estándar de densidad previsto por el PGO es en función de los m^2 de edificabilidad de la parcela, a razón de 30 m^2 por cada plaza alojativa, lo que para la parcela en cuestión definida en el proyecto presentado supondría una asignación de camas de 532 (como se indica en el apartado 4 de consideraciones del informe técnico previo), más de las 400 reconocidas por la autorización previa del Cabildo Insular, que como he dicho anteriormente, es la administración competente para determinar el número de camas que puede reconocerse a los establecimientos turísticos, no siendo una determinación urbanística competencia municipal a la hora de conceder una licencia, sino una determinación que viene de una regulación sectorial en materia de turismo, de exclusiva competencia del Cabildo Insular.

La disposición transitoria 4 exige la acreditación de que las edificaciones "cumplen con todos los requisitos de ordenación en función de su categoría exigidos en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, o normativa que lo haya de sustituir y que se encuentre vigente al tiempo de la solicitud", cuestión que queda acreditada en la autorización previa turística concedida, y el técnico que suscribe entiende que esa referencia no exige el completo cumplimiento de la normativa urbanística, ni mucho menos impide la concesión de licencias de rehabilitación de edificaciones turísticas degradadas y obsoletas, aunque se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, actuación de ejecución de renovación edificatoria que viene a cumplir con los objetivos de la Ley 2/2013, de impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos".

Por su parte, expresar en este sentido que el preámbulo de la Ley 9/2015, de 27 de abril por la que se modifica la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2013 de Renovación Turística de Canarias que con esta nueva redacción se amplían los plazos de aplicación y varían alguno de los requisitos exigibles con objeto de facilitar al máximo la presentación de solicitudes que intenten la legalización de plazas y edificaciones turísticas existentes regularizando en el marco normativamente vigente esa oferta turística actualmente no autorizada.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

<u>PRIMERO.-</u> A tenor de lo anteriormente expuesto y considerando que la comprobación del cumplimento de los estándares turísticos a través de la preceptivas autorizaciones previas y el ejercicio de las competencias turísticas en el ámbito insular corresponden al Cabildo de Fuerteventura, una vez que obra la autorización para la explotación turística recogida en la Disposición Transitoria IV de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, la cual se presume válida y produce sus efectos respecto al derecho que se reconoce en la misma, así como se ha determinado con claridad en el informe técnico, que la Disposición Transitoria IV es de aplicación al supuesto de referencia, que la edificación se encuentra en situación legal de fuera de ordenación y sobre la cual ya no es posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos del artículo 180 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, que el proyecto cumple con la normativa territorial y urbanística de aplicación, así como técnicamente el proyecto básico se ajusta a las obras permitidas en edificaciones en situación legal de fuera de ordenación al definir obras de reforma que se consideran de conservación, mantenimiento y consolidación parcial con redistribución interior de la superficie construida existente en el establecimiento y reformas exteriores sin variar significativamente el volumen edificado, se informa FAVORABLEMENTE la concesión de la licencia de rehabilitación edificatoria para proyecto básico de reforma del hotel denominado "Stella Paradise" de 5 estrellas (192 habitaciones y 400 camas) según proyecto básico presentado y condicionada al cumplimiento de todos y cada uno de los condicionantes indicados en los informes técnicos obrantes en el expediente (4 de agosto y 14 de agosto de 2017), entre los que se encuentra el que el propietario reconozca y asuma expresamente que las obras que se autorizan en el edificio que se considera fuera de ordenación no incrementan el valor de expropiación del inmueble, tal y como establece el artículo 44 bis del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

Se hace constar que el proyecto básico no es apto para llevar a cabo la construcción, por lo que antes del inicio de las obras debe presentarse proyecto de ejecución que sea fiel reflejo del básico obrante en el expediente, acompañado de acreditación de nombramiento de Arquitecto-Director de las obras, contratación de Arquitecto Técnico y cuestionario de "Estadística de Edificación y Vivienda" así como justificación del efectivo cumplimiento de todos y cada uno condicionantes especificados en los informes técnicos.

<u>SEGUNDO.-</u> Notificar el acuerdo que se formalice a la sociedad interesada, con el ofrecimiento a la misma del régimen de recursos procedente.

Se hace la advertencia de que, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

<u>Primero.-</u> Declarar la edificación situada en la c/ El Viejo Barco nº 3 (Anteriormente Parcelas A-17, A-18, A-20 y A-21 – Parte del Polígono A-2) de la Urbanización "Stella Canaris"

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

(T.M. Pájara) en situación legal de fuera de ordenación, por tener la misma una antigüedad superior a cinco años desde su total y completa terminación, según consta en el informe técnico transcrito, y sobre la que procede igualmente declarar la caducidad de la acción administrativa para exigir el restablecimiento del orden jurídico perturbado con referencia a la misma, toda vez que consta acreditada la prescripción de la infracción urbanística cometida, tipificada como grave en el artículo 202 del 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, dado que el plazo de prescripción es de dos años y el mismo ha transcurrido sin que por este Ayuntamiento se haya iniciado el correspondiente expediente sancionador a la edificación indicada propiedad de la sociedad "Meeting Point Jandía Investment, S.L.", de acuerdo con los dispuesto en los artículos 201 y 202 del citado texto legal, y que se ha producido la caducidad de la acción administrativa para el restablecimiento del orden jurídico perturbado en relación la edificación que nos ocupa, y ello conforme al artículo 180 de la normativa legal enunciada.

Segundo.- Determinar que los datos que describen a la citada edificación son los siguientes:

- La superficie de la parcela sobre la que se asienta la misma es de 15.947 m2.

- La superficie construida total de la edificación es de 24.997,60 m2, de los cuales 6.066,70 m2 corresponden a superficie construida sobre rasante y 18.930,90 m2 a aquélla situada bajo rasante.

- La superficie útil total de la edificación es de 16.658,95 m2.

- La superficie útil de cada una de las dependencias que conforman la misma son las siguientes:

SÓTANO -2

SÓTANO -2 (BAJO RASANTE)

DESCRIPCION	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUPERFICIE UTIL (m2)
Aljibe	1.201,92	1.135,65
Cuarto de máquinas	415,98	398,39
TOTAL	1.617,90	1.534,04

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

SÓTANO -1

SÓTANO 2 (BAJO RASANTE)

DESCRIPCION	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUPERFICIE UTIL (m2)
Porche 1	139,95	124,22
Graderío		34,37
Aseo Femenino 1	3.462,10	29,23
Aseo Masculino 1		26,34
Aseo P.M.R.		12,37
Sala de Eventos		616,33
Aseo Femenino 2		13,90
Aseo Masculino 2		13,95
Distribuidor 2		28,29
Distribuidor 3		449,34
Maquinaria Piscina		80,24
Vaso de compensación		45,23
Vestuario Femenino 2		47,19
Vestuario Masculino 2		55,87
Comunicaciones		125,59
Acceso Canchas		49,02
Almacenaje 1		1.629,07
TOTAL	3.602,05	3.380,55

ESPIGA (SOBRE RASANTE)

DESCRIPCION	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUPERFICIE UTIL (m2)
Porche 2	97,01	97,01
Buffet	2.733,36	1.098,91
Cocina		1.127,80
Vestuario Femenino 1		40,55
Vestuario Masculino 1		38,95
Aseo 1		9,55
Distribuidor 1		276,78
Almacenaje 2		4,67
TOTAL	2.927,38	2.694,22
SUMATORIA TOTAL	6.529,43	6.074,77
TOTAL COMPUTABLE	2.927,38	2.694,22

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

PLANTA BAJA

SÓTANO 1 (BAJO RASANTE)

DESCRIPCION	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUPERFICIE UTIL (m2)
Almacenaje 1	3.003,21	2.056,40
Almacenaje 2		40,45
Almacenaje 3		88,26
Almacenaje 4		28,26
Almacenaje 5		9,35
Almacenaje 6		10,79
Cuarto de Instalaciones		28,93
Distribuidor 1		48,10
Aseo Masculino 1		24,85
Aseo Femenino 1		24,82
Aseo Masculino 2		28,95
Aseo Femenino 2		30,46
Distribuidor 2		41,16
Distribuidor 3		8,34
Distribuidor 4		3,00
Buffet		420,99
Porche	115,49	115,49
TOTAL	3.118,70	3.008,59

RECEPCIÓN (SOBRE RASANTE)

DESCRIPCION	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUPERFICIE UTIL (m2)
Recepción	1.131,79	855,83
Estanque		244,16
TOTAL	1.163,00	1.099,99

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

ESPIGA (SOBRE RASANTE)

DESCRIPCION	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUPERFICIE UTIL (m2)
18 Habitaciones Tipo A	865,98	749,16
2 Habitaciones Tipo B	96,22	83,24
4 Habitaciones Tipo C	184,96	160,20
2 Habitaciones P.M.R.	103,14	90,34
Suite Tipo A	90,17	74,15
Pasillo	635,85	623,16
Servicio		5,03
TOTAL	1.976,32	1.785,28
SUMATORIA TOTAL	6.258,02	5.893,86
TOTAL COMPUTABLE	3.139,32	2.885,27

PLANTA PRIMERA

ESPIGA (SOBRE RASANTE)

DESCRIPCION	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUPERFICIE UTIL (m2)
36 Habitaciones Tipo A	1.731,96	1.498,32
4 Habitaciones Tipo B	192,44	166,48
8 Habitaciones Tipo C	369,92	320,40
4 Habitaciones P.M.R.	206,28	180,68
Suite Tipo A	90,17	74,15
Suite Tipo B	99,45	88,91
Pasillo	1.205,96	1.188,38
Servicio		10,06
TOTAL	3.896,18	3.527,38

RECEPCIÓN (SOBRE RASANTE)

DESCRIPCION	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUPERFICIE UTIL (m2)
7 Habitaciones Tipo D	341,74	301,00
1 Habitación Tipo E	48,84	39,26
Pasillo	79,83	67,81
Servicio		2,31
TOTAL	470,41	410,38
SUMATORIA TOTAL	4.366,59	3.937,76
TOTAL COMPUTABLE	4.366,59	3.937,76

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

PLANTA SEGUNDA

ESPIGA (SOBRE RASANTE)

DESCRIPCION	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUPERFICIE UTIL (m2)
36 Habitaciones Tipo A	1.731,96	1.498,32
4 Habitaciones Tipo B	192,44	166,48
8 Habitaciones Tipo C	369,92	320,40
4 Habitaciones P.M.R.	206,28	180,68
Suite Tipo B	99,45	88,91
Suite Tipo C	99,45	88,96
Pasillo	1.146,47	1.113,85
Servicio		10,06
Maquinaria		6,92
TOTAL	3.845,97	3.474,58

RECEPCIÓN (SOBRE RASANTE)

DESCRIPCION	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUPERFICIE UTIL (m2)
7 Habitaciones Tipo D	341,74	301,00
1 Habitación Tipo E	48,84	39,26
Pasillo	79,83	67,81
Servicio		2,31
TOTAL	470,41	410,38
SUMATORIA TOTAL	4.316,38	3.884,96
TOTAL COMPUTABLE	4.316,38	3.884,96

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autenticación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

PLANTA TERCERA

ESPIGA (SOBRE RASANTE)

DESCRIPCION	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUPERFICIE UTIL (m2)
18 Habitaciones Tipo A	865,98	749,16
2 Habitaciones Tipo B	96,22	83,24
4 Habitaciones Tipo C	184,96	160,20
2 Habitaciones P.M.R.	103,14	90,34
Suite Tipo C	99,45	88,96
Pasillo	559,53	513,83
Servicio		5,03
Maquinaria		6,82
TOTAL	1.909,28	1.697,58
SUMATORIA TOTAL	1.909,28	1.697,58
TOTAL COMPUTABLE	1.909,28	1.697,58

Especificar igualmente que el suelo sobre el que se ubica la edificación de referencia no tiene carácter de dominio público ni de servidumbre o protección del mismo ni tampoco se incluye éste dentro de ninguna de las categorías de suelo rústico relacionadas en el apartado a) del artículo 55 del 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.

Tercero.- Conforme a lo anteriormente indicado y considerando que la comprobación del cumplimento de los estándares turísticos a través de la preceptivas autorizaciones previas y el ejercicio de las competencias turísticas en el ámbito insular corresponden al Cabildo de Fuerteventura, una vez que obra la autorización para la explotación turística recogida en la Disposición Transitoria IV de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, la cual se presume válida y produce sus efectos respecto al derecho que se reconoce en la misma, así como se ha determinado con claridad en el informe técnico, que la Disposición Transitoria IV es de aplicación al supuesto de referencia, que la edificación se encuentra en situación legal de fuera de ordenación y sobre la cual ya no es posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos del artículo 180 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, que el proyecto cumple con la normativa territorial y urbanística de aplicación, así como técnicamente el proyecto básico se ajusta a las obras permitidas en edificaciones en situación legal de fuera de ordenación al definir obras de reforma que se consideran de conservación, mantenimiento y consolidación parcial con redistribución interior de la superficie construida existente en el establecimiento y reformas exteriores sin variar significativamente el volumen edificado, conceder a la entidad mercantil "Meeting Point Jandía Investment, S.L." Licencia Urbanística para proyecto básico de reforma del Hotel de 5* "Stella Paradise" (192 habitaciones = 400 camas), con emplazamiento en la c/ El Viejo Barco

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

nº 3 (Antes Parcelas A-17, A-18, A-20 y A-21 – Parte del Polígono A-2) de la Urbanización "Stella Canaris" (T.M. Pájara), conforme a lo especificado en el informe técnico anteriormente transcrito y haciendo constar que el proyecto básico autorizado no es apto para llevar a cabo la construcción, por lo que debe presentarse proyecto de ejecución que sea FIEL REFLEJO del básico obrante en el expediente, debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, acompañado de acreditación de nombramiento de Arquitecto-Director de las obras, contratación de Arquitecto Técnico y cuestionario de "Estadística de Edificación y Vivienda", así como de los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los Colegios Profesionales correspondientes y donde además de justificarse el cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación, deberán subsanarse los siguientes extremos:

- Accesibilidad. Debe justificarse de forma completa el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, CTE-DB-SUA. Siguen faltando algunos acotados de elementos importantes; puertas de paso, vestíbulos...

  El BD-SUA debe justificarse en todos sus apartados, dentro del proyecto, debe recuperarse e incluirse en el proyecto presentado la justificación del cumplimiento de este apartado y de la normativa de accesibilidad canaria, que se incluyó en el proyecto presentado anteriormente de fecha 11 de marzo de 2017. Los baños de PMR deben tener puerta para cumplir habitabilidad, y las puertas y rellanos de habitaciones y baños de PMR deben tener las dimensiones mínimas adecuadas.

- Respecto al cumplimiento del DB-SI: Al seguir existiendo varias indeterminaciones en el proyecto tanto en planos como memoria, debe justificarse adecuadamente el cumplimiento de este apartado en proyecto de ejecución o en proyecto industrial específico. Debe controlarse que el barrido de puertas no invade recorridos de evacuación y que deja el espacio suficiente en los vestíbulos de independencia. Las puertas de los recorridos de evacuación deben abrir en el sentido de la evacuación. Se incumple el DB-SI al no instalar rociadores que cubran todas las zonas del edificio, cuando el DB-SI 4.1 tabla 1.1 exige su disposición en residencial público con superficie construida > de 5.000 m^2, parámetro superado por este establecimiento. Deberá justificarse en el proyecto de ejecución la solución adoptada. Deberá de especificarse con claridad la ubicación y características de las instalaciones, incluyendo hidrantes y alumbrado de emergencia, así como los recorridos de evacuación y su longitud. Se deben especificar las puertas de salida de todos los locales con características adecuadas al CTE. Deben definirse el grado de protección e instalaciones específicas en cocinas. Las escaleras de evacuación y uso general deben tener el ancho adecuado, tanto en función del DB-SI, como del DB-SUA.

- En cubierta debe definirse la colocación del sistema de producción de ACS por energía solar, en cumplimiento de CTE, integrado de acuerdo con la ordenanza municipal de aplicación.

- Las carpinterías y vidrios de proyecto deben cumplir con DB-CTE SUA, (resistencia vidrios, elementos de seguridad...) así como el resto de DB que sean de aplicación. Se deben respetar los detalles de CTE DB-SUA.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- Los baños de habitaciones deben disponer de extractores de ventilación y pasos de ventilación en puertas, en cumplimiento del CTE y normativa de habitabilidad, además de la instalación de climatización. Asimismo el proyecto de ejecución debe definir los sistemas de ventilación y los conductos y chimeneas, cumpliendo con la normativa técnica de aplicación, sí como lo que especifican las normas urbanísticas del PGO vigente.

- Se debe recordar que el proyecto de ejecución que se presente debe de tener en consideración las siguientes cuestiones:

    - Debe garantizarse un almacenamiento de agua potable de 150 litros por persona y día para un periodo de 3 días. en cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGO vigente.

    - La red de evacuación de aguas residuales y pluviales debe ser separativa, y disponer arquetas separadoras de grasas en los puntos necesarios en el interior de la parcela, que eviten el vertido a la red de saneamiento de sustancias prohibidas por el Reglamento regulador de la prestación del servicio.

- Por la sociedad interesada se deberá presentar junto con el citado proyecto de ejecución documento en el que se reconozca y asuma expresamente que las obras que se autorizan en las partes del edificio que se consideran fuera de ordenación no incrementan el valor de expropiación del inmueble.

- Deberá presentarse, para su tramitación y aprobación independiente, el oportuno proyecto de urbanización del viario público al que da frente la parcela afectada por el proyecto básico autorizado.

- Previamente a la presentación del proyecto de ejecución y antes del inicio de las obras, debe acreditarse la suficiencia de los servicios urbanos, debiendo aportar informe favorable de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y depuración de la zona, así como documento suscrito por la empresa suministradora de energía eléctrica en donde se certifique la existencia de abastecimiento de energía eléctrica al complejo, haciendo referencia a las plazas alojativas del mismo. El informe de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua deberá hacer mención expresa a los hidrantes previstos y la capacidad de las redes para los mismos.

- Al afectar las obras planteadas a algunos ejemplares de palmeras existentes, en cumplimiento de la Orden de 24 marzo 2006, previamente a la ejecución de la obra será necesaria la autorización del órgano competente para el trasplante de palmeras.

- Para construcción de piscinas de uso público en cumplimiento del Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, debe aportar la autorización sanitaria previa a la ejecución de obra.

Cuarto.- Poner en conocimiento de la sociedad interesada que previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril,

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

regulado por el Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad así como que una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación de tal circunstancia al Ayuntamiento y ello presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario aprobado por Decreto de la Alcaldía 1090/2012, de 6 de marzo, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el mismo y además:

- Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes.

- Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de climatización, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, depuración de aguas residuales y demás instalaciones específicas que se realicen, así como certificado de la empresa instaladora de los ascensores realizados, respecto a su correcta disposición y funcionamiento.

- Acreditación de la terminación de las obras de urbanización según el proyecto aprobado, presentado certificados finales de obra firmados y visados reglamentariamente, acta de recepción entre empresa promotora y constructora, valoración final y descripción de las obras realizadas, certificados de conformidad otorgados por las empresas suministradoras, respecto a la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de servicios implantadas y autorizaciones sectoriales que sean necesarias (sanidad, industria...). Debiendo realizar el trámite de recepción de las obras de urbanización comprometidas siguiendo el trámite establecido por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

- Certificados de las empresas suministradoras de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para las edificaciones ejecutadas.

Quinto.- Comunicar además a la sociedad interesaa que dispone, para llevar a cabo la citada promoción, de los siguientes plazos legales:

a. Conforme a las prescripciones del artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (DL 1/2000, de 8 de mayo y modificación según Ley 6/2009, de 6 de mayo), se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de **UN AÑO** a partir de la notificación del presente acuerdo.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Antes del inicio de las obras será necesaria la presentación del proyecto de ejecución, con el cumplimiento de los condicionantes impuestos en la licencia. Previamente al inicio de las obras será necesaria la comunicación previa al Ayuntamiento de tal circunstancia con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, documento éste que deberá incorporarse al expediente municipal de forma inmediata tras la formalización y especialmente para acogerse a la bonificación del 75% de la cuota del ICIO, tal y como se señala en el artículo 5.3 de la Ordenanza Fiscal del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

b. TERMINACION: Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto el referido artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (DL 1/2000), se dispone de un plazo de **DOS AÑOS**, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia que nos ocupa y ello conforme a lo establecido en el artículo 223 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, y restante normativa de concordante aplicación.

Conforme a lo previsto en el artículo 222.2 del mismo texto legal, se pone en conocimiento del titular de la Licencia Urbanística que se podrá conceder prórroga de los plazos de la misma por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la finalización de las obras, y ello siempre que los actos amparados por Licencia Urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Sexto.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 123.2 de la citada Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Séptimo.- Dar traslado del mismo igualmente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y a la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno Autónomo de Canarias, conforme estipula la Disposición Adicional 3ª de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y Turismo de Canarias.

QUINTO.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, DE GESTION URBANISTICA Y PROYECTOS DE URBANIZACION.-

No se presentó, para su aprobación por la Junta de Gobierno Local, ningún expediente referido a instrumentos de planeamiento de desarrollo, de gestión urbanística y/o relativo a proyectos de urbanización.

SEXTO.- CEDULAS DE HABITABILIDAD.-

No se presentó ninguna solicitud de cédula de habitabilidad para su resolución por la Junta de Gobierno Local.

SEPTIMO.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.-

Único.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Alicia González Cantos** (Rfa. Expte. 5/2016 V), por el que solicita Licencia Municipal para la instalación de un vado permanente en la c/ Quevedo nº 13 de Morro Jable, en este Término Municipal, el cual tiene por objeto la reserva de la vía pública (3,00 metros), para entrada y salida de vehículos desde el inmueble citado, todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Vistos los informes elaborados por la Policía Local y por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Hernández Suárez) obrantes en el expediente, rezando este último como sigue:

" … *Antecedentes*

Mediante escrito de la Jefa de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica, recibido el día 27 de febrero pasado, se me requiere informe en relación a la solicitud realizada por Alicia González Cantos, con registro de entrada nº 7804 de fecha 25 de agosto pasado, en la que manifiesta el deseo de obtener autorización para un vado, para entrar al garaje situado en la calle Quevedo nº 13, de Morro Jable.

Consideraciones

1ª).- El apartado 3 del artículo 10 de la "Ordenanza municipal sobre vados y reservas de estacionamiento", dice: "A los efectos fiscales, se entenderá que la longitud máxima de los vados es de cinco metros, considerándose los de mayor longitud como tantos vados cuantas

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

veces quepa dicha medida en la longitud real que tenga, y otro más si sobra fracción". El caso que nos ocupa, la puerta de acceso al garaje es de 3,00 metros. Por tanto, con un vado sería suficiente.

2ª).- El apartado 4 del artículo 10 de la citada Ordenanza, dice: "La anchura de los vados, medida en el bordillo, no podrá ser mayor en más de dos metros a la que tenga el acceso a la finca o local a cuyo uso esté destinado el vado". El caso que nos ocupa, la puerta de acceso al garaje es de 2,80 metros. Por tanto, el vado tendrá como máximo 5,00 metros, situado de forma que facilite, lo mejor posible, las maniobras de entrada y salida.

3ª).- El apartado 2 del artículo 10 de la citada Ordenanza, dice: "La señalización de los vados permanentes será la siguiente:

a).- El bordillo se pintará de color amarillo.

b).- Asimismo, con objeto de reforzar la señalización del vado, el titular, si lo desea, podrá pintar en la calzada un rectángulo con línea amarilla de diez centímetros, cuya longitud sea la del vado y de un ancho de 1,80 metros.

c).- En el acceso a la finca se instalará, a cada lado y a una altura de 1,80 metros, un rectángulo metálico, con fondo blanco, de 30 centímetros de ancho por cincuenta centímetros de alto, en el que esté pintado un disco de prohibido estacionar de 25 centímetros de diámetro, con una flecha cuya punta señale hacia el acceso a la finca. Debajo de este disco pintado se indicará la reseña "VADO PERMANENTE" y bajo la misma la indicación "Nº" y el número del vado, todo con letras perfectamente legibles.

d).- La alcaldía, podrá establecer los distintivos que estime conveniente."

El caso que nos ocupa, entendemos que sería un vado permanente. Por tanto, deberá llevar obligatoriamente la señalización indicada en los apartados a) y c).

4ª).- El vado estará vinculado al uso de vivienda, en virtud del apartado 2.2.c) del artículo 7. Por lo que se deberá acreditar la correspondiente cédula de habitabilidad en el plazo de un mes.

5ª).- Se deberá instalar un extintor de polvo seco junto a la puerta que comunica con la vivienda, o en caso de no existir ésta, junto a la puerta del garaje, en virtud del apartado 1.f) del artículo 12 de la citada Ordenanza.

<u>Conclusiones</u>

Informar FAVORABLEMENTE la concesión de la licencia para un vado permanente, condicionado al cumplimiento, en el plazo de un mes, de los siguientes puntos:

1).- El vado deberá tener como máximo 5,00 metros, situado de forma que facilite, lo mejor posible, las maniobras de entrada y salida.

2).- El bordillo se pintará de color amarillo.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

3).- En el acceso a la finca se instalará, a cada lado y a una altura de 1,80 metros, un rectángulo metálico, con fondo blanco, de 30 centímetros de ancho por cincuenta centímetros de alto, en el que esté pintado un disco de prohibido estacionar de 25 centímetros de diámetro, con una flecha cuya punta señale hacia el acceso a la finca. Debajo de este disco pintado se indicará la reseña "VADO PERMANENTE" y bajo la misma la indicación "Nº" y el número del vado, todo con letras perfectamente legibles.

4).- Se deberá aportar fotocopia compulsada de la cédula de habitabilidad de la vivienda en el plazo de un mes.

5).- Posteriormente a la instalación de un extintor de polvo seco junto a la puerta que comunica con la vivienda, o en caso de no existir ésta, junto a la puerta del garaje, se deberá aportar un certificado de mantenimiento de la empresa suministradora, en virtud del apartado 1.f) del artículo 12 de la citada Ordenanza.

Propuesta de Resolución

Conceder la licencia para un vado permanente, condicionado al cumplimiento, en el plazo de un mes, de los siguientes puntos:

1).- El vado deberá tener como máximo 5,00 metros, situado de forma que facilite, lo mejor posible, las maniobras de entrada y salida.

2).- El bordillo se pintará de color amarillo.

3).- En el acceso a la finca se instalará, a cada lado y a una altura de 1,80 metros, un rectángulo metálico, con fondo blanco, de 30 centímetros de ancho por cincuenta centímetros de alto, en el que esté pintado un disco de prohibido estacionar de 25 centímetros de diámetro, con una flecha cuya punta señale hacia el acceso a la finca. Debajo de este disco pintado se indicará la reseña "VADO PERMANENTE" y bajo la misma la indicación "Nº" y el número del vado, todo con letras perfectamente legibles.

4).- Se aportará fotocopia compulsada de la cédula de habitabilidad de la vivienda en el plazo de un mes.

5).- Posteriormente a la instalación de un extintor de polvo seco junto a la puerta que comunica con la vivienda, o en caso de no existir ésta, junto a la puerta del garaje, se aportará un certificado de recarga de la empresa suministradora, en virtud del apartado 1.f) del artículo 12 de la citada Ordenanza …".

Vista la "Propuesta de Acuerdo" formalizada por la Jefatura de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras que reza como sigue:

"(…) *A.- ANTECEDENTES.-*

1. *Inicia el expediente 5/2016 V la solicitud presentada por Dña. Alicia González Cantos con fecha 25 de agosto de 2016 (R.E. nº 7804), a través de la que interesa que se le autorice*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

la instalación de un vado permanente que permita la entrada y salida de vehículos a través de la acera desde el estacionamiento situado en la c/ Quevedo nº 13 de Morro Jable, en este Término Municipal.

2. *Se anexa la solicitud citada la documentación seguidamente enunciada: Fotocopia del DNI de la peticionaria, fotografía de la fachada del estacionamiento, croquis de planta de distribución de éste y certificado de instalación de extintores.*

3. *Con fecha 21 de diciembre de 2016 se solicita por esta Jefatura a la Policía Local el oportuno informe, el cual se emite el día 5 de enero siguiente, poniéndose de manifiesto la idoneidad de lo planteado por la interesada.*

4. *El día 27 de febrero de 2017 se le hace entrega al Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Hernández Suárez) el requerimiento de emisión de informe técnico preceptivo para resolver la solicitud de autorización municipal que nos ocupa, el cual es emitido con fecha 28 de abril siguiente en sentido favorable.*

B.- CONSIDERACIONES.-

1. *Conforme al artículo 13 de la Ordenanza Municipal sobre Vados y Reservas de Estacionamiento, estudiada la solicitud, se formulará Propuesta de Resolución por esta Unidad Administrativa, en cuanto encargada de la tramitación del presente expediente.*

2. *Los informes policial y técnico obrantes en el mismo se han emitido en sentido favorable al otorgamiento de la autorización municipal instada, por tanto, no cabría sino el otorgamiento de la misma y ello con la imposición de condicionantes enunciados en los referidos informes.*

Así las cosas, esta Jefatura eleva a la Junta de Gobierno Local, la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

<u>Primero.-</u> Conceder a Dña. Alicia González Cantos Licencia Municipal para la instalación de vado permanente de entrada y salida de vehículos desde el inmueble emplazado en la c/ Quevedo nº 13 de Morro Jable, autorizando la reserva de 3,00 metros de la citada vía pública, conforme a lo especificado anteriormente.

<u>Segundo.-</u> Notificar el acuerdo que se formalice a la interesada, con ofrecimiento al mismo del régimen de recursos procedente.

<u>Tercero.-</u> Dar traslado del mismo igualmente a los servicios municipales que deban conocer del mismo".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autenticación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Primero.- Conceder a Dña. Alicia González Cantos Licencia Municipal para la instalación de vado permanente de entrada y salida de vehículos desde el inmueble emplazado en la c/ Quevedo nº 13 de Morro Jable (T.M. Pájara), autorizando la reserva de 3,00 metros de la citada vía pública y ello con sujeción a los siguientes condicionantes, los cuales serán oportunamente atendidos en plazo no superior a un mes:

- **El vado deberá tener como máximo 3,00 metros, situado de forma que facilite, lo mejor posible, las maniobras de entrada y salida.**

- **El bordillo se pintará de color amarillo.**

- **En el acceso a la finca se instalará, a cada lado y a una altura de 1,80 metros, un rectángulo metálico, con fondo blanco, de 30 centímetros de ancho por cincuenta centímetros de alto, en el que esté pintado un disco de prohibido estacionar de 25 centímetros de diámetro, con una flecha cuya punta señale hacia el acceso a la finca. Debajo de este disco pintado se indicará la reseña "VADO PERMANENTE" y bajo la misma la indicación "Nº" y el número del vado, todo con letras perfectamente legibles.**

- **Se aportará, dado que la misma no ha podido localizarse en los archivos municipales a nombre de la interesada, fotocopia compulsada de la Cédula de Habitabilidad de la vivienda, o título habilitante equivalente.**

- **Posteriormente a la instalación de un extintor de polvo seco junto a la puerta que comunica con la vivienda, o en caso de no existir ésta, junto a la puerta del garaje, se aportará un certificado actualizado de recarga de la empresa suministradora, en virtud del apartado 1.f) del artículo 12 de la citada Ordenanza.**

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que adopta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 123.2 de la citada Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Tercero.- Dar traslado del mismo igualmente a los servicios municipales correspondientes.

OCTAVO.- PROYECTOS DE OBRAS Y SERVICIOS MUNICIPALES.-

Único.- Dada cuenta del expediente tramitado por esta Corporación Local, en orden a la ejecución del proyecto denominado "Alumbrado fotovoltaico del Asentamiento de Cofete (Fase II)", en este Término Municipal, Rfa. Expte. 2/2014 I, todo ello de conformidad con la documentación técnica elaborada por el Ingeniero de la Edificación D. José Anselmo Marrero Pérez.

Visto el informe elaborado por la Ingeniera Municipal (Sra. Rodríguez Cabrera) en el que se deja constancia de lo siguiente:

" … *Antecedentes*

1.- En el momento actual, se encuentra en vigor como Instrumento de Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio de rango insular el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, el cual fue aprobado definitivamente y de forma parcial a través de Decreto de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias nº 100/2.001, de 2 de Abril (B.O.C. nº 48, de 18 de Abril de 2.001), a reserva de la subsanación de deficiencias no sustanciales, que se lleva a cabo a través de Decreto nº 159/2.001 de la misma Consejería (B.O.C. nº 111, de 22 de Agosto de 2.001), al cual se anexa su contenido normativo.

En el documento del P.I.O.F., el suelo ocupado por la intervención objeto de informe, incluido en el núcleo rural de Cofete, ostenta la zonificación y clasificación de Zona A, Suelo Rústico de Especial Protección de Espacio Natural Protegido - Parque Natural de Jandía (F-3), de acuerdo al artículo 100 del Decreto nº 159/2.001 antes citado.

En virtud de la Disposición Transitoria Primera y el artículo 103 de las Normas del P.I.O.F., la normativa, clasificaciones y calificaciones de suelo del mismo se transforman en directamente vinculantes, al menos y hasta el momento actual, en cuanto se refiere a Suelo Rústico, pudiendo el planeamiento municipal solamente complementarlas, en aquellos extremos no regulados por este último.

2.- Tras la sentencia del Tribunal Supremo, sección 5ª de la Sala 3ª, en el recurso de casación 5845/2009, interpuesto por la entidad "Punta del Sol" contra la resolución al Recurso Contencioso administrativo 35/20071 sobre la aprobación del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Jandía, se anula dicho instrumento de ordenación.

Por tanto, y en virtud de la Disposición transitoria 5ª del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Territorio de Canarias y

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Espacios Naturales de Canarias, vuelve a considerarse la ordenación establecida por el PGO y PIOF vigentes.

3.- Actualmente, a raíz de la anulación por sentencias judiciales firmes del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado definitivamente el 16 de Diciembre de 1.998, y también según dichas sentencias, se considera vigente el documento de Revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo.

El P.G.O.U. vigente clasifica y categoriza el área objeto de informe como Suelo Rústico de Protección Natural (S.R.P.N.).

4.- 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 (B.O.C. nº 89 de 12 de Mayo de 2.009) en su disposición adicional novena establece una modificación del anexo de Reclasificación de los Espacios Naturales del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en la descripción literal de los mismos, quedando como sigue:

4. En la isla de Fuerteventura, en la descripción del F-3. Parque natural de Jandía, se modifica el apartado 3, que queda como sigue:

«3. La localidad de Puerto de la Cruz y el asentamiento rural preexistente de Cofete se considerarán compatibles con el Parque con carácter excepcional.»

Hemos de concluir por tanto en que la clasificación y categorización a tener en cuenta en el suelo afectado por la intervención objeto de informe es la de Suelo Rústico de Asentamiento Rural que, en cualquier caso, carece hasta el momento presente de ordenación pormenorizada.

Consideraciones

1.- Los viarios afectados por la intervención objeto de informe se sitúan en el Asentamiento Rural de Cofete, que se sitúa sobre la Parcela nº 14 del Polígono nº 12 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia completa nº 35016A012000140000XR, que a su vez consta en esta oficina técnica incluida en la Finca Registral nº 73 denominada "Dehesa de Jandía", que presenta la siguiente descripción según datos registrales vigentes:

- *RUSTICA, HOY URBANA Y URBANIZABLE EN PARTE, dehesa denominada Jandía, situada en la Península de Jandía, Término Municipal de Pájara, isla de Fuerteventura.*

  -Superficie: *Originalmente, 8.478 Hectáreas, 30 Áreas y 1 Centiárea, esto es, 84.783.001,00 m^2. Después de diversas segregaciones, su extensión superficial queda reducida a 2.037 Hectáreas, 79 Áreas, 82 Centiáreas y 65 Dm^2, o 20.377.982,65 m^2.*

  -Lindes: *Norte, Sur y Poniente, con el mar.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Naciente, con finca propiedad de "Terrenos Canarios, S. A.", en una línea que partiendo de la Degollada de Esquinzo, sigue por el Barranco que en ella se inicia al Norte, hasta su desembocadura al mar, a unos doscientos veinticinco metros al Naciente del Islote; y partiendo de la misma Degollada de Esquinzo hacia el Sur a buscar por aguas vertientes las que dividen los Valles de Butihondo y Esquinzo, dejando siempre separadas dichas cuencas, descendiendo estas líneas de aguas vertientes por Castillejo Alto, los Castillejitos y Morro de la Caldereta hasta el mar quedando dicho lindero al llegar al mar a cuatrocientos veinticinco metros al Poniente de la desembocadura de Esquinzo.

-Inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario al tomo 116, Libro 11 del Ayuntamiento de Pájara, Folio 51, Finca número 73 e Inscripción 27ª.

2.- No consta en el Expediente la disposición de los terrenos ocupados por los viarios al Ayuntamiento de Pájara por parte de la Entidad Mercantil "Dehesa de Jandía", a los efectos de que se lleve a cabo el proyecto denominado "Proyecto de alumbrado fotovoltaico de Cofete, Fase II"

En orden a poder desarrollar la intervención objeto del informe es necesario la inclusión del citado documento.

3.- Descripción de la intervención pretendida.-

3.1.- Se aporta Memoria Descriptiva Valorada redactada y suscrita por el Ingeniero de la Edificación Don José Anselmo Marrero Pérez con fecha Octubre de 2.014 y que no cuenta con visado colegial, no necesario, por un lado, por el tipo de obra (no es de edificación, sino de instalaciones) y, por otro, por la fase de tramitación que se desarrolla (fase municipal de la tramitación de obtención de Calificación Territorial, si procede).

El documento técnico citado se encuentra completo respecto a los contenidos que le son propios y desarrolla y justifican adecuadamente la implantación del uso objeto de informe. No obstante se advierte que en el presupuesto no se incluyen los costes derivados de la obra civil a ejecutar para el anclaje de las farolas, que según el citado documento, consistirá en la ejecución de una base de hormigón en la que se dejarán embebidos 4 pernos de 22 mm de diámetro y 1 m de longitud.

3.2.- La intervención consiste en la instalación de once farolas alimentadas por energía fotovoltaica tanto en los caminos existentes como en algunas zonas de importancia del asentamiento.

4.- Necesidad de respaldo del acto de aprovechamiento del suelo a través de Calificación Territorial.-

4.1.- La actuación planteada se encuentra dentro de las excepciones respecto a la necesidad de legitimación a través de Calificación Territorial establecidos en el artículo 63.6 del texto legal citado, por quedar encuadrado dentro de los proyectos de obras o servicios públicos

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

a los que se refiere el artículo 11.1 del TR-LOTCENC´00 (en concreto los citados en el apartado b) de dicho artículo), y estar situado en una de las categorías de suelo rústico contempladas en el artículo 55.c) del mismo texto legal (Asentamiento Rural).

4.2.- En cuanto se refiere a la viabilidad del acto de aprovechamiento de suelo objeto de informe en relación al TR-LOTCENC´00, constituye uso permitido en suelo rústico, de acuerdo a lo establecido en los artículos 66 del texto legal citado.

No obstante de acuerdo con lo establecido en los apartados 2.a) y 3 del artículo 63, en los suelos rústicos de asentamientos rurales sólo podrán autorizarse aquellos usos que expresamente contemple el planeamiento, el cual deberá asimismo definir los criterios dimensionales y, cuando esos asentamientos tengan carácter tradicional, como es el caso, establecer las medidas necesarias para mantener sus características singulares.

Sin embargo no existe PRUG en vigor y la Clasificación y Categorización del área desde la Ley 6/2009 es de Suelo Rústico de Asentamiento Rural, aunque esta no se estableció ordenación pormenorizada alguna para la misma.

4.3.- Quien suscribe entiende, a partir de lo establecido en la Disposición Transitoria Quinta del TR-LOTCENC´00, en especial en su apartado nº 3, que las Normas y Ordenaciones establecidas desde el P.I.O.F. y P.G.O.U. serán de aplicación, en aquello que no vaya en contra de la categorización que la Ley 6/2.009 atribuye al área objeto de informe ni contra los valores medioambientales del Espacio Natural Protegido.

5.- Cumplimiento de normas del PIOF.-

En cuanto a usos permitidos, autorizables o prohibidos nos atendremos a lo establecido en el P.I.O.F., en virtud de la Disposición Transitoria Primera del mismo. Por tanto, no se tendrá en cuenta el régimen de usos establecido en el P.G.O.U. (artículos 5.3.1 y 5.3.2 de sus Normas).

5.1.- En virtud de las Tablas Matrices de Capacidad de Acogida de Usos y Actividades del artículo 97 así como del artículo 100, el acto constituye un uso compatible con limitaciones.

Las limitaciones citadas no se establecen en ninguna de las Normas del P.I.O.F., por lo que se concluye que estas deben centrarse en el cumplimiento del artículo 97 aparte de respetar los valores medioambientales del Espacio Natural Protegido, cuestión que deberá resolverse mediante el trámite al que se refiere el artículo 45 de la ley 14/2014 de 26 de diciembre de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.

6.- Cumplimiento de las normas del PGOU.-

1.- Sólo serán de aplicación, desde las Normas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, las especificaciones relativas a las edificaciones, construcciones e instalaciones en la que se materializa.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Las Normas del P.G.O.U. para suelo rústico sólo están referidas a edificaciones vinculadas a los diferentes usos, no para instalaciones, más allá de las expuestas en el artículo 9.2.46 – Condiciones del uso de Infraestructuras y Servicios Públicos.

Así mismo no se establece ninguna norma respecto a suelos rústicos categorizados como Asentamiento Rural.

2.- Respecto de lo recogido en el artículo 9.2.46, y teniendo en cuenta que las instalaciones definidas no van asociadas a ningún uso, deberá cumplir con la normativa específica de ámbito estatal que le resultara de aplicación.

En el sentido expuesto, quien suscribe constata que el documento técnico acredita el cumplimiento de dichas normativas.

El acto de aprovechamiento de suelo pretendido, de implantación de infraestructuras de alumbrado, y las instalaciones en las que se materializa, consistentes en once farolas alimentadas por energía fotovoltaica, en la situación concreta que ocupan y con la morfología que presentan en la documentación técnica aportada, cumplen con las determinaciones pormenorizadas que le son de aplicación desde la Normativa tanto del P.I.O.F. como del P.G.O.U.

7.- <u>Necesidad de Evaluación Ambiental de Proyectos</u>

7.1.- El núcleo de Cofete está incluido en un Espacio Natural protegido, además de en zona ZEC y zona ZEPA. Se encuentra por tanto dentro de los espacios contemplados dentro de la Red Natura.

7.2.- A este respecto la Ley 14/2014 de 26 de diciembre de Armonización, Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, en relación a los proyectos a realizar en espacios de la Red Natura 2000 establece en su artículo 45: "Cualquier proyecto que no tenga relación directa con la gestión del lugar incluido en la Red Natura 2000 o que no sea necesario para la misma, y que pueda afectar de forma apreciable a los lugares de la Red natura 2000, ya sea individualmente o en combinación con otros proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación de la presente ley, así como de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar"

A estos efectos el órgano responsable de la gestión del Espacio Red Natura 2000 podrá elevar el órgano ambiental competente propuesta motivada, que incluya los posibles condicionantes a establecer para el proyecto en concreto, de forma que se asegure su compatibilidad con la conservación de los recursos objeto de protección y la declaración de no afección.

A los efectos de determinar si un proyecto que afecte a Red Natura deber ser sometido a evaluación de impacto ambiental, el órgano ambiental competente deberá como trámite previo evaluar si la actuación prevista tiene relación directa con la gestión del lugar y/o si es

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

necesaria para la misma, así como si no prevé que la actuación pueda generar afectos apreciable en el lugar, en cuyo caso podrá eximirse de la correspondiente evaluación.

7.3.- Si es necesario recalcar que la intervención es una segunda fase de un proyecto de idénticas características técnicas, que tuvo, amparado por la legislación sectorial en vigor en aquel momento, Declaración de Impacto Ecológico emitida por el Cabildo Insular de Fuerteventura e informe de compatibilidad del órgano gestor en sentido favorable.

Se remitirá el proyecto, en cumplimiento del artículo 45 de la Ley 14/2014 de 26 de diciembre de Armonización, Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, al órgano responsable de la gestión del Espacio Red Natura 2000, esto es la Consejería de Medio Ambiente del Cabildo Insular de Fuerteventura.

Este podrá elevar a la Viceconsejería de Medio Ambiente propuesta motivada garantizando la compatibilidad con la conservación de los recursos y la declaración de no afección.

Conclusión

1.- Quien suscribe considera que el acto de aprovechamiento de suelo pretendido, de implantación de infraestructuras de alumbrado, y las instalaciones en que se materializa, consistentes en once farolas alimentadas con energía fotovoltaica, promovida por el Ayuntamiento de Pájara en el Asentamiento Rural de Cofete sobre la base de Memoria Descriptiva Valorada redactada y suscrita por el Ingeniero de la Edificación Don José Anselmo Marrero Pérez con fecha octubre de 2.014, CUMPLE con la normativa que resulta de aplicación.

2.- No podrá llevarse a cabo la aprobación de la intervención objeto de informe en tanto no obre en la Corporación las siguientes:

a) Propuesta de Resolución de la Consejería de Medio Ambiente como órgano gestor del espacio, que remitida a la Viceconsejería de Medio Ambiente, resolverá si procede o no el sometimiento a evaluación ambiental.

b) En caso afirmativo la evaluación del proyecto se llevará a cabo conforme el procedimiento previsto en la Ley 14/2014 de 26 de diciembre de Armonización, Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.

c) Disposición de los terrenos ocupados por los viarios al Ayuntamiento de Pájara por parte de la Entidad Mercantil "Dehesa de Jandía".

3.- Deberá por tanto remitirse copia del expediente al Cabildo Insular de Fuerteventura en orden a continuar con los trámites oportunos y solicitar la disposición de los terrenos a la mencionada mercantil".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Primero.- Tomar conocimiento de la iniciativa promovida por esta Corporación Local en orden a la ejecución del proyecto denominado "Alumbrado fotovoltaico del Asentamiento de Cofete (Fase II)", en este Término Municipal, y, conforme a lo especificado anteriormente en el informe técnico transcrito, informar favorablemente a efectos municipales la iniciativa de referencia.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo y de la documentación obrante en el presente expediente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura a los efectos previstos en el artículo 45 de la Ley 14/2014 de 26 de diciembre de Armonización, Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, y a fin de que eleve a la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, en su condición de órgano responsable de la gestión del Espacio Red Natura 2000, propuesta motivada garantizando la compatibilidad con la conservación de los recursos y la declaración de no afección.

Tercero.- Trasladar el mismo igualmente a la sociedad "Dehesa de Jandía, S.A." interesando de la misma la disposición de los terrenos ocupados por los viarios observados en el ámbito de Cofete al Ayuntamiento de Pájara.

NOVENO.- INFORMES MUNICIPALES DE PLANES Y PROYECTOS DE OTRAS ADMINISTRACIONES.-

No se presentó, para su pronunciamiento por la Junta de Gobierno Local, ningún informe municipal relativo a planes y/o proyectos de otras Administraciones Públicas.

DECIMO.- CONVENIOS DE COLABORACION.-

10.1.- Aprobación del Convenio de Colaboración entre el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara para el Programa de Ayudas de Emergencia Social (Año 2017).-

Dada cuenta del proyecto de Convenio de Colaboración referido en el encabezamiento del presente acuerdo, del que se desprende que esta Administración recibiría de la Corporación Insular el importe de 12.500,00 Euros para el posterior otorgamiento de ayudas destinadas a dar cobertura de necesidades básicas y que irían dirigidas al colectivo de la población de este Municipio con escasos recursos económicos que debido a una situación de emergencia social requieran de un apoyo que regule el otorgamiento de las mismas (Expte. CES/2/2017).

RESULTANDO: Que el Pleno del Ayuntamiento, en acuerdo adoptado con fecha 26 de junio de 2015, ha delegado en la Junta de Gobierno Local la aprobación de los convenios de colaboración de todo orden en tanto en cuanto los mismos no conlleven o impliquen obligaciones de contenido económico para la Corporación Local o, en caso contrario, cuenten con consignación presupuestaria al efecto, como es el caso del presente convenio.

RESULTANDO: Que la aprobación del citado Convenio de Colaboración no ha sido dictaminada por la Comisión Informativa correspondiente, tal como exige el artículo 113.1.e) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por lo que de conformidad con el artículo 82.3 del mismo Reglamento es exigible la ratificación de la inclusión del asunto

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

en el orden del día, ratificación que es aprobada por unanimidad de los miembros presentes de la Junta de Gobierno, lo que implica a su vez el quórum de la mayoría absoluta legal de los miembros presentes.

Vista la propuesta de la Concejalía Delegada de Servicios Sociales de esta Corporación Local formalizada con fecha 11 de agosto de 2017.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, lo que implica a su vez mayoría absoluta legal, ACUERDA:

Primero.- Aprobar el Convenio de Colaboración entre el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara para el Programa de Ayudas de Emergencia Social (Año 2017).

Segundo.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia de la Corporación para la rúbrica de cuantos documentos se precisen para posibilitar la formalización del Convenio aprobado.

Tercero.- Trasladar el presente acuerdo al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura a los efectos procedentes, así como a los Servicios Municipales que deban conocer del mismo, dándose cuenta del mismo además al Pleno Corporativo en subsiguiente sesión que de éste se convoque.

10.2.- Aprobación del Convenio entre el Ayuntamiento de Pájara y la entidad mercantil "Jandía Resort, S.A." para regular un patrocinio para le celebración de la XXIII Semana Cultural "Playa de la Cebada".-

Visto el informe-propuesta emitido por la Concejalía Delegada de Cultura que reza como sigue:

"*Dada cuenta del informe-propuesta formalizado por esta Concejalía donde se interesaba que se estudiase la viabilidad jurídica de la propuesta realizadas por algunos complejos hoteleros radicados en este Municipio en cuanto a su colaboración en la celebración del evento denominado Semana Cultural "Playa de la Cebada" que para el presente año celebra su XXIII Edición.*

Visto el informe jurídico emitido por el Técnico de Administración General Municipal (Sr. Medina Manrique) donde se concluye que dicha colaboración puede ser articulada a través de un convenio de colaboración con esta Corporación Local.

Resultando que finalmente sólo la sociedad "Jandía Resort, S.A.", explotadora del complejo hotelero "Fuerteventura Princess" se ha mostrado interesada en formalizar su patrocinio a través de dicho instrumento jurídico.

Resultando que el Pleno del Ayuntamiento, en acuerdo adoptado con fecha 26 de junio de 2015, ha delegado en la Junta de Gobierno Local la aprobación de los convenios de colaboración de todo orden en tanto en cuanto los mismos no conlleven o impliquen obligaciones de contenido económico para la Corporación Local o, en caso contrario, cuenten

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

con consignación presupuestaria al efecto, como es el caso del presente convenio donde se constata el nulo coste económico para esta Corporación Local.

Resultando la aprobación del citado Convenio de Colaboración no ha sido dictaminada por la Comisión Informativa correspondiente, tal como exige el artículo 113.1.e) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por lo que de conformidad con el artículo 82.3 del mismo Reglamento es exigible la ratificación de la inclusión del asunto en el orden del día, ratificación que es aprobada por unanimidad de los miembros presentes de la Junta de Gobierno, lo que implica a su vez el quórum de la mayoría absoluta legal de los miembros presentes.

En su virtud, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Aprobar el Convenio entre el Ayuntamiento de Pájara y la entidad mercantil "Jandía Resort, S.A." para regular un patrocinio para la celebración de la XXIII Semana Cultural "Playa de la Cebada".

Segundo.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia de la Corporación para la rúbrica del Convenio aprobado.

Tercero.- Trasladar el acuerdo que se formalice a la entidad mercantil "Jandía Resort, S.A." así como a los servicios municipales que deban conocer del mismo.

Cuarto.- Dar cuenta del mismo al Pleno Corporativo en sesión subsiguiente que éste celebre".

RESULTANDO: Que el Pleno del Ayuntamiento, en acuerdo adoptado con fecha 26 de junio de 2015, ha delegado en la Junta de Gobierno Local la aprobación de los convenios de colaboración de todo orden en tanto en cuanto los mismos no conlleven o impliquen obligaciones de contenido económico para la Corporación Local o, en caso contrario, cuenten con consignación presupuestaria al efecto, como es el caso del presente convenio donde se constata el nulo coste económico para esta Corporación Local.

RESULTANDO: Que la aprobación del citado Convenio de Colaboración no ha sido dictaminada por la Comisión Informativa correspondiente, tal como exige el artículo 113.1.e) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por lo que de conformidad con el artículo 82.3 del mismo Reglamento es exigible la ratificación de la inclusión del asunto en el orden del día, ratificación que es aprobada por unanimidad de los miembros presentes de la Junta de Gobierno, lo que implica a su vez el quórum de la mayoría absoluta legal de los miembros presentes.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, lo que implica a su vez mayoría absoluta legal, ACUERDA:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Primero.- Aprobar el Convenio entre el Ayuntamiento de Pájara y la entidad mercantil "Jandía Resort, S.A." para regular un patrocinio para la celebración de la XXIII Semana Cultural "Playa de la Cebada".

Segundo.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia de la Corporación para la rúbrica del Convenio aprobado.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a la entidad mercantil "Jandía Resort, S.A.", significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que adopta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 123.2 de la citada Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Cuarto.- Dar traslado del mismo igualmente a la Concejalía de Cultura de esta Corporación Local.

Quinto.- Dar cuenta del presente acuerdo además al Pleno Corporativo en sesión subsiguiente que éste celebre.

UNDECIMO.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.-

No se presentó ningún procedimiento sancionador para su resolución por la Junta de Gobierno Local.

DUODECIMO.- ASUNTOS DE LA ALCALDIA.-

No se formularon.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

DECIMO TERCERO.- <u>RUEGOS Y PREGUNTAS.-</u>

No se formularon.

Con lo que se dio por terminado el acto, levantándose la sesión por la Presidencia a las diez horas y cuarenta y cinco minutos del día de la fecha, de todo lo cual, yo la Secretaria General, doy fe.

Fdo. DAMIANA DEL PILAR SAAVEDRA HERNANDE
CONCEJALA (DAMIANA DEL PILAR SH)
AYUNTAMIENTO DE PÁJARA
Fecha:29/05/2018 a las 10:04
HASH:716FF519B7B8A96A8F4D
BEB361B27818FCD40EE1
Firmado Electrónicamente

Fdo. CLAUDIA RAVETLLAT VERGÉS
SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE PÁJARA
Fecha:29/05/2018 a las 9:41
HASH:C609A8DE4B251788E558
34FE1E627381883FD76D
Firmado Electrónicamente

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:CE2353F3-2F8D-4C57-845D-36687E21E81E-442779
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es