ACTA DE LA SESION ORDINARIA
CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
EL DIA 7 DE MAYO DE 2018

ASISTENCIA:

- **Presidencia:**
  D. Rafael Perdomo Betancor.

- **Concejales:**
  Dña. Damiana Pilar Saavedra Hernández.
  Dña. Mª Soledad Placeres Hierro.
  D. Jordani Antonio Cabrera Soto.
  D. Farés Sosa Rodríguez.
  D. Jorge Martín Brito.

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

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas del día siete de mayo del año dos mil dieciocho, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde titular, D. *Rafael Perdomo Betancor*, con la asistencia de los señores Concejales que en el encabezamiento se expresan, al objeto de celebrar sesión ordinaria en primera convocatoria para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 1296/2018, de 2 de mayo.

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 las sesiones extraordinaria de 20 de abril de 2018 y ordinaria de 23 de abril de 2018.

Formulada por el Sr. Alcalde-Presidente la pregunta de si algún miembro de la Junta de Gobierno tiene que formular alguna observación a los borradores de las actas en cuestión y no habiéndose formulado ninguna, se considera aprobada por unanimidad de conformidad con el

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

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.- <u>SUBVENCIONES.-</u>

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

TERCERO.- <u>LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PUBLICOS.-</u>

Único.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**<u>Pirotecnia Piromart, S.L.U.</u>**" (R.E. nº 8289), por el que formula consulta previa al respecto de la ejecución de un almacén de artículos pirotécnicos de 35 m2 en donde dicen "Barranco de Guerepe – Finca Registral nº 18893" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada (Rfa. Expte. GERES 786/2017).

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

" … *<u>Objeto</u>*

1.- Información acerca de la viabilidad de un almacén de 35 m^2 para material pirotécnico en el emplazamiento descrito.

2.- Se aporta copia escritura de donación de la finca objeto de informe, planos de ubicación y copia de la notificación de la licencia de segregación de la que proviene.

<u>Antecedentes</u>

1.- En el documento del P.I.O.F., la finca en la que se pretende situar el almacén ostenta la clasificación de suelo rústico en sus categorías de Subzona Ba, Suelo Rústico Protegido Productivo, nivel 1 (Z.Ba.-S.R.P.-1), en parte y, en parte Zona C-Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.).

2.- Según Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente; Suelo Rústico de Protección Paisajística (S.R.P.P.) y Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.).

3.- Con la entrada en vigor de La Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y a consecuencia de su aplicabilidad directa e inmediata eficacia derogatoria se producen una serie de cambios normativos.

La Disposición Derogatoria única de la ley se formula del siguiente modo: "…Quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor, <u>en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular</u>…"

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

De la lectura conjunta de la Disposición Derogatoria Única, la exposición de motivos de la Ley y la definición que en la misma se recoge de los instrumentos de ordenación, quien suscribe entiende que tal determinaciones son todas aquellas que concretan condiciones de ocupación y utilización del suelo en términos pormenorizados.

En el caso concreto que nos ocupa habrá de indicarse con exactitud si tal derogación sólo afecta a los artículos 101.b) y 102.b) de las normas particulares del PIOF o también a los extremos regulados en las Normas Generales (artículos del 95 al 98).

Habida cuenta de esta imprecisión normativa quien suscribe, resolverá reflejar la totalidad del cumplimiento normativo.

4.- Volviendo al texto legal citado, el mismo también establece, en su Disposición transitoria segunda y tercera:

Adaptación de los instrumentos de ordenación en vigor.

1. Sin perjuicio de la aplicabilidad directa de la presente ley y de su inmediata eficacia derogatoria, los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de entrada en vigor de la misma se adaptarán a su contenido en la primera modificación sustancial plena de que sean objeto.

2. Con independencia de lo anterior, la modificación de cualesquiera de los instrumentos de ordenación en vigor, estén o no adaptados, sea sustancial o menor, plena o parcial, se realizará de conformidad con las previsiones que contiene esta ley.

Equiparación de categorías de suelo rústico.

1. En tanto se produzca la adaptación de los instrumentos de ordenación a lo dispuesto en la presente ley, se establece la siguiente correspondencia de las categorías de suelo rústico que estableciera el artículo 8 de la Ley 5/1987, de 7 de abril, de Suelo Rústico, con las contenidas en la presente ley:

– Suelo rústico forestal = suelo rústico de protección ambiental (SRPA), subcategoría de protección natural (SRPN).

– Suelo rústico potencialmente productivo = suelo rústico de protección económica (SRPE), subcategorías de protección agraria, forestal, hidráulica y minera.

– Suelo rústico de protección = suelo rústico de protección ambiental (SRPA), subcategoría según valor protegido.

– Suelo rústico de litoral o costero = suelo rústico de protección ambiental, subcategoría de protección costera (SRPC).

– Asentamientos rurales = suelo rústico de asentamiento, subcategoría rural o agrícola según existencia o no de vinculación con actividad agraria (SRAR, SRAG).

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

– Suelo rústico residual = suelo rústico común (SRC), subcategoría de reserva u ordinario.

– El suelo ocupado o reservado por infraestructuras, cualquiera que sea la categoría = suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI).

Para el caso que nos ocupa:

*El suelo rústico de protección paisajística = **Suelo Rústico de Protección Ambiental, subcategoría según el valor protegido**.*

*El Suelo Rústico Residual = **Suelo rústico Común, subcategoría de reserva u ordinario.***

Se especifica que los efectos de evaluar el cumplimiento de la normativa de aplicación con el uso pretendido se analizará el cumplimiento de los artículos 58, 59, 60, 61, 62 y los relativos al Régimen de Usos por categorías (artículo 64 y 70).

5.- El texto legal citado establece así mismo una importante modificación, reconociendo un derecho sobre la utilización del suelo rústico no contemplado hasta ahora, en su artículo 63(Régimen General de la utilización del suelo rústico).

Usos, actividades y construcciones autorizables.

1. Los usos que no estén expresamente previstos ni prohibidos por el planeamiento se podrán autorizar en las condiciones que establece la presente ley, en particular las relativas a las protecciones ambiental y agraria, y, en su caso, la legislación sectorial que corresponda, sin perjuicio del carácter autorizado desde la ley de los actos subsumibles en lo que establece el artículo 36.1 a) de la presente ley.

2. Mediante reglamento, el Gobierno podrá fijar las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades en suelo rústico, así como de sus construcciones e instalaciones, y se definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir, en cada caso, los proyectos técnicos y los estudios que sean exigibles para su viabilidad.

La regulación establecida en el punto 2 no se ha producido a la fecha de redacción del presente informe.

6.- En la línea de lo dictado anteriormente la ley establece:

Artículo 153. Ordenanzas municipales de urbanización y de edificación.

"En caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requiera de una modificación de la ordenación territorial o urbanística y a la que no se pueda responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento, se podrán aprobar con carácter provisional ordenanzas insulares o municipales, de oficio, bien por propia iniciativa, bien a petición de personas o entidades que ostenten intereses legítimos representativos, por el procedimiento de aprobación de estas normas

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

reglamentarias de acuerdo con la legislación de régimen local, con los mismos efectos que tendrían los instrumentos de planeamiento a los que, transitoriamente, reemplacen".

2. Estas ordenanzas provisionales no podrán reclasificar suelo.

3. Las ordenanzas insulares y municipales que se aprueben tendrán vigencia hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes, en un plazo máximo de dos años, debiendo limitarse a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento.

7.- Así mismo y con carácter excepcional se establece los siguientes usos en suelo rústico:

Artículo 36. Derechos de las personas propietarias de suelo rústico.

2. Excepcionalmente, cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza industrial, turística o de equipamiento, que no sea uso complementario, la persona propietaria tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que esta determine. En el caso de que el aprovechamiento edificatorio fuera por tiempo limitado, este nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.

8.- Se entiende por actividad industrial:

Régimen General de Utilización del suelo rústico.

Artículo 62. Usos, actividades y construcciones de interés público o social.

Los usos industriales incluyen cualquier instalación industrial que deba emplazarse alejada de otros usos por su peligrosidad o molestia y fuera de suelos urbanos o urbanizables, salvo que sea propia o complementaria de actividades que tengan la consideración de usos ordinarios, incluidas las plantas de procesamiento de explotaciones agrícolas, mineras o hidráulicas.

9.- La ley Ley 4/2017 regula las intervenciones a desarrollar en Suelo rústico común, contemplando como usos admisibles:

Artículo 70. Usos admisibles.

1. En el suelo rústico común, tanto ordinario como de reserva, será posible cualquier uso y actividad ordinaria, con sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional.

2. En particular, en el suelo rústico común ordinario se podrán localizar, además, aquellos usos y actividades que no sean admisibles en otras categorías, pero que, por sus

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

características y funcionalidad, deban implantarse en suelo rústico, con construcciones e instalaciones tanto provisionales como permanente

Consideraciones

El almacenamiento de material pirotécnico no es ni un uso ordinario ni complementario del mismo, atendiendo a la definición que de los mismos recoge la ley 4/2018 (artículos 59 al 63), pero debe situarse, por razones de peligrosidad fuera de suelos urbanos o urbanizables.

Atendiendo a criterios de mayor protección ambiental la ubicación del mismo es más propia del suelo rústico común, donde además resulta un uso admisible según el artículo 70, antes que en un suelo rústico de protección ambiental, donde expresamente se excluyen(artículo 62).

La viabilidad de la actuación pretendida se hará teniendo en cuenta que el mismo se localizará en la única categoría posible de las dos que afectan a la parcela objeto, es decir, el suelo rústico común.

1.- PIOF

A pesar de la derogación normativa de este documento, a la vista de la falta de regulación específica que determine con cierto grado de precisión los preceptos derogados, quien suscribe procede a verificar el cumplimiento tanto de las normas particulares como generales del documento para la actividad y la edificación planteada.

A este respecto, y por razones evidentes, se formulará el estudio en la parte de la parcela que está clasificada y categorizada como Zona C-Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.). En el suelo rústico de Subzona Ba, Suelo Rústico Protegido Productivo, nivel 1 (Z.Ba.-S.R.P.-1) las actividades industriales están expresamente prohibidas.

A.- En la Tablas Matrices de Capacidad de Acogida de Usos y Actividades la actividad objeto de informe no se contempla. El uso más aproximadamente asimilable sería el de industria aislada, aunque quien suscribe entiende que la actividad no tiene entidad suficiente para ser considerada como tal.

En cualquier caso, se considera como COMPATIBLE CON LIMITACIONES que, en todo caso, no se especifican en dichas tablas ni en ninguna otra parte de las Normas del P.I.O.F. Concluiremos, por tanto, en que la actividad objeto de informe ha de tener la consideración especificada.

B.- Artículo 102.b) de la Normativa Urbanística del P.I.O.F.

Este artículo especifica que se podrán autorizar edificaciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrarias y a otras actividades.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

C.- Artículo 97 de las Normas del P.I.O.F.

· Accesos.

- *No se permitirá la apertura de nuevas carreteras, pistas o caminos con carácter general, potenciándose los existentes en la red actual, salvo que fuesen declarados de utilidad pública o interés social, o estén previstos en el Plan Insular.*

NO PROCEDE.

· Edificación.

- *Toda edificación en Suelo Rústico, de cualquier categoría, se ajustará a tipologías tradicionales, así como composición, materiales, colores y texturas.*

· Métodos compositivos.

- *Las viviendas se adaptarán a la sección del terreno, evitando los movimientos de tierra que alteren bruscamente la orografía, aprovechando bancales, y no existirán elementos que violenten la naturalidad del terreno.*

- *Se situarán siempre al abrigo de los vientos y con la mejor orientación posible del lugar. En ordenaciones en ladera, la disposición de la edificación dará lugar a miradores, plazas y espacios libres que garanticen la apertura visual hacia el mar o el paisaje abierto.*

- *Las edificaciones serán de volúmenes sencillos y sobrios, con módulos yuxtapuestos, agregándose a partir de un elemento principal que ordene el conjunto.*

- *Las plantas de las edificaciones serán en general de geometría elemental (rectángulos, cuadros, ...) y se compondrán de esquemas de organización eficaces y sencillos (en L, en C, en U). Los espacios exteriores (porches, galerías, patios) se dispondrán como elementos de articulación y relación espacial entre las dependencias.*

- *Las cubiertas serán planas o inclinadas a dos o cuatro aguas, con pendiente uniforme menor de 30º y sin quiebros en los faldones.*

· Parcelación.

- *No podrán realizarse parcelaciones o segregaciones que den lugar a fincas o parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas legalmente como Unidades Mínimas de Cultivo ni a las señaladas como parcelas mínimas a los efectos edificatorios por el Plan Insular.*

- *Se harán respetando las estructuras agrícolas existentes, siendo los muros y trastones de gavias, caños, puentes de caminos y estos mismos referencia obligada para establecer futuras parcelaciones o segregaciones.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

· Situación de las edificaciones.

- *Pendiente de terreno inferior al 20%.*

- *En ningún caso las construcciones e instalaciones podrán apoyarse sobre un terreno soportado por un talud de más de 5 metros de altura y que produzca un corte en el terreno de más de 3,5 metros.*

· Usos.

- *No se permitirán otros usos que los previstos en este Plan Insular, y aquellos de carácter excepcional recogidos en el artículo 9 de la Ley 5/1987 de SR, si bien éstos sólo podrán autorizarse en el SRC (zona C) -en sus distintas categorías-, y SRPBb quedando expresamente prohibidos en los Suelos Protegidos -SREP y SRP- (zonas A y Ba) en sus distintos niveles, salvo que una forma particular lo permita, de forma específica.*

La actividad de almacenaje de material pirotécnico planteado ha de considerarse prevista desde la normativa analizada del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura vigente, así como también autorizable desde la misma, con los condicionantes que procedan, entre los cuales figuran los ya especificados en el anterior.

No obstante la aplicabilidad o no de los mismos no es objeto del presente informe y por tanto se remitirá a informe jurídico cuales de las estipulaciones recogidas son entendidas como determinaciones urbanísticas y cuáles no.

2.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE.

Respecto del cumplimiento normativo del Plan General de Ordenación Urbana vigente se tendrá en consideración las determinaciones específicas relativas a las edificaciones, construcciones, instalaciones y actividades específicas.

En cuanto al régimen de usos establecido en el Plan General vigente, se analizará la viabilidad de la actividad objeto de informe (almacenamiento de material pirotécnico) también desde el régimen de usos establecido en el mismo.

La edificación en la que se pretende implantar la actividad objeto de informe queda contemplada según el Plan General vigente dentro de los usos Industriales, y en concreto en el sub-uso de Almacenes definido en el artículo 9.1.8.2.2 de las Normas del Plan General:

A.- En relación a los usos permitidos sobre suelo rústico en general, sin especificar usos según categorizaciones, será de aplicación lo establecido en el artículo 5.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Así, y en relación al uso que nos ocupa, se establece lo siguiente en los apartados 2) del artículo citado:

"1. Son usos permitidos en el suelo rústico, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:

……..

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

2.- Excepcionalmente, y de acuerdo con el artículo 9.2 de la ley 5/87 de 7 de abril de la Comunicad Autónoma de Canarias, podrán autorizarse los siguientes usos:

Los usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en el artículo 5.3.15 de estas Normas y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlo a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.

Queda por delimitar si la actividad objeto de informe es permitida desde las normas de aplicación a la categoría de suelo rústico residual o común en el que dicha actividad se situaría (artículo 5.4.7)

Suelo Rústico residual o común.-

"En este tipo de suelo será uso característico el agrícola, ganadero y forestal. Serán usos compatibles:

a) Industrias incompatibles con el medio urbano que estarán condicionadas para su implantación efectiva a la presentación de estudios de impacto ambiental.

b) Circuitos deportivos de campo a través, para vehículos, con una superficie máxima de 30 Ha. y localizados a más de 1 km. de cualquier núcleo urbano o suelo de protección.

c) Extractivo y vertido de residuos sólidos controlados.

d) El uso residencial de vivienda unifamiliar siempre que no dé lugar a formación de núcleo.

Las condiciones para la edificación residencial serán:

- *Parcela mínima: 25.000 m2, dando frente en una longitud mínima de 100 metros a alguno de los accesos rodados ya existentes.*
- *Edificabilidad máxima: 0,01 m2/m2.*
- *Número máximo de plantas: 2 y 6,50 metros.*
- *Separación a linderos: 10 metros.*
- *Existencia de un número inferior a 5 viviendas en un radio de 500 metros.*

e) Edificios declarados de interés social.

f) Campos de golf, con los requisitos que se establecen en el artículo 5.3.2. de las presentes Normas."

B.- En cuanto a la admisibilidad de la edificación en la que se pretende implantar la actividad será de aplicación el Artículo 5.3.15 Condiciones de las edificaciones vinculadas a la

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

producción industrial

Se distinguen dos categorías de industrias que pueden establecerse en rústico: … y las que por su carácter o dimensión resultaren incompatibles con los suelos urbanos.

2.- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.

3.- (…) se separarán doscientos cincuenta metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra ubicación, y en todo caso, veinte metros a los linderos de la finca.

4.- la edificabilidad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

5.- la ocupación de la parcela será, como máximo, el veinticinco por ciento de la superficie de la parcela (…)

6.- la altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos plantas

8.- la finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente (…)

9.- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

10.- Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señala en los suelos con destino urbano.

El uso planteado es viable desde el punto de vista del planeamiento municipal con los condicionantes que se establecen tanto para el uso como para la edificación que se han descrito en los párrafos anteriores.

3.- LA LEY 4/2017 DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS

Tal y como ya se apunta en los antecedentes, la actividad pretendida no es ni ordinaria ni complementaria de la misma. A efecto de los usos definidos en la ley se trataría de ***un uso admisible (artículo 70) para la categoría de Suelo Rústico Común donde se pretende ubicar, tanto para instalaciones permanentes como provisionales****.*

Como excepcionalidad también se posibilita la autorización de usos industriales en el suelo rústico no categorizado como protección ambiental ni de protección agraria, "…que deban situarse necesariamente en el suelo rústico y, que, además ese uso e implantación no estuvieran expresamente prohibidos en el planeamiento" (artículo 62.1).

Tal es el caso que nos ocupa.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Por usos industriales se entiende que incluye "…cualquier instalación industrial que deba emplazarse alejada de otros usos por su peligrosidad o molestia y fuera de suelos urbanos o urbanizables, salvo que sea propia o complementaria de actividades que tengan la consideración de usos ordinarios incluidas las plantas de procesamiento de explotaciones agrícolas, mineras o hidráulicas" (Artículo 62.2).

Los usos distintos de los ordinarios y complementarios a estos requerirán, Artículo 74.2, la determinación expresa de su interés público o social con carácter previo al otorgamiento de licencia.

Cuando los actos y usos no ordinarios en suelo rústico tengan cobertura en el planeamiento, ***con el grado de precisión suficiente para permitir su ejecución*** *se entenderá que cuentan con declaración de interés público o social, que constituye presupuesto inexcusable de la licencia a otorgar por el ayuntamiento correspondiente.* ***A estos efectos, la previsión en el planeamiento debe contar con informe favorable del cabildo insular emitido con ocasión de su elaboración*** *(artículo 76).*

Este supuesto no se da y no existe pronunciamiento alguno sobre la previsión del uso industrial en el Suelo Rústico Común, ni su compatibilidad, llegado el caso, con el Planeamiento Insular.

Parece por tanto, que aun tratándose de un uso admisible y contemplado en el planeamiento municipal, no tiene el grado suficiente de detalle y aun considerándose lo contrario no cuenta con los informes establecidos en el artículo 76.

Quien suscribe entiende, que con independencia del procedimiento a aplicar, artículo 78 u artículo 79, es necesario el pronunciamiento expreso del Cabildo Insular de Fuerteventura en base a lo establecido en el artículo 76, así mismo, es necesario el informe sobre la conformidad con el planeamiento insular, sin perjuicio de los restantes informes sectoriales que fuesen legalmente exigibles.

Así mismo, atendiendo a la ***Disposición transitoria quinta.*** *Ordenanzas insulares sobre usos homogéneos en suelo rústico:*

En tanto se proceda a la adaptación del plan insular de ordenación al contenido previsto por esta ley, los cabildos podrán aprobar ordenanzas provisionales insulares ***fijando los criterios de homogeneización de los usos del suelo rústico según sus categorías,*** *sin que su elaboración tenga efecto suspensivo sobre el planeamiento municipal y cuenten en su elaboración con la participación municipal en los términos de cooperación interadministrativa prevista en la presente ley.*

Conclusiones

1.- De acuerdo a lo expuesto en las consideraciones vertidas en el presente informe, la viabilidad del almacén para artículos pirotécnicos a ubicar en la parcela catastral 46 del polígono 10 (referencia catastral 35016A010000460000XB), en Barranco Guerepe, T. M. De Pájara solicitada por la entidad "Pirotecnia Piromart", consta prevista en el planeamiento de aplicación, esto es, el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

2.- Respecto a la declaración de viabilidad de la misma, habrá de concluir, que si a pesar de ser un uso contemplado en el planeamiento, y admisible en el suelo rústico común, éste no se establece con la certeza indispensable.

3.- Para determinar la adecuación de la actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial, se carece de los preceptos necesarios, ya que no se ha dictado por parte del Cabildo Insular de Fuerteventura que determinaciones del documento del Plan Insular de Fuerteventura se encuentran derogados y cuáles no.

4.- Así mismo no consta aprobación de ordenanza que fije los criterios homogeinizadores de los usos del suelo rústico que establece la ley en su Disposición transitoria quinta.

5.- La previsión recogida en el Plan General de Pájara en cuanto a los usos industriales en suelo Rústico Común no consta de informe favorable del Cabildo Insular de Fuerteventura, en cumplimiento del artículo 76 de la ley.

6.- Quien suscribe entiende que deberá ser el Cabildo Insular de Fuerteventura quien se pronuncie sobre el uso industrial pretendido.

7.- Igualmente los usos de interés público y social, dada su condición extraordinaria, se condicionan a la previa declaración del interés público y social de la iniciativa o proyecto, salvo que el proyecto esté previsto con suficiente grado de detalle en el planeamiento, aunque, aun así, se exige información pública y evaluación ambiental.

De ser necesaria, corresponde al cabildo insular tal declaración.

8.- No obstante procede analizar jurídicamente los preceptos expuestos en el presente informe y la aplicabilidad de los mismos, así como si procede la remisión del expediente al Cabildo Insular de Fuerteventura para que emita el informe que se establece en el artículo 76 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias ley".

Visto igualmente el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Soto Velázquez), que reza como sigue:

"***Primero*.- Marco Normativo***.- La legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que esta se dicte dentro del plazo establecido para resolver. En caso de resolución extemporánea o de silencio administrativo positivo, la normativa urbanística aplicable será la que resulte más beneficiosa para el solicitante de entre la vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo de la resolución expresa o producción del silencio positivo.*

La petición de viabilidad objeto del presente informe tuvo entrada en esta Corporación el 11 de septiembre de 2017, (RE nº 8289), por tanto tras la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSC), en su Disposición derogatoria única establece: "quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular. En aras de la certidumbre jurídica, las administraciones en cada caso competentes adaptarán los instrumentos de ordenación a este mandato, suprimiendo las determinaciones derogadas por esta ley." La primera observación es que el Cabildo Insular de Fuerteventura no ha adaptado el PIOF suprimiendo las determinaciones que se han de entender derogadas por mandato de la citada disposición derogatoria, como tampoco lo ha hecho este Ayuntamiento respecto de nuestro Plan General.

La ley predica su aplicación directa quedando derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la misma

En cuanto al alcance de esta la disposición derogatoria referida al PIOF, sin perjuicio de señalar que por el carácter reciente de la LSC aún no hay suficiente pronunciamiento doctrinal, ni evidentemente jurisprudencial sobre su interpretación, puede entenderse que las determinaciones del PIOF vigente que se extralimiten del contenido de los Planes Insulares de Ordenación fijado en los artículos 96 a 99 de la LSC serían contrarias a la misma, por lo que se han de entender derogadas.

El Título II de la LSC, regula la utilización del suelo rústico, en su Capítulo I, estableciendo el régimen general de los usos, actividades y construcciones ordinarios, específicos, complementarios y de interés público o social, pasando en el Capítulo II a establecer el régimen de usos por categorías de suelo rústico. Por último en su Capítulo III, regula los Títulos habilitantes necesarios para el establecimiento de los usos, actividades y construcciones en suelo rústico y el procedimiento especifico para su autorización en algún supuesto.

En cuanto a equiparación de categorías de suelo rústico de Planes no adaptados a la Ley, como es nuestro caso, se aplicará la correspondencia establecida en la Disposición Transitoria Tercera de la LSC.

***Segundo**.- En cuanto a la viabilidad concreta de la solicitud de almacén de artículos pirotécnicos:*

A).- La clasificación y categorización del suelo:

Será la establecida en el PGO (art.30, 136 a) y 142.2 LSC) según la correspondencia establecida en la Disposición Transitoria Tercera de la LSC.

El suelo rústico de protección paisajística = ***Suelo Rústico de Protección Ambiental, subcategoría según el valor protegido****.*

El Suelo Rústico Residual = ***Suelo rústico Común, subcategoría de reserva u ordinario.***

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación sujetas a varios regímenes urbanísticos ***se aplicará a cada parte el régimen que le asigne el planeamiento****, pudiendo computarse la superficie total exclusivamente para la aplicación del régimen más restrictivo de los que les afecten. Con independencia de su concreta calificación, el planeamiento podrá permitir el cómputo conjunto de las superficies destinadas a usos compatibles entre sí, a los efectos de la autorización de construcciones o instalaciones vinculadas específicamente a dichos usos (art.73)*

B).- Régimen general de de la utilización del suelo rústico:

En el marco de lo establecido por la legislación estatal de suelo, las personas propietarias de suelo rústico tienen los siguientes derechos (art.36 LSC):

a) A la ejecución de los actos tradicionales propios de la actividad rural y, en todo caso, a la realización de los actos precisos para la utilización y la explotación agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, vinculadas con la utilización racional de los recursos naturales, que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, incluyendo los actos de mantenimiento y conservación en condiciones adecuadas de las infraestructuras y construcciones, y los trabajos e instalaciones que sean precisos con sujeción a los límites que la legislación por razón de la materia establezca.

b) A la realización de las obras y construcciones necesarias para el ejercicio de los anteriores usos ordinarios, así como para actividades complementarias de aquellos, en los términos establecidos por esta ley.

c) Al ejercicio de otros usos no ordinarios, así como a la ejecución de las obras y construcciones vinculadas a los mismos, siempre que sean admisibles de acuerdo con la legislación y el planeamiento de aplicación.

Excepcionalmente, cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza industrial, turística o de equipamiento, que no sea uso complementario, la persona propietaria tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que esta determine*. En el caso de que el aprovechamiento edificatorio fuera por tiempo limitado, este nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.*

El artículo 63 de la LSC, establece para el suelo rústico como novedad el principio de que lo que no está expresamente previsto o prohibido por el planeamiento es autorizable en las condiciones que establece la ley.

La LSC de los artículo 58 a 61 establece lo que son usos ordinarios, ordinarios específicos y complementarios. Fuera de estos usos, el artículo 62 define los usos, actividades y construcciones de interés público o social señalando

Tal y como se señala en su propia exposición de motivos (VIII), la ley parte de la diferencia que formula la legislación básica entre usos ordinarios y usos de interés público y

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

social. Los usos ordinarios son aquellos conformes con el destino o vocación natural del suelo rústico (incluyendo, claro está, su aprovechamiento agrícola y ganadero), también merecen esta calificación los usos deportivos al aire libre con instalaciones desmontables. Los usos de interés público y social se refieren a actuaciones ajenas a ese destino, aun cuando su localización en el ámbito rural sea adecuada por contribuir a su desarrollo (es el caso de las construcciones turísticas, industriales o de servicios). Se trata de usos que, en la legislación hasta ahora vigente, se calificaban de usos de interés general.

*En relación con los **usos complementarios**, la ley pretende la generación de rentas adicionales a la actividad de los profesionales del sector agrario, desde un planteamiento restrictivo como el que corresponde a esta tipología de suelo, pero desde el principio de conservar la superficie cultivada como valor del paisaje y desarrollar el sector primario. En lo que se refiere a los usos complementarios turístico-alojativos se establece, siempre sobre edificaciones preexistentes, un límite máximo de camas y superficie y serán los planes insulares de ordenación los que los puedan contemplar o no y, en su caso, concretar en qué ámbitos territoriales, con el objetivo de evitar las migraciones interiores y el abandono del campo.*

*Pues bien, **los usos ordinarios** se someten bien a licencia municipal, en los casos tasados que establece la ley y que incluyen las obras de nueva planta y los movimientos de tierras, licencia que determinará las condiciones urbanísticas; bien a comunicación previa, en los casos no limitativos que relaciona esta norma; o, incluso, en determinados supuestos, pueden ejecutarse sin necesidad de título habilitante o comunicación previa (como la preparación y la roturación de los terrenos, o el arreglo y el mantenimiento de las instalaciones vinculadas a la agricultura), y ello sin menoscabo de las potestades de la Administración de inspección y de sanción en caso de incumplimiento. Se trata del régimen general de intervención administrativa aplicable en cualquier clase de suelo, también en suelo rústico.*

*Por su parte, los **usos de interés público y social** en todo caso se someten a licencia municipal, ahora bien, **dada su condición extraordinaria, su otorgamiento se condiciona a la previa declaración del interés público y social de la iniciativa o proyecto, salvo que el proyecto esté previsto con suficiente grado de detalle en el planeamiento** –aunque, **aun así, se exige información pública y evaluación ambiental**–. De ser necesaria, esa declaración corresponde al cabildo insular, previa audiencia a las administraciones afectadas y trámite de información pública. En caso de que la declaración sea favorable, el proyecto continuará su tramitación para la obtención de la licencia, incluyendo, claro está, su evaluación ambiental. La declaración deberá ser objeto de publicación oficial. De este modo, se mantiene el objetivo de que el ejercicio de la actividad requiera un único título habilitante, si bien, por su carácter no ordinario, se imponen las garantías descritas en su tramitación.*

En cuanto a usos, actividades y construcciones de interés público o social (art.62) establece:

*Excepcionalmente, en el suelo rústico, **no categorizado de protección ambiental ni de protección agraria**, podrán autorizarse usos industriales, energéticos, turísticos, dotacionales, de equipamiento y servicios, así como cualquier otro que no sea ordinario ni complementario de uso ordinario, siempre que se integren en actuaciones de interés público o social, contribuyan a la ordenación y el desarrollo rural o que deban situarse necesariamente en*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

suelo rústico y que, además, ese uso e implantación no estuvieran expresamente prohibidos por el planeamiento.

Los usos industriales incluyen cualquier instalación industrial que deba emplazarse alejada de otros usos por su peligrosidad o molestia y fuera de suelos urbanos o urbanizables, salvo que sea propia o complementaria de actividades que tengan la consideración de usos ordinarios, incluidas las plantas de procesamiento de explotaciones agrícolas, mineras o hidráulicas. (...)

Con carácter general, los usos a que se refieren los apartados anteriores comprenderán las construcciones e instalaciones que los caractericen de acuerdo con la presente ley y la legislación sectorial correspondiente.

La limitación para autorizar usos de interés público o social en suelo rústico de protección agraria establecida en el artículo 62 de la presente ley no será de aplicación a los expedientes en tramitación a la entrada en vigor de la presente ley o que se inicien antes del 31 de diciembre de 2018. (Disposición Transitoria Cuarta LSC)

C).- Régimen de Usos por categoría:

*Suelo rústico **de protección ambiental**: su régimen específico de usos según su categoría se establece en el artículo 64 LSC*

"1. En el suelo rústico de protección ambiental serán posibles los usos, actividades, construcciones e instalaciones que no estuvieran expresamente prohibidos por el plan insular, los planes y normas de espacios naturales protegidos o el plan general municipal y sean compatibles con el régimen de protección al que dicho suelo está sometido, siendo preceptivo, cuando se trate de espacio natural protegido, informe previo del órgano al que corresponda la gestión.

2. En particular, en el suelo rústico de protección natural, paisajística y cultural solo serán posibles los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

3. En el suelo rústico de protección del entorno de espacios naturales protegidos, de itinerarios o de núcleos de población, solo serán posibles los usos, las construcciones y las actividades, de carácter provisional, de acuerdo con lo establecido por el artículo 32 de la presente ley, sin perjuicio de su compatibilidad con cualquier otra categoría."

En esta categoría de suelo rústico no se permite la autorización de usos de interés público y social, por estar excluido expresamente en el artículo 62 de la LSC, y además no parece que un almacén de pirotecnia pueda ser compatible con la finalidad de protección, conservación y disfrute público de sus valores.

***Suelo rústico Común** su régimen específico de usos según su categoría se establece en el artículo 70 LSC*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

"1. En el suelo rústico común, tanto ordinario como de reserva, será posible cualquier uso y actividad ordinaria, con sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional.

2. En particular, en el suelo rústico común ordinario ***se podrán localizar, además, aquellos usos y actividades que no sean admisibles en otras categorías, pero que, por sus características y funcionalidad, deban implantarse en suelo rústico,*** *con construcciones e instalaciones tanto provisionales como permanentes."*

El uso industrial o almacenaje de material de pirotecnia no está dentro de los usos ordinarios, ni de los ordinarios específicos contemplados en los artículos 59 y 60 de la LSC, ni de los usos complementarios del artículo 61, por lo que sería autorizable como uso de interés público y social siguiendo el procedimiento establecido (art. 77 y 79 LSC).

D) Autorización de actos y usos de interés público o social.

1.- Actos y usos de interés público o social previstos en planeamiento (Art.76)

1. *Cuando los actos y usos no ordinarios en suelo rústico tengan cobertura en el planeamiento, con el grado de precisión suficiente para permitir su ejecución, se entenderá que cuentan con declaración de interés público o social, que constituye presupuesto inexcusable de la licencia a otorgar por el ayuntamiento correspondiente. A estos efectos, la previsión en el planeamiento debe contar con informe favorable del cabildo insular emitido con ocasión de su elaboración.*

2. *El procedimiento para su otorgamiento y su contenido es el propio de las licencias municipales con las singularidades que se establecen en el artículo 78 de la presente ley.*

3. *En todo caso, cuando las actuaciones a que se refiere este artículo sean en suelo rústico de asentamiento que cuente con ordenación pormenorizada, la licencia municipal será suficiente para legitimarlas.*

2.- Actos y usos de interés público o social no previstos en planeamiento (art.77)

Cuando los actos, construcciones y ***usos no ordinarios carezcan de cobertura expresa en el planeamiento, o del grado suficiente de detalle****, su autorización por licencia requiere de la previa declaración, por el cabildo insular, del interés público o social de la actuación y de su compatibilidad, en su caso, con el planeamiento insular, sin perjuicio de los restantes informes sectoriales que sean legalmente exigibles.*

El procedimiento para su otorgamiento y su contenido es el previsto en el artículo 79 de esta ley.

E) Aplicación Planeamiento insular:

De conformidad con lo establecido en el artículo 96.i), de la LSC, en relación con su disposición Transitoria Quinta, el Plan Insular es competente para el establecimiento de criterios para homogeneizar los usos en las diferentes categorías de suelo Rústico. En tanto se proceda

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

a la adaptación del plan insular de ordenación al contenido previsto por esta ley, los cabildos podrán aprobar ordenanzas provisionales insulares fijando los criterios de homogeneización de los usos del suelo rústico según sus categorías, sin que su elaboración tenga efecto suspensivo sobre el planeamiento municipal y cuenten en su elaboración con la participación municipal en los términos de cooperación interadministrativa prevista en la presente ley.

La Tabla de Matrices de Capacidad de Acogida de Usos y Actividades, no se considera que tenga esta naturaleza homogeneizadora de usos, además se refiere una categorización de suelo, que hoy no podría realizarse por los Planes Insulares y que no se corresponde ni es equiparable con ninguna de las categorías que se recogen en la vigente LSC. Por tanto, a juicio de quien suscribe, no es de aplicación al entenderse dichas determinaciones por la disposición derogatoria de la LSC.

Tampoco se considera de aplicación los artículos del PIOF que contienen determinaciones urbanísticas.

F) Cobertura en el planeamiento municipal:

Por la Técnico municipal se informa que "Respecto del cumplimiento normativo del Plan General de Ordenación Urbana vigente se tendrá en consideración las determinaciones específicas relativas a las edificaciones, construcciones, instalaciones y actividades específicas.

En cuanto al régimen de usos establecido en el Plan General vigente, se analizará la viabilidad de la actividad objeto de informe (almacenamiento de material pirotécnico) también desde el régimen de usos establecido en el mismo.

La edificación en la que se pretende implantar la actividad objeto de informe queda contemplada según el Plan General vigente dentro de los usos Industriales, y en concreto en el sub-uso de Almacenes definido en el artículo 9.1.8.2.2 de las Normas del Plan General:

A.- En relación a los usos permitidos sobre suelo rústico en general, sin especificar usos según categorizaciones, será de aplicación lo establecido en el artículo 5.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Así, y en relación al uso que nos ocupa, se establece lo siguiente en los apartados 2) del artículo citado: (...) Queda por delimitar si la actividad objeto de informe es permitida desde las normas de aplicación a la categoría de suelo rústico residual o común en el que dicha actividad se situaría (artículo 5.4.7)

Suelo Rústico residual o común.- "En este tipo de suelo será uso característico el agrícola, ganadero y forestal. Serán usos compatibles: a) Industrias incompatibles con el medio urbano que estarán condicionadas para su implantación efectiva a la presentación de estudios de impacto ambiental; b) Circuitos deportivos de campo a través, para vehículos, con una superficie máxima de 30 Ha. y localizados a más de 1 km. de cualquier núcleo urbano o suelo de protección; c) Extractivo y vertido de residuos sólidos controlados; d) El uso residencial de vivienda unifamiliar siempre que no dé lugar a formación de núcleo.- Las condiciones para la edificación residencial serán: Parcela mínima: 25.000 m2, dando frente en una longitud mínima de 100 metros a alguno de los accesos rodados ya existentes; Edificabilidad máxima: 0,01 m2/m2; Número máximo de plantas: 2 y 6,50 metros; Separación a linderos: 10 metros; Existencia de un número inferior a 5 viviendas en un radio de 500 metros; e) Edificios

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

declarados de interés social; f) Campos de golf, con los requisitos que se establecen en el artículo 5.3.2. De las presentes Normas."

B.- En cuanto a la admisibilidad de la edificación en la que se pretende implantar la actividad será de aplicación el Artículo 5.3.15 Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial (...)

El uso planteado es viable desde el punto de vista del planeamiento municipal con los condicionantes que se establecen tanto para el uso como para la edificación que se han descrito en los párrafos anteriores."

Concluyéndose que:

"De acuerdo a lo expuesto en las consideraciones vertidas en el presente informe, la viabilidad del almacén para artículos pirotécnicos a ubicar en la parcela catastral 46 del polígono 10 (referencia catastral 35016A010000460000XB), en Barranco Guerepe, T. M. De Pájara solicitada por la entidad "Pirotecnia Piromart", consta prevista en el planeamiento de aplicación, esto es, el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara.

Respecto a la declaración de viabilidad de la misma, habrá de concluir, que si a pesar de ser un uso contemplado en el planeamiento, y admisible en el suelo rústico común, éste no se establece con la certeza indispensable. (...)

La previsión recogida en el Plan General de Pájara en cuanto a los usos industriales en suelo Rústico Común no consta de informe favorable del Cabildo Insular de Fuerteventura, en cumplimiento del artículo 76 de la ley.

Igualmente los usos de interés público y social, dada su condición extraordinaria, se condicionan a la previa declaración del interés público y social de la iniciativa o proyecto, salvo que el proyecto esté previsto con suficiente grado de detalle en el planeamiento, aunque, aun así, se exige información pública y evaluación ambiental."

Conclusión

La actuación pretendida es viable, desde un punto de vista jurídico, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Primera: *En el suelo rústico común ordinario* ***se podrán localizar, además, aquellos usos y actividades que no sean admisibles en otras categorías, pero que, por sus características y funcionalidad, deban implantarse en suelo rústico,*** *con construcciones e instalaciones tanto provisionales como permanentes."*

El uso industrial o almacenaje de material de pirotecnia no está dentro de los usos ordinarios, ni de los ordinarios específicos contemplados en los artículos 59 y 60 de la LSC, ni de los usos complementarios del artículo 61, por lo que sería autorizable como uso de interés público y social.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

El uso de almacén para artículos pirotécnicos a ubicar en la parcela catastral 46 del polígono 10 (referencia catastral 35016A010000460000XB), en Barranco Guerepe, T. M. De Pájara solicitada por la entidad "Pirotecnia Piromart", si bien podría ser asimilable al industrial y contemplado en el Plan General de Pájara, no lo está en grado suficiente para ser autorizable mediante licencia, por lo que requiere de la previa declaración, por el cabildo insular, del interés público o social de la actuación y de su compatibilidad, en su caso, con el planeamiento insular, sin perjuicio de los restantes informes sectoriales que sean legalmente exigibles (art.77 LSC)

Segunda: *El uso pretendido se ha de circunscribir al suelo rústico común ordinario, no es viable en suelo rústico de protección ambiental (art. 62.1 y 73 LSC)*

Tercera: *El procedimiento para su tramitación se sustanciará conforme a lo dispuesto en el artículo 79 LSC, procediéndose por el ayuntamiento, como trámite subsiguiente a la admisión de la solicitud, a recabar del cabildo insular la declaración sobre la existencia o no de prohibición en el planeamiento insular y sobre el interés público o social de la actuación.*

El procedimiento se iniciará a instancia de cualquier administración o mediante solicitud de particular ante el ayuntamiento correspondiente, que deberá incluir como mínimo la documentación básica que sigue y, en su caso, la que se determine reglamentariamente:

a) La documentación técnica que permita analizar y materializar, en su caso, la actuación o el proyecto.

b) La solución de un modo satisfactorio, y a financiar en su totalidad con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones previstas, mediante la realización de cuantas obras fueran precisas para la eficaz conexión de aquellas con las correspondientes redes generales de servicios y comunicaciones; asimismo, deberá, como mínimo, garantizarse el mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.

c) La asunción del resto de compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento y, en general, el pago del correspondiente canon.

d) La prestación de garantía por un importe del 10% del coste total de las obras a realizar para cubrir, en su caso, los gastos que puedan derivarse de los incumplimientos o las infracciones o de las labores de restauración de los terrenos.

e) La acreditación suficiente de la titularidad de los derechos subjetivos sobre el correspondiente terreno (…)".

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.- Tomar conocimiento de la solicitud presentada por la entidad mercantil "Pirotecnia Piromart, S.L.U." en orden la obtención de consulta previa referida a la implantación de un almacén de artículos pirotécnicos de 35 m2 en donde dicen "Barranco de Guerepe –

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Finca Registral nº 18893), en este Término Municipal, y dictaminar la misma conforme a los informes técnico y jurídico anteriormente transcritos.

Segundo.- 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 las 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.

CUARTO.- LICENCIAS URBANISTICAS.-

4.1.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Meeting Point Jandía Investment, S.L.**" (Rfa. Expte. 13/86 L.U.M.), por el que solicita Licencia Urbanística para proyecto básico de reforma y ampliación del conjunto de apartamentos "El Palmeral" para su transformación en Hotel de 5*, compuesto por 169 unidades alojativas, equivalentes con 347 camas turísticas, situado en la c/ Papagayo – Parcela P-26-B-3 de la Urbanización "Stella Canaris" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Municipal (Sr. Gutiérrez Padrón), 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 Y AMPLIACIÓN de "COMPLEJO DE APARTAMENTOS EL PALMERAL, EN HOTEL 5***** "EL PALMERAL". (169 habitaciones con 347 camas turísticas), cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con los proyectos básicos que obran en esta oficina técnica, redactados por el arquitecto José Luis García Martín, y que no se encuentran visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, fechados el 24 de diciembre de 2016, con*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

documentación complementaria y reformado de proyecto básico de 6 de marzo de 2017, para el que se solicita la licencia urbanística.

Así mismo, el pasado 8 de mayo de 2017 (R.E. nº 4.262) se presentó por D. Servando García Hacha, actuando en representación de MEETING POINT JANDIA INVESTMENT SL. Un Informe de cumplimiento de las condiciones del Decreto 142/2010, de estándares turísticos, redactado por el arquitecto José Luis García Martín, y que se encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 3 de mayo de 2017.

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 Complejo de Hotel-apartamentos "EL PALMERAL" de 3***, se encuentra clasificada como Suelo Urbano dentro del ámbito denominado Stella Canaris, con normativa de aplicación F-1 de uso hotelero.*

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).

La parcela donde se ubica el proyecto se ve afectada por la nueva ordenación del PMM, al especializar el uso turístico de la misma y establecer la posibilidad de incremento de edificabilidad y ocupación conforme a las determinaciones de la normativa del PMM y conforme al planeamiento municipal vigente, sin que estos incrementos de edificabilidad puedan ser destinados a aumentar las unidades de alojamiento por encima del umbral definido por la normativa de aplicación al respecto (apartado 7 del art. 14 de la Normativa del PMM).

3.- La parcela donde se ubica el proyecto, denominada como P 26 B-3 del Suelo Urbano turístico de Stella Canaris, consta concedida la licencia urbanística de Expediente. 13/1986-LUM, para 169 apartamentos, si bien la Licencia de Primera ocupación concedida el 23 de enero de 1990 para la edificación existente, lo fue para 160 apartamentos. En la actualidad y de la documentación aportada en el estado actual del complejo de apartamentos, figuran 159 unidades con 318 plazas alojativas autorizadas.

4.- La parcela P 26 B-3 pertenece al Suelo urbano turístico de Stella Canaris y está recogida como parcela de uso hotelero, con una superficie de parcela urbanística de 6.480 m², según el Planeamiento vigente.

5.- El proyecto básico presentado para Hotel 5 EL PALMERAL, cuenta con autorización previa del Cabildo Insular de Fuerteventura, por Resolución del Consejero Delegado de Turismo, de fecha 10 de mayo de 2017, por la cual, se establece que el alojamiento turístico EL PALMERAL, cuenta actualmente con 318 plazas alojativas autorizadas, a las que se autoriza un*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

incremento de 29 nuevas plazas, siempre que se dé cumplimiento al apartado b) del artículo 12 de la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril.

Consideraciones

1.- El proyecto básico presentado se encuentra firmado por el arquitecto D. José Luis García Martín y se compone de varios documentos de proyecto básico fechados el 24 de diciembre de 2016, con documentación complementaria y reformado de proyecto básico de 6 de marzo de 2017, para el que se solicita la licencia urbanística.

*2.- Supone la reforma de prácticamente todas las habitaciones del complejo turístico de 3*** para transformarlo en Hotel de 5*****. Para ello se reforma la mayor parte de la construcción existente, ya que cuenta con muchas zonas comunes libres pero no acondicionadas para dar servicio a los clientes, sino que se utilizaban como almacenes y oficinas y servicios del complejo de Stella Canaris. Mientras tanto el complejo dependía a nivel servicios del resto del complejo de Stella Canaris. Se pretende utilizar dichos espacios para completar en lo posible con los servicios que tiene que tener un Hotel de cinco estrellas.*

Para ello se plantea la realización de las siguientes actuaciones principales:

- *Realización de nueva recepción con zona de administración. En esta planta se realiza un pequeño piano bar, servidor del espacio de recepción.*
- *Realización de restaurante buffet en nivel 2 con cocina y anexos, y restaurante panorámico en cubierta.*
- *Realización de un pool bar en piscina y zona de solárium en terraza ajardinada en cubiertas.*
- *Realización de Discoteca en planta sótano pero con acceso directo a exterior.*
- *En zona de retranqueo y como instalaciones complementarias necesarias para instalaciones y servicios del hotel, se plantean bajo rasante, .en sótano y semisótano, varias plantas destinadas a servicios propios como aparcamiento, cocinas, almacenes etc.*
- *Reforma interior de todas las habitaciones y ampliación de algunas para cumplimiento de estándares del decreto 142/2010.*
- *Realización de 10 nuevas unidades.*

*3.- Consta resolución del Cabildo Insular donde se concede autorización previa al proyecto de actividad turística para Hotel de 5 *****, preceptivo para la concesión de licencia, en la que consta autorizadas previamente 318 plazas existentes en el complejo y se da la autorización previa a 29 plazas alojativas más, lo que hace un total de 347 plazas en 169 habitaciones. Para ubicar estas 10 nuevas habitaciones se propone la transformación de una*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

sala diáfana y sin uso definido situada en el nivel 6 del complejo, que será ocupada por estas nuevas habitaciones dando frente a la parte trasera de la parcela.

4.- De acuerdo con las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General en vigor, así como las modificaciones introducidas en la ordenación del PGO por el PMM de Morro Jable, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- ***Ordenanza de aplicación**: Ordenanza F-1.*
- ***Clasificación de suelo**: Urbano –Turístico.*
- ***Condiciones de edificación**:*

  - *Condiciones de parcela:*

    · Parcela mínima:

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
10.000 m²	*6.480 m²*	*CUMPLE (*)*

(*) La parcela urbanística, según el PGO en vigor tiene 6.480 m², por lo que cumple, a pesar de ser inferior a 10.000 m².

· Alineaciones y rasantes: Son las del edificio existente.

· Línea de edificación: Es la del edificio existente.

  - *Condiciones de posición de la edificación:*

    · Retranqueo frontal y separación a linderos:

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
La que tiene la edificación existente	*La que tiene la edificación existente*	*CUMPLE (*)*

(*) Conforme al art 8.3.9 de las normas de edificación de carácter general, las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos y separación a linderos.

  - *Condiciones de ocupación:*

    · Ocupación máxima:

NORMA (PMM)	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
40 %	*53 %*	*CUMPLE (*)*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

(*) El art. 12.b) de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y modernización turística de Canarias, modificado por la Ley 9/2015, de 27 de abril, determina que para aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, se respetará el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente.

· Ocupación bajo rasante:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Sótano y semisótano	Semisótano y sótano	CUMPLE

- *Condiciones de aprovechamiento:*

· Edificabilidad:

EDIFICABILIDAD	NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Computable 0,80 m²/m² (PGO) 0,30 m²/m² (PMM) TOTAL: 1,10 m²/m²	PGO= 5.184,00 m² PMM=1.944,00 m² TOTAL: 7.128,00 m²	LICENCIA CONCEDIDA (0,84 m²/m²)= 5.443,20 m² PMM (0,2599 m²/m²)= 1.681,20 m² TOTAL: 7.124,40 m² (1,099 m²/m²)	CUMPLE (*)
No computable Instalaciones, zonas comunes y servicios propios del hotel en sótano o semisótano, z.c. abiertas	No computa	SUPERFICIE CONSTRUIDA NO COMPUTABLE TOTAL: 5.164,65 m²	CUMPLE
Total construido	---	12.289,05 m²	

(*) Para la materialización del incremento de edificabilidad atribuido por el PMM debe suscribirse previamente convenio de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM.

- *Condiciones de forma:*

· Altura de la línea de cornisa:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
F-1 11,00 m	< 11,00 m	CUMPLE

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

· *Altura en plantas:*

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
F-1 3 plantas	*3 plantas*	*CUMPLE*
10% de edificabilidad total en 4ª y 5ª planta	*< 10% de edificabilidad total en 4ª y 5ª planta*	***CUMPLE***

· *Altura libre:*

ALTURA LIBRE	*NORMA*	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
Planta Baja	*3,00 – 6,00*	*3,00 m*	*CUMPLE*
Planta Piso	*2,50 – 2,80*	*2,50 m*	*CUMPLE*

- *Condiciones higiénicas:* *CUMPLE.*

- *Condiciones estéticas:*

  · *Salientes: CUMPLE.*

  · *Vuelos: CUMPLE.*

- *Condiciones de uso:*

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
Hotelero	*Hotelero*	*CUMPLE*

- *Número de camas:*

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
Según PGO *5.184,00 m²c / 30 m²c/cama = 173 camas* *CAMAS AUTORIZADAS SEGÚN LICENCIA CONCEDIDA = 318 camas* *Según PMM* *6.480,00 m²s / 50 m²s/cama = 173 camas*	*347 camas*	***INCUMPLE (*)***

(*) De conformidad con el PMM en vigor, redactado al amparo de la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias (antes de ser modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril), establecía en el apartado b)III del artículo 12 relativo a los incentivos en materia de densidad de parcela, lo siguiente: III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza. ***No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.***

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- Plazas de aparcamiento:

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
Según Decreto 10/2001, que regula estándares turísticos = 1 plaza cada 3 unidades alojativas 169 / 3 = 56 plazas	*11 plazas en interior de la parcela*	***CUMPLE (*)***
Según Decreto 227/1997, del Reglamento de Accesibilidad en Canarias= Reserva de 6 plazas de aparcamiento para PMR	*No Hay*	***INCUMPLE***

(*) Del número total de plazas de aparcamiento, un 80% del mismo (45 plazas) podrá ubicarse en aparcamientos concertados que no se encuentran en un radio superior a 200 metros.

- *Superficies ajardinadas comunes, recreativas y deportivas:*

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
Según Decreto 10/2001, que regula estándares turísticos = 9 m² por plaza de alojamiento 347 x 9 = 3.123 m²	*3.661 m²*	***CUMPLE***

- *Requerimientos mínimos de superficie útil de unidad de alojamiento para Hotel 5*:*

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
28 m² por unidad de alojamiento	*>29,01 m²*	***CUMPLE***
10 m² extra por plaza de alojamiento	*>45,23 m²*	***CUMPLE***

- *Dotación mínima de agua de abasto en el interior del edificio:*

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
Art. 8.7.17 de las Normas de Edificación del PGOU= 150 litros por plaza alojativa durante 3 días 150x3x 347 = 156.150 litros	*No existe*	*INCUMPLE*

5.- OBSERVACIONES:

El DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, establece en el artículo 14.7 referido a los parámetros de de ordenación aplicables a las intervenciones en el espacio privado en el Área Homogénea Ciudad Turística (AHCT), que establece:

Artículo 14.7.- Los incrementos de edificabilidad habilitados por este Plan de Modernización no podrán ser destinados a aumentar las unidades de alojamiento de los establecimientos por encima del umbral definido por la normativa de aplicación al respecto.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autenticación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Este PPM se tramitó y aprobó conforme a lo establecido en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, que establecía en el apartado b)III del artículo 12 relativo a los incentivos en materia de densidad de parcela, lo siguiente:

III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza. ***No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.***

No obstante, tras la aprobación de la Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, una de las modificaciones que introduce en el artículo 12 deja una puerta abierta a la posibilidad de aumentar el número de plazas alojativas en aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, respetándose en estos casos el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente.

El artículo 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias modificado por la Ley 9/2015, de 27 de abril, determina lo siguiente:

En estos casos, dichos establecimientos solo podrán aumentar el número actual de plazas de alojamiento autorizadas, cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Deberá incrementarse la categoría actual del establecimiento a un mínimo de tres estrellas en el caso de establecimientos extrahoteleros y de cuatro, en el caso de hoteleros.

2. Deberán implantarse nuevos equipamientos complementarios en los establecimientos y/o mejorar sustancialmente los existentes, así como medidas tendentes a la mejora de la calidad del mismo, así como de la eficiencia energética y de gestión ambiental, de acuerdo a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

3. Deberá acreditarse el cumplimiento de los estándares turísticos fijados reglamentariamente. En este caso, no habrá posibilidad de solicitar dispensa del estándar relativo a áreas ajardinadas y zonas deportivas o recreativas. No obstante, a tales efectos, podrán computar las cubiertas de los establecimientos, que se destinen a esos usos.

El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico.

En base a lo anterior, aquellas modificaciones de la Ley 2/2013 introducidas por la Ley 9/2015, a su vez modificarán a aquellas determinaciones del PMM que no se ajusten a las mismas, toda vez que el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable se redactó conforme a una ley la 2/2013, que ha sido modificada parcialmente por la Ley 9/2015. Así lo deja claro la Disposición derogatoria única de la citada Ley 9/2015:

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

No obstante lo anterior, queda lo dicho en este informe técnico, sujeto a lo que el Informe jurídico que se emita al respecto establezca más ajustado a derecho.

Por tanto, el número de las plazas alojativas que se puedan aumentar en este establecimiento serán las que determine la autorización previa del Cabildo Insular, conforme a lo estipulado en el artículo 13 de la Ley 2/2013, en lo referente a los incentivos en forma de plazas adicionales, siempre y cuando se cumpla lo estipulado en el artículo 12 b).3, modificado por la Ley 9/2015: El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico.

El proyecto presentado propone el aumento de 29 plazas alojativas respecto a las 318 que tenía autorizadas, haciendo un total de 347 plazas alojativas en el Hotel 5 EL PALMERAL. Este aumento de número de camas es posible, ya que no se aumenta la edificabilidad máxima permitida por el PMM, ni el número de alturas máxima permitida, si bien es cierto que se sobrepasa la ocupación máxima de la parcela (40%), la ocupación que tiene la edificación en la parcela es el 53%, que es la que tenía en la licencia concedida anterior a 1995, y no se modifica.*

Por tanto, y dado que se cumplen los parámetros urbanísticos de aplicación, el número total de camas de 347, cumple con la Normativa urbanística.

El proyecto presentado presenta las siguientes imprecisiones y cuestiones a subsanar:

- *La justificación del DB-SI aportada contiene algunas referencias erróneas del establecimiento, como en el apartado descriptivo de las **B.I.E.** No coincide en número de B.I.Es descritas en la memoria del cumplimiento del Db-SI, con lo reflejado en planos. Deberá de especificarse con claridad la ubicación y características de los mismos en el proyecto de ejecución.*

- *Debe justificarse expresamente el cumplimiento del los art. 9.2.47 y siguientes de las normas urbanísticas del PGO, referentes al **uso de garaje**.*

- *En el Proyecto Básico presentado no se da cumplimiento al Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de accesibilidad en Canarias. Este hecho lo recoge la Resolución del Cabildo Insular de Fuerteventura en la Autorización turística previa emitida el pasado 10 de mayo. Así, en el apartado 6º de la Resolución, en lo referente al cumplimiento de la Ley 8/1995 de accesibilidad, y el Decreto 227/1997del reglamento que la desarrolla, en concordancia con el DBSUA del Código Técnico de la Edificación, dice literalmente: **... "Respecto a las plazas de aparcamiento, deberán reservarse con señalización al menos 6 plazas para personas con movilidad reducida (PMR). Las medidas de estas plazas especiales cumplirán con las medidas mínimas establecidas en el Anexo 1 del Decreto 227/1997.***

- *El Proyecto básico contempla un garaje en sótano en el interior de la parcela con capacidad para 11 vehículos, con lo que se cumple el estándar mínimo de tener un*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

20% del total de las plazas exigidas en el interior de la parcela. Sin embargo, ninguna de estas plazas está dimensionada ni señalizada para cumplir con el Decreto 227/1997 de accesibilidad.

- *La rampa de acceso al garaje, así como una terraza delantera al Hotel, se ubican en parte sobre un viario interior de la urbanización. Se deberá aportar junto con el Proyecto de Ejecución, planos de urbanización exterior a la parcela para ver de qué forma se resuelve la ocupación que la rampa de acceso al garaje y la terraza delantera para que no interfiera con la circulación de vehículos de la urbanización.*

- *Los **muros de cerramiento** de parcela en edificación aislada deben cumplir con el Art. 8.10.16. de las Normas urbanísticas del PGO. 50 cm de altura de parte ciega y hasta 2,50 con elementos diáfanos o setos vegetales.*

  Se deberá justificar en el Proyecto de Ejecución la ubicación exacta de las 45 plazas de aparcamiento necesarias por normativa, que, según se especifica en la Memoria del Proyecto Básico se emplazarán en un radio inferior a 200 metros de la parcela del Hotel EL PALMERAL .En caso contrario, se deberá aportar junto con el Proyecto de Ejecución una dispensa por parte del la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias.

6.- El proyecto presentado supone una actuación de renovación edificatoria, que materializa los nuevos incentivos de edificabilidad previstos en el PMM en vigor y a las determinaciones contenidas en la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril, considerándose una actuación de dotación que precisa la formalización de un convenio de gestión en el que se materialicen las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente, en función de la ordenación establecida en el PMM.

En cumplimiento del Art. 16 del PMM, el porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías de aprovechamiento urbanístico, así como la monetarización de la proporción en metros cuadrados de suelo que corresponde ceder en cada actuación de dotación que se ejecute, deberá fijarse para su correspondiente monetarización, mediante convenio de gestión y ejecución que deberá suscribirse, en el momento de la presentación del proyecto de renovación y/o rehabilitación.

*Por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Pájara se ha procedido a realizar una valoración de la unidad de aprovechamiento de uso turístico, concluyendo que deben mantenerse los valores establecidos en el Estudio Económico Financiero del PMM. En función de la ubicación de este complejo, donde se pretende materializar la nueva edificabilidad, el técnico que suscribe concluye que para el cálculo de las unidades de aprovechamiento que corresponden a esta actuación debe **aplicarse el coeficiente de homogeneización para las zonas de valor 1,** definidas en el PMM, como reducción aplicable respecto a la ubicación de mayor valor, localizada en la primera línea edificatoria de la Avenida del Saladar que ocupa una posición privilegiada y preferente respecto al mayor atractivo de la zona, como son las vistas al mar, las circulaciones rodadas y peatonales preferentes, y la playa de Solana del Matorral.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

*A.- El valor de referencia de la unidad de aprovechamiento de uso turístico, para esta actuación, se ha establecido en **834,32 Euros/m²** construido, debiendo ceder al Ayuntamiento el **5 por ciento** del valor del incremento de la edificabilidad que efectivamente materialicen en el nuevo proyecto, al amparo de las determinaciones que figuran en la normativa del PMM. Dicho porcentaje es aplicable al pasar el establecimiento de uso apartamentos extrahoteleros de 2 llaves a hotelero de 5 estrellas.*

*Por tanto, por cada nuevo **m²** de edificabilidad que se materialice como incremento de aprovechamiento, se cederán al Ayuntamiento **41,716 euros,** en concepto de cesión obligatoria y gratuita por la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el incremento de edificabilidad derivado de la ordenación urbanística del PMM, resultantes de la actuación que se propone.*

*B.- Igualmente para la ejecución de la actuación propuesta los propietarios deberán ceder al ayuntamiento, en cumplimiento de los deberes de cesión de suelo por la actuación de dotación, y según lo estipulado en el PMM, **0,31 m²** de suelo por cada metro cuadrado de edificabilidad que se materialice. Ante la imposibilidad de cesión de suelo, se establece la monetarización de esta cesión, para lo que, se dan por válidas las previsiones de valor de la unidad de aprovechamiento del Estudio Económico Financiero del PMM, pero aplicando la reducción correspondiente a la zona de valor 1. Por tanto, **por cada m² de edificabilidad nuevo que se materialice se cederán al Ayuntamiento 139,662 euros**, en concepto de cesión obligatoria y gratuita de suelo dotacional, que resultan de multiplicar 0,31 m²s /UDA x 0,54 UDA/m²s (edificabilidad media homogénea del ámbito definida en el PMM) x 834,32 euros, como valor asignado a la unidad de aprovechamiento por el PMM, actualizado y que según la valoración practicada se considera válido en el momento actual.*

Aplicando estos valores al nuevo aprovechamiento para el Hotel 5 de EL PALMERAL, se obtiene:*

A.- 41,716 euros x 1.681,20 m² = 70.132,94 euros en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el incremento de aprovechamiento.

B.- 139,662 euros x 1.681,20 m² = 234.799,75 euros en concepto de cesión obligatoria y gratuita de suelo dotacional.

Además, en aplicación del Art. 11 5.c de la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril, debe exigirse en este caso la cesión de suelo correspondiente al incremento de Sistema de espacios libres, en función del incremento de camas que se realiza en el establecimiento respecto a las que contempla el PMM para la parcela en cuestión:

"c) Cuando el incremento de edificabilidad vaya acompañado de un aumento de plazas alojativas, se deberá cumplir, dentro de lo previsto en el apartado anterior, la cesión prevista en el artículo 32.2 B). 5) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, sin perjuicio de poder ser sustituido por su equivalente en metálico."

Las camas previstas por el PMM son 6.480,00 / 50= 130 plazas.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

No obstante, con la entrada en vigor de la aplicación de la Ley 9/2015, de 27 de abril, el número de camas autorizadas en la parcela son las que resulte con las plazas autorizadas con las que contaba. En este caso, el establecimiento turístico contaba con 318 plazas alojativas autorizadas, según se desprende de la Resolución dictada por el Cabildo Insular el pasado 10 de mayo de 2017.

Si a las 347 plazas alojativas que plantea el proyecto restamos las 318 con las que cuenta como autorizadas, supone que el proyecto presentado, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril, aumenta en 29 el número de plazas alojativas respecto de las establecidas por el Planeamiento, que, multiplicado ***por 5 m^2 por plaza****, nos da una obligación de cesión de* ***145 m^2 de suelo para el Sistema de Espacios libres****. No obstante, la cesión de espacios libres de sistemas locales que se realiza con la cesión de suelo definida por el PMM, supone una proporción de cesión de espacios libres de 1.673 m^2 de suelo, en el que se pueden considerar comprendidos los correspondientes a los de espacios libres exigidos por la Ley, en aplicación del art. 32.2.B.5 del TRLOTCENC:*

"5) Al establecer la ordenación pormenorizada, se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del plan en su conjunto. No podrán ser computables a estos efectos, los espacios de protección por sus condiciones naturales o de protección de infraestructuras públicas, ni los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario. ***Computarán a estos efectos los resultantes de las reservas y estándares establecidos en el artículo 36 de este Texto Refundido."***

Por tanto, no procede cesión extra de espacios libres por incremento de plazas, al estar sobradamente cubierta con la cesión de suelo ya prevista por el PMM.

7.- El suelo urbano donde se sitúan las parcelas donde se ubica el complejo Stella Canaris, 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 pérdida de validez del PERI que se aprobó en el ámbito en desarrollo del PGO anulado, conforme al cual fueron segregadas las parcelas. 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. No obstante, los planos de ordenación del PMM, contienen contradicciones entre la especialización de usos, parcelación y alteraciones de planeamiento respecto a la definición de esos viarios, que precisan de una concreción que debe plantearse en el marco de una Modificación Puntual del PMM o del PGO, cuya propuesta debe ser consensuada entre los propietarios y las administraciones competentes, mediante convenio urbanístico de planeamiento, que puede llevar a la redefinición de la estructura viaria, y del límite de las parcelas del complejo y que conforman el ámbito de Stella Canaris.

Desde el punto de vista estrictamente técnico, al tratarse de obras de reforma y rehabilitación de un establecimiento existente amparadas en la ordenación del PMM, no se

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

considera que este hecho impida la concesión de la licencia solicitada, independientemente de que el Ayuntamiento deba iniciar 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.

8.- 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 la parcela, en especial, la invasión por parte de la rampa de acceso al sótano de garaje del Hotel, ya que invade en una superficie considerable el vial de la urbanización. 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.

*9.- Asimismo, para la materialización del incremento de plazas alojativas propuesto 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.*

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. Para el Proyecto presentado **se requiere de una dotación de agua en el interior de la parcela de 156.150 litros (156,15 m³).***

- *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.*

- *Se deberán tener en consideración y justificar en el proyecto de ejecución el cumplimiento de las **medidas ambientales del PMM,** Art. 24 y siguientes.*

*10.- 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,*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

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.

Conclusión

1.- El proyecto básico presentado supone la materialización de una actuación de dotación de las establecidas por el PMM, por lo que previamente a la concesión de la licencia debe suscribirse el convenio de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, en que se formalice la monetarización de las cesiones y el pago de su equivalente en metálico según se ha descrito en el apartado 6 de las consideraciones de este informe.

2.- El proyecto presentado se ajusta al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de aplicación respecto del PGO vigente y PMM, salvo las cuestiones subsanables que se han indicado en las consideraciones anteriores, cuestiones que deberán estar subsanadas en el Proyecto de Ejecución que se presente debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente.

No obstante, para la concesión de licencia definitiva al Proyecto de Ejecución deberá quedar subsanadas las deficiencias subsanables detectadas anteriormente, requisito sin el cual no podrá comenzarse con las obras de Reforma y renovación.

Por tanto, desde ésta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE a la concesión de licencia urbanística al Proyecto Básico presentado, licencia que no autoriza el comienzo de las obras, hasta tanto no se informe favorablemente el Proyecto de Ejecución, que deberá ser fiel reflejo del Proyecto básico ahora informado, con la subsanación de los reparos planteados en las consideraciones de este informe.

Propuesta de Resolución

1.- En consecuencia con las consideraciones y conclusiones expuestas, procede informar favorablemente a la Licencia a Proyecto Básico presentado, requiriendo la presentación de:

- *Convenio urbanístico ratificado por el Pleno municipal, de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, donde se concrete la monetarización de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de dotación, y las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente, según se han definido en el apartado 6 de consideraciones del presente informe.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

2.- La licencia al proyecto básico presentado podrá ser concedida, una vez sea presentados los documentos indicados en el apartado anterior, condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

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

- *Previamente a la presentación del proyecto de ejecución y antes del inicio de las obras, 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.*

- *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, subsanado los reparos planteados en este informe,** debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes.*

3.- El proyecto de ejecución, y los complementarios que se presenten, deberá subsanar las cuestiones que se indican en el apartado de consideraciones del presente informe:

a) ***Deberán reservarse con señalización al menos 6 plazas para personas con movilidad reducida (PMR)**. Las medidas de estas plazas especiales cumplirán con las medidas mínimas establecidas en el Anexo 1 del Decreto 227/1997. Se deberá acotar y justificar que estas 6 plazas de reserva a PMR cumplen con las medidas mínimas requeridas al efecto.*

b) *Se deberá aportar junto con el Proyecto de Ejecución, planos de urbanización exterior a la parcela para ver de qué forma se resuelve la **ocupación que la rampa de acceso al garaje y la terraza delantera ocupan sobre el viario de la urbanización**, para que no interfiera con la circulación de vehículos de la urbanización.*

c) *Los **muros de cerramiento** de parcela en edificación aislada deben cumplir con el Art. 8.10.16. de las Normas urbanísticas del PGO. 50 cm de altura de parte ciega y hasta 2,50 con elementos diáfanos o setos vegetales.*

d) *Se deberá justificar en el Proyecto de Ejecución la ubicación exacta de las 45 plazas de aparcamiento necesarias por normativa, que, según se especifica en la Memoria del Proyecto Básico se emplazarán en un radio inferior a 200 metros de la parcela del Hotel EL PALMERAL .En caso contrario, se deberá aportar junto con el Proyecto de Ejecución una dispensa por parte del la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

*e) La justificación del DB-SI aportada contiene algunas referencias erróneas del establecimiento, como en el apartado descriptivo de las **B.I.E.** No coincide en número de B.I.Es descritas en la memoria del cumplimiento del Db-SI, con lo reflejado en planos. Deberá de especificarse con claridad la ubicación y características de los mismos en el proyecto de ejecución.*

*f) 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. Para el Proyecto presentado **se requiere de una dotación de agua en el interior de la parcela de 156.150 litros (156,15 m³).***

*g) 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.*

*h) Se deberán tener en consideración y justificar en el proyecto de ejecución el cumplimiento de las **medidas ambientales del PMM,** Art. 24 y siguientes.*

*i) Para intervenir en 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.*

*j) 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 …*".

Visto igualmente el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General (Sra. Soto Velázquez), que reza como sigue:

" … *Antecedentes*

*- Con fechas 26 de diciembre de 2016, y 13 de marzo de 2017 (R.E. nº 11.229, 2.360, respectivamente), se presenta solicitud dirigida a la obtención de licencia para proyecto básico de REFORMA Y AMPLIACIÓN de "COMPLEJO DE APARTAMENTOS EL PALMERAL, EN HOTEL 5***** "EL PALMERAL" (169 habitaciones con 347 camas turísticas), cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con los proyectos básicos que obran en esta oficina técnica, redactados por el arquitecto José Luis García Martín, y que no se encuentran visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, fechados el 24 de diciembre de 2016, con documentación complementaria y reformado de proyecto básico de 6 de marzo de 2017, para el que se solicita la licencia urbanística.*

Así mismo, el pasado 8 de mayo de 2017 (R.E. nº 4.262) se presentó por D. Servando García Hacha, actuando en representación de MEETING POINT JANDIA INVESTMENT SL. Un Informe de cumplimiento de las condiciones del Decreto 142/2010, de estándares turísticos,

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

redactado por el arquitecto José Luis García Martín, y que se encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 3 de mayo de 2017.

- El 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, establece para la parcela donde se sitúa el proyecto la clasificación de Suelo Urbano dentro del ámbito denominado Stella Canaris, con ordenanzas de aplicación B-1 y D-1.

- 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). La parcela 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.

- La parcela donde se ubica el proyecto, denominada como P 26 B-3 del Suelo Urbano turístico de Stella Canaris, consta concedida la licencia urbanística de Expediente. 13/1986-LUM, para 169 apartamentos, si bien la Licencia de Primera ocupación concedida el 23 de enero de 1990 para la edificación existente, lo fue para 160 apartamentos. En la actualidad y de la documentación aportada en el estado actual del complejo de apartamentos, figuran 159 unidades con 318 plazas alojativas autorizadas.

La parcela P 26 B-3 pertenece al Suelo urbano turístico de Stella Canaris y está recogida como parcela de uso hotelero, con una superficie de parcela urbanística de 6.480 m², según el Planeamiento vigente.

- El 16 de mayo de 2017 (RE nº 4633) se presenta Resolución 10 de mayo de 2017, del Consejero Delegado de Turismo del Cabildo Insular de Fuerteventura se resuelve "...Conceder AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA al " Proyecto técnico de construcción ampliación y rehabilitación" del establecimiento hotelero a denominar " EL PALMERAL" con categoría de ***cinco estrellas*** *y capacidad para* ***169 unidades*** *que se corresponden con 347* ***plazas****, sito en la parcelas P-26 (B-3) de la Avda. El Saladar, 23, de la Urbanización Stella Canaris, en Solana Matorral, T.M. de Pájara, a favor de la empresa MEETING POINT JANDIA INVESTMENT SL. Se inscriben en el Registro de Plazas de alojamiento 289 plazas, no materializadas en la renovación.*

- Con fecha 27 de junio de 2017 el Técnico Municipal (Sr. Gutiérrez Padrón) informa las solicitudes en cuestión, concluyéndose lo siguiente:

"1.- El proyecto básico presentado supone la materialización de una actuación de dotación de las establecidas por el PMM, por lo que previamente a la concesión de la licencia debe suscribirse el convenio de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, en que se formalice la monetarización de las cesiones y el pago de su equivalente en metálico según se ha descrito en el apartado 6 de las consideraciones de este informe.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

2.- El proyecto presentado se ajusta al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de aplicación respecto del PGO vigente y PMM, salvo las cuestiones subsanables que se han indicado en las consideraciones anteriores, cuestiones que deberán estar subsanadas en el Proyecto de Ejecución que se presente debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente.

No obstante, para la concesión de licencia definitiva al Proyecto de Ejecución deberá quedar subsanadas las deficiencias subsanables detectadas anteriormente, requisito sin el cual no podrá comenzarse con las obras de Reforma y renovación.

Por tanto, desde ésta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE a la concesión de licencia urbanística al Proyecto Básico presentado, licencia que no autoriza el comienzo de las obras, hasta tanto no se informe favorablemente el Proyecto de Ejecución, que deberá ser fiel reflejo del Proyecto básico ahora informado, con la subsanación de los reparos planteados en las consideraciones de este informe.

Propuesta de Resolución

1.- En consecuencia con las consideraciones y conclusiones expuestas, procede informar favorablemente a la Licencia a Proyecto Básico presentado, requiriendo la presentación de:

- *Convenio urbanístico ratificado por el Pleno municipal, de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, donde se concrete la monetarización de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de dotación, y las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente, según se han definido en el apartado 6 de consideraciones del presente informe.*

2.- La licencia al proyecto básico presentado podrá ser concedida, una vez sea presentados los documentos indicados en el apartado anterior, condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

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

- *Previamente a la presentación del proyecto de ejecución y antes del inicio de las obras, 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.*

- *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, subsanado los reparos planteados en este informe,** debidamente visado por el colegio profesional*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

correspondiente, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes.

3.- El proyecto de ejecución, y los complementarios que se presenten, deberá subsanar las cuestiones que se indican en el apartado de consideraciones del presente informe:

a) ***Deberán reservarse con señalización al menos 6 plazas para personas con movilidad reducida (PMR)****. Las medidas de estas plazas especiales cumplirán con las medidas mínimas establecidas en el Anexo 1 del Decreto 227/1997. Se deberá acotar y justificar que estas 6 plazas de reserva a PMR cumplen con las medidas mínimas requeridas al efecto.*

b) Se deberá aportar junto con el Proyecto de Ejecución, planos de urbanización exterior a la parcela para ver de qué forma se resuelve la ***ocupación que la rampa de acceso al garaje y la terraza delantera ocupan sobre el viario de la urbanización****, para que no interfiera con la circulación de vehículos de la urbanización.*

c) Los ***muros de cerramiento*** *de parcela en edificación aislada deben cumplir con el Art. 8.10.16. de las Normas urbanísticas del PGO. 50 cm de altura de parte ciega y hasta 2,50 con elementos diáfanos o setos vegetales.*

d) Se deberá justificar en el Proyecto de Ejecución la ubicación exacta de las 45 plazas de aparcamiento necesarias por normativa, que, según se especifica en la Memoria del Proyecto Básico se emplazarán en un radio inferior a 200 metros de la parcela del Hotel EL PALMERAL .En caso contrario, se deberá aportar junto con el Proyecto de Ejecución una dispensa por parte del la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias.

e) La justificación del DB-SI aportada contiene algunas referencias erróneas del establecimiento, como en el apartado descriptivo de las ***B.I.E.*** *No coincide en número de B.I.Es descritas en la memoria del cumplimiento del Db-SI, con lo reflejado en planos. Deberá de especificarse con claridad la ubicación y características de los mismos en el proyecto de ejecución*

f) 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. Para el Proyecto presentado* ***se requiere de una dotación de agua en el interior de la parcela de 156.150 litros (156,15 m³).***

g) 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.*

h) Se deberán tener en consideración y justificar en el proyecto de ejecución el cumplimiento de las ***medidas ambientales del PMM,*** *Art. 24 y siguientes.*

i) Para intervenir en 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*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, debe aportar la ***autorización sanitaria*** *previa a la ejecución de obra.*

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.

- ***CONSIDERACIONES JURIDICAS:***

PRIMERA.- El proyecto presentado supone una actuación de renovación edificatoria, que materializa los nuevos incentivos de edificabilidad previstos en el PMM en vigor y a las determinaciones contenidas en la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril, considerándose una actuación de dotación que precisa la formalización de un convenio de gestión en el que se materialicen las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente, en función de la ordenación establecida en el PMM.

En cumplimiento del Art. 16 del PMM, el porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías de aprovechamiento urbanístico, así como la monetarización de la proporción en metros cuadrados de suelo que corresponde ceder en cada actuación de dotación que se ejecute, debían fijarse para su correspondiente monetarización, mediante convenio de gestión y ejecución, el cual se ha tramitado conforme a lo establecido en la normativa de aplicación, habiendo sido ratificado por el Pleno Municipal mediante acuerdo tomado en sesión de 18 de agosto de 2017.

SEGUNDA.- De conformidad con lo establecido en las Disposiciones Decimosegunda y Decimotercera de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los espacios Naturales protegidos de canarias, vigente a partir del 1 de septiembre de 2017, el régimen jurídico aplicable a las licencias o títulos equivalentes en tramitación es el siguiente:

- Las solicitudes de licencia o de título administrativo equivalente que se encuentren en trámite se resolverán conforme a la legislación anterior, salvo que la nueva normativa resulte más favorable, en cuyo caso, previa audiencia del solicitante, se continuarán conforme a la misma, conservando los actos y trámites ya realizados, sin perjuicio, del derecho de aquel de desistir en cualquier momento.

- En todo caso, de continuarse conforme a la normativa anterior, no podrán iniciarse nuevos procedimientos relativos a proyectos de actuación territorial, calificación territorial previa o cualesquiera otras autorizaciones de otras administraciones derogadas por la presente ley. No obstante, el interesado podrá optar por continuar los procedimientos relativos a dichos expedientes que se encuentren en tramitación de conformidad con el principio de conservación de actos favorables previsto en la legislación de procedimiento administrativo común.

- Las solicitudes de licencia o de otro título administrativo habilitante que, de acuerdo con la presente ley, queden sujetas a un régimen de comunicación previa, se tramitarán y resolverán por la normativa vigente en el momento de presentación de la solicitud, sin perjuicio del derecho del peticionario de desistir de aquella y presentar comunicación previa.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- En el caso de obras, usos o actividades que, de acuerdo con la presente ley, no precisen de título administrativo previo, las solicitudes de licencia que estuvieran en trámite serán archivadas con notificación al solicitante del acuerdo de archivo, indicando su fundamento legal. Se exceptúan de este régimen aquellos casos sujetos a procedimiento de legalización que continuarán y concluirán su tramitación conforme a la normativa anterior, sin perjuicio de la aplicación del nuevo régimen en lo que tenga de más favorable.

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.

La ejecución de las obras comprendidas en el presente proyecto básico deberá iniciarse, previa presentación del proyecto de ejecución completo visado por el COAC fiel reflejo del básico autorizado, así como previo pago de la monetarización de las cesiones obligatorias según se definen en el convenio suscrito con la propiedad, dentro del plazo de UN AÑO, a contar desde la finalización de los 30 días posteriores a la notificación del acuerdo de concesión de licencia al proyecto básico. La ejecución de las obras de dicho proyecto deberá culminarse en el plazo de DOS AÑOS a contar desde la finalización de los 30 días posteriores a la notificación del acuerdo de concesión de licencia. El plazo de ejecución podrá ampliarse a otro período de igual duración si se solicita justificadamente antes de que concluya el plazo inicial.

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

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.

TERCERA.- 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.

CUARTA.- 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. En el presente supuesto la actuación de renovación prevista se ha declarado de especial interés o utilidad municipal, a los efectos del disfrute de la bonificación del 75% de la cuota del impuesto sobre construcciones instalaciones y obras, prevista en el artículo 5.3 sobre bonificaciones y reducciones, de la Ordenanza Fiscal del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de este Ayuntamiento, siempre que se inicien durante el presente ejercicio de 2017 o el que pueda establecerse en la Ordenanza.

QUINTA.- El proyecto presentado, como ya se ha señalado en los antecedentes del presente informe supone la materialización de una actuación de renovación con incremento de aprovechamiento respecto a la edificabilidad previamente reconocida por la licencia urbanística del complejo existente, por lo que se sujeta a la previa suscripción del correspondiente convenio de gestión. En este punto señalar que antes de la concesión de la presente licencia para el proyecto básico debe constar la formalización del preceptivo Convenio Urbanístico, el cual fue aprobado por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión celebrada el día 18 de agosto de 2017 previa tramitación reglamentaria llevada a cabo en el expediente GERES 282/2017.

El citado convenio tiene por objeto en el marco de la mejora de la calidad de la oferta complementaria y del espacio público del núcleo turístico de Morro Jable, posibilitar jurídicamente el Proyecto de Reforma y Mejora para la renovación del establecimiento turístico de referencia, así como definir los compromisos que tanto el promotor/propietarios como el Ayuntamiento de Pájara asumen en orden a viabilizar legalmente la actuación pretendida, concretando, entre otros aspectos, la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento del suelo destinado a espacios libres y dotaciones, así como del porcentaje procedente del incremento de edificabilidad o aprovechamientos obtenidos por aplicación de dichas determinaciones y que la propiedad ha de satisfacer al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística conforme a lo previsto en los artículos. 13 y 16 del PMM, en relación con los artículos 14 y 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo -TRLS'08- aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, (hoy artículos 7 y 18 del vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -TRLSRU'l5-aprobado

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

por RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), y demás normas concordantes, mediante el pago de su equivalente en metálico.

El cumplimiento de las cesiones por los valores asignados, tendrá carácter previo al inicio de las obras de renovación propuestas. La concesión de la licencia al proyecto básico presentado, que tendrá lugar una vez definitivamente aprobado y suscrito el convenio de gestión, quedará condicionada al efectivo cumplimiento de este deber. El otorgamiento de licencias condicionadas encuentra su base legal en el artículo 16 del RSCL que establece: «las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuvieren subordinadas y deberán ser revocadas cuando desaparecieren las circunstancias que motivaron su otorgamiento...» La jurisprudencia ha admitido en reiterada jurisprudencia esta posibilidad, así la STS de 5 Jun. 1981 (Ponente: Sr. Pérez Gimeno) establece que «Es compatible el principio de legalidad de las licencias, con la eventualidad de que éstas pueden otorgarse condicionadas, siempre y cuando el condicionamiento no resulta imposible o ilícito».

Una vez que se haya abonado dicho importe, el promotor tendrá derecho a iniciar las obras, previa presentación del proyecto de ejecución y previo informe de los servicios técnicos municipales, en el que se comprobará que se ha dado cumplimiento a los condicionantes que se fijen en el acuerdo de concesión de licencia al proyecto básico (art. 15.b. del Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo.)

<u>SEXTA.-</u> 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, cumple con las determinaciones urbanísticas de aplicación, en especial con las señaladas en el Plan de Modernización Turística de Morro Jable aunque 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.

<u>SEPTIMA.-</u> Respecto la citada Resolución 10 de mayo de 2017, del Consejero Delegado de Turismo del Cabildo Insular de Fuerteventura por la que se acuerda "...Conceder AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA al " Proyecto técnico de construcción ampliación y

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

rehabilitación" del establecimiento hotelero a denominar " EL PALMERAL" concluye que tras analizar el documento técnico presentado y comprobado el cumplimiento de la legislación turística, Decretos 10/2001 y 142/ 2010, así como la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la ley 9/2015, de 27 de abril, se cumplen con los estándares turísticos y con los objetivos de mejoras en complejos turísticos según legislación vigente, cumpliendo con los condicionantes de los artículos 10 a 13 de la citada Ley, para la obtención de los incentivos de edificabilidad y plazas adicionales.

En relación a ello por el técnico municipal se han realizado las siguientes observaciones:

"El DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, establece en el artículo 14.7 referido a los parámetros de de ordenación aplicables a las intervenciones en el espacio privado en el Área Homogénea Ciudad Turística (AHCT), que establece:

Artículo 14.7.- Los incrementos de edificabilidad habilitados por este Plan de Modernización no podrán ser destinados a aumentar las unidades de alojamiento de los establecimientos por encima del umbral definido por la normativa de aplicación al respecto.

Este PPM se tramitó y aprobó conforme a lo establecido en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, que establecía en el apartado b)III del artículo 12 relativo a los incentivos en materia de densidad de parcela, lo siguiente: III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza. ***No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.***

No obstante, tras la aprobación de la Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, una de las modificaciones que introduce en el artículo 12 deja una puerta abierta a la posibilidad de aumentar el número de plazas alojativas en aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, respetándose en estos casos el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente.

El artículo 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias modificado por la Ley 9/2015, de 27 de abril, determina lo siguiente:

En estos casos, dichos establecimientos solo podrán aumentar el número actual de plazas de alojamiento autorizadas, cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Deberá incrementarse la categoría actual del establecimiento a un mínimo de tres estrellas en el caso de establecimientos extrahoteleros y de cuatro, en el caso de hoteleros.

2. Deberán implantarse nuevos equipamientos complementarios en los establecimientos y/o mejorar sustancialmente los existentes, así como medidas tendentes a la mejora de la calidad del mismo, así como de la eficiencia energética y de gestión ambiental, de acuerdo a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

3. Deberá acreditarse el cumplimiento de los estándares turísticos fijados reglamentariamente. En este caso, no habrá posibilidad de solicitar dispensa del estándar relativo a áreas ajardinadas y zonas deportivas o recreativas. No obstante, a tales efectos, podrán computar las cubiertas de los establecimientos, que se destinen a esos usos.

El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico.

En base a lo anterior, aquellas modificaciones de la Ley 2/2013 introducidas por la Ley 9/2015, a su vez modificarán a aquellas determinaciones del PMM que no se ajusten a las mismas, toda vez que el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable se redactó conforme a una ley la 2/2013, que ha sido modificada parcialmente por la Ley 9/2015. Así lo deja claro la Disposición derogatoria única de la citada Ley 9/2015:
Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.

No obstante lo anterior, queda lo dicho en este informe técnico, sujeto a lo que el Informe jurídico que se emita al respecto establezca más ajustado a derecho.

Por tanto, el número de las plazas alojativas que se puedan aumentar en este establecimiento serán las que determine la autorización previa del Cabildo Insular, conforme a lo estipulado en el artículo 13 de la Ley 2/2013, en lo referente a los incentivos en forma de plazas adicionales, siempre y cuando se cumpla lo estipulado en el artículo 12 b).3, modificado por la Ley 9/2015: El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico.

El proyecto presentado propone el aumento de 29 plazas alojativas respecto a las 318 que tenía autorizadas, haciendo un total de 347 plazas alojativas en el Hotel 5 EL PALMERAL. Este aumento de número de camas es posible, ya que no se aumenta la edificabilidad máxima permitida por el PMM, ni el número de alturas máxima permitida, si bien es cierto que se sobrepasa la ocupación máxima de la parcela (40%), la ocupación que tiene la edificación en la parcela es el 53%, que es la que tenía en la licencia concedida anterior a 1995, y no se modifica.*

Por tanto, y dado que se cumplen los parámetros urbanísticos de aplicación, el número total de camas de 347, cumple con la Normativa urbanística."

El Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos señala en su artículo 2, que el estándar de densidad de uso turístico determina la superficie mínima de parcela neta necesaria para la construcción de cada plaza de alojamiento turístico.

El artículo 21 del referido texto dice que para otorgar la correspondiente licencia municipal de obras de construcción de nueva planta de alojamientos turísticos, su ampliación, rehabilitación o modificación de sus características, así como en los supuestos de cambio de uso de edificaciones con destino turístico, será requisito ineludible la obtención de la preceptiva

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

autorización previa administrativa prevista en el artículo 24 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias que se expedirá una vez verificado el cumplimiento, por el proyecto técnico, de todo lo que le afecte del presente Decreto, de los demás requisitos que exijan las normas aplicables a la actividad turística, así como de su compatibilidad con el plan insular de ordenación correspondiente.

La Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias dispone:

"Artículo 33 Exigencia de estándares.

El planeamiento urbanístico municipal deberá adaptarse a los estándares mínimos de esta ley y a los que complementariamente se establezcan en su reglamento y en los Planes Insulares de Ordenación

Artículo 35 Estándares relativos a la urbanización turística.

1. El planeamiento municipal definirá la densidad máxima admisible en las parcelas mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento. Para los establecimientos de nueva implantación, no podrá ser inferior a 60 m^2 de superficie mínima de parcela neta por plaza.

El Decreto 84/2014, 30 julio, del Presidente, por el que se delega en la persona titular de la Viceconsejería de Turismo la competencia para determinar la aplicación singularizada de las excepciones respecto a los estándares relativos a la urbanización turística (B.O.C. 22 agosto).

1.bis.) La aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por lo dispuesto en la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

2. Reglamentariamente el Gobierno de Canarias determinará:

a) Los criterios de ponderación aplicables para la fijación del estándar mínimo de densidad en las parcelas a las que se refiere el apartado anterior.

b) Los estándares mínimos de densidad aplicables en actuaciones de renovación edificatoria y de rehabilitación urbana, así como, los criterios de ponderación aplicables para la fijación definitiva de los mismos. (...)

El Gobierno de Canarias, en colaboración con el Ayuntamiento de Pájara, y conforme a las previsiones de la Ley 2/2013, de 22 de mayo y la ordenación del turismo, aprobó en virtud de DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable (municipio de Pájara, Fuerteventura), entrando en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, núm. 139, que tuvo lugar el día 20 de Julio de 2015.

Hay que tener en cuenta que dicho documento, aunque publicado con fecha posterior a la entrada en vigor de la Ley 9/2015 de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, no está adaptado a esta última modificación de la ley, y que sus remisiones al artículo 12 de la ley de renovación y modernización turística, ha de entenderse referidas al texto de la ley de 29 de mayo publicado en el BOC nº 103 de 31 de mayo de 2013.

El artículo 12 de la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias modificado por el artículo 1.9 de la ley 9/2015, de 27 de abril (BOC nº 87, de 8 de mayo). En relación a la aplicación del estándar de densidad en suelos turísticos establece:

"a) El planeamiento urbanístico definirá el índice de densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico, mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, que para los establecimientos de nueva implantación no podrá ser inferior a 60 m2 por plaza. Dicho estándar podrá disminuirse hasta 50 m2, en función de las circunstancias de dimensión y densidad globales de la urbanización en la que se inserte el nuevo establecimiento, según se establezca por el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo previsto en el apartado c) de este artículo.

b) Para aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, se respetará el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente.

En estos casos, dichos establecimientos solo podrán aumentar el número actual de plazas de alojamiento autorizadas, cumpliendo los siguientes requisitos:

1.- Deberá incrementarse la categoría actual del establecimiento a un mínimo de tres estrellas en el caso de establecimientos extrahoteleros y de cuatro, en el caso de hoteleros.

2.- Deberán implantarse nuevos equipamientos complementarios en los establecimientos y/o mejorar sustancialmente los existentes, así como medidas tendentes a la mejora de la calidad del mismo, así como de la eficiencia energética y de gestión ambiental, de acuerdo a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

3.- Deberá acreditarse el cumplimiento de los estándares turísticos fijados reglamentariamente. En este caso, no habrá posibilidad de solicitar dispensa del estándar relativo a áreas ajardinadas y zonas deportivas o recreativas. No obstante, a tales efectos, podrán computar las cubiertas de los establecimientos, que se destinen a esos usos.

El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico. (...)"

En su PREÁMBULO la citada ley 9/2015, respecto a la citada modificación dice que: "Se le da una nueva redacción al artículo 12 de la Ley 2/2013, para fomentar de forma más efectiva la renovación, encomendando a los planes generales de ordenación del territorio o a los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad la determinación de los índices de densidad aplicables a los suelos turísticos, según el modelo urbano adoptado."

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Las normas de aplicación directa y los estándares pueden definirse como los recursos que se reserva el legislador para asegurar un nivel de calidad en el sistema urbanístico. Pueden establecerse varios grupos de normas y estándares urbanísticos establecidos por las normas estatales y autonómicas ajenas al planeamiento territorial y urbanístico, entre los que se encuentran:

a) *Normas de aplicación directa imperativas: son disposiciones de rango legal y reglamentario que se aplican con carácter necesario o imperativo y vinculan, por tanto, a la Administración con competencias en la materia y al operador urbanístico (público o privado, sea propietario de suelo o ejerza la iniciativa privada en actuaciones urbanísticas).*

b) *Normas reguladoras de estándares urbanísticos: son previsiones legales (establecidas en las disposiciones legales y reglamentarias) dirigidas al planificador territorial y urbanístico. Por consiguiente, no van directamente dirigidas a la ciudadanía, a la iniciativa privada o a la propiedad del suelo, sino encaminadas a la Administración o Administraciones actuantes en la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.*

Ambos tipos de normas ofrecen un alto grado de polivalencia desde su recepción por el derecho autonómico, muestran perfiles cada vez más disgregados. Además, el tratamiento doctrinal en la materia también resulta muy dispar y, en algunos casos, figuras que aparecen como normas de aplicación directa, son consideradas como estándares y a la inversa. Distintos de los Estándares son las Normas de Aplicación Directa que contienen las leyes del suelo, ya que independientemente de que sean recogidas o no por el Plan, tienen prevalencia sobre éste, el problema que se plantea a menudo es que la Normas de Aplicación Directa contienen conceptos jurídicos indeterminados pueden generar controversia por lo que su aplicación debe ser motivada.

Desde el punto de vista jurídico, la "ratio turística" son determinaciones de naturaleza urbanística establecidas por una norma supramunicipal, por ello vinculantes para los planes municipales, de carácter mínimo en cuanto que pueden ser incrementadas por estos, pero también de aplicación directa mientras no lo sean, al tratarse de reglas autoaplicativas que no precisan de desarrollo. Por tanto, para poder ser aplicadas, estas reglas no necesitan propiamente ser desarrolladas por instrumentos de planeamiento de nivel inferior(planes municipales), sino que operan directamente por sí mismas, vinculando a la Administración turística correspondiente a la hora de otorgar las preceptivas autorizaciones para los establecimientos de alojamiento. No son por ello propiamente estándares urbanísticos dirigidos al planificador municipal y no vinculantes mientras este no los recoja, sino reglas de aplicación directa por sí mismas que, lógicamente, vinculan también a los planes municipales. (Avelino Blasco Esteve, catedrático de derecho administrativo "PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO TURÍSTICO DE LAS ISLAS BALEARES)

En atención a ello y vistas las autorizaciones Administrativas previas emitidas por el Cabildo Insular de Fuerteventura en el ámbito de sus competencias, para establecimientos turísticos en el suelo turístico de Stella Canaris (incluido en el PMM de Morro Jable), por las que se autorizan para algunos establecimientos un incremento del número de plazas alojativas aplicando el incentivo establecido en el artículo 12.b) de la Ley 2/2003, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en su actual redacción dada por ley 9/2015, se solicitó de la Corporación Insular informe donde se analizara la viabilidad de aplicar por parte

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

del Cabildo Insular de Fuerteventura los incentivos referidos al estándar de densidad, para autorizar aumento de plazas alojativas previsto en el artículo 12.b) de la Ley 2/2003, de 29 de mayo, sin tener en consideración los índices mínimos de densidad determinados en el PMM de Morro Jable.

Por el Cabildo Insular de Fuerteventura, en respuesta se remiten dos escritos:

- El informe emitido al respecto por la Jefa de Servicio Jurídico- Vicesecretaria del Cabildo Insular (RE nº de 2 de junio de 2017), que obra en estas oficinas, se recuerda que corresponden a los Cabildos Insulares en materia turística, entre otras competencias, el desarrollo de la política de infraestructuras turísticas de su isla el sometimiento a autorización previa habilitante de los respectivos Cabildos insulares en los casos señalados por la legislación sectorial turística y los objetivos de la ley de renovación turística según los términos establecidos en su preámbulo.

Recuerda los principio señalados en la Constitución Española en los artículos 103 y 106, La Administración Pública sirve con objetividad los intereses generales y actúa de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho y el control de la legalidad de la actuación de la Administración por parte de los Tribunales.

Igualmente que conforme a los artículos 34 y 39 de la ley 39/2015, los actos administrativos que dicten las administraciones públicas, se producirán por el órgano competente y se presumen válidos y producen efectos desde que se dicten.

Finaliza señalando el principio de lealtad institucional, consagrado en el artículo 55 de la ley 7/1985, reguladora de las Bases del Régimen local al regular las relaciones interadministrativas y el respeto al ejercicio legítimo por otras Administraciones de sus competencias.

- Informe de la Jefa de la Unidad de Turismo donde se informa de la aplicación directa del artículo 12 de la ley 2/2013, de renovación Turísticas, modificada por la ley 9/2015, en base a la Disposición Derogatoria Única de de esta última, y del resto de previsiones de su articulado.

El principio de Lealtad Institucional se consagra igualmente en el artículo 16 la reciente ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Según este principio en el ejercicio de sus respectivas competencias, la Administración de la Comunidad Autónoma y las de los Cabildos y Ayuntamientos observarán en sus relaciones recíprocas el respeto al ejercicio legítimo por las otras administraciones públicas de sus respectivas competencias con ponderando, en el ejercicio de las competencias propias, de la totalidad de los intereses públicos implicados y, en concreto, aquellos cuya gestión esté encomendada a las otras administraciones,

En atención a todo ello y considerando que la comprobación del cumplimiento de los estándares turísticos a través de las preceptivas autorizaciones previas y el ejercicio de las competencias Turísticas en el ámbito Insular corresponden al Cabildo Insular de Fuerteventura,

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

una vez comprobado que la actuación de renovación objeto del presente informe cuenta con la autorización previa del Cabildo Insular de Fuerteventura, por tanto emitido por el órgano de la Administración competente, se ha de presumir válida produciendo sus efectos respecto a los derechos que se reconoce en la misma y a la obtención de la presente licencia urbanística.

El proyecto básico presentado, según se informa por el técnico municipal cumple con los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela establecidos por el planeamiento urbanístico, necesario para el incremento de plazas.

OCTAVA: Consta la formalización del preceptivo Convenio Urbanístico, el cual fue aprobado por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión celebrada el día 18 de agosto de 2017 previa tramitación reglamentaria llevada a cabo en el expediente GERES 282/2017.

La concesión de la presente licencia al proyecto básico presentado, quedará condicionada al efectivo cumplimiento del deber de efectuar los pagos de la monetarización de las cesiones y plusvalías que figuran en el mencionado convenio de gestión. El otorgamiento de licencias condicionadas encuentra su base legal en el artículo 16 del RSCL que establece: «las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuvieren subordinadas y deberán ser revocadas cuando desaparecieren las circunstancias que motivaron su otorgamiento...» La jurisprudencia ha admitido en reiterada jurisprudencia esta posibilidad, así la STS de 5 Jun. 1981 (Ponente: Sr. Pérez Gimeno) establece que «Es compatible el principio de legalidad de las licencias, con la eventualidad de que éstas pueden otorgarse condicionadas, siempre y cuando el condicionamiento no resulta imposible o ilícito»..

Conclusión

En consecuencia con el informe favorable emitido por los Servicios Técnicos Municipales y sobre la base de las consideraciones expuestas procede ***OTORGAR*** *la Licencia Urbanística solicitada para el proyecto básico de REFORMA Y AMPLIACIÓN de "COMPLEJO DE APARTAMENTOS EL PALMERAL, EN HOTEL 5***** "EL PALMERAL". (169 habitaciones con 347 camas turísticas), cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con los proyectos básicos que obran en esta oficina técnica, redactados por el arquitecto José Luis García Martín, y que no se encuentran visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, fechados el 24 de diciembre de 2016, con documentación complementaria y reformado de proyecto básico de 6 de marzo de 2017, para el que se solicita la licencia urbanística. Título habilitante en el que deberán recogerse expresamente todos y cada uno de los condicionantes señalados por el Técnico Municipal (Sr. Gutiérrez Padrón) en su informe de 27 de junio pasado.*

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 27 de junio de 2017. Asimismo el acuerdo de concesión de la licencia urbanística deberá condicionarse expresamente al efectivo cumplimiento de las cesiones por los valores asignados en el convenio urbanístico aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 18 de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

agosto de 2017. El abono de dichas cantidades tendrá carácter previo al inicio de las obras de renovación propuestas.

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, y convenio urbanístico aprobado, la ejecución de las obras comprendidas en el presente proyecto básico deberá iniciarse, previa presentación del proyecto de ejecución completo visado por el COAC fiel reflejo del básico autorizado, así como previo pago de la monetarización de las cesiones obligatorias según se definen en el convenio suscrito con la propiedad, dentro del plazo de UN AÑO, a contar desde la finalización de los 30 días posteriores a la notificación del acuerdo de concesión de licencia al proyecto básico. La ejecución de las obras de dicho proyecto deberá culminarse en el plazo de DOS AÑOS a contar desde la finalización de los 30 días posteriores a la notificación del acuerdo de concesión de licencia. El plazo de ejecución podrá ampliarse a otro período de igual duración si se solicita justificadamente antes de que concluya el plazo inicial.

El incumplimiento de los plazos señalados, por causa imputable exclusivamente a los propietarios otorgantes del presente convenio, y en cualquier caso, si no se inician las obras dentro del ejercicio 2017 o el que pueda establecerse en la correspondiente Ordenanza, conllevará la pérdida de la bonificación en el ICIO, con independencia de que pueda iniciarse procedimiento para la declaración del incumplimiento de la función social del suelo de aquellos propietarios no otorgantes que no acepten voluntariamente hacer efectivos los deberes urbanísticos que resultan de la concreta actuación considerada y del PMM en que la misma se soporta, con las consecuencias y en la forma legalmente previstas.

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.

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 y en el artículo 222.4 del Decreto Autonómico 183/2004, corroborado en el actual artículo 339.3 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los espacios Naturales protegidos de canarias, 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 sus miembros, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Meeting Point Jandía Investment, S.L." Licencia Urbanística para proyecto básico de reforma y ampliación del conjunto de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

apartamentos "El Palmeral" para su transformación en Hotel de 5*, compuesto por 169 unidades alojativas, equivalentes con 347 camas turísticas, situado en la c/ Papagayo – Parcela P-26-B-3 de la Urbanización "Stella Canaris", en este Término Municipal, conforme a lo especificado en los informes técnico y jurídico anteriormente transcritos 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 oportunamente visado que sea FIEL REFLEJO del básico obrante en el expediente y en el que se subsanen los reparos señalados por los Servicios Técnicos Municipales seguidamente detallados, 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 y proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, si procediera:

- **Deberán reservarse con señalización al menos 6 plazas para personas con movilidad reducida (PMR). Las medidas de estas plazas especiales cumplirán con las medidas mínimas establecidas en el Anexo 1 del Decreto 227/1997. Se deberá acotar y justificar que estas 6 plazas de reserva a PMR cumplen con las medidas mínimas requeridas al efecto.**

- **Se deberá aportar junto con el Proyecto de Ejecución, planos de urbanización exterior a la parcela para ver de qué forma se resuelve la ocupación que la rampa de acceso al garaje y la terraza delantera ocupan sobre el viario de la urbanización, para que no interfiera con la circulación de vehículos de la urbanización.**

- **Los muros de cerramiento de parcela en edificación aislada deben cumplir con el Art. 8.10.16. de las Normas urbanísticas del PGO. 50 cm de altura de parte ciega y hasta 2,50 con elementos diáfanos o setos vegetales.**

- **Se deberá justificar en el Proyecto de Ejecución la ubicación exacta de las 45 plazas de aparcamiento necesarias por normativa, que, según se especifica en la Memoria del Proyecto Básico se emplazarán en un radio inferior a 200 metros de la parcela del Hotel EL PALMERAL .En caso contrario, se deberá aportar junto con el Proyecto de Ejecución una dispensa por parte del la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias.**

- **La justificación del DB-SI aportada contiene algunas referencias erróneas del establecimiento, como en el apartado descriptivo de las B.I.E. No coincide en número de B.I.Es descritas en la memoria del cumplimiento del Db-SI, con lo reflejado en planos. Deberá de especificarse con claridad la ubicación y características de los mismos en el proyecto de ejecución**

- **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. Para el Proyecto presentado se requiere de una dotación de agua en el interior de la parcela de 156.150 litros (156,15 m³).**

- **La red de evacuación de aguas residuales y pluviales debe ser separativa, y disponer arquetas separadoras de grasas en los puntos necesarios en el**

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

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.

- **Se deberán tener en consideración y justificar en el proyecto de ejecución el cumplimiento de las medidas ambientales del PMM, Art. 24 y siguientes.**

- **Para intervenir en 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.**

Segundo.- Igualmente se sujeta la efectividad de la presente Licencia Urbanística a la presentación y aprobación, en su caso, de los siguientes documentos:

- **Proyecto de urbanización del viario público al que da frente la parcela de proyecto**.

- **Acreditación documental de la suficiencia de los servicios urbanos a través de 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, debiendo el informe de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua hacer mención expresa a los hidrantes previstos y la capacidad de las redes para los mismos.**

Tercero.- Poner en conocimiento de la sociedad interesado 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, en relación con la Disposición Transitoria Decimosegunda de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, 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 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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

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, en relación con la Disposición Transitoria Decimosegunda de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, 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 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.

Cuarto.- 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:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
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.

Quinto.- 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 prescribe el artículo 220 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, en relación con la Disposición Derogatoria Única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4.2.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Meeting Point Jandía Investment, S.L.**" (Rfa. Expte. 15/87 L.U.M. – 16/87 L.U.M.), por el que solicita Licencia Urbanística para proyecto básico de reforma y ampliación de los conjuntos de apartamentos "Montesol" y "Monteverde" para su transformación en Hotel de 4*, compuesto por 452 unidades alojativas, equivalentes a 1.008 camas turísticas, situado el primero en la c/ Tucán nº 1 – Parcelas A-1, A-2, A-6, B-7 y B-8 de la Urbanización "Stella Canaris" – Rfa. Catastral 5732007ES6053S0001RX y el segundo en la c/ Tucán nº 2 – Parcelas A-7 y A-8 de la misma urbanización – Rfa. Catastral 542731ES6052N0001YB, 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. Gutiérrez Padrón), 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 Y AMPLIACIÓN de "COMPLEJOS DE APARTAMENTOS MONTESOL y MONTEVERDE, EN HOTEL 4**** denominado "MONTESOL-MONTEVERDE". (452 habitaciones con 1.008 camas turísticas), cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con los proyectos básicos que obran en esta oficina técnica, redactados por el arquitecto Airam Quintana Chocho, y que no se encuentran visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, fechados el 23 de diciembre de 2016, , con documentación complementaria y reformado de proyecto básico de fechas 20 de enero de 2017 y 3 de junio de 2017, para el que se solicita la licencia urbanística al Proyecto Básico.*

Así mismo, el pasado 5 de julio de 2017 se presentó por D. Servando García Hacha, actuando en representación de MEETING POINT JANDIA INVESTMENT SL., un Informe de cumplimiento de las condiciones del Decreto 142/2010, de estándares turísticos, redactado por el arquitecto Airam Quintana Chocho, y que se no encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

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, las parcelas donde se sitúan los Complejos de Apartamentos "MONTESOL" y "MONTEVERDE", de 3***, se encuentran clasificadas como Suelo Urbano dentro del ámbito denominado Stella Canaris, con normativa de aplicación B-1 y B-2 de uso residencial-turístico.*

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).

La parcela donde se ubica el proyecto se ve afectada por la nueva ordenación del PMM, al especializar el uso turístico de la misma y establecer la posibilidad de incremento de edificabilidad y ocupación conforme a las determinaciones de la normativa del PMM y conforme al planeamiento municipal vigente, sin que estos incrementos de edificabilidad puedan ser destinados a aumentar las unidades de alojamiento por encima del umbral definido por la normativa de aplicación al respecto (apartado 7 del art. 14 de la Normativa del PMM).

3.- Las parcelas donde se ubican los establecimientos extrahoteleros, denominadas como Parcela "Montesol": Parcelas A-1, A-2, A-6, B-7 y B-8 y Parcela "Monteverde": Parcelas A-7 y A-8, pertenecientes al Suelo Urbano turístico de Stella Canaris, constan concedidas las licencias urbanísticas siguientes:

*-- **Expediente 15/1987-LUM**, licencia de Construcción para 280 apartamentos, de fecha 22 de marzo de 1988, con posterior licencia de construcción concedida para ampliación de zonas comunes y zonas nobles, de fecha 2 de noviembre de 1995. Sin embargo, la Licencia de Primera ocupación concedida el 8 de junio de 1993 para la edificación existente, lo fue para 187 unidades en cinco bloques. En la actualidad y de la documentación aportada en el estado actual del complejo de apartamentos, figuran 187 unidades con 374 plazas alojativas autorizadas.*

*-- **Expediente 16/1987-LUM**, licencia de Construcción para 130 apartamentos, de fecha 21 de julio de 1988. Sin embargo, la Licencia de Primera ocupación concedida el 16 de junio de 1998 para la edificación existente, lo fue para 126 unidades en ocho bloques. En la actualidad y de la documentación aportada en el estado actual del complejo de apartamentos, figuran 126 unidades con 366 plazas alojativas autorizadas.*

4.- Las parcelas A-1, A-2, A-6, B-7 y B-8 pertenecientes al complejo "MONTESOL" las parcelas A-7 y A-8 perteneciente al complejo "MONTEVERDE", pertenecen al Suelo urbano turístico de Stella Canaris y están recogidas como parcelas de ordenanza zonal "B", que tiene como usos permitidos el residencial en la modalidad de vivienda colectiva o alojamiento

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

hotelero, con una superficie de parcela urbanística total de 28.627,75 m², según el Planeamiento vigente.

5.- El proyecto básico presentado para Hotel 4 "MONTESOL-MONTEVERDE", cuenta con autorización previa del Cabildo Insular de Fuerteventura, por Resolución del Consejero Delegado de Turismo, de fecha 12 de julio de 2017, por la cual, se establece que el alojamiento turístico "MONTESOL" cuenta actualmente con 374 plazas alojativas autorizadas, y el alojamiento turístico "MONTEVERDE" cuenta actualmente con 366 plazas alojativas autorizadas, a las que se autoriza un incremento en total para el Hotel 4* "MONTESOL-MONTEVERDE" de 268 nuevas plazas, lo que haría un total de 1.008 plazas alojativas, siempre que se dé cumplimiento al apartado b) del artículo 12 de la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril.*

<u>Consideraciones</u>

1.- El Proyecto Básico presentado se encuentra firmado por el arquitecto D. Airam Quintana Chocho y se compone de varios documentos de proyecto básico fechados el 23 de diciembre de 2016, con documentación complementaria y reformado de proyecto básico de 3 de junio de 2017 y documentación complementaria de Memoria de proyecto básico presentado el 11 de julio de 2017 (R.E. nº 6.608) y para el que se solicita la licencia urbanística.

*2.- Supone la reforma de prácticamente todas las habitaciones de los complejos de apartamentos de 3*** de "MONTESOL" y "MONTEVERDE", para transformarlos en una única parcela hotelera denominada "MONTESOL-MONTEVERDE" PARA Hotel de 4*. Para ello se reforma la mayor parte de la construcción existente, ya que cuenta con muchas zonas comunes libres pero no acondicionadas para dar servicio a los clientes, sino que se utilizaban como almacenes y oficinas y servicios del complejo de Stella Canaris.*

En los espacios comunes concurrirán todas las comunicaciones de alojamientos y servicios al objeto de impulsar un elemento de centralidad interior y exterior, favoreciendo la singularidad arquitectónica y el tratamiento de las circulaciones, las zonas ajardinadas y los espacios libres o exteriores que permitan la articulación de los distintos edificios.

Para ello se plantea la realización de las siguientes actuaciones principales:

- *Realización de nueva recepción con zona de administración.*
- *La restitución de las unidades alojativas no ejecutadas, mejora de las antiguas y la modernización de las distintas fachadas.*
- *La reforma integral de todas las zonas comunes con ampliación de éstas, que permitan los servicios y resuelvan las necesidades de acuerdo a los estándares que condicionan a este tipo de establecimiento hotelero.*
- *Realización de un aparcamiento subterráneo con capacidad para albergar a los plazas de aparcamiento necesarias tanto en este complejo, como a las del Hotel 5* "El Palmeral", que se encuentra situado al lado de esta parcela y no dispone de todas las*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

plazas requeridas por el Decreto 10/2001 por el que se regulan los estándares turísticos en Canarias.

- *Realización de un pool bar en piscina y zona de solárium en terraza ajardinada en la cubierta del aparcamiento.*

- *Reforma interior de todas las habitaciones y ampliación de algunas para cumplimiento de estándares del decreto 142/2010.*

- *Realización de 139 nuevas unidades alojativas, que en el caso del complejo "Montesol" son de obra nueva y reforma interior de los edificios existentes, y en el complejo "Monteverde" lo son de reforma interior de los edificios existentes.*

*3.- Consta resolución del Cabildo Insular donde se concede autorización previa al proyecto de actividad turística para Hotel de 4**** "MONTESOL-MONTEVERDE", preceptivo para la concesión de licencia, en la que constan autorizadas previamente 740 plazas existentes en los dos complejos, y se da la autorización previa a 268 nuevas plazas alojativas más, lo que hace un total de 1.008 plazas en 452 habitaciones.*

4.- De acuerdo con las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General en vigor, así como las modificaciones introducidas en la ordenación del PGO por el PMM de Morro Jable, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- ***Ordenanza de aplicación**: Ordenanza B-1, B-2, Alojamiento Hotelero.*

- ***Clasificación de suelo**: Urbano –Turístico.*

- ***Condiciones de edificación**:*

  - *Condiciones de parcela:*

    · Parcela mínima:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
500 m²	MONTESOL: 21.421 m² MONTEVERDE. 7.206,75 m² TOTAL= 28.627,75 m²	CUMPLE

· Alineaciones y rasantes: Son las de los edificios existentes.

· Línea de edificación: Es la de los edificios existentes.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- *Condiciones de posición de la edificación:*

  · Retranqueo frontal y separación a linderos:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
> 3,00 m	> 3,00 m	CUMPLE (*)

(*) Conforme al art 8.3.9 de las normas de edificación de carácter general, las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos y separación a linderos.

- *Condiciones de ocupación:*

  · Ocupación máxima:

NORMA (PMM)	PROYECTO	CONCLUSION
MONTESOL: 40 % MONTEVERDE. 59,54 % Total Montesol-Monteverde: 43 %	MONTESOL: 38,00 % MONTEVERDE: 59,54 % Total Montesol-Monteverde: 43 %	CUMPLE (*)

(*) El art. 12.b) de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y modernización turística de Canarias, modificado por la Ley 9/2015, de 27 de abril, determina que para aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, se respetará el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente.

  · Ocupación bajo rasante:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Sótano y semisótano	Semisótano y sótano	CUMPLE

- *Condiciones de aprovechamiento:*

  · Edificabilidad:

EDIFICABILIDAD	NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Computable Montesol 0,53 m²/m² (PGO) 0,60 m²/m² (PMM) Monteverde	TOTAL: 22.221,38 m² (0,7762 m²/m²)	Montesol LICENCIA CONCEDIDA (0,53 m²/m²) = 11.353,00 m² PMM (0,60 m²/m²) = 12.852,60 m² PROYECTO **13.833,56 m²** (INCREMENTO 2.480,56 m²) Monteverde LICENCIA CONCEDIDA	CUMPLE (*)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

0,93 m²/m² (PGO) *1,30 m²/m² (PMM)* *<u>TOTAL Montesol-Monteverde:</u>* ***0,7762 m²/m²***		*(0,93 m²/m²) = 6.702,27 m² PMM* *(1,30 m²/m²) = 9.368,78 m² PROYECTO* ***7.072,51 m²*** *(INCREMENTO 370.24 m²)* *TOTAL:* ***20.906,07 m²*** *(0,7303 m²/m²)* *(**INCREMENTO 2.850,80 m²**)*	
No computable *Instalaciones, zonas comunes y servicios propios del hotel en sótano o semisótano, z.c. abiertas*	*No computa*	*SUPERFICIE CONSTRUIDA NO COMPUTABLE* *<u>Montesol:</u> 13.070,67 m²* *<u>Monteverde:</u> 721,15 m²* *TOTAL: 13.791,82 m²*	*CUMPLE*
Total construido	*---*	*34.697,89 m²*	

(*) Para la materialización del incremento de edificabilidad atribuido por el PMM debe suscribirse previamente convenio de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM.

- *<u>Condiciones de forma</u>:*

· Altura de la línea de cornisa:

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
B-1 , B-2 10,50 m	*< 10,50 m*	*CUMPLE*

· Altura en plantas:

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
3 plantas	*3 plantas*	*CUMPLE*
10% de edificabilidad total en 4ª	*< 10% de edificabilidad total en 4ª*	***<u>CUMPLE</u>***

· Altura libre:

ALTURA LIBRE	*NORMA*	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
Planta Baja	*3,00 – 3,50*	*3,00 m- 3,50 m*	*CUMPLE*
Planta Piso	*2,50 – 2,80*	*2,50 m*	*CUMPLE*

- *<u>Condiciones higiénicas:</u> CUMPLE.*

- *<u>Condiciones estéticas:</u>*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

· *Salientes: CUMPLE.*

· *Vuelos: CUMPLE.*

- *Condiciones de uso:*

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
Residencial-Hotelero	*Hotelero*	*CUMPLE*

- *Número de camas:*

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
Según PGO *18.055,27 m²c / 30 m²c/cama* *= 601 camas* *CAMAS AUTORIZADAS SEGÚN LICENCIAS CONCEDIDAS* *= 740 camas* *Según PMM* *28.627,75 m²s / 50 m²s/cama* *= 573 camas*	*1.008 camas*	***INCUMPLE (*)***

(*) De conformidad con el PMM en vigor, redactado al amparo de la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias (antes de ser modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril), establecía en el apartado b)III del artículo 12 relativo a los incentivos en materia de densidad de parcela, lo siguiente: III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza. ***No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.***

- *Plazas de aparcamiento:*

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
Según Decreto 10/2001, que regula estándares turísticos = 1 plaza cada 3 unidades alojativas *452 / 3 = 150 plazas*	*183 plazas en sótano en el interior de la parcela y 28 plazas en superficie*	***CUMPLE (*)***
Según Decreto 227/1997, del Reglamento de Accesibilidad en Canarias= Reserva de 6 plazas de aparcamiento para PMR	*16 plazas PMR*	*CUMPLE*

(*) En estas plazas de aparcamiento se cumple con la ubicación de las 45 plazas de aparcamiento necesarias en el Hotel "El Palmeral" por estar ubicadas a una distancia inferior a 200 m. del mismo.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- *Superficies ajardinadas comunes, recreativas y deportivas:*

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
Según Decreto 10/2001, que regula estándares turísticos = 9 m² por plaza de alojamiento 1.008 x 9 = 9.072 m²	*9.294,17 m²(zonas ajardinadas, de las que 2.231,98 m2 lo son de zonas recreativas-deportivas)*	***CUMPLE***

- *Requerimientos mínimos de superficie útil de unidad de alojamiento para Hotel 4*:*

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
25 m² por unidad de alojamiento	*>25,01 m²*	***CUMPLE***
9 m² extra por plaza de alojamiento	*>51,90 m²*	***CUMPLE***

- *Dotación mínima de agua de abasto en el interior del edificio:*

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
Art. 8.7.17 de las Normas de Edificación del PGOU= 150 litros por plaza alojativa durante 3 días 150 x 3 x 1.008 = 453.600 litros	*No existe*	*INCUMPLE*

5.- OBSERVACIONES:

El DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, establece en el artículo 14.7 referido a los parámetros de de ordenación aplicables a las intervenciones en el espacio privado en el Área Homogénea Ciudad Turística (AHCT), que establece:

Artículo 14.7.- Los incrementos de edificabilidad habilitados por este Plan de Modernización no podrán ser destinados a aumentar las unidades de alojamiento de los establecimientos por encima del umbral definido por la normativa de aplicación al respecto.

Este PPM se tramitó y aprobó conforme a lo establecido en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, que establecía en el apartado b).III del artículo 12 relativo a los incentivos en materia de densidad de parcela, lo siguiente: III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza. ***No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.***

No obstante, tras la aprobación de la Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, una de las modificaciones que introduce en el artículo 12 deja una puerta abierta a

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

la posibilidad de aumentar el número de plazas alojativas en aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, respetándose en estos casos el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente.

El artículo 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias modificado por la Ley 9/2015, de 27 de abril, determina lo siguiente:

En estos casos, dichos establecimientos solo podrán aumentar el número actual de plazas de alojamiento autorizadas, cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Deberá incrementarse la categoría actual del establecimiento a un mínimo de tres estrellas en el caso de establecimientos extrahoteleros y de cuatro, en el caso de hoteleros.

2. Deberán implantarse nuevos equipamientos complementarios en los establecimientos y/o mejorar sustancialmente los existentes, así como medidas tendentes a la mejora de la calidad del mismo, así como de la eficiencia energética y de gestión ambiental, de acuerdo a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

3. Deberá acreditarse el cumplimiento de los estándares turísticos fijados reglamentariamente. En este caso, no habrá posibilidad de solicitar dispensa del estándar relativo a áreas ajardinadas y zonas deportivas o recreativas. No obstante, a tales efectos, podrán computar las cubiertas de los establecimientos, que se destinen a esos usos.

<u>El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico.</u>

En base a lo anterior, aquellas modificaciones de la Ley 2/2013 introducidas por la Ley 9/2015, a su vez modificarán a aquellas determinaciones del PMM que no se ajusten a las mismas, toda vez que el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable se redactó conforme a una ley la 2/2013, que ha sido modificada parcialmente por la Ley 9/2015. Así lo deja claro la Disposición derogatoria única de la citada Ley 9/2015:

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.

<u>No obstante lo anterior, queda lo dicho en este informe técnico, sujeto a lo que el Informe jurídico que se emita al respecto establezca más ajustado a derecho.</u>

Por tanto, el número de las plazas alojativas que se puedan aumentar en este establecimiento serán las que determine la autorización previa del Cabildo Insular, conforme a lo estipulado en el artículo 13 de la Ley 2/2013, en lo referente a los incentivos en forma de plazas adicionales, siempre y cuando se cumpla lo estipulado en el artículo 12 b).3, modificado por la Ley 9/2015: <u>El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros</u>

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico.

El proyecto presentado propone el aumento de 268 plazas alojativas respecto a las 740 que tenía autorizadas, haciendo un total de 1.008 plazas alojativas en el Hotel 4 "MONTESOL-MONTEVERDE". Este aumento de número de camas es posible, ya que no se aumenta la edificabilidad máxima permitida por el PMM, ni el número de alturas máxima permitida, si bien es cierto que se sobrepasa la ocupación máxima de la parcela según el PMM (40%), ya que la ocupación que tiene la edificación en la parcela es el 43%, que es la resultante de las licencias concedidas con anterioridad a 1995.*

Por tanto, y dado que se cumplen los parámetros urbanísticos de aplicación, el número total de camas de 1.008, cumple con la Normativa urbanística.

El proyecto presentado presenta las siguientes imprecisiones y cuestiones a subsanar:

- *Deberá de especificarse con claridad la ubicación y características de las instalaciones, incluyendo **hidrantes**, en el proyecto de ejecución. Se deben especificar las **puertas de salida** de los locales con características adecuadas al CTE. Deben definirse el grado de protección e instalaciones específicas en **cocinas**.*

- *Las **rampas de garaje** deben disponer de una pendiente inferior al 16%, según Art. 9.2.47 de las normas urbanísticas del PGO.*

- *El Proyecto básico contempla un garaje en sótano en el interior de la parcela con capacidad para 183 vehículos, además de otras 28 plazas en superficie en el interior de la parcela, con lo que se cumple el estándar mínimo del total de las plazas exigidas en el interior de la parcela. De estas plazas, un total de 16 se reservan como plazas PMR, que están dimensionadas ni señalizadas para cumplir con el Decreto 227/1997 de accesibilidad.*

- *Los **muros de cerramiento** de parcela en edificación aislada deben cumplir con el Art. 8.10.16. de las Normas urbanísticas del PGO. 50 cm de altura de parte ciega y hasta 2,50 con elementos diáfanos o setos vegetales.*

- *Deben acotarse y marcarse las plazas de aparcamiento de PMR.*

- *La **zona de piscinas** debe contar con aseos de público en cumplimiento del Reglamento de aplicación, incluyendo uno de PMR. Deberán definirse adecuadamente todos los elementos en el proyecto de ejecución.*

- *En los recorridos de uso público no podrán disponerse **peldaños** aislados, ni tramos de escaleras con menos de tres escalones.*

- *Las zonas de vestuarios y aseos de personal deben contar con unidad adaptada a **PMR** y en los aseos públicos se debe disponer alguno más adaptado. DB-SUA. 1.2.6.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- *Se debe justificar el cumplimiento del **DECRETO 90/2010**, de 22 de julio, por el que se regula la actividad turística de restauración y los establecimientos donde se desarrolla.*

- *Los baños de habitaciones deben disponer de extractores de **ventilación** y pasos de ventilación en puertas, en cumplimiento del CTE y normativa de habitabilidad. 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.*

- *Las **puertas** de los baños deben cumplir con el ancho mínimo que exige la normativa de **habitabilidad y Accesibilidad**. No se admiten hojas de 70 cm.*

- *Los **pretiles o barandillas** de las terrazas y azoteas del complejo deben acotarse y tener las dimensiones mínimas que marca el CTE SUA: 0,90 0 1,10 m, en función del desnivel a proteger.*

- *En cubierta debe definirse la colocación del sistema de producción de **ACS** por energía solar, 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.*

- *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 (Cabildo Insular) para el trasplante de palmeras.*

- *Deberá justificarse en proyecto de ejecución la correcta ubicación y dimensiones del **cuarto de basuras** refrigerado al servicio de la edificación, con la separación por tipos de residuos que exige la normativa técnica de aplicación.*

6.- El proyecto presentado supone una actuación de renovación edificatoria, que materializa los nuevos incentivos de edificabilidad previstos en el PMM en vigor y a las determinaciones contenidas en la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril, considerándose una actuación de dotación que precisa la formalización de un convenio de gestión en el que se materialicen las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente, en función de la ordenación establecida en el PMM.

En cumplimiento del Art. 16 del PMM, el porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías de aprovechamiento urbanístico, así como la monetarización de la proporción en metros cuadrados de suelo que corresponde ceder en cada actuación de dotación que se ejecute, deberá fijarse para su correspondiente monetarización, mediante convenio de gestión y ejecución que deberá suscribirse, en el momento de la presentación del proyecto de renovación y/o rehabilitación.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Pájara se ha procedido a realizar una valoración de la unidad de aprovechamiento de uso turístico, concluyendo que deben mantenerse los valores establecidos en el Estudio Económico Financiero del PMM. En función de la ubicación de este complejo, donde se pretende materializar la nueva edificabilidad, el técnico que suscribe concluye que para el cálculo de las unidades de aprovechamiento que corresponden a esta actuación debe aplicarse el coeficiente de homogeneización para las zonas de valor 2, definidas en el PMM, como reducción aplicable respecto a la ubicación de mayor valor, localizada en la primera línea edificatoria de la Avenida del Saladar que ocupa una posición privilegiada y preferente respecto al mayor atractivo de la zona, como son las vistas al mar, las circulaciones rodadas y peatonales preferentes, y la playa de Solana del Matorral.

*A.- El valor de referencia de la unidad de aprovechamiento de uso turístico, para esta actuación, se ha establecido en **709,17 Euros/m²** construido, debiendo ceder al Ayuntamiento el **5 por ciento** del valor del incremento de la edificabilidad que efectivamente materialicen en el nuevo proyecto, al amparo de las determinaciones que figuran en la normativa del PMM. Dicho porcentaje es aplicable al pasar el establecimiento de uso apartamentos extrahoteleros de 2 llaves a hotelero de 4 estrellas.*

*Por tanto, por cada nuevo **m²** de edificabilidad que se materialice como incremento de aprovechamiento, se cederán al Ayuntamiento **35,458 euros,** en concepto de cesión obligatoria y gratuita por la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el incremento de edificabilidad derivado de la ordenación urbanística del PMM, resultantes de la actuación que se propone.*

*B.- Igualmente para la ejecución de la actuación propuesta los propietarios deberán ceder al ayuntamiento, en cumplimiento de los deberes de cesión de suelo por la actuación de dotación, y según lo estipulado en el PMM, **0,31 m²** de suelo por cada metro cuadrado de edificabilidad que se materialice. Ante la imposibilidad de cesión de suelo, se establece la monetarización de esta cesión, para lo que, se dan por válidas las previsiones de valor de la unidad de aprovechamiento del Estudio Económico Financiero del PMM. Por tanto, **por cada m² de edificabilidad nuevo que se materialice se cederán al Ayuntamiento 139,662 euros**, en concepto de cesión obligatoria y gratuita de suelo dotacional, que resultan de multiplicar 0,31 m²s /UDA x 0,54 UDA/m²s (edificabilidad media homogénea del ámbito definida en el PMM) x 834,32 euros, como valor asignado a la unidad de aprovechamiento por el PMM, actualizado y que según la valoración practicada se considera válido en el momento actual.*

Aplicando estos valores al nuevo aprovechamiento para el Hotel 4 "MONTESOL-MONTEVERDE", se obtiene:*

A.- 35,458 euros/m² x 2.850,80 m² = 101.083,67 euros en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el incremento de aprovechamiento.

B.- 139,662 euros/m² x 2.850,80 m² = 398.148,43 euros en concepto de cesión obligatoria y gratuita de suelo dotacional.

Además, en aplicación del Art. 11 5.c de la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril, debe exigirse en este caso

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

la cesión de suelo correspondiente al incremento de Sistema de espacios libres, en función del incremento de camas que se realiza en el establecimiento respecto a las que contempla el PMM para la parcela en cuestión.

"c) Cuando el incremento de edificabilidad vaya acompañado de un aumento de plazas alojativas, se deberá cumplir, dentro de lo previsto en el apartado anterior, la cesión prevista en el artículo 32.2 B). 5) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, sin perjuicio de poder ser sustituido por su equivalente en metálico."

Las camas previstas por el PMM son 28.627,75 / 50= 573 plazas alojativas.

No obstante, con la entrada en vigor de la aplicación de la Ley 9/2015, de 27 de abril, el número de camas autorizadas en la parcela son las que resulte con las plazas autorizadas con las que contaba. En este caso, el establecimiento turístico contaba con 740 plazas alojativas autorizadas, según se desprende de la Resolución dictada por el Cabildo Insular el pasado 10 de mayo de 2017.

Si a las 1.008 plazas alojativas que plantea el proyecto restamos las 740 con las que cuenta como autorizadas, supone que el proyecto presentado, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril, aumenta en 268 el número de plazas alojativas respecto de las establecidas por el Planeamiento, que, multiplicado ***por 5 m² por plaza de nueva creación,*** *nos da una obligación de cesión de* ***1.340,00 m² de suelo para el Sistema de Espacios libres****. Teniendo en cuenta que la cesión de espacios libres de sistemas locales que se realiza con la cesión de suelo definida por el PMM, supone una proporción de cesión de espacios libres de 742,35 m² de suelo (0,31 m²s/UDA x 0,84 EL/D x 2.850,80 UDA), al considerar comprendidos los correspondientes a los de espacios libres exigidos por la Ley, en aplicación del art. 32.2.B.5 del TRLOTCENC:*

"5) Al establecer la ordenación pormenorizada, se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del plan en su conjunto. No podrán ser computables a estos efectos, los espacios de protección por sus condiciones naturales o de protección de infraestructuras públicas, ni los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario. ***Computarán a estos efectos los resultantes de las reservas y estándares establecidos en el artículo 36 de este Texto Refundido."***

Por tanto, procede una cesión extra de espacios libres por incremento de plazas, al no quedar cubierta con la cesión de suelo ya prevista por el PMM. Esta diferencia de m² de suelo de cesión para Espacios Libres, en aplicación del art. 32.2.B.5 del TRLOTCENC, asciende a 597,65 m² (1.340,00 m² - 742,35 m²).

C.- 139,662 euros/m² x 597,65 m² = 83.469,23 euros en concepto de cesión obligatoria y gratuita de suelo de Espacios Libres, en aplicación del art. 32.2.B.5 del TRLOTCENC.

Total (A+B+C) = 101.083,67 + 398.148,43 + 83.469,23= 582.701,32 €

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

7.- El suelo urbano donde se sitúan las parcelas pertenecientes al complejo Stella Canaris, 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 pérdida de validez del PERI que se aprobó en el ámbito en desarrollo del PGO anulado, conforme al cual fueron segregadas las parcelas. 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. No obstante, los planos de ordenación del PMM, contienen contradicciones entre la especialización de usos, parcelación y alteraciones de planeamiento respecto a la definición de esos viarios, que precisan de una concreción que debe plantearse en el marco de una Modificación Puntual del PMM o del PGO, cuya propuesta debe ser consensuada entre los propietarios y las administraciones competentes, mediante convenio urbanístico de planeamiento, que puede llevar a la redefinición de la estructura viaria, y del límite de las parcelas del complejo y que conforman el ámbito de Stella Canaris.

Desde el punto de vista estrictamente técnico, al tratarse de obras de reforma, rehabilitación y ampliación de unos establecimientos existentes, amparadas en la ordenación del PMM, no se considera que este hecho impida la concesión de la licencia solicitada, independientemente de que el Ayuntamiento deba iniciar 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.

8.- 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 la parcela, 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.

9.- Asimismo, para la materialización del incremento de plazas alojativas propuesto 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.*

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- *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. Para el Proyecto presentado **se requiere de una dotación de agua en el interior de la parcela de 453.600 litros (453,60 m³).***

- *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.*

- *Se deberán tener en consideración y justificar en el proyecto de ejecución el cumplimiento de las **medidas ambientales del PMM,** Art. 24 y siguientes.*

*10.- 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.

Conclusión

1.- El proyecto básico presentado supone la materialización de una actuación de dotación de las establecidas por el PMM, por lo que previamente a la concesión de la licencia debe suscribirse el convenio de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, en que se formalice la monetarización de las cesiones y el pago de su equivalente en metálico según se ha descrito en el apartado 6 de las consideraciones de este informe.

2.- El proyecto presentado se ajusta al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de aplicación respecto del PGO vigente y PMM, salvo las cuestiones subsanables que se han indicado en las consideraciones anteriores, cuestiones que deberán estar subsanadas en el Proyecto de Ejecución que se presente debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente, requisito sin el cual no podrá comenzarse con las obras de Reforma, renovación y ampliación.

Por tanto, desde ésta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE a la concesión de licencia urbanística al Proyecto Básico presentado, licencia que no autoriza el comienzo de las obras, hasta tanto no se informe favorablemente el Proyecto de Ejecución, que deberá ser fiel

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

reflejo del Proyecto básico ahora informado, con la subsanación de los reparos planteados en las consideraciones de este informe.

Propuesta de Resolución

1.- En consecuencia con las consideraciones y conclusiones expuestas, procede informar favorablemente a la Licencia a Proyecto Básico presentado, requiriendo la presentación de:

- *Convenio urbanístico ratificado por el Pleno municipal, de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, donde se concrete la monetarización de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de dotación, y las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente, según se han definido en el apartado 6 de consideraciones del presente informe.*

2.- La licencia al proyecto básico presentado podrá ser concedida, una vez sea presentados los documentos indicados en el apartado anterior, condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- *Presentación y aprobación de **proyecto de urbanización** del viario público al que da frente la parcela de proyecto, según punto 8 de consideraciones.*

- *Previamente a la presentación del proyecto de ejecución y antes del inicio de las obras, 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.*

- *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, subsanado los reparos planteados en este informe,** debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes.*

3.- El proyecto de ejecución, y los complementarios que se presenten, deberá subsanar las cuestiones que se indican en el apartado de consideraciones del presente informe:

a) Se deberá aportar junto con el Proyecto de Ejecución, planos de urbanización exterior a la parcela.

*b) Los **muros de cerramiento** de parcela en edificación aislada deben cumplir con el Art. 8.10.16. de las Normas urbanísticas del PGO. 50 cm de altura de parte ciega y hasta 2,50 con elementos diáfanos o setos vegetales.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

c) *Deberá de especificarse con claridad la ubicación y características de las instalaciones, incluyendo **hidrantes**, en el proyecto de ejecución. Se deben especificar las **puertas de salida** de los locales con características adecuadas al CTE. Deben definirse el grado de protección e instalaciones específicas en **cocinas**.*

d) *Las **rampas de garaje** deben disponer de una pendiente inferior al 16%, según Art. 9.2.47 de las normas urbanísticas del PGO.*

e) *El Proyecto básico contempla un garaje en sótano en el interior de la parcela con capacidad para 183 vehículos, además de otras 28 plazas en superficie en el interior de la parcela, con lo que se cumple el estándar mínimo del total de las plazas exigidas en el interior de la parcela. De estas plazas, un total de 16 se reservan como plazas PMR, que están dimensionadas ni señalizadas para cumplir con el Decreto 227/1997 de accesibilidad.*

f) *Los **muros de cerramiento** de parcela en edificación aislada deben cumplir con el Art. 8.10.16. de las Normas urbanísticas del PGO. 50 cm de altura de parte ciega y hasta 2,50 con elementos diáfanos o setos vegetales.*

g) *Deben acotarse y marcarse las plazas de aparcamiento de PMR.*

h) *La **zona de piscinas** debe contar con aseos de público en cumplimiento del Reglamento de aplicación, incluyendo uno de PMR. Deberán definirse adecuadamente todos los elementos en el proyecto de ejecución.*

i) *En los recorridos de uso público no podrán disponerse **peldaños** aislados, ni tramos de escaleras con menos de tres escalones.*

j) *Las zonas de vestuarios y aseos de personal deben contar con unidad adaptada a **PMR** y en los aseos públicos se debe disponer alguno más adaptado. DB-SUA. 1.2.6.*

k) *Se debe justificar el cumplimiento del **DECRETO 90/2010**, de 22 de julio, por el que se regula la actividad turística de restauración y los establecimientos donde se desarrolla.*

l) *Los baños de habitaciones deben disponer de extractores de **ventilación** y pasos de ventilación en puertas, en cumplimiento del CTE y normativa de habitabilidad. 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.*

m) *Las **puertas** de los baños deben cumplir con el ancho mínimo que exige la normativa de **habitabilidad y Accesibilidad**. No se admiten hojas de 70 cm.*

n) *Los **pretiles o barandillas** de las terrazas y azoteas del complejo deben acotarse y tener las dimensiones mínimas que marca el CTE SUA: 0,90 0 1,10 m, en función del desnivel a proteger.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autenticación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

*o) En cubierta debe definirse la colocación del sistema de producción de **ACS** por energía solar, integrado de acuerdo con la ordenanza municipal de aplicación.*

*p) 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.*

*q) 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 (Cabildo Insular) para el trasplante de palmeras.*

*r) Deberá justificarse en proyecto de ejecución la correcta ubicación y dimensiones del **cuarto de basuras** refrigerado al servicio de la edificación, con la separación por tipos de residuos que exige la normativa técnica de aplicación.*

*s) 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. Para el Proyecto presentado **se requiere de una dotación de agua en el interior de la parcela de 453.600 litros (453,60 m³).***

*t) 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.*

*u) Se deberán tener en consideración y justificar en el proyecto de ejecución el cumplimiento de las **medidas ambientales del PMM,** Art. 24 y siguientes.*

*v) Para intervenir en 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.*

*w) 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 …".*

Visto igualmente el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General (Sra. Soto Velázquez), que reza como sigue:

" … *Antecedentes*

- Con fecha 2 de enero, 23 de marzo y 4 de mayo 2017 (R.E. nº 11.363, 2.789 y 4.132 respectivamente), se presenta solicitud dirigida a la obtención de licencia para proyecto básico de REFORMA Y AMPLIACIÓN de los complejos de apartamentos Montesol y Monteverde en hotel de cuatro estrellas en la urbanización turística de STELLA CANARIS (452 unidades alojativas, con 1.008 camas turísticas), cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con los proyectos básicos que obran en esta oficina técnica, redactados por de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

acuerdo con los proyectos básicos que obran en esta oficina técnica, redactados por el arquitecto Airam Quintana Chocho, y que no se encuentran visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, fechados el 23 de diciembre de 2016, , con documentación complementaria y reformado de proyecto básico de fechas 20 de enero de 2017 y 3 de junio de 2017, para el que se solicita la licencia urbanística al Proyecto Básico.

Así mismo, el pasado 5 de julio de 2017 se presentó por D. Servando García Hacha, actuando en representación de MEETING POINT JANDIA INVESTMENT SL., un Informe de cumplimiento de las condiciones del Decreto 142/2010, de estándares turísticos, redactado por el arquitecto Airam Quintana Chocho, y que se no encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

- El 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, establece para la parcela donde se sitúa el proyecto la clasificación de Suelo Urbano dentro del ámbito denominado Stella Canaris.

- 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). La parcela 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.

Las parcelas donde se ubican los establecimientos extrahoteleros, denominadas como Parcela "Montesol": Parcelas A-1, A-2, A-6, B-7 y B-8 y Parcela "Monteverde": Parcelas A-7 y A-8, pertenecientes al Suelo Urbano turístico de Stella Canaris, constan concedidas las licencias urbanísticas siguientes:

*-- **Expediente 15/1987-LUM**, licencia de Construcción para 280 apartamentos, de fecha 22 de marzo de 1988, con posterior licencia de construcción concedida para ampliación de zonas comunes y zonas nobles, de fecha 2 de noviembre de 1995. Sin embargo, la Licencia de Primera ocupación concedida el 8 de junio de 1993 para la edificación existente, lo fue para 187 unidades en cinco bloques. En la actualidad y de la documentación aportada en el estado actual del complejo de apartamentos, figuran 187 unidades con 374 plazas alojativas autorizadas.*

*-- **Expediente 16/1987-LUM**, licencia de Construcción para 130 apartamentos, de fecha 21 de julio de 1988. Sin embargo, la Licencia de Primera ocupación concedida el 16 de junio de 1998 para la edificación existente, lo fue para 126 unidades en ocho bloques. En la actualidad y de la documentación aportada en el estado actual del complejo de apartamentos, figuran 126 unidades con 366 plazas alojativas autorizadas.*

- Las parcelas A-1, A-2, A-6, B-7 y B-8 pertenecientes al complejo "MONTESOL" las parcelas A-7 y A-8 perteneciente al complejo "MONTEVERDE", pertenecen al Suelo urbano

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

turístico de Stella Canaris y están recogidas como parcelas de ordenanza zonal "B", que tiene como usos permitidos el residencial en la modalidad de vivienda colectiva o alojamiento hotelero, con una superficie de parcela urbanística total de 28.627,75 m², según el Planeamiento vigente.

- El proyecto básico presentado para Hotel 4 "MONTESOL-MONTEVERDE", cuenta con autorización previa del Cabildo Insular de Fuerteventura, por Resolución del Consejero Delegado de Turismo, de fecha 12 de julio de 2017, por la cual, se establece que el alojamiento turístico "MONTESOL" cuenta actualmente con 374 plazas alojativas autorizadas, y el alojamiento turístico "MONTEVERDE" cuenta actualmente con 366 plazas alojativas autorizadas, a las que se autoriza un incremento en total para el Hotel 4* "MONTESOL-MONTEVERDE" de 268 nuevas plazas, lo que haría un total de 1.008 plazas alojativas, siempre que se dé cumplimiento al apartado b) del artículo 12 de la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril.*

- Con fecha 13 de julio de 2017 el Técnico Municipal (Sr. Gutiérrez Padrón) informa las solicitudes en cuestión, concluyéndose lo siguiente: "1.- El proyecto básico presentado supone la materialización de una actuación de dotación de las establecidas por el PMM, por lo que previamente a la concesión de la licencia debe suscribirse el convenio de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, en que se formalice la monetarización de las cesiones y el pago de su equivalente en metálico según se ha descrito en el apartado 6 de las consideraciones de este informe.- 2.- El proyecto presentado se ajusta al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de aplicación respecto del PGO vigente y PMM, salvo las cuestiones subsanables que se han indicado en las consideraciones anteriores, cuestiones que deberán estar subsanadas en el Proyecto de Ejecución que se presente debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente, requisito sin el cual no podrá comenzarse con las obras de Reforma, renovación y ampliación.- Por tanto, desde ésta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE a la concesión de licencia urbanística al Proyecto Básico presentado, licencia que no autoriza el comienzo de las obras, hasta tanto no se informe favorablemente el Proyecto de Ejecución, que deberá ser fiel reflejo del Proyecto básico ahora informado, con la subsanación de los reparos planteados en las consideraciones de este informe.- 1.- En consecuencia con las consideraciones y conclusiones expuestas, procede informar favorablemente a la Licencia a Proyecto Básico presentado, requiriendo la presentación de: Convenio urbanístico ratificado por el Pleno municipal, de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, donde se concrete la monetarización de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de dotación, y las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente, según se han definido en el apartado 6 de consideraciones del presente informe.- 2.- La licencia al proyecto básico presentado podrá ser concedida, una vez sea presentados los documentos indicados en el apartado anterior, condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones: - Presentación y aprobación de ***proyecto de urbanización*** *del viario público al que da frente la parcela de proyecto, según punto 8 de consideraciones.- Previamente a la presentación del proyecto de ejecución y antes del inicio de las obras, 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*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

y la capacidad de las redes para los mismos.- 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, subsanado los reparos planteados en este informe,*** *debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes.- 3.- El proyecto de ejecución, y los complementarios que se presenten, deberá subsanar las cuestiones que se indican en el apartado de consideraciones del presente informe: (...)"*

Consideraciones Jurídicas

PRIMERA.- El proyecto presentado supone una actuación de renovación edificatoria, que materializa los nuevos incentivos de edificabilidad previstos en el PMM en vigor y a las determinaciones contenidas en la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril, considerándose una actuación de dotación que precisa la formalización de un convenio de gestión en el que se materialicen las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente, en función de la ordenación establecida en el PMM.

En cumplimiento del Art. 16 del PMM, el porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías de aprovechamiento urbanístico, así como la monetarización de la proporción en metros cuadrados de suelo que corresponde ceder en cada actuación de dotación que se ejecute, debían fijarse para su correspondiente monetarización, mediante convenio de gestión y ejecución, el cual se ha tramitado conforme a lo establecido en la normativa de aplicación, habiendo sido ratificado por el Pleno Municipal mediante acuerdo tomado en sesión de 18 de agosto de 2017.

SEGUNDA.- De conformidad con lo establecido en las Disposiciones Decimosegunda y Decimotercera de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los espacios Naturales protegidos de canarias, vigente a partir del 1 de septiembre de 2017, el régimen jurídico aplicable a las licencias o títulos equivalentes en tramitación es el siguiente:

- Las solicitudes de licencia o de título administrativo equivalente que se encuentren en trámite se resolverán conforme a la legislación anterior, salvo que la nueva normativa resulte más favorable, en cuyo caso, previa audiencia del solicitante, se continuarán conforme a la misma, conservando los actos y trámites ya realizados, sin perjuicio, del derecho de aquel de desistir en cualquier momento.

- En todo caso, de continuarse conforme a la normativa anterior, no podrán iniciarse nuevos procedimientos relativos a proyectos de actuación territorial, calificación territorial previa o cualesquiera otras autorizaciones de otras administraciones derogadas por la presente ley. No obstante, el interesado podrá optar por continuar los procedimientos relativos a dichos expedientes que se encuentren en tramitación de conformidad con el principio de conservación de actos favorables previsto en la legislación de procedimiento administrativo común.

- Las solicitudes de licencia o de otro título administrativo habilitante que, de acuerdo con la presente ley, queden sujetas a un régimen de comunicación previa, se tramitarán y

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

resolverán por la normativa vigente en el momento de presentación de la solicitud, sin perjuicio del derecho del peticionario de desistir de aquella y presentar comunicación previa.

- En el caso de obras, usos o actividades que, de acuerdo con la presente ley, no precisen de título administrativo previo, las solicitudes de licencia que estuvieran en trámite serán archivadas con notificación al solicitante del acuerdo de archivo, indicando su fundamento legal. Se exceptúan de este régimen aquellos casos sujetos a procedimiento de legalización que continuarán y concluirán su tramitación conforme a la normativa anterior, sin perjuicio de la aplicación del nuevo régimen en lo que tenga de más favorable.

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.

La ejecución de las obras comprendidas en el presente proyecto básico deberá iniciarse, previa presentación del proyecto de ejecución completo visado por el COAC fiel reflejo del básico autorizado, así como previo pago de la monetarización de las cesiones obligatorias según se definen en el convenio suscrito con la propiedad, dentro del plazo de UN AÑO, a contar desde la finalización de los 30 días posteriores a la notificación del acuerdo de concesión de licencia al proyecto básico. La ejecución de las obras de dicho proyecto deberá culminarse en el plazo de DOS AÑOS a contar desde la finalización de los 30 días posteriores a la notificación del acuerdo de concesión de licencia. El plazo de ejecución podrá ampliarse a otro período de igual duración si se solicita justificadamente antes de que concluya el plazo inicial.

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

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.

TERCERA.- 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.

CUARTA.- 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. En el presente supuesto la actuación de renovación prevista se ha declarado de especial interés o utilidad municipal, a los efectos del disfrute de la bonificación del 75% de la cuota del impuesto sobre construcciones instalaciones y obras, prevista en el artículo 5.3 sobre bonificaciones y reducciones, de la Ordenanza Fiscal del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de este Ayuntamiento, siempre que se inicien durante el presente ejercicio de 2017 o el que pueda establecerse en la Ordenanza.

QUINTA.- El proyecto presentado, como ya se ha señalado en los antecedentes del presente informe supone la materialización de una actuación de renovación con incremento de aprovechamiento respecto a la edificabilidad previamente reconocida por la licencia urbanística del complejo existente, por lo que se sujeta a la previa suscripción del correspondiente convenio de gestión. En este punto señalar que antes de la concesión de la presente licencia para el proyecto básico debe constar la formalización del preceptivo Convenio Urbanístico, el cual fue aprobado por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2017 previa tramitación reglamentaria llevada a cabo en el expediente GERES 321/2017.

El citado convenio tiene por objeto en el marco de la mejora de la calidad de la oferta complementaria y del espacio público del núcleo turístico de Morro Jable, posibilitar jurídicamente el Proyecto de Reforma y Mejora para la renovación del establecimiento turístico de referencia, así como definir los compromisos que tanto el promotor/propietarios como el Ayuntamiento de Pájara asumen en orden a viabilizar legalmente la actuación pretendida, concretando, entre otros aspectos, la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento del suelo destinado a espacios libres y dotaciones, así como del porcentaje procedente del incremento de edificabilidad o aprovechamientos obtenidos por aplicación de dichas determinaciones y que la propiedad ha de satisfacer al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística conforme a lo previsto en los artículos. 13 y 16 del PMM, en relación con los artículos 14 y 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo -TRLS'08- aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, (hoy artículos 7 y 18 del vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -TRLSRU'l5-aprobado

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

por RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), y demás normas concordantes, mediante el pago de su equivalente en metálico.

El cumplimiento de las cesiones por los valores asignados, tendrá carácter previo al inicio de las obras de renovación propuestas. La concesión de la licencia al proyecto básico presentado, que tendrá lugar una vez definitivamente aprobado y suscrito el convenio de gestión, quedará condicionada al efectivo cumplimiento de este deber. El otorgamiento de licencias condicionadas encuentra su base legal en el artículo 16 del RSCL que establece: «las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuvieren subordinadas y deberán ser revocadas cuando desaparecieren las circunstancias que motivaron su otorgamiento...» La jurisprudencia ha admitido en reiterada jurisprudencia esta posibilidad, así la STS de 5 Jun. 1981 (Ponente: Sr. Pérez Gimeno) establece que «Es compatible el principio de legalidad de las licencias, con la eventualidad de que éstas pueden otorgarse condicionadas, siempre y cuando el condicionamiento no resulta imposible o ilícito»..

Una vez que se haya abonado dicho importe, el promotor tendrá derecho a iniciar las obras, previa presentación del proyecto de ejecución y previo informe de los servicios técnicos municipales, en el que se comprobará que se ha dado cumplimiento a los condicionantes que se fijen en el acuerdo de concesión de licencia al proyecto básico (art. 15.b. del Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo.)

<u>SEXTA.-</u> 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, cumple con las determinaciones urbanísticas de aplicación, en especial con las señaladas en el Plan de Modernización Turística de Morro Jable aunque 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.

<u>SEPTIMA.-</u> Respecto la citada autorización previa del Cabildo Insular de Fuerteventura, por Resolución del Consejero Delegado de Turismo, de fecha 12 de julio de 2017, por la cual, se establece que el alojamiento turístico "MONTESOL" cuenta actualmente con 374 plazas

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

alojativas autorizadas, y el alojamiento turístico "MONTEVERDE" cuenta actualmente con 366 plazas alojativas autorizadas, a las que se autoriza un incremento en total para el Hotel 4 "MONTESOL-MONTEVERDE" de 268 nuevas plazas, lo que haría un total de 1.008 plazas alojativas, el técnico municipal se han realizado las siguientes observaciones: "El Decreto 108/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, establece en el artículo 14.7 referido a los parámetros de de ordenación aplicables a las intervenciones en el espacio privado en el Área Homogénea Ciudad Turística (AHCT), que establece: Artículo 14.7.- Los incrementos de edificabilidad habilitados por este Plan de Modernización no podrán ser destinados a aumentar las unidades de*

alojamiento de los establecimientos por encima del umbral definido por la normativa de aplicación al respecto.- Este PPM se tramitó y aprobó conforme a lo establecido en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, que establecía en el apartado b)III del artículo 12 relativo a los incentivos en materia de densidad de parcela, lo siguiente: III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza. ***No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.-*** *No obstante, tras la aprobación de la Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, una de las modificaciones que introduce en el artículo 12 deja una puerta abierta a la posibilidad de aumentar el número de plazas alojativas en aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, respetándose en estos casos el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente.- El artículo 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias modificado por la Ley 9/2015, de 27 de abril, determina lo siguiente: En estos casos, dichos establecimientos solo podrán aumentar el número actual de plazas de alojamiento autorizadas, cumpliendo los siguientes requisitos: 1.- Deberá incrementarse la categoría actual del establecimiento a un mínimo de tres estrellas en el caso de establecimientos extrahoteleros y de cuatro, en el caso de hoteleros.- 2.- Deberán implantarse nuevos equipamientos complementarios en los establecimientos y/o mejorar sustancialmente los existentes, así como medidas tendentes a la mejora de la calidad del mismo, así como de la eficiencia energética y de gestión ambiental, de acuerdo a los criterios que se establezcan reglamentariamente.- 3.- Deberá acreditarse el cumplimiento de los estándares turísticos fijados reglamentariamente. En este caso, no habrá posibilidad de solicitar dispensa del estándar relativo a áreas ajardinadas y zonas deportivas o recreativas. No obstante, a tales efectos, podrán computar las cubiertas de los establecimientos, que se destinen a esos usos.- <u>El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico.-</u> En base a lo anterior, aquellas modificaciones de la Ley 2/2013 introducidas por la Ley 9/2015, a su vez modificarán a aquellas determinaciones del PMM que no se ajusten a las mismas, toda vez que el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable se redactó conforme a una ley la 2/2013, que ha sido modificada parcialmente por la Ley 9/2015. Así lo deja claro la Disposición derogatoria única de la citada Ley 9/2015: Disposición derogatoria única. Derogación normativa: Quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.-*

<u>No obstante lo anterior, queda lo dicho en este informe técnico, sujeto a lo que el Informe jurídico que se emita al respecto establezca más ajustado a derecho.-</u> Por tanto, el número de las plazas alojativas que se puedan aumentar en este establecimiento serán las que

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

determine la autorización previa del Cabildo Insular, conforme a lo estipulado en el artículo 13 de la Ley 2/2013, en lo referente a los incentivos en forma de plazas adicionales, siempre y cuando se cumpla lo estipulado en el artículo 12 b).3, modificado por la Ley 9/2015: El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico.- El proyecto presentado propone el aumento de 268 plazas alojativas respecto a las 740 que tenía autorizadas, haciendo un total de 1.008 plazas alojativas en el Hotel 4 "MONTESOL-MONTEVERDE". Este aumento de número de camas es posible, ya que no se aumenta la edificabilidad máxima permitida por el PMM, ni el número de alturas máxima permitida, si bien es cierto que se sobrepasa la ocupación máxima de la parcela según el PMM (40%), ya que la ocupación que tiene la edificación en la parcela es el 43%, que es la resultante de las licencias concedidas con anterioridad a 1995.- Por tanto, y dado que se cumplen los parámetros urbanísticos de aplicación, el número total de camas de 1.008, cumple con la Normativa urbanística."*

El Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos señala en su artículo 2, que el estándar de densidad de uso turístico determina la superficie mínima de parcela neta necesaria para la construcción de cada plaza de alojamiento turístico.

El artículo 21 del referido texto dice que para otorgar la correspondiente licencia municipal de obras de construcción de nueva planta de alojamientos turísticos, su ampliación, rehabilitación o modificación de sus características, así como en los supuestos de cambio de uso de edificaciones con destino turístico, será requisito ineludible la obtención de la preceptiva autorización previa administrativa prevista en el artículo 24 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias que se expedirá una vez verificado el cumplimiento, por el proyecto técnico, de todo lo que le afecte del presente Decreto, de los demás requisitos que exijan las normas aplicables a la actividad turística, así como de su compatibilidad con el plan insular de ordenación correspondiente.

La Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias dispone:

"Artículo 33 Exigencia de estándares.

El planeamiento urbanístico municipal deberá adaptarse a los estándares mínimos de esta ley y a los que complementariamente se establezcan en su reglamento y en los Planes Insulares de Ordenación

Artículo 35 Estándares relativos a la urbanización turística.

1. El planeamiento municipal definirá la densidad máxima admisible en las parcelas mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento. Para los establecimientos de nueva implantación, no podrá ser inferior a 60 m^2 de superficie mínima de parcela neta por plaza.

El Decreto 84/2014, 30 julio, del Presidente, por el que se delega en la persona titular de la Viceconsejería de Turismo la competencia para determinar la aplicación singularizada de las excepciones respecto a los estándares relativos a la urbanización turística (B.O.C. 22 agosto).

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

1-bis.) La aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por lo dispuesto en la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

2. Reglamentariamente el Gobierno de Canarias determinará:

a) Los criterios de ponderación aplicables para la fijación del estándar mínimo de densidad en las parcelas a las que se refiere el apartado anterior.

b) Los estándares mínimos de densidad aplicables en actuaciones de renovación edificatoria y de rehabilitación urbana, así como, los criterios de ponderación aplicables para la fijación definitiva de los mismos. (...)

El Gobierno de Canarias, en colaboración con el Ayuntamiento de Pájara, y conforme a las previsiones de la Ley 2/2013, de 22 de mayo y la ordenación del turismo, aprobó en virtud de DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable (municipio de Pájara, Fuerteventura), entrando en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, núm. 139, que tuvo lugar el día 20 de Julio de 2015.

Hay que tener en cuenta que dicho documento, aunque publicado con fecha posterior a la entrada en vigor de la Ley 9/2015 de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, no está adaptado a esta última modificación de la ley, y que sus remisiones al artículo 12 de la ley de renovación y modernización turística, ha de entenderse referidas al texto de la ley de 29 de mayo publicado en el BOC nº 103 de 31 de mayo de 2013.

El artículo 12 de la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias modificado por el artículo 1.9 de la ley 9/2015, de 27 de abril (BOC nº 87, de 8 de mayo). En relación a la aplicación del estándar de densidad en suelos turísticos establece:

"a) <u>El planeamiento urbanístico definirá el índice de densidad máxima admisible</u> en las parcelas destinadas a alojamiento turístico, mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, que para los establecimientos de nueva implantación no podrá ser inferior a 60 m2 por plaza. Dicho estándar podrá disminuirse hasta 50 m2, en función de las circunstancias de dimensión y densidad globales de la urbanización en la que se inserte el nuevo establecimiento, según se establezca por el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo previsto en el apartado c) de este artículo.

b) Para aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, <u>se respetará el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente.</u>

<u>En estos casos, dichos establecimientos solo podrán aumentar el número actual de plazas de alojamiento autorizadas, cumpliendo los siguientes requisitos:</u>

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

1. *Deberá incrementarse la categoría actual del establecimiento a un mínimo de tres estrellas en el caso de establecimientos extrahoteleros y de cuatro, en el caso de hoteleros.*

2. *Deberán implantarse nuevos equipamientos complementarios en los establecimientos y/o mejorar sustancialmente los existentes, así como medidas tendentes a la mejora de la calidad del mismo, así como de la eficiencia energética y de gestión ambiental, de acuerdo a los criterios que se establezcan reglamentariamente.*

3. *Deberá acreditarse el cumplimiento de los estándares turísticos fijados reglamentariamente. En este caso, no habrá posibilidad de solicitar dispensa del estándar relativo a áreas ajardinadas y zonas deportivas o recreativas. No obstante, a tales efectos, podrán computar las cubiertas de los establecimientos, que se destinen a esos usos.*

El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico. (...)"

En su PREÁMBULO la ley 9/2015, respecto a la citada modificación dice que: "Se le da una nueva redacción al artículo 12 de la Ley 2/2013, para fomentar de forma más efectiva la renovación, encomendando a los planes generales de ordenación del territorio o a los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad la determinación de los índices de densidad aplicables a los suelos turísticos, según el modelo urbano adoptado."

Las normas de aplicación directa y los estándares pueden definirse como los recursos que se reserva el legislador para asegurar un nivel de calidad en el sistema urbanístico. Pueden establecerse varios grupos de normas y estándares urbanísticos establecidos por las normas estatales y autonómicas ajenas al planeamiento territorial y urbanístico, entre los que se encuentran:

a) *Normas de aplicación directa imperativas: son disposiciones de rango legal y reglamentario que se aplican con carácter necesario o imperativo y vinculan, por tanto, a la Administración con competencias en la materia y al operador urbanístico (público o privado, sea propietario de suelo o ejerza la iniciativa privada en actuaciones urbanísticas).*

b) *Normas reguladoras de estándares urbanísticos: son previsiones legales (establecidas en las disposiciones legales y reglamentarias) dirigidas al planificador territorial y urbanístico. Por consiguiente, no van directamente dirigidas a la ciudadanía, a la iniciativa privada o a la propiedad del suelo, sino encaminadas a la Administración o Administraciones actuantes en la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.*

Ambos tipos de normas ofrecen un alto grado de polivalencia desde su recepción por el derecho autonómico, muestran perfiles cada vez más disgregados. Además, el tratamiento doctrinal en la materia también resulta muy dispar y, en algunos casos, figuras que aparecen como normas de aplicación directa, son consideradas como estándares y a la inversa. Distintos de los Estándares son las Normas de Aplicación Directa que contienen las leyes del suelo, ya que independientemente de que sean recogidas o no por el Plan, tienen prevalencia sobre éste, el problema que se plantea a menudo es que la Normas de Aplicación Directa contienen

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

conceptos jurídicos indeterminados pueden generar controversia por lo que su aplicación debe ser motivada.

Desde el punto de vista jurídico, la "ratio turística" son determinaciones de naturaleza urbanística establecidas por una norma supramunicipal, por ello vinculantes para los planes municipales, de carácter mínimo en cuanto que pueden ser incrementadas por estos, pero también de aplicación directa mientras no lo sean, al tratarse de reglas autoaplicativas que no precisan de desarrollo. Por tanto, para poder ser aplicadas, estas reglas no necesitan propiamente ser desarrolladas por instrumentos de planeamiento de nivel inferior (planes municipales), sino que operan directamente por sí mismas, vinculando a la Administración turística correspondiente a la hora de otorgar las preceptivas autorizaciones para los establecimientos de alojamiento. No son por ello propiamente estándares urbanísticos dirigidos al planificador municipal y no vinculantes mientras este no los recoja, sino reglas de aplicación directa por sí mismas que, lógicamente, vinculan también a los planes municipales. (Avelino Blasco Esteve, catedrático de derecho administrativo "PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO TURÍSTICO DE LAS ISLAS BALEARES)

En atención a ello y vistas las autorizaciones Administrativas previas emitidas por el Cabildo Insular de Fuerteventura en el ámbito de sus competencias, para establecimientos turísticos en el suelo turístico de Stella Canaris (incluido en el PMM de Morro Jable), por las que se autorizan para algunos establecimientos un incremento del número de plazas alojativas aplicando el incentivo establecido en el artículo 12.b) de la Ley 2/2003, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en su actual redacción dada por ley 9/2015, se solicitó de la Corporación Insular informe donde se analizara la viabilidad de aplicar por parte del Cabildo Insular de Fuerteventura los incentivos referidos al estándar de densidad, para autorizar aumento de plazas alojativas previsto en el artículo 12.b) de la Ley 2/2003, de 29 de mayo, sin tener en consideración los índices mínimos de densidad determinados en el PMM de Morro Jable.

Por el Cabildo Insular de Fuerteventura, en respuesta se remiten dos escritos:

- El informe emitido al respecto por la Jefa de Servicio Jurídico- Vicesecretaria del Cabildo Insular (RE nº de 2 de junio de 2017), que obra en estas oficinas, se recuerda que corresponden a los Cabildos Insulares en materia turística, entre otras competencias, el desarrollo de la política de infraestructuras turísticas de su isla el sometimiento a autorización previa habilitante de los respectivos Cabildos insulares en los casos señalados por la legislación sectorial turística y los objetivos de la ley de renovación turística según los términos establecidos en su preámbulo.

Recuerda los principio señalados en la Constitución Española en los artículos 103 y 106, La Administración Pública sirve con objetividad los intereses generales y actúa de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho y el control de la legalidad de la actuación de la Administración por parte de los Tribunales.

Igualmente que conforme a los artículos 34 y 39 de la ley 39/2015, los actos administrativos que dicten las administraciones públicas, se producirán por el órgano competente y se presumen válidos y producen efectos desde que se dicten.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Finaliza señalando el principio de lealtad institucional, consagrado en el artículo 55 de la ley 7/1985, reguladora de las Bases del Régimen local al regular las relaciones interadministrativas y el respeto al ejercicio legítimo por otras Administraciones de sus competencias.

- Informe de la Jefa de la Unidad de Turismo donde se informa de la aplicación directa del artículo 12 de la ley 2/2013, de renovación Turísticas, modificada por la ley 9/2015, en base a la Disposición Derogatoria Única de de esta última, y del resto de previsiones de su articulado.

El principio de Lealtad Institucional se consagra igualmente en el artículo 16 la reciente ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Según este principio en el ejercicio de sus respectivas competencias, la Administración de la Comunidad Autónoma y las de los Cabildos y Ayuntamientos observarán en sus relaciones recíprocas el respeto al ejercicio legítimo por las otras administraciones públicas de sus respectivas competencias con ponderando, en el ejercicio de las competencias propias, de la totalidad de los intereses públicos implicados y, en concreto, aquellos cuya gestión esté encomendada a las otras administraciones,

En atención a todo ello, se ha de considerar que la comprobación del cumplimiento de los estándares turísticos a través de las preceptivas autorizaciones previas corresponden al Cabildo Insular de Fuerteventura en el ejercicio de sus competencias Turísticas en el ámbito Insular. Una vez comprobado que la actuación de renovación objeto del presente informe cuenta con la autorización previa del Cabildo Insular de Fuerteventura, se ha de presumir su validez produciendo efectos respecto a los derechos que se reconoce en la misma y a la obtención de la presente licencia urbanística.

El proyecto básico presentado, según se informa por el técnico municipal cumple con los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela establecidos por el planeamiento urbanístico, necesario para el incremento de plazas.

<u>OCTAVA.-</u> Consta la formalización del preceptivo Convenio Urbanístico, el cual fue aprobado por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2017 previa tramitación reglamentaria llevada a cabo en el expediente 321/2017.

La concesión de la presente licencia al proyecto básico presentado, quedará condicionada al efectivo cumplimiento del deber de efectuar los pagos de la monetarización de las cesiones y plusvalías que figuran en el mencionado convenio de gestión. El otorgamiento de licencias condicionadas encuentra su base legal en el artículo 16 del RSCL que establece: «las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuvieren subordinadas y deberán ser revocadas cuando desaparecieren las circunstancias que motivaron su otorgamiento...». La jurisprudencia ha admitido en reiterada jurisprudencia esta posibilidad, así la STS de 5 Jun. 1981 (Ponente: Sr. Pérez Gimeno) establece que «Es compatible el principio de legalidad de las licencias, con la eventualidad de que éstas pueden otorgarse condicionadas, siempre y cuando el condicionamiento no resulta imposible o ilícito».

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Conclusión

En consecuencia con el informe favorable emitido por los Servicios Técnicos Municipales y sobre la base de las consideraciones expuestas procede ***OTORGAR*** *la Licencia Urbanística solicitada para el proyecto básico de REFORMA Y AMPLIACIÓN de los complejos de apartamentos Montesol y Monteverde en hotel de cuatro estrellas en la urbanización turística de STELLA CANARIS (452 unidades alojativas, con 1.008 camas turísticas), cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con los proyectos básicos que obran en esta oficina técnica, redactados por de acuerdo con los proyectos básicos que obran en esta oficina técnica, redactados por el arquitecto Airam Quintana Chocho, y que no se encuentran visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, fechados el 23 de diciembre de 2016, con documentación complementaria y reformado de proyecto básico de fechas 20 de enero de 2017 y 3 de junio de 2017 para el que se solicita la licencia urbanística. Título habilitante en el que deberán recogerse expresamente todos y cada uno de los condicionantes señalados por el Técnico Municipal (Sr. Gutiérrez Padrón) en su informe de 13 de julio pasado.*

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 27 de junio de 2017. Asimismo el acuerdo de concesión de la licencia urbanística deberá condicionarse expresamente al efectivo cumplimiento de las cesiones por los valores asignados en el convenio urbanístico aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 18 de agosto de 2017. El abono de dichas cantidades tendrá carácter previo al inicio de las obras de renovación propuestas.

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, y convenio urbanístico aprobado, la ejecución de las obras comprendidas en el presente proyecto básico deberá iniciarse, previa presentación del proyecto de ejecución completo visado por el COAC fiel reflejo del básico autorizado, así como previo pago de la monetarización de las cesiones obligatorias según se definen en el convenio suscrito con la propiedad, dentro del plazo de UN AÑO, a contar desde la finalización de los 30 días posteriores a la notificación del acuerdo de concesión de licencia al proyecto básico. La ejecución de las obras de dicho proyecto deberá culminarse en el plazo de DOS AÑOS a contar desde la finalización de los 30 días posteriores a la notificación del acuerdo de concesión de licencia. El plazo de ejecución podrá ampliarse a otro período de igual duración si se solicita justificadamente antes de que concluya el plazo inicial.

El incumplimiento de los plazos señalados, por causa imputable exclusivamente a los propietarios otorgantes del presente convenio, y en cualquier caso, si no se inician las obras dentro del ejercicio 2017 o el que pueda establecerse en la correspondiente Ordenanza, conllevará la pérdida de la bonificación en el ICIO, con independencia de que pueda iniciarse procedimiento para la declaración del incumplimiento de la función social del suelo de aquellos propietarios no otorgantes que no acepten voluntariamente hacer efectivos los deberes

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

urbanísticos que resultan de la concreta actuación considerada y del PMM en que la misma se soporta, con las consecuencias y en la forma legalmente previstas.

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 y en el artículo 222.4 del Decreto Autonómico 183/2004, corroborado en el actual artículo 339.3 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los espacios Naturales protegidos de canarias, las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

No obstante, la Junta de Gobierno Local acordará lo que estime conveniente …".

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Meeting Point Jandía Investment, S.L." Licencia Urbanística para proyecto básico de reforma y ampliación de los conjuntos de apartamentos "Montesol" y "Monteverde" para su transformación en Hotel de 4*, compuesto por 452 unidades alojativas, equivalentes a 1.008 camas turísticas, situado el primero en la c/ Tucán nº 1 – Parcelas A-1, A-2, A-6, B-7 y B-8 de la Urbanización "Stella Canaris" – Rfa. Catastral 5732007ES6053S0001RX y el segundo en la c/ Tucán nº 2 – Parcelas A-7 y A-8 de la misma urbanización – Rfa. Catastral 542731ES6052N0001YB, en este Término Municipal, conforme a lo especificado en los informes técnico y jurídico anteriormente transcritos 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 oportunamente visado que sea FIEL REFLEJO del básico obrante en el expediente y en el que se subsanen los reparos señalados por los Servicios Técnicos Municipales seguidamente detallados, 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 y proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, si procediera:

- **Se deberá aportar junto con el Proyecto de Ejecución, planos de urbanización exterior a la parcela.**

- **Los muros de cerramiento de parcela en edificación aislada deben cumplir con el Art. 8.10.16. de las Normas urbanísticas del PGO. 50 cm de altura de parte ciega y hasta 2,50 con elementos diáfanos o setos vegetales.**

- **Deberá de especificarse con claridad la ubicación y características de las instalaciones, incluyendo hidrantes, en el proyecto de ejecución.**

- **Se deben especificar las puertas de salida de los locales con características adecuadas al CTE. Deben definirse el grado de protección e instalaciones específicas en cocinas.**

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- **Las rampas de garaje deben disponer de una pendiente inferior al 16%, según Art. 9.2.47 de las normas urbanísticas del PGO.**

- **El Proyecto básico contempla un garaje en sótano en el interior de la parcela con capacidad para 183 vehículos, además de otras 28 plazas en superficie en el interior de la parcela, con lo que se cumple el estándar mínimo del total de las plazas exigidas en el interior de la parcela. De estas plazas, un total de 16 se reservan como plazas PMR, que deberán estar dimensionadas y señalizadas para cumplir con el Decreto 227/1997 de accesibilidad.**

- **La zona de piscinas debe contar con aseos de público en cumplimiento del Reglamento de aplicación, incluyendo uno de PMR. Deberán definirse adecuadamente todos los elementos en el proyecto de ejecución.**

- **En los recorridos de uso público no podrán disponerse peldaños aislados, ni tramos de escaleras con menos de tres escalones.**

- **Las zonas de vestuarios y aseos de personal deben contar con unidad adaptada a PMR y en los aseos públicos se debe disponer alguno más adaptado. DB-SUA. 1.2.6.**

- **Se debe justificar el cumplimiento del DECRETO 90/2010, de 22 de julio, por el que se regula la actividad turística de restauración y los establecimientos donde se desarrolla.**

- **Los baños de habitaciones deben disponer de extractores de ventilación y pasos de ventilación en puertas, en cumplimiento del CTE y normativa de habitabilidad. 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.**

- **Las puertas de los baños deben cumplir con el ancho mínimo que exige la normativa de habitabilidad y Accesibilidad. No se admiten hojas de 70 cm.**

- **Los pretiles o barandillas de las terrazas y azoteas del complejo deben acotarse y tener las dimensiones mínimas que marca el CTE SUA: 0,90 0 1,10 m, en función del desnivel a proteger.**

- **En cubierta debe definirse la colocación del sistema de producción de ACS por energía solar, 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.**

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- **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 (Cabildo Insular) para el trasplante de palmeras.**

- **Deberá justificarse en proyecto de ejecución la correcta ubicación y dimensiones del cuarto de basuras refrigerado al servicio de la edificación, con la separación por tipos de residuos que exige la normativa técnica de aplicación.**

- **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. Para el Proyecto presentado se requiere de una dotación de agua en el interior de la parcela de 453.600 litros (453,60 m³).**

- **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.**

- **Se deberán tener en consideración y justificar en el proyecto de ejecución el cumplimiento de las medidas ambientales del PMM, Art. 24 y siguientes.**

- **Para intervenir en 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.**

Segundo.- Igualmente se sujeta la efectividad de la presente Licencia Urbanística a la presentación y aprobación, en su caso, de los siguientes documentos:

- **Proyecto de urbanización del viario público al que da frente la parcela de proyecto**.

- **Acreditación documental de la suficiencia de los servicios urbanos a través de 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, debiendo el informe de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua hacer mención expresa a los hidrantes previstos y la capacidad de las redes para los mismos.**

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

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, en relación con la Disposición Transitoria Decimosegunda de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, 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 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, en relación con la Disposición Transitoria Decimosegunda de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, 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 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:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a la entidad mercantil 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.

Quinto.- 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 prescribe el artículo 220 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, en relación con la Disposición Derogatoria Única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4.3.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Petra Steinke** y de Dña. **Theresia Maier** (Rfa. Expte. 3/2015 L.S.), por el que solicita que se declare la innecesariedad de obtención de Licencia Urbanística de segregación al respecto de la finca registral nº 4646, sita en donde dicen "Pueblo del Mar nº 17" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de las interesadas.

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

" … *Antecedentes*

1.- A través de Resolución de la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medio Ambiente de Canarias de 2 de Febrero de 2.004 (B.O.C. nº 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias del R.C.A. nº 1.276/99 y del R.C.A. nº 1.349/99, en las que se acordó tener por anulado judicialmente el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 16 de Diciembre de 1.998, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (B.O.C. de 3 de Noviembre de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

1.999), se considera aprobado definitivamente por silencio administrativo el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989, en los términos declarados por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justifica de Canarias en sentencia firme de 26 de Abril de 1.994.

El anuncio de aprobación definitiva citado en el párrafo anterior, junto a la Normativa Urbanística íntegra del documento de planeamiento considerado aprobado definitivamente son publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 82 de 22 de Junio de 2.007, con lo que debemos concluir en que el documento citado se encuentra plenamente vigente en el momento actual. En este documento, la parcela objeto de informe se ubica en Suelo Rústico de Protección natural. Suelo rústico especialmente Protegido (ZA - SREP - Zona A) según Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.

2.- Se pretende obtener declaración de innecesariedad de licencia de segregación de una parcela para obtener dos parcelas sobre las que se ubican sendas viviendas.

Constan expedientes de Certificación de antigüedad de las viviendas que ocupan las parcelas de referencia, que están declaradas en situación legal de fuera de ordenación. A ambas vivienda se les ha requerido la legalización del uso residencial.

Consideraciones

1.- La finca 4646 sobre la que se pretende obtener declaración de innecesariedad de licencia de segregación tiene la siguiente descripción:

- *URBANA, parcela de terreno destinado a solar situada en Jable de Jandía, en término municipal de Pájara. Parcela número diecisiete. Es la parcela 17 del polígono 0.*

-Superficie: 593 metros cuadrados.(*)

-Lindes: Norte, con camino de peatones
Sur, con parcelas nueve y ocho del parcelario.
Este, con zona verde.
Oeste, con parcela número dieciocho.

-(*) Según medición sobre ortofoto la superficie delimitada por el cerramiento es de unos 698 m².

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

-De acuerdo a las ortofotos aéreas, cartografía y documentación aportada por el interesado en los expedientes de antigüedad disponibles en esta oficina técnica, el lindero este se ha desplazado hacia la zona verde indicada como lindero, si bien, al carecer esta zona de ordenación pormenorizada no consta la existencia de zona verde alguna.

2.- De lo indicado en el punto anterior se deduce la falta de correspondencia entre la finca registral y la que consta en la documentación obrante en el Ayuntamiento. No obstante, al respecto, el interesado aporta un contrato privado de compra-venta, de una franja de 100m², que según manifiesta se corresponde con la ampliación sufrida por la parcela, de modo que la superficie total de registro más el contrato privado se correspondería con la superficie real física.

3.- La parcela que se pretende dividir en dos partes no se encuentra catastrada como tal. Se encuentra en suelo rústico de protección natural.

4.- La declaración de innecesariedad de una licencia de segregación se aplica exclusivamente cuando la porción de terreno a segregar figura ya en idéntica superficie y forma en el planeamiento, con independencia de que se trate de suelo urbano, urbanizable o rústico. esto no es así en el caso que nos ocupa. La declaración de innecesariedad de licencia de segregación no se aplica para transformar divisiones horizontales en parcelas independientes. La parcela mínima en este caso sería la unidad mínima de cultivo (10.000m²).

5.- Podría existir jurisprudencia sobre la procedencia de declarar la innecesariedad en casos en los que existe una materialización física, y se ha declarado la situación legal de fuera de ordenación. Esto sería objeto del preceptivo informe jurídico. No obstante, en este caso la parcela a dividir ya se encuentra inscrita en el registro de la propiedad. La parcela que se pretende dividir en dos es, desde su origen (al igual que las parcelas colindantes 18,19, y 20) una parcela con dos viviendas pareadas en régimen de división horizontal, y como tal entiendo que deberá seguir, al no haber planeamiento que dé sustento a tal división de parcelas, ni figurar con tal forma y superficie en el planeamiento.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Conclusión

*1.- Se informa **DESFAVORABLEMENTE** respecto a que el Ayuntamiento declare la innecesariedad de otorgamiento de Licencia Municipal de Segregación para la parcela citada.*

2.- Se procederá a comunicar a la Gerencia Regional del Catastro la existencia de los inmuebles sin declarar.

Propuesta de Resolución

*1.- **NO PROCEDE DECLARAR LA INNECESARIEDAD DE OTORGAMIENTO DE LICENCIA MUNICIPAL DE SEGREGACION** para la parcela citada, de acuerdo a lo expresado en las consideraciones vertidas en el presente informe.*

2.- Se procederá a comunicar a la Gerencia Regional del Catastro la existencia de los inmuebles sin declarar, para lo que se les aportará la documentación obrante en los expedientes de certificación de antigüedad …".

Visto además el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), que reza literalmente:

" … *Consideraciones Jurídicas*

***PRIMERA.-** El presente informe se emite en relación con la petición de la declaración de innecesariedad de licencia de segregación de una parcela emplazada en el Pueblo del Mar.*

La regulación específica para este tipo de licencias, se contempla principalmente en los artículos 80 a 83, ambos inclusive, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

El artículo 80 del citado Texto Refundido determina que "Tendrán la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos e independientes" señalando el citado artículo que todo acto de parcelación está sujeto a licencia municipal previa, asimismo se determina que no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberá testimoniar íntegramente en aquélla.

***SEGUNDA.-** El artículo 81.2 siguiente establece que será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.*

Así el artículo 80.3 establece que la Segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades de cultivo (10.000 m2) Estos actos requerirán con carácter previo a la licencia municipal informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo (como se trata del supuesto que hoy nos ocupa)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

El Artículo 82.2 siguiente expresa: "Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento"

El artículo 83 prohíbe cualquier parcelación urbanística en suelo urbano y urbanizable mientras no cuente con la correspondiente ordenación pormenorizada, en el presente supuesto la parcela objeto de informe no cuenta con la correspondiente ordenación pormenorizada, si bien se solicita por las interesadas la inscripción de la parcela a través de la declaración de prescripción de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Teniendo en cuenta lo solicitado se ha de considerar lo dispuesto en el artículo 28 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana que expresa: "1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.- Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos: a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.- 2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.- 3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.- 4. <u>No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento:</u> a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.- b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.- c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.- La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados"

En cuanto a la solicitud de declaración de prescripción de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística a los fines de poder inscribir la parcela de conformidad con lo dispuesto en el artículo anteriormente transcrito se extrae que únicamente se puede llevar a cabo dicha inscripción a través del citado procedimiento "(…) en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición (…)" ***sin que sea de aplicación a las divisiones de terrenos****, debiendo reiterar la imposibilidad de obtener licencia de parcelación al no contar con la correspondiente ordenación pormenorizada, en el supuesto de que se tratara de suelo urbano o urbanizable, si bien la vivienda se encuentra situada en Suelo Rústico de Protección Natural y la parcela que se pretende segregar es inferior a la parcela mínima segregable según lo establecido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias incumpliendo lo determinado en el artículo 82 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, asimismo, el terreno que se pretende segregar se encuentra fuera de los supuestos de innecesariedad de segregación, sin perjuicio de la que interesada solicite en virtud de lo establecido en el artículo 80.3 informe favorable de la Consejería Competente en materia de agricultura que permita la segregación de la parcela con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo (10.000 m^2).*

TERCERA.- *Además de carecer de ordenación pormenorizada el área en la que se encuentra la vivienda, el informe técnico obrante en el expediente emitido el 26 de marzo de 2016 expresa lo siguiente: "que no existe correspondencia entre la finca registral y la que consta en la documentación obrante en el Ayuntamiento. No obstante, al respecto, el interesado aporta un contrato privado de compra-venta de una franja de 100 m2, que según manifiesta se corresponde con la ampliación sufrida por la parcela de modo que la superficie total de registro más el contrato privado se correspondería con la superficie real física.- 3.- La parcela que se pretende dividir en dos partes no se encuentra catastrada como tal. Se encuentra en suelo rústico de protección natural.- 4.- La declaración de innecesariedad de una licencia de segregación se aplica exclusivamente cuando la porción de terreno a segregar figura ya en idéntica superficie y forma en el planeamiento, con independencia de que se trate de suelo urbano, urbanizable o rústico. Esto no es así en el caso que nos ocupa. La declaración de*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

innecesariedad de licencia de segregación no se aplica para transformar divisiones horizontales en parcelas independientes. La parcela mínima en este caso sería la unidad mínima de cultivo"

CUARTA.- *En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de licencias es el establecido en los artículos 219 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre y 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y habiéndose evacuado por los informe técnico y jurídico preceptivos corresponde al Alcalde resolver, no obstante en virtud de delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante (Decreto nº 2.347/2015, de fecha 15 de junio, publicado en el BOP de Las Palmas número 86 de 6 de julio de 2015) el órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno Local.*

QUINTA.- *Por último expresar que el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el cual dispone: "Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derecho que contravengan la ordenación territorial y urbanística.- Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen: a) Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación."*

Propuesta de Resolución

A tenor de lo anteriormente expuesto, procede informar desfavorablemente la segregación solicitada al incumplir lo solicitado con lo determinado en los artículos 80 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y encontrarse fuera de los supuestos de innecesariedad de segregación. Además, aunque se trate de un supuesto en el que existe una vivienda que ha sido declarada fuera de ordenación el suelo en el que se encuentra no cuenta con ordenación pormenorizada y no se clasifica como suelo urbano ni urbanizable.

La finca que se pretende segregar se encuentra en Suelo Rústico de Protección Natural y es inferior a la unidad mínima segregable (Unidad mínima de cultivo 10.000 m^2) no obstante, al tratarse de un supuesto en el que se pretende inscribir una finca en la que ya se encuentra una vivienda que ha sido declarada en situación de fuera de ordenación y sobre la que ya no procede adoptar las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, las interesadas podrían solicitar la excepción prevista en el artículo 80.3 referida al informe favorable de la Consejería de Agricultura que debe figurar con carácter previo a la licencia municipal cuando las fincas que se pretendan segregar sean inferiores a la parcela mínima segregable según lo establecido en el artículo 80.3 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

Asimismo, Se destaca que es improcedente adquirir la licencia por silencio administrativo positivo al no ser conforme la actuación planteada con el ordenamiento

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autenticación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

urbanístico vigente siendo nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística de conformidad con lo establecido en el artículo 81.2 del citado TRLOTCENC.

Por último, procede comunicar a la Gerencia Regional del Catastro la existencia de los inmuebles sin declarar …".

Visto el acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 4 de julio de 2017, en cuya parte dispositiva consta lo siguiente:

"*Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud planteada por Dña. Petra Steinke y Dña. Theresia Maier y, conforme a lo especificado anteriormente en los informes técnicos y jurídico transcritos, recabar de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas del Gobierno de Canarias, con carácter previo a la resolución de la declaración de innecesariedad de Licencia de Segregación interesada por las solicitantes respecto de la finca registral 4646 situada en donde dicen "Pueblo del Mar nº 17" (T.M. Pájara), el informe prescrito por el apartado 3 del artículo 80 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.- Notificar el presente acuerdo a las interesadas, significándoles que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite.

Tercero.- Trasladar el mismo igualmente al organismo autonómico antes mencionado a los efectos ya citados".

RESULTANDO: Que con fecha 3 de noviembre de 2017 (R.E. nº 9997), se recibe el pronunciamiento emitido en sentido desfavorable a la segregación planteada por Dña. Petra Steinke y otra, del cual se ha considerado adecuado extraer lo siguiente:

"*Vista la solicitud del Alcalde-Presidente de Pájara D. Rafael Perdomo Betancor solicitando, a los efectos de recabar con carácter previo a la resolución del procedimiento administrativo promovido por Dña. Petra Seinke y Dña. Theresia Maier, informe en virtud del artículo 80.3 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,* (…) *Visto que la competencia para la emisión de certificados de innecesariedad de segregación, se entiende, es municipal como indican:*

1) *El artículo 82 "Indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y solares", apartado 2 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, que establece: "Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la Licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.*

2) *El artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que sea aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística: "Los*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la Licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberán testimoniarse literalmente en el documento".

Visto que la parcela se encuentra en suelos calificados, según informe municipal, como "suelo rústico de protección natural" y vistos los puntos 1 y 2 del Decreto 58/1994, de 22 de abril, que establecen la unidad mínima de cultivo en una hectárea y afirma que la división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión informe a la citada unidad mínima, y vistas las excepciones que dicho Decreto establece a la citada norma general en su artículo 3.

Visto lo anterior, y vista la documentación aportada en el expediente, en el caso de que se solicitara informe a este Centro Directivo, adjuntado la documentación establecida en la Orden de 14 de junio de 1994, de la Consejería de Agricultura y Alimentación, por la que se desarrolla el Decreto 58/1994, de 22 de abril, se entiende que se informaría en sentido desfavorable al deducirse que la segregación propuesta por Dña. Petra Setinke y Dña. Theresia Maier representadas por Dña. Angelika Vogel, no cumpliría lo establecido en los artículos 1 y 2 del Decreto 58/1994, de 22 de abril, ni se encontraría entre las excepciones contempladas en el artículo 3 del citado Decreto 58/1994".

Visto el informe jurídico emitido posteriormente por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), que reza como sigue:

" … *Consideraciones Jurídicas*

El presente informe se emite en relación con la petición de la declaración de innecesariedad de licencia de segregación de una parcela emplazada en el Pueblo del Mar, ratificándonos en el informe jurídico previamente emitido y que consta suscrito el 29 de junio de 2017.

Dicho informe jurídico fue emitido en sentido desfavorable a la concesión de la licencia de segregación solicitada al incumplir con lo determinado en los artículo 80 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y encontrarse fuera de los supuestos de innecesariedad de segregación, si bien ante la particularidad del supuesto se solicitó de conformidad con la excepción establecida en el artículo 80.3 del citado Texto Refundido informe de la Consejería de Agricultura al tratarse de una finca inferior a la parcela mínima segregable.

Con fecha 3 de noviembre de 2017 se recibe el Informe Desfavorable de la Consejería de Agricultura al entenderse que la segregación propuesta por Doña Petra Seinke y Doña Theresia Maier no cumpliría con los establecido en los artículo 1 y 2 del Decreto 58/1994 de 22 de abril, no encontrándose su supuesto entre las excepciones contempladas en el artículo 3 del citado Decreto 58/1994.

Por lo que a la vista de lo determinado por la Dirección General de Agricultura cabe informar desfavorablemente la concesión de licencia de segregación solicitada.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Propuesta de Resolución

Considerando lo expresado en el informe jurídico emitido el 29 de junio de 2017 así como a la vista de lo determinado por la Dirección General de Agricultura en su informe desfavorable obrante en el expediente, cabe informar desfavorablemente la segregación solicitada al incumplir lo solicitado con lo determinado en los artículos 80 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y encontrarse fuera de los supuestos de innecesariedad de segregación. Se ha de tener en cuenta que aunque se trate de un supuesto en el que existe una vivienda que ha sido declarada fuera de ordenación, el suelo en el que se encuentra la finca que se pretende segregar es Suelo Rústico de Protección Natural y la segregación que se pretende es inferior a la unidad mínima segregable (Unidad mínima de cultivo 10.000 m^2) …".

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.- Tomar conocimiento de la solicitud planteada por Dña. Petra Steinke y a Dña. Theresia Maier y, con fundamento en los informes técnico y jurídicos transcritos, comunicar a las interesadas la improcedencia de declarar la innecesariedad de obtención de Licencia Urbanística de segregación al respecto de la finca registral nº 4646, sita en donde dicen "Pueblo del Mar nº 17" (T.M. Pájara).

Segundo.- Con fundamento igualmente en los informes antes señalados, poner en conocimiento de Dña. Petra Steinke y Dña. Theresia Maier que tampoco resultaría viable el otorgamiento de la Licencia Urbanística de segregación de la finca registral en cuestión, toda vez que tal segregación incumpliría con las determinaciones del artículo 88 y ss del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a las interesadas, significándoles 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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 junto con la documentación obrante en el presente expediente y otros relacionados con el inmueble citado a la Gerencia Regional del Catastro, todo ello a los efectos de poner en conocimiento de dicho organismo de la existencia de inmuebles sin declarar ante la misma.

4.4.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Cathania Mª Cáceres Batista** (Rfa. Expte. 1/2017 L.S.), por el que solicita que se declare la innecesariedad de obtención de Licencia Urbanística de segregación al respecto de una trozada de terreno de 300,00 m2 sita en donde dicen "La Montañeta" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la interesada.

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

" … *Antecedentes*

1.- A través de Resolución de la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medio Ambiente de Canarias de 2 de Febrero de 2.004 (B.O.C. nº 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias del R.C.A. nº 1.276/99 y del R.C.A. nº 1.349/99, en las que se acordó tener por anulado judicialmente el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 16 de Diciembre de 1.998, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (B.O.C. de 3 de Noviembre de 1.999), se considera aprobado definitivamente por silencio administrativo el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989, en los términos declarados por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justifica de Canarias en sentencia firme de 26 de Abril de 1.994.

El anuncio de aprobación definitiva citado en el párrafo anterior, junto a la Normativa Urbanística íntegra del documento de planeamiento considerado aprobado definitivamente son publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 82 de 22 de Junio de 2.007, con lo que debemos concluir en que el documento citado se encuentra plenamente vigente en el momento actual. En este documento, la parcela objeto de informe se ubica en Suelo Rústico Residual. Suelo Rústico Común de Edificación dispersa (SRC-ED) según Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.

2.- Se pretende obtener declaración de innecesariedad de licencia de segregación de una parcela que procede de otra por donación.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

En la parcela se encuentran dos construcciones no catastradas, y que no aparecen en la documentación aportada por la interesada.

Consideraciones

1.- La finca sobre la que se pretende obtener declaración de innecesariedad de licencia de segregación tiene la siguiente descripción, conforme a escritura de determinación y donación de finca urbana:

- *URBANA, Terreno en La Montañeta de Pájara, término municipal del mismo nombre.*

  - *Superficie: 300 metros cuadrados.*

  - *Lindes:*

    Norte, con finca de Don Francisco-Alberto Batista Cabrera, parte determinada de la parcela de referencia catastral 7762804

    Sur, finca de Don Francisco-Alberto Batista Díaz, parte determinada de la parcela de referencia catastral 7762804

    Este, con finca de Don Francisco-Alberto Batista Cabrera, parte determinada de la parcela de referencia catastral 7762804

    Oeste, con vía pública, camino llamado "Camino a Tinarajo", zona de descuento 9001 del polígono 4.

4.- La declaración de innecesariedad de una licencia de segregación se aplica cuando la porción de terreno a segregar figura ya en idéntica superficie y forma en el planeamiento, con independencia de que se trate de suelo urbano, urbanizable o rústico. esto no es así en el caso que nos ocupa.

La parcela mínima en este caso sería la unidad mínima de cultivo (10.000m²). La parcela a segregar es considerablemente inferior a la unidad mínima de cultivo.

Conclusión

*1.- Se informa **DESFAVORABLEMENTE** respecto a que el Ayuntamiento declare la innecesariedad de otorgamiento de Licencia Municipal de Segregación para la parcela citada.*

2.- Se procederá a comunicar a la Gerencia Regional del Catastro la existencia de los inmuebles sin declarar.

Propuesta de Resolución

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

*1.- **NO PROCEDE DECLARAR LA INNECESARIEDAD DE OTORGAMIENTO DE LICENCIA MUNICIPAL DE SEGREGACION** para la parcela citada, de acuerdo a lo expresado en las consideraciones vertidas en el presente informe.*

2.- Se procederá a comunicar a la Gerencia Regional del Catastro la existencia de los inmuebles sin declarar …".

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), donde consta lo siguiente:

" … *Consideraciones Jurídicas*

Primera.- El presente informe se emite en relación con la solicitud de Doña Cathania María Cáceres Batista de fecha 6 de febrero de 2017 mediante la que solicita licencia de innecesariedad de Segregación de una parcela emplazada en donde dicen La Montañeta de Pájara.

La regulación específica para este tipo de licencias, se contempla principalmente en los artículos 80 a 83, ambos inclusive, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

El artículo 80 del citado Texto Refundido determina que "Tendrán la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos e independientes" señalando el citado artículo que todo acto de parcelación está sujeto a licencia municipal previa, asimismo se determina que no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberá testimoniar íntegramente en aquélla.

Por su parte el artículo 81.2 siguiente establece que será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.

El Artículo 82 siguiente expresa:

"Serán indivisibles los terrenos siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles."

El artículo 83 prohíbe cualquier parcelación urbanística en suelo urbano y urbanizable mientras no cuente con la correspondiente ordenación pormenorizada.

En este mismo sentido se expresa el artículo 166.1 a) del TRLOTENC "Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular los siguientes:

….a) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de compensación o reparcelación …"

Segunda.- Obra en el expediente informe del técnico municipal (Sr. José María García Alcolea) emitido el 10 de noviembre de 2017 en sentido desfavorable del que es oportuno extraer: "1.- La finca sobre la que se pretende obtener declaración de innecesariedad de licencia de segregación tiene la siguiente descripción, conforme a escritura de determinación y donación de finca urbana: URBANA, Terreno en La Montañeta de Pájara, término municipal del mismo nombre.- Superficie: 300 metros cuadrados. (…)" La declaración de innecesariedad de una licencia de segregación se aplica cuando la porción de terreno a segregar figura ya en idéntica superficie y forma en el planeamiento, con independencia de que se trate de suelo urbano, urbanizable o rústico, esto no es así en el caso que nos ocupa.- La parcela mínima en este caso sería la unidad mínima de cultivo (10.000 m^2). La parcela a segregar es considerablemente inferior a la unidad mínima de cultivo.- Conclusión.- 1.- Se informa DESFAVORABLEMENTE respecto a que el Ayuntamiento declare la innecesariedad de otorgamiento de Licencia Municipal de Segregación para la parcela citada.- 2.- Se procederá a comunicar a la Gerencia Regional del Catastro la existencia de los inmuebles sin declarar.- Propuesta de Resolución.- 1.- NO PROCEDE DECLARAR LA INNECESARIEDAD DE OTORGAMIENTO DE LICENCIA MUNICIPAL DE SEGREGACIÓN para la parcela citada, de acuerdo a lo expresado en las consideraciones vertidas en el presente informe.- 2.- Se procederá a comunicar a la gerencia Regional de Catastro la existencia del inmueble sin declarar."

Propuesta de Resolución

A tenor de lo anteriormente expuesto, procede suscribir el informe técnico emitido el 10 de noviembre de 2017 e informar desfavorablemente la concesión de licencia de innecesariedad de segregación solicitada, al ser las parcelas que se pretenden segregar inferiores a la parcela mínima segregable según lo establecido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias incumpliendo lo determinado en el artículo 82 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y encontrarse fuera de los supuestos de innecesariedad de segregación".

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.- Tomar conocimiento de la solicitud planteada por Dña. Cathania Mª Cáceres Batista y, con fundamento en los informes técnico y jurídicos transcritos, comunicar a la interesada la improcedencia de declarar la innecesariedad de obtención de Licencia Urbanística de segregación al respecto de una trozada de terreno situada en donde dicen "La Montañeta", en este Término Municipal.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

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 Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 junto con la documentación obrante en el presente expediente y cualquiera otros relacionados con el inmueble citado a la Gerencia Regional del Catastro, todo ello a los efectos de poner en conocimiento de dicho organismo de la existencia de inmuebles sin declarar ante la misma.

4.5.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Carmen Delia Batista Díaz** (Rfa. Expte. 2/2017 L.S.), por el que solicita que se declare la innecesariedad de obtención de Licencia Urbanística de segregación al respecto de una trozada de terreno de 300,00 m2 sita en donde dicen "La Montañeta" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la interesada.

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

" … *Antecedentes*

1.- A través de Resolución de la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medio Ambiente de Canarias de 2 de Febrero de 2.004 (B.O.C. nº 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias del R.C.A. nº 1.276/99 y del R.C.A. nº 1.349/99, en las que se acordó tener por anulado judicialmente el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 16 de Diciembre de 1.998, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (B.O.C. de 3 de Noviembre de 1.999), se considera aprobado definitivamente por silencio administrativo el Plan General de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989, en los términos declarados por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justifica de Canarias en sentencia firme de 26 de Abril de 1.994.

El anuncio de aprobación definitiva citado en el párrafo anterior, junto a la Normativa Urbanística íntegra del documento de planeamiento considerado aprobado definitivamente son publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 82 de 22 de Junio de 2.007, con lo que debemos concluir en que el documento citado se encuentra plenamente vigente en el momento actual. En este documento, la parcela objeto de informe se ubica en Suelo Rústico Residual. Suelo Rústico Común de Edificación dispersa (SRC-ED) según Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.

2.- Se pretende obtener declaración de innecesariedad de licencia de segregación de una parcela que procede de otra por donación.

En la parcela se encuentran dos construcciones no catastradas, y que no aparecen en la documentación aportada por la interesada.

<u>Consideraciones</u>

1.- La finca sobre la que se pretende obtener declaración de innecesariedad de licencia de segregación tiene la siguiente descripción, conforme a escritura de determinación y donación de finca urbana:

- *URBANA, Terreno en La Montañeta de Pájara, término municipal del mismo nombre.*
  - *Superficie: 300 metros cuadrados.*
  - *Lindes:*

    Norte, con finca de Dña. Gloria Castillo Ortega, parcela de referencia catastral 7762803.

    Sur, finca de Don Francisco-Alberto Batista Díaz, parte determinada de la parcela de referencia catastral 7762804

    Este, con finca de Don Francisco-Alberto Batista Cabrera, parte determinada de la parcela de referencia catastral 7762804

    Oeste, con vía pública, camino llamado "Camino a Tinarajo", zona de descuento 9001 del polígono 4.

4.- La declaración de innecesariedad de una licencia de segregación se aplica cuando la porción de terreno a segregar figura ya en idéntica superficie y forma en el planeamiento, con

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

independencia de que se trate de suelo urbano, urbanizable o rústico. esto no es así en el caso que nos ocupa.

La parcela mínima en este caso sería la unidad mínima de cultivo (10.000m²). La parcela a segregar es considerablemente inferior a la unidad mínima de cultivo.

Conclusión

*1.- Se informa **DESFAVORABLEMENTE** respecto a que el Ayuntamiento declare la innecesariedad de otorgamiento de Licencia Municipal de Segregación para la parcela citada.*

2.- Se procederá a comunicar a la Gerencia Regional del Catastro la existencia de los inmuebles sin declarar.

Propuesta de Resolución

*1.- **NO PROCEDE DECLARAR LA INNECESARIEDAD DE OTORGAMIENTO DE LICENCIA MUNICIPAL DE SEGREGACION** para la parcela citada, de acuerdo a lo expresado en las consideraciones vertidas en el presente informe.*

2.- Se procederá a comunicar a la Gerencia Regional del Catastro la existencia de los inmuebles sin declarar …".

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), donde consta lo siguiente:

" … *Consideraciones Jurídicas*

Primera.- El presente informe se emite en relación con la solicitud de Doña Carmen Delia Batista Díaz de fecha 6 de febrero de 2017 mediante la que solicita licencia de innecesariedad de Segregación de una parcela emplazada en donde dicen La Montañeta de Pájara.

La regulación específica para este tipo de licencias, se contempla principalmente en los artículos 80 a 83, ambos inclusive, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

El artículo 80 del citado Texto Refundido determina que "Tendrán la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos e independientes" señalando el citado artículo que todo acto de parcelación está sujeto a licencia municipal previa, asimismo se determina que no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberá testimoniar íntegramente en aquélla.

Por su parte el artículo 81.2 siguiente establece que será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

El Artículo 82 siguiente expresa:

"Serán indivisibles los terrenos siguientes:

a. *Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles."*

El artículo 83 prohíbe cualquier parcelación urbanística en suelo urbano y urbanizable mientras no cuente con la correspondiente ordenación pormenorizada.

En este mismo sentido se expresa el artículo 166.1 a) del TRLOTENC "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 y edificación y de uso del suelo y, en particular los siguientes:

….a) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de compensación o reparcelación …"

Segunda.- Obra en el expediente informe del técnico municipal (Sr. José María García Alcolea) emitido el 10 de noviembre de 2017 en sentido desfavorable del que es oportuno extraer: "1.- La finca sobre la que se pretende obtener declaración de innecesariedad de licencia de segregación tiene la siguiente descripción, conforme a escritura de determinación y donación de finca urbana: URBANA, Terreno en La Montañeta de Pájara, término municipal del mismo nombre.- Superficie: 300 metros cuadrados. (…)" La declaración de innecesariedad de una licencia de segregación se aplica cuando la porción de terreno a segregar figura ya en idéntica superficie y forma en el planeamiento, con independencia de que se trate de suelo urbano, urbanizable o rústico, esto no es así en el caso que nos ocupa.- La parcela mínima en este caso sería la unidad mínima de cultivo (10.000 m^2). La parcela a segregar es considerablemente inferior a la unidad mínima de cultivo.- Conclusión.- 1.- Se informa DESFAVORABLEMENTE respecto a que el Ayuntamiento declare la innecesariedad de otorgamiento de Licencia Municipal de Segregación para la parcela citada.- 2.- Se procederá a comunicar a la Gerencia Regional del Catastro la existencia de los inmuebles sin declarar.- Propuesta de Resolución.- 1.- NO PROCEDE DECLARAR LA INNECESARIEDAD DE OTORGAMIENTO DE LICENCIA MUNICIPAL DE SEGREGACIÓN para la parcela citada, de acuerdo a lo expresado en las consideraciones vertidas en el presente informe.- 2.- Se procederá a comunicar a la gerencia Regional de Catastro la existencia del inmueble sin declarar."

Propuesta de Resolución

A tenor de lo anteriormente expuesto, procede suscribir el informe técnico emitido el 10 de noviembre de 2017 e informar desfavorablemente la concesión de licencia de innecesariedad de segregación solicitada, al ser las parcelas que se pretenden segregar inferiores a la parcela mínima segregable según lo establecido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias incumpliendo lo determinado en el artículo 82 del

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y encontrarse fuera de los supuestos de innecesariedad de segregación".

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.- Tomar conocimiento de la solicitud planteada por Dña. Carmen Delia Batista Díaz y, con fundamento en los informes técnico y jurídicos transcritos, comunicar a la interesada la improcedencia de declarar la innecesariedad de obtención de Licencia Urbanística de segregación al respecto de una trozada de terreno situada en donde dicen "La Montañeta", en este Término Municipal.

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 Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 junto con la documentación obrante en el presente expediente y cualquiera otros relacionados con el inmueble citado a la Gerencia Regional del Catastro, todo ello a los efectos de poner en conocimiento de dicho organismo de la existencia de inmuebles sin declarar ante la misma.

4.6.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Terrenos Canarios, S.L.**" (Rfa. Expte. 7/2017 L.S.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la segregación de una trozada de 35.098 m2 sita en donde dicen "Barranco de los Canarios" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. García Alcolea), 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 – Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (en adelante, P.I.O.F.), 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 finca matriz objeto de segregación ostenta dos calificaciones: Suelo Rústico con Edificación Dispersa (SRC-ED) y suelo rústico de aptitud productiva.

Recientemente ha entrado en vigor la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias. Las determinaciones para la obtención de licencia de segregación no se han modificado respecto a las establecidas por el TRLOTENC.

2.- La ley distingue entre parcelaciones y parcelaciones urbanísticas, siendo estas últimas las que, en razón de las características físicas de los terrenos, de la delimitación de estos por viales existentes o de nueva creación, de la implantación deservicios o de la edificabilidad descrita por la operación de división, tenga por finalidad, manifiesta o implícita, la urbanización o edificación de los terrenos.

No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.

Consideraciones

1.- *El objeto del presente informe es evaluar técnicamente la posibilidad de segregar parte de una finca. La finca matriz presenta la siguiente descripción:*

- *RÚSTICA, trozo de terreno en Barranco de Los Canarios, en el término municipal de Pájara.*

  · Superficie: ***620.548 m²***

  · Lindes: *Norte, con parcelas 68,67 y 33 del polígono 11 de rústica y parcela con RC 1078813ES7018N*

  Sur, con parcelas 33 y 93 del polígono 11 de rústica.

  Este, con carretera general FV 602

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Oeste, con parcela 33 del polígono 11 de rústica.

No se aporta escritura de propiedad, si bien está catastrada a nombre del titular.

2.- *Recientemente ha entrado en vigor la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias. No obstante, la solicitud de licencia de segregación es anterior a su entrada en vigor, el 1 de septiembre de 2017. Las determinaciones para la obtención de licencia de segregación no se han modificado con la Ley 4/2017. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo, salvo las excepciones contempladas en la normativa sectorial agraria. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, a menos que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.*

La segregación planteada es posible, al ser la superficie de las fincas resultantes superior a la unidad mínima de cultivo de 10.000m², quedando exenta por tanto del informe de la Consejería competente en materia de agricultura.

Queda un resto de finca matriz superior igualmente a la unidad mínima de cultivo.

La segregación solicitada no es una parcelación urbanística, que estaría prohibida en suelo rústico.

Se entiende por parcelación urbanística "la división simultánea o segregación sucesiva de terrenos en dos o más lotes o porciones, en cualquier clase de suelo, que, en razón de las características físicas de los terrenos, de la delimitación de estos por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios o de la edificabilidad descrita por la operación de división, tenga por finalidad, manifiesta o implícita, la urbanización o edificación de los terrenos".

La parcelación rural o rústica es la división o segregación simultánea o sucesiva de un terreno, finca o parcela en suelo no urbanizable, siempre que tenga una finalidad vinculada a la utilización racional de los recursos naturales o usos primarios del suelo rural o no urbanizable.

La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo, salvo las excepciones contempladas en la normativa sectorial agraria.

Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la consejería competente en materia de agricultura, ***a menos que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.***

Las fincas resultantes tras la agrupación y segregación tendrían la siguiente descripción:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- *RÚSTICA, finca segregada en el Barranco de Los Canarios, en el término municipal de Pájara.*

  · Superficie: ***35.098 m²***

  · Lindes: *Norte, con parcelas 68,67 y 33 del polígono 11 de rústica y parcela con RC 1078813ES7018N y finca segregada.*

  Sur, con parcelas 33 y 93 del polígono 11 de rústica y finca segregada.

  Este, con carretera general FV 602 y finca segregada.

  Oeste, con parcela 33 del polígono 11 de rústica y finca segregada.

- *RÚSTICA,* ***Resto de finca matriz*** *en el Barranco de Los Canarios, en el término municipal de Pájara.*

  · Superficie: ***620.548 m²***

  ·Lindes: *Norte, con resto de finca matriz.*

  Sur, con resto de finca matriz.

  Este, con camino y con resto de finca matriz.

  Oeste, con resto de finca matriz.

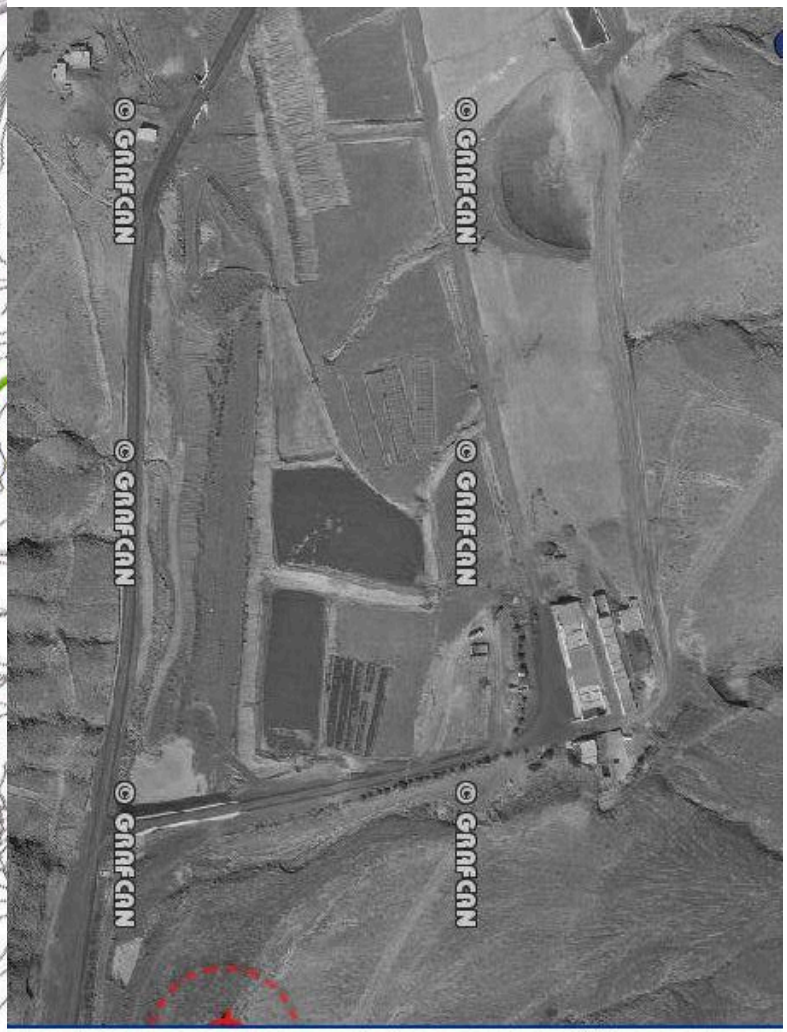
3.- El Plan Insular establece las siguientes determinaciones para las parcelaciones:

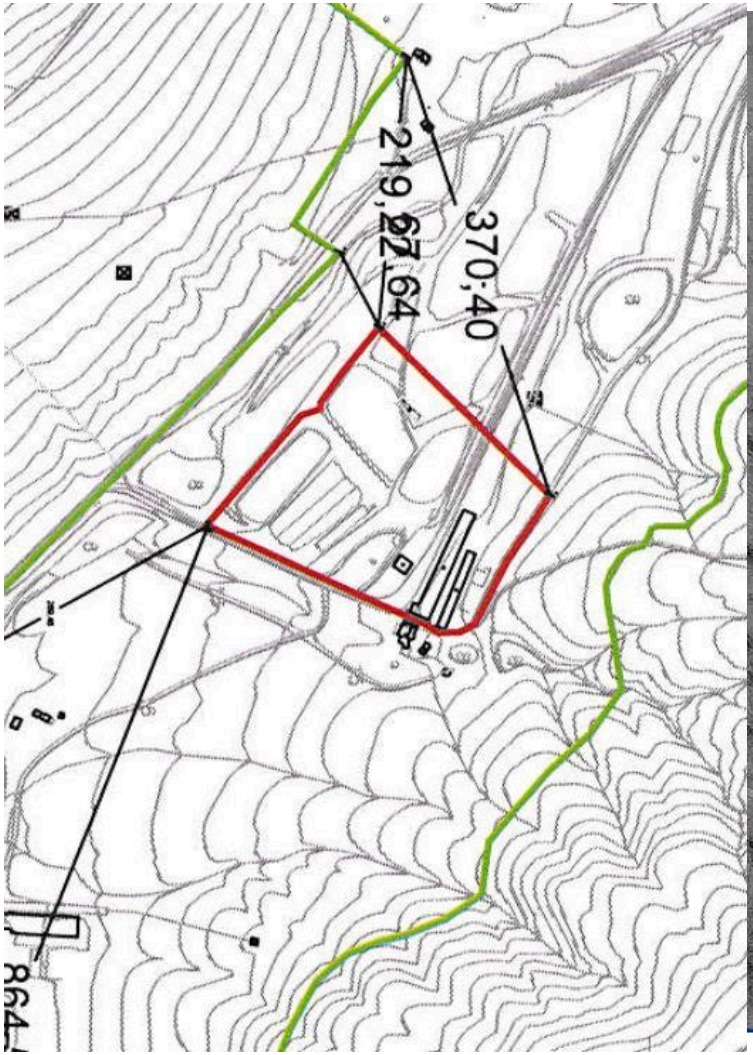
No podrán realizarse parcelaciones o segregaciones que den lugar a fincas o parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas legalmente como Unidades Mínimas de Cultivo ni a las señaladas como parcelas mínimas a los efectos edificatorios por el Plan Insular.

Se harán respetando las estructuras agrícolas existentes, siendo los muros y trastones de gavias, caños, puentes de caminos y estos mismos referencia obligada para establecer futuras parcelaciones o segregaciones.

Esta determinación no se cumple, ya que el lindero oeste no respeta las estructuras agrícolas existentes, y no toma los muros o trastones como referencia, sino que los divide.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es





Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

4.- La Ley Hipotecaria y el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras su reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, establecen un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral. Con ello se persigue dar mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico jurídico. Se recomienda realizar la validación gráfica catastral de la actuación.

Conclusión

1.- De acuerdo con lo indicado en el apartado consideraciones, se informa ***DESAVORABLEMENTE*** *respecto a la Licencia Municipal de Segregación solicitada, por los siguientes motivos:*

- *Las parcelaciones se harán respetando las estructuras agrícolas existentes, siendo los muros y trastones de gavias, caños, puentes de caminos y estos mismos referencia obligada para establecer futuras parcelaciones o segregaciones. Esta determinación no se cumple, ya que el lindero oeste no respeta las estructuras agrícolas existentes, y no toma los muros o trastones como referencia, sino que los divide.*

Propuesta de Resolución

1.- NO PROCEDE *la modificación de la Licencia Municipal de Segregación solicitada, en tanto no se subsane lo indicado en el apartado anterior …*".

Visto además el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), que reza literalmente:

" … *Consideraciones Jurídicas*

PRIMERA.*- En cumplimiento de lo establecido en la Providencia de Alcaldía de fecha y de lo dispuesto en los artículos 330 y 342.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias en relación con el expediente iniciado a solicitud de Doña Gloria Domínguez Martínez el 9 de noviembre de 2017 referente a la solicitud de una licencia de segregación de un terreno situado en la parcela con referencia catastral 057903ES008S0001UU en el Barranco de Los Canarios.*

SEGUNDA.- *El artículo 275 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias establece que tendrá la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

TERCERA.- *Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal.*

Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal.

CUARTA.- *Serán indivisibles los terrenos siguientes:*

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre estas se agrupen en el mismo acto a terrenos colindantes.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie cuando se materialice toda la correspondiente a esta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

QUINTA.- *El plazo para resolver y notificar la solicitud de licencias de segregación, parcelación y división será de un mes desde la presentación de la solicitud en cualquiera de los registros municipales, el vencimiento del citado plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado para entender desestimada su solicitud por silencio administrativo, debiendo tenerse en cuenta que en los supuestos previstos en el artículo 11.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el vencimiento de dicho plazo máximo sin notificación expresa de la resolución legitimará al interesado para entender desestimada su solicitud por silencio administrativo. El citado artículo 11.4 dispone lo siguiente: "Con independencia de lo establecido en el apartado anterior serán expresos con silencio administrativo negativo, entre otros, los actos que autoricen: Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones,* ***segregaciones*** *u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no forme parte de un proyecto de reparcelación (…)"*

SEXTA.- *De conformidad con lo determinado en el artículo 342 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, el procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia de parcelación es el siguiente:*

A.- El procedimiento para el otorgamiento de la licencia se iniciará mediante solicitud del interesado, acompañada de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable y de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

B.- Acreditada la aportación de los documentos, se acordará la admisión de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción.

C.- Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar, se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.

*D.- A la vista de los informes, **si estos fueran desfavorables** por la concurrencia de defectos subsanables en el proyecto, la Administración podrá requerir al solicitante, con suspensión del plazo para resolver, la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, confiriéndole un plazo no superior a tres meses, prorrogable a solicitud del interesado, para su cumplimentación, debiendo emitirse nuevo informe sobre la subsanación presentada, en su caso.*

Una vez instruido el expediente y, para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable a la solicitud, se dará vista al interesado para que en el plazo de quince días pueda formular alegaciones que podrán consistir en:

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

c) Solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

E.- Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al Alcalde, órgano competente para resolver de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local en relación con el artículo 340 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, 219 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004.

F.- La resolución adoptada se notificará a los interesados con indicación de los recursos pertinentes.

***SÉPTIMA.-** En cumplimiento del procedimiento citado obra en el expediente informe técnico emitido el 6 de febrero de 2018 por el Arquitecto Municipal (Sr. José María Alcolea), el sentido del citado informe es desfavorable al otorgamiento de la licencia de segregación solicitada por no resultar conforme con la normativa técnica que le es de aplicación, en concreto el motivo de incumplimiento es el siguiente: "Las parcelaciones se harán respetando las estructuras agrícolas existentes, siendo los muros y trastones de gavias, caños, puentes de caminos y estos mismos referencia obligada para establecer futuras parcelaciones o segregaciones. Esta determinación no se cumple ya que el lindero oeste no respeta las*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

estructuras agrícolas existentes, y no toma los muros o trastones como referencia, sino que los divide"

Si bien, se determina en el informe expuesto que la segregación planteada es posible al ser la superficie de las fincas resultantes superior a la unidad mínima de cultivo 10.000 m^2 pudiendo ser subsanado el incumplimiento determinado por el técnico municipal. En consecuencia, al concurrir un defecto subsanable en el proyecto procederá requerir a la solicitante a fin de que presente modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado dando cumplimiento a las determinaciones apuntadas por el técnico municipal en su informe de 6 de febrero de 2018, confiriéndole al efecto un plazo no superior a tres meses, prorrogable a solicitud de la interesada.

OCTAVA.- *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.*

DÉCIMA.- *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.*

Propuesta de Resolución

A tenor de lo anteriormente expuesto, al concurrir un defecto subsanable en el proyecto, procederá requerir a la solicitante con suspensión del plazo para resolver para que presente la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado con el objeto de dar cumplimiento a la deficiencia apuntada por el técnico municipal, en su informe de 6 de febrero de 2018, que determinaba textualmente: "Las parcelaciones se harán respetando las estructuras agrícolas existentes, siendo los muros y trastones de gavias, caños, puentes de caminos y estos mismos referencia obligada para establecer futuras parcelaciones o segregaciones. Esta determinación no se cumple ya que el lindero oeste no respeta las estructuras agrícolas existentes, y no toma los muros o trastones como referencia, sino que los divide".

Al efecto, se conferirá a la interesada un plazo no superior a tres meses con posibilidad de prórroga, debiendo emitirse con posterioridad nuevo informe técnico que analice la viabilidad de la concesión de licencia de segregación conforme al proyecto subsanado".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, 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:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Primero.- A la vista del contenido de los informes técnico y jurídico, requerir a la sociedad "Terrenos Canarios, S.L.", en su condición de solicitante de Licencia Urbanística de Segregación de una trozada de terreno emplazada en donde dicen "Barranco de los Canarios" (T.M. Pájara), la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado para la obtención de dicho título habilitante conforme a las indicaciones antes enunciadas, otorgándole para ello un plazo de tres meses desde la notificación del presente acuerdo.

Segundo.- Suspender el plazo para resolver el procedimiento administrativo 7/2017 L.S hasta la presentación del proyecto modificado, o en caso de no presentación, por un período máximo de tres meses contado desde el día siguiente al de recepción de este acuerdo por la sociedad interesada.

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

No obstante, contra las resoluciones y los actos de trámite que decidan, directa o indirectamente, el fondo del asunto, determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento, produzcan indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrá interponer el recurso potestativo de reposición, que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad y anulabilidad previstos en los artículos 47 y 48 de la citada Ley.

El plazo para interponer recurso potestativo de reposición será de un mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso de reposición será de un mes, desde su interposición (Artículo 124 de la citada Ley 39/2015, de 1 de octubre).

4.7.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U.**" (Rfa. Expte. 27/2016 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en cierre de anillo mediante nueva red subterránea de 20 KV, entre los Centros de Transformación C200276 "Urb. Playa de los Albertos" y C200283 "Sol y Ventura", pertenecientes a línea "Cañada - Bar" de Costa Calma (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Visto el informe elaborado por el Ingeniero Municipal (Sr. Torres García) donde se hace constar lo siguiente:

" … *Objeto*

La instancia suscrita por el solicitante expresa que se pretende llevar a cabo una infraestructura eléctrica, para lo que requiere se le conceda la licencia correspondiente

Consideraciones

1. Documentación técnica.-

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autenticación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

El proyecto aportado contempla una nueva línea subterránea de media tensión, de 20 kV, entre los centros de transformación denominados C200276 "Urb. Playa Los Albertos" y C200283 "Sol y Ventura".

2. Compatibilidad de la actuación con el planeamiento general y otros instrumentos de ordenación.-

2.1. Compatibilidad de la actuación con el Plan General de Ordenación Urbana (PGO)

La nueva infraestructura se ubica en suelo urbano. En la siguiente tabla se relacionan los usos pormenorizados y sistemas generales a los que corresponde el suelo por el que discurre la línea:

Tramo	***Origen***	***Destino***	***Descripción del tramo***	***Usos pormenorizados y sistemas generales***
Tramo 1	*Centro C200276 "Urb. Playa Los Albertos"*	*Tramo 2*	*Tramo inicial, que discurre por la calle Las Gangas y la calle Punta de Los Molinillos, hasta el cruce de la misma con la calle Roque del Moro*	*Viales de la urbanización Cañada del Río*
Tramo 2	*Tramo 1*	*Tramo 3*	*Calle Punta de los Molinillos, en la zona del cruce con la calle Roque del Moro*	*Parques y Jardines Públicos*
Tramo 3	*Tramo 2*	*Centro C200283 "Sol y Ventura"*	*Calle Punta de los Molinillos y calle Risco Blanco*	*Viales de la urbanización Cañada del Río*

3. Autorizaciones sectoriales.-

Se aporta, la correspondiente autorización administrativa del proyecto por parte de la Dirección General de Industria y Energía de la Consejería, con expediente nº AT 16/106.

Conclusiones

Se informa FAVORABLEMENTE la licencia urbanística solicitada.

Al finalizar la obra se aportará el Certificado Final de las Obras emitido por el técnico Director de Obra y la correspondiente autorización de puesta en servicio como acreditación del cumplimiento de la normativa de las instalaciones eléctricas …".

Visto además el informe jurídico suscrito por la Técnico de Administración General (Sra. Soto Velázquez) obrante en el expediente, el cual reza como sigue:

" … *Consideraciones Jurídicas*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

***PRIMERA.**- Consta informe técnico favorable la solicitud de licencia emitido por D. Eugenio Torres García el 19 de febrero de 2018, señalando que al finalizar la obra se aportará el Certificado Final de las Obras emitido por el técnico Director de Obra y la correspondiente autorización de puesta en servicio como acreditación del cumplimiento de la normativa de las instalaciones eléctricas.*

***SEGUNDA.-** Se aporta, la correspondiente autorización administrativa del proyecto por parte de la Dirección General de Industria y Energía de la Consejería, con expediente nº AT 16/106.*

***TERCERA.-** Con fecha 24 de noviembre de 2016, (RE nº 10.352), se solicita por la entidad interesada licencia línea subterránea de media tensión, de 20 kV, entre los centros de transformación denominados C200276 "Urb. Playa Los Albertos" y C200283 "Sol y Ventura"*

Debido a la necesidad de cambios en la planificación en la citada obra, mediante solicitud del 7 de abril de 2017, se solicita el desistimiento del trámite, que es aceptado por este ayuntamiento.

Con fecha 28 de diciembre de 2017 (RE nº 11774), una vez replanificada la obra se solicita nuevamente licencia para el proyecto aportado.

El artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas contempla de manera conjunta el desistimiento y la renuncia como uno de los modos de terminación del procedimiento porque ambas figuras producen la finalización del procedimiento en curso. Ahora bien, su alcance es diferente porque la renuncia implica el abandono definitivo de la pretensión que ya no podrá ejercitarse de nuevo a diferencia del desistimiento que opera únicamente sobre el procedimiento y no afecta al posible nuevo ejercicio del derecho

El desistimiento es la declaración unilateral del interesado de abandonar el procedimiento ya iniciado. Es un modo anormal de terminación del procedimiento que consiste en el abandono de la pretensión en el procedimiento, es decir, sus efectos se limitan al procedimiento y no a la pretensión que se formula. De este modo, solicitado el desistimiento y finalizado el procedimiento nada impide formular de nuevo la solicitud siempre que no haya prescrito el plazo para la formulación de la pretensión, como efectivamente se ha hecho en el presente supuesto.

***CUARTA**.- De conformidad con los artículos 330 c) y 332.3 de la Ley 4/2017,de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la presente actuación se sujeta al régimen de licencia, siguiéndose el procedimiento establecido en su artículo 342.*

Según el artículo 347 de esta misma ley toda licencia urbanística deberá establecer un plazo inicial de vigencia para la realización de la actuación que en la misma se legitima, salvo que, por la naturaleza de dicha actuación o por su proyección sobre usos definitivos, la licencia deba tener una vigencia permanente o indefinida en el tiempo.

Cuando se trate de la realización de actuaciones edificatorias o constructivas, se deberá fijar un plazo inicial para su comienzo y otro para su conclusión, acordes con la duración

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

previsible de las obras y que, en ningún caso, podrán exceder de cuatro años para el comienzo ni de cuatro para su conclusión. De no establecerse plazo en la resolución de otorgamiento, serán de aplicación los señalados como máximos en el presente apartado.

El plazo para la realización de actos jurídicos o para el inicio de actuaciones materiales se computará a partir de la notificación de la licencia y, en caso de silencio positivo, desde el transcurso del plazo establecido para la resolución. El plazo para la conclusión de las actuaciones materiales comenzará a computarse desde la fecha que se determine en la licencia y, en su defecto, desde la fecha de finalización del plazo para el inicio de dichas actuaciones.

QUINTA.- *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.*

SEXTA.*- 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.*

Propuesta de Resolución

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y que el título autorizatorio pretendido es conforme con la ordenación urbanística aplicable, de conformidad con el informe técnico emitido el 19 de febrero de 2018, procede informar FAVORABLEMENTE la concesión de la licencia Urbanística Municipal que autorice la ejecución de "línea subterránea de media tensión, de 20 kV, entre los centros de transformación denominados C200276 "Urb. Playa Los Albertos" y C200283 "Sol y Ventura", en los términos que expresan por el técnico municipal en su informe y en las Ordenanzas Municipales de aplicación".

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U." Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de en cierre de anillo mediante nueva red subterránea de 20 KV, entre los Centros de Transformación C200276 "Urb. Playa de los Albertos" y C200283 "Sol y Ventura", pertenecientes a línea "Cañada la Barca - Costa Calma", en este Término Municipal, conforme a la documentación aportada y a los informes técnico y jurídico transcritos.

Segundo.- Establecer los siguientes plazos de caducidad de la Licencia otorgada:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

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, en relación con la Disposición Transitoria Decimosegunda de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, 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 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, en relación con la Disposición Transitoria Decimosegunda de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, 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 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:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Tercero.- Emplazar a la sociedad interesada para que, al finalizar las obras autorizadas, documente debidamente dicha circunstancia a través de la presentación del oportuno certificado final de obras emitido por el Técnico Director de las obras y la correspondiente autorización de puesta en servicio de la referida infraestructura en aras a acreditar el cumplimiento de la normativa de las instalaciones eléctricas.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a la empresa 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 Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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.

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 relacionado con instrumentos de planeamiento de desarrollo, de gestión urbanística y/o relativo a proyectos de urbanización.

SEXTO.- CEDULAS DE HABITABILIDAD.-

No se presentó, para su resolución por este órgano municipal, ninguna solicitud de cédula de habitabilidad.

SEPTIMO.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.-

7.1.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Light House Jandía, S.L.**" (Rfa. Expte. 11/2016 V), por el que solicita la

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

preceptiva Licencia Municipal que autorice la reserva de dos plazas de estacionamiento adyacente al establecimiento destinado a "Alquiler de Automóviles sin Conductor", "Alquiler de Bicicletas" y "Alquiler de Bienes de Consumo (Tablas de Surf)", que la misma regenta en el local nº 1 del Edificio "Esmeralda – c/ Bentejuy nº 2 de Solana Matorral (T.M. Pájara), al amparo de la Licencia Municipal 9/2014 A.E., todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

Visto el informe emitido al respecto de dicha petición por la Policía Local, donde se indica lo siguiente:

"(…) *Que girada visita al lugar se observa que la misma entidad mercantil ya dispone en las proximidades de dos plazas de estacionamiento reservadas, las cuales fueron otorgadas en virtud del expediente 9/2014 V de 29 de septiembre de 2014, siendo utilizadas en la actualidad por aquélla.*

Que debido a que en la misma vía existen otros establecimientos destinados a actividades similares a la del peticionario, además de dar servicio esa calle al Centro Comercial "Cosmo", varios complejos alojativos y un edificio de viviendas, y como quiera que la dotación de estacionamientos existentes no suerte la demanda actual en la zona, asumiendo que por parte del interesado ya dispone de estacionamientos al efectos, es por lo que se informa INVIABLE a lo solicitado (…)".

Visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. Hernández Suárez), en el que se deja constancia de lo siguiente:

" … *Antecedentes*

1º).- Mediante escrito de la Jefa de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica, recibido el día 6 de junio pasado, se me requiere informe en relación a la solicitud realizada por Light House, S.L., con registro de entrada nº 2016/9.123 de fecha 14 de octubre de 2016, en la que manifiesta el deseo de obtener autorización para dos reservas de estacionamiento adyacente al establecimiento, dedicado a la actividad de "Alquiler de bicicletas, quads, ciclomotores y patines eléctricos", al cual se pretende vincular, emplazado en el local nº 1 del edificio "Esmeralda", situado en la calle Bentejuí nº 2, de la urbanización "Solana Matorral".

2º).- El establecimiento al que se pretende vincular, de referencia 9/2014-AE, tiene licencia de apertura, concedida mediante acuerdo de la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el día 21 de julio pasado.

3º).- La solicitud realizada dispone ya de una licencia para dos reservas de estacionamiento adyacente al establecimiento, concedida mediante acuerdo de la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2014.

Consideraciones

La "Reserva de estacionamiento" solicitada, está regulada en el apartado 2.b) del artículo 19 de la "Ordenanza municipal sobre vados y reservas de estacionamiento", que entre otras cosas, dice que se podrán autorizar reservas especiales de estacionamiento y parada en

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

lugares determinados para facilitar operaciones de acceso a clínicas y establecimientos análogos, siempre que el interés público lo exigiera y no dificulten la circulación.

Así mismo, el artículo 29-BIS de la "Ordenanza municipal reguladora de la utilización privativa del dominio público local", dice: "Se prohíbe la ocupación de las zonas de estacionamiento públicas con vehículos destinados al alquiler sin conductor que no se encuentren contratados por usuarios, al objeto de evitar el abuso en la utilización de espacios de aparcamiento en zonas cercanas a los locales destinados a esta actividad y conseguir que el uso de las vías urbanas sea compatible con una equitativa distribución de los estacionamientos entre todos los usuarios. Como excepción se permitirá la reserva de estacionamiento para dos vehículos vinculados al local en el que se desarrolla la actividad. Las reservas están reguladas por la ordenanza municipal correspondiente."

El caso que nos ocupa, la propuesta presentada no es viable, por disponer ya de una licencia con las mismas condiciones solicitadas pero en otra ubicación, en virtud del artículo 29-BIS citado.

Conclusiones

Informar DESFAVORABLEMENTE la reserva de estacionamiento, para las dos plazas solicitadas, por disponer ya de una licencia con las mismas condiciones pero en otra ubicación, en virtud del artículo 29-BIS citado.

Propuesta de Resolución

Denegar la reserva de estacionamiento, para las dos plazas solicitadas, por disponer ya de una licencia con las mismas condiciones pero en otra ubicación, en virtud del artículo 29-BIS citado …".

Visto además el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), que reza literalmente:

" … *Antecedentes*

- *Por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 29 de septiembre de 2014, se adopta el acuerdo de conceder a la entidad mercantil "Light House Jandía, S.L." licencia municipal que autorice la reserva de dos plazas de estacionamiento adyacentes al establecimiento que regenta, concretamente en la c/ Bentejuí nº 2 de Solana Matorral.*

- *Por la representación de la entidad Light House S.L. se solicita el 14 de octubre de 2016 reserva de aparcamiento en la Calle Bentejui nº 1 de Morro Jable, en este término municipal.*

- *Con fecha 4 de marzo de 2017 se emite informe de la policía local en el que se determina lo siguiente: "Girada visita al lugar se observa que la misma entidad mercantil ya dispone en las proximidades de DOS plazas de estacionamiento reservada, las cuales fueron otorgadas en virtud del expediente 9 /2014 V de 29 de septiembre de 2014 siendo utilizadas en la actualidad por aquella.- Que debido a la misma vía existen otros establecimientos*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

destinados a actividades similares a la del peticionario, además de dar servicio esa calle al Centro Comercial Cosmo, varios complejos alojativos y un edificio de vivienda, y como quiera que la dotación de estacionamientos existentes no surte la demanda actual en la zona, asumiendo que por parte del interesado ya dispone de estacionamientos al efecto, es por lo que se informa INVIABLE a lo solicitado.".

- *Por el técnico municipal (Sr. Carlos Hernández Suárez) en fecha 23 de enero de 2018 se informar desfavorablemente la reserva de estacionamiento, para las dos plazas solicitadas, por disponer ya de una licencia con las mismas condiciones pero en otra ubicación en virtud del artículo 29 BIS de la "Ordenanza municipal reguladora de la utilización privativa del dominio público local"*

Consideraciones Jurídicas

El derecho de vado constituye un aprovechamiento común especial de una zona de dominio público, la existencia de una zona de vado excluye la posibilidad de aparcamiento de cualquier vehículo en esa zona, incluidos los que sean propiedad del titular de la autorización de vado. Se entiende por vado en la vía pública, toda modificación de estructura de la acera, bordillo destinada exclusivamente a facilitar el acceso de vehículos a locales sitos en el frente de las fincas en las que se practique.

Vados de uso permanente: son aquéllos que pueden utilizarse durante todas las horas del día, todos los días del año. Como norma general, los vados de uso permanente quedarán destinados exclusivamente para garajes, y junto a los mismos no se permitirá el estacionamiento del vehículo alguno, ni siquiera el de su titular.

El artículo 19 de la "Ordenanza Municipal sobre Vados y Reservas de estacionamiento" establece que se podrán autorizar reservas especiales de estacionamiento y parada en lugares determinado para facilitar operaciones de acceso a clínicas y establecimiento análogos siempre que el interés público lo exigiera y no dificulten la circulación.

El artículo 29 BIS de la citada Ordenanza establece la siguiente excepción: se permitirá la reserva de estacionamiento para dos vehículos vinculados al local en el que se desarrolla la actividad. Las reservas está reguladas por la ordenanza municipal correspondiente"

El técnico municipal en su informe de 23 de enero de 2018 pone de manifiesto en relación con el artículo citado (29 BIS) que la propuesta presentada no es viable, proponiendo denegar la reserva de estacionamiento para las dos plazas solicitadas por disponer ya el local al que se vincula la reserva de una licencia con las mismas condiciones pero en otra ubicación.

Propuesta de Resolución

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto en las consideraciones jurídicas de este informe procede denegar la reserva de estacionamiento solicitada por la representación de la entidad mercantil Light House S.L. al no cumplir con lo dispuesto en el artículo 29 BIS de la Ordenanza Municipal sobre vados y reservas de estacionamiento de este Ayuntamiento y disponer ya el local de la citada entidad de una licencia para reserva de estacionamiento con las

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

mismas condiciones a las actualmente solicitadas, la cual fue otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 29 de septiembre de 2014 …".

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

Primero.- Denegar a la sociedad "Light House Jandía, S.L." la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la reserva de dos plazas de estacionamiento adyacente al establecimiento destinado a "Alquiler de Automóviles sin Conductor", "Alquiler de Bicicletas" y "Alquiler de Bienes de Consumo (Tablas de Surf)", que la misma regenta en el local nº 1 del Edificio "Esmeralda – c/ Bentejuy nº 2 de Solana Matorral (T.M. Pájara) al amparo de la Licencia Municipal 9/2014 A.E. y ello con fundamento en los informes policial, técnico y jurídico transcritos.

Segundo.- 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 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 Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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.

7.2.- Dada cuenta del oficio cursado por el **Consejero Delegado de Deportes, Caza y Aguas del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura** con fecha 9 de enero de 2018 (R.E. nº 571), a través del que interesa la emisión de pronunciamiento municipal con referencia a una prueba deportiva denominada "*XX Vuelta a Fuerteventura en Kayak*" y cuya celebración se prevé los días 18 al 25 de agosto de 2018 en toda la geografía insular, todo ello de conformidad con la documentación anexada al citado escrito (Rfa. Expte. 4/2018 E.V.).

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

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

" … *Objeto*

1.- La solicitud formulada se refiere a un evento deportivo consistente en dar la vuelta a la isla de Fuerteventura en Kayak desde el 18 al 25 de agosto de 2018. Al afectar a varios municipios la tramitación y resolución de los instrumentos de intervención previa en materia de espectáculos públicos cuando se proyectan sobre dos o más términos municipales es del Cabildo Insular, según establece el Art. 11.2 LEY 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.

Consideraciones

1.- Se define a continuación las características del mismo según documentación aportada a la solicitud de autorización:

- *Titular Organizador del Evento: Cabildo Insular de Fuerteventura.*
- *Tipo de espectáculo: Evento deportivo.*
- *Lugar de celebración: Toda la isla.*
- *Días de celebración: Del 18 al 25 de agosto de 2018.*
- *Itinerario-Etapas:*
  - *Sábado 18 de agosto: Salida desde Escuela Náutica de Puerto del Rosario a las 10:00 h y llegada a Corralejo 19.00 h.*
  - *Domingo 19 de agosto: Salida Corralejo - Llegada los Molinos.*
  - *Lunes 20 de agosto: Salida los Molinos - Llegada Playas Negras.*
  - *Martes 21 agosto: Salida Playas Negras - Llegada El Puertito.*
  - *Miércoles 22 de agosto: Salida desde el Puertito y llegada Costa Calma.*
  - *Jueves 23 de agosto: Costa Calma - Gran Tarajal.*
  - *Viernes 24 de agosto: Gran Tarajal - Pozo Negro.*
  - *Sábado 25 de agosto: Pozo Negro-Puerto del Rosario. Llegada prevista a las 14.00h.*

Las paradas que se establecen dentro del municipio de Pájara son las que siguen:

- *Parada en Ajuy el lunes 20 de agosto.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autenticación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- *Parada en Morro Jable el día 30 de agosto.*

<u>Previsión de participantes</u>: 60 máximo.

Organización/colaboradores: 20 personas

Espectadores por tramo: unos 40, excepto en salida y llegada que pueden alcanzar las 75 personas.

NO SE DEFINEN LAS PERNOCTACIONES.

<u>Estructura organizativa e instalaciones</u>: La instalación de elementos móviles en Puertito: cinco mesas y 25 sillas plegables, dos contenedores de basura de 100 l, dos casetas militares así como dos baños químicos, ocupando todo ello un total aproximado de 200 m2 (EN PUERTITO Y PECENESCAL)

<u>Seguridad</u>: NO se aporta Memoria de Seguridad.

Por tanto NO se designa responsable de seguridad y ni se aportan los protocolos de intervención en caso de emergencia.

En cuanto a los dispositivos de asistencia sanitaria: NO SE DEFINE. En cumplimiento del artículo 15 del Decreto 86/2013 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades clasificadas y espectáculos públicos, deberá contar con un botiquín portátil con las dotaciones materiales y productos establecidos que reglamentariamente se establezcan al respecto.

3.- NO consta en el expediente de referencia ninguna de las autorizaciones previas, tales como:

- *Autorización para la Ocupación del DPMT.*
- *Autorización del Ministerio de Defensa-JAPRECAN Pájara, para la pernoctación en "Playas Negras", si se produjese.*
- *Autorización de Puertos Canarios para hacer uso de la rampa en los Puertos afectados por la prueba.*
- *Autorización de la Capitanía Marítima para la realización de la prueba.*
- *Autorización de la Federación Canaria de Piragüismo.*
- *Seguros de responsabilidad y de accidentes: aunque se menciona la existencia de una póliza de responsabilidad civil con la entidad Mapfre (número de póliza 0961270102304) y seguro de accidentes con Helvetia (c30-0000809).*

4.- En cuanto al uso que de la playa se produzca a lo largo de la competición:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- *Quedará prohibido el acceso con vehículos a la arena, tanto de los organizadores como de los participantes.*

- *Se debe respetar, en todo momento, los accesos peatonales, escaleras de accesos, puestos de salvamento y socorrismo, rampas, etc.*

- *Deben dejarse libres las posibles entradas/salidas de los vehículos de emergencias a la playa.*

- *Deberá señalizarse la zona de las pruebas para evitar que bañistas o embarcaciones penetren en la zona de competición.*

En todo lo no previsto será de aplicación las normas de la Ordenanza General Reguladora del Uso y Disfrute de las playas del Municipio.

En cuanto a Pecenescal tener en cuenta que existe en la zona concesión deportiva que tendrá que ser informada de la realización de la prueba para coordinar las medidas necesarias el día de la llegada, a saber, miércoles 22 de agosto a las 18:30 h

Actualmente las instalaciones del aerogenerador del Puertito están siendo utilizadas por CANARAGUA, S.A., empresa concesionaria del servicio de aguas del Ayuntamiento de Pájara. Por tanto habrá de cursarse solicitud de autorización para el montaje en la zona de instalaciones durante los días previstos.

Conclusiones

En conclusión con las consideraciones expuestas desde esta oficina técnica se informa ***FAVORABLEMENTE el uso de bienes de titularidad pública*** *en la parte que afecta al municipio de Pájara y la celebración del evento "XX Vuelta a Fuerteventura en Kayak", en cuanto a competencias municipales se refiere, del 18 al 25 de agosto de 2018., condicionado a lo siguiente:*

1. *Quedará prohibido el acceso con vehículos a la arena, tanto de los organizadores como de los participantes.*

2. *Se debe respetar, en todo momento, los accesos peatonales, escaleras de accesos, puestos de salvamento y socorrismo, rampas, etc.*

3. *Deben dejarse libres las posibles entradas/salidas de los vehículos de emergencias a la playa.*

4. *Deberá señalizarse la zona de las pruebas para evitar que bañistas o embarcaciones penetren en la zona de competición.*

5. *Durante la realización de la prueba deberán estar disponibles en todo momento los dispositivos y medios de salvamento indicados en la solicitud y el personal estar habilitado para el ejercicio de sus funciones.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

6. *Deberá disponerse de los dispositivos de asistencia sanitaria obligatorios: botiquín portátil.*

7. *No se permitirá dejar restos de cualquier elemento utilizado en la actividad, una vez finalizado el plazo de autorización previsto.*

8. *En todo lo no previsto será de aplicación las normas de la Ordenanza General Reguladora del Uso y Disfrute de las playas del Municipio.*

9. *A la obtención de todas las autorizaciones oportunas tales como:*

- *Autorización para la Ocupación del DPMT.*
- *Autorización del Ministerio de Defensa-JAPRECAN Pájara, para la pernoctación en "Playas Negras".*
- *Autorización de Puertos Canarios para hacer uso de la rampa en los Puertos afectados por la prueba.*
- *Autorización de la Capitanía Marítima para la realización de la prueba.*
- *Autorización de la Federación Canaria de Piragüismo.*

10. *Poseer el seguro de responsabilidad civil regulado en el Decreto 86/2013 de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, de manera que la organización pueda responder de los daños personales y materiales y los perjuicios ocasionados a las personas usuarias o asistentes así como a las terceras personas y sus bienes si los mismo has sido ocasionados con motivo de la realización de la prueba.*

11. *Comunicación a la adjudicataria del sector deportivo de Pecenescal al objeto de la necesaria coordinación entre ambas actividades.*

2.- La presente autorización se entiende expedida con independencia de las demás autorizaciones administrativas o informes necesarios, siendo los promotores responsables de los daños que por el desarrollo de la actividad objeto de este informe pudiera ocasionar.

La misma es sólo válida del 18 al 25 de agosto de 2018, ambos inclusive y podrá ser objeto de revocación si se incumpliera alguno de los condicionantes.

3.- Antes de la celebración del evento deberá constar en esta oficina la correspondiente Memoria de Seguridad firmada por técnico competente en la que se determinen las personas responsables en cada uno de los ámbitos de la seguridad y las que ejerzan facultades de dirección o coordinación.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

4.- Se solicitará a CANARAGUA, S.A., empresa concesionaria del servicio de aguas del Ayuntamiento de Pájara autorización para el montaje en la zona de cinco mesas y 25 sillas plegables, dos contenedores de basura de 100 l, dos casetas militares así como dos baños químicos, ocupando todo ello un total aproximado de 70 m2 durante los días 29 y 30 de agosto.

5.- Deberá ponerse en conocimiento la celebración del evento a la Concejalía correspondiente con competencias en Seguridad y Emergencias y protección civil del Ayuntamiento de Pájara.

6.- Así mismo se dará traslado a la Policía Local de Pájara y a la Concejalía de Playas y Servicios Públicos …".

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

Primero.- Dictaminar favorablemente a efectos municipales el evento organizado por el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura bajo la denominación de "*XX Vuelta a Fuerteventura en Kayak*" y autorizar el uso de los bienes de titularidad pública en la parte que afecta al Municipio de Pájara los días 18 al 25 de agosto de 2018 ello con observancia expresa de los condicionantes especificados anteriormente en el informe técnico transcrito así como los recogidos en las distintas autorizaciones y/o pronunciamientos sectoriales que deben obtenerse reglamentariamente con carácter previo a la celebración de la citada prueba náutica.

Segundo.- Dar traslado de este acuerdo al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, a la Policía Local, a las Concejalías de Servicios Públicos y de Playas del Ayuntamiento de Pájara así como la concesionaria "Canaragua Concesiones, S.A.U.".

OCTAVO.- PROYECTOS DE OBRAS Y SERVICIOS MUNICIPALES.-

No se presentó, para su aprobación por la Junta de Gobierno Local, ningún proyecto de obras y/o servicios municipales.

NOVENO.- INFORMES MUNICIPALES DE PLANES Y PROYECTOS DE OTRAS ADMINISTRACIONES.-

9.1.- Dada cuenta del oficio cursado por la **Presidencia del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura**, a través del que da cuenta de que en el marco de colaboración con los Ayuntamientos y dentro del Plan de Embellecimiento Insular con la denominación específica de "Actuaciones en Espacios Singulares" se pretende la instalación de una escultura en cada Municipio, concretamente en algunos puntos de los distintos caminos de la red de senderos que llevan al santuario de Ntra. Sra. de la Peña, situado en la Vega de Río Palmas, Término Municipal de Betancuria (Expte. GERES 267/2018).

RESULTANDO: Que para este Municipio, el emplazamiento propuesto se sitúa en las proximidades del casco urbano de Pájara, concretamente en el PK 32,400 de la Carretera FV-30.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Visto el informe técnico emitido al respecto por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Díaz Buenestado), en el que se concreta lo siguiente:

" … *Conclusiones*

1.- *Dado el interés general que suscita la actuación para el desarrollo de mejora de la zonas de relevantes para la isla de Fuerteventura, se informa* ***FAVORABLEMENTE*** *la instalación de la escultura propuesta por el Cabildo Insular de Fuerteventura, en las proximidades del casco urbano de Pájara, en el Término Municipal de Pájara.*

2.- *Este informe se emite sin perjuicio de cuantas autorizaciones sectoriales sean preceptivas por ocupación de servidumbre de carreteras, competencia por el tipo de vía, del Cabildo Insular de Fuerteventura, Consejería de Transportes, Seguridad y Emergencias* …".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, 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 oficio rubricado por la Presidencia del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, a través del que propone la instalación de una escultura en las proximidades del casco urbano de Pájara, PK 32,400 de la Carretera FV-30, en este Término Municipal y dictaminar favorablemente dicha actuación a efectos municipales, todo ello conforme a lo enunciado en el informe técnico transcrito y sin perjuicio de cuantas autorizaciones sectoriales sean preceptivas por ocupación de servidumbre de carreteras, competencia por el tipo de vía, del Cabildo Insular de Fuerteventura, Consejería de Transportes, Seguridad y Emergencias.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo a la Administración citada, significándole que, de conformidad con el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa, contra el mismo no cabe interponer recurso en vía administrativa.

No obstante, podrá formular requerimiento previo ante el órgano que ha dictado el acto para que anule o revoque el acto administrativo objeto de notificación, mediante escrito razonado que concretará el acto al que se refiere el requerimiento, debiendo producirse en el plazo de dos meses a contar desde la notificación del presente acuerdo.

Sin perjuicio de lo expuesto, podrá formularse Recurso Contencioso-Administrativo directamente en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación de este acuerdo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas.

9.2.- Dada cuenta del proyecto denominado "*Acondicionamiento espacial a necesidades actuales y mejora en dotación para discapacitados en espacio libre delantero de la Estación de Guaguas de Morro Jable*" promovido por el **Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura** en la Estación de Guaguas de Morro Jable, c/ Cervantes nº 6 de Morro Jable, en este Término Municipal, y respecto del que la Corporación Insular interesa la evacuación del trámite de cooperación interadministrativa previsto en el artículo 334 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias (Expte. 1/99 E).

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Visto el informe emitido al respecto de dicha documentación técnica por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Hernández Suárez), que reza como sigue:

" … *Antecedentes*

1º).- Mediante escrito de la Jefa de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica, recibido el día 31 de enero pasado, se me requiere informe sobre un proyecto denominado ***"Acondicionamiento espacial a necesidades actuales y mejoras en dotación para discapacitados en espacio libre delantero de la estación de guaguas de Morro Jable"****, suscrito por el arquitecto* ***Raúl Sánchez Cabrera****, promovido por el Cabildo Insular de Fuerteventura, según consta en la solicitud presentada, con registro de entrada nº 576 de fecha 22 de enero pasado.*

2º).- Mediante ***Decreto de la Concejala Delegada de Urbanismo nº 803/2015****, de fecha 25 de febrero de 2015, se le requirió al Cabildo Insular de Fuerteventura subsanar las deficiencias indicadas en los informes técnicos que figuran en el citado decreto.*

3º).- Mediante ***Decreto de la Alcaldía nº 2970/2015****, de fecha 23 de julio de 2015, se le requirió al Cabildo Insular de Fuerteventura subsanar las deficiencias indicadas en los informes técnicos que figuran en el citado decreto.*

4º).- Mediante ***Decreto de la Alcaldía nº 453/2017****, de fecha 9 de febrero de 2017, se le requirió al Cabildo Insular de Fuerteventura subsanar las deficiencias indicadas en el informe técnico que figura en el citado decreto.*

Consideraciones

PRIMERA.- En la documentación aportada, por el Cabildo Insular de Fuerteventura y citada en el antecedente 1º, para cumplimentar lo requerido en el citado Decreto de la Alcaldía nº 453/2017, de fecha 9 de febrero de 2017, se hace caso omiso a éste, puesto que no se aporta la "ficha técnica de accesibilidad", en virtud del artículo 25.3 de la citada ley 8/1995, y del artículo 16.4 de su Reglamento, que justifique con propuestas adecuadas una solución a los incumplimientos observados. Por tanto, al no dar cumplimiento a lo requerido, ***INCUMPLE*** *lo dicho en los informes del que suscribe, transcritos en los decretos citados en los antecedentes.*

SEGUNDA.- En relación al proyecto presentado, que se cita en el antecedente 1º:

a).- Solamente propone como ámbito de actuación el espacio libre de la parcela no edificado. Entendemos que ese espacio libre forma parte de la "Estación de guaguas", desde el primer proyecto. Por tanto, se deberá justificar adecuadamente lo requerido, además, junto con la parte edificada.

b).- Por otra parte, respecto a la propuesta presentada, en relación al cumplimiento del citado Reglamento, le aplicaríamos el apartado "Recinto para espectáculos", dentro del grupo "Recreativo", del cuadro E1, considerándolo como un "Establecimiento de uso público":

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

1).- Las cuatro plataformas disponen de itinerario adaptado. Sin embargo, se deberá justificar adecuadamente el cumplimiento de la Norma E.2.1.1.

*2).- Respecto a los "Espacios singulares adaptados", sólo dispone de escaleras, que **INCUMPLEN** los apartados 6 y 7 de la Norma E.2.2.2, además de no justificar el apartado 9. En cumplimiento del apartado 6 se recomienda pasamanos dobles en el centro de cada tramo de escalinatas de ancho uniforme, y a dos metros de distancia del lado perpendicular en las de ancho no uniforme, para poder acceder a las gradas.*

*3).- En relación a los elementos de mobiliario adaptado, se **INCUMPLE** el apartado 1 de la Norma E.2.3.1, en cuanto que los pasamanos, situados en las barandillas correspondientes, previstos en el apartado 14 de la Norma E.2.1.1, que regula los itinerarios adaptados, se considera que es un elemento saliente. Por tanto, debe llevar un zócalo.*

4).- En relación a la reserva de espacio para espectador en silla de ruedas, se deberá justificar el artículo 25 del citado Reglamento.

Conclusiones

Para conceder la licencia de apertura de la estación de guaguas citada, en lo referente a la accesibilidad, se deberá seguir el siguiente procedimiento:

1).- Se deberá aportar nueva "Ficha Técnica de Accesibilidad", en la que se justifique adecuadamente la propuesta para resolver los incumplimientos observados en los tres informes emitidos por el que suscribe, transcritos en los decretos citados en los antecedentes 2º, 3º y 4º, y complementados en este informe.

Aportando la documentación gráfica conveniente, en formato DIN A4 y a escala adecuada, como pudiera ser: Levantamiento del estado actual de los tramos de itinerarios que incumplan, en el que figure la/s pendiente/s, cotas, y desniveles de arranque y llegada de cada rampa; además de plano alternativo con la solución propuesta. Así mismo, cada incumplimiento deberá ir identificado con un número y localizado en un plano de planta adecuadamente.

2).- Una vez dado el visto bueno, por parte de este ayuntamiento, a la nueva "Ficha Técnica de Accesibilidad", se deberá tramitar la aprobación del proyecto reformado que corrija los incumplimientos, según las propuestas de la nueva "Ficha Técnica de Accesibilidad".

3).- Una vez dado el visto bueno, por parte de este ayuntamiento, mediante el trámite de cooperación interadministrativa, al proyecto reformado citado, y previo a su aprobación y posterior ejecución de las obras, se deberá dar la licencia de apertura, una vez este ayuntamiento haya dado su visto bueno en la preceptiva visita de comprobación que deberá requerirse por escrito.

Propuesta de Resolución

Requerir una nueva "Ficha Técnica de Accesibilidad", en virtud del artículo 25.3 de la citada ley 8/1995, y del artículo 16.4 de su Reglamento, que justifique con propuestas

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

adecuadas una solución a los incumplimientos observados en los tres informes emitidos por el que suscribe, transcritos en los decretos citados en los antecedentes 2º, 3º y 4º, y complementados en este informe …".

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

Primero.- Requerir al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, en plazo no superior a quince días y previamente a la evacuación del trámite de cooperación interadministrativa previsto en el artículo 334 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, interesado al respecto del proyecto denominado "*Acondicionamiento espacial a necesidades actuales y mejora en dotación para discapacitados en espacio libre delantero de la Estación de Guaguas de Morro Jable*" promovido por la Corporación Insular en la Estación de Guaguas de Morro Jable, c/ Cervantes nº 6 de Morro Jable, en este Término Municipal, la presentación de proyecto reformado donde se subsanen las deficiencias observadas por los Servicios Técnicos Municipales y de las que se ha hecho mención expresa anteriormente.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo a la Corporación Insular interesada, significándole que contra el mismo no cabe recurso alguno por ser acto de trámite.

DECIMO.- CONVENIOS DE COLABORACION.-

Único.- Aprobación del Convenio de Colaboración Empresarial con el Club Deportivo "Cofete" para la celebración de la II Cronoescala Caretta Beach Costa Calma.-

Visto el informe-propuesta emitida por la Concejalía Delegada de Deportes de este Ayuntamiento en el marco del expediente CVC/8/2018, con referencia al asunto epigrafiado y que reza como sigue:

"***CONSIDERANDO**.- Que esta Concejalía tuvo conocimiento, mediante R.E. nº 2018/3362, de 13 de abril de 2018, de la intención por parte del Club Deportivo Cofete de celebrar la II Cronoescalada Caretta Beach Costa Calma, el día 13 de mayo de 2018, en Costa Calma.*

***CONSIDERANDO.**- Que dicho Club Deportivo de conformidad con los Estatutos y documentación aportada es una entidad sin ánimo de lucro sujeta a la Ley 49/2002, de Mecenazgo.*

***CONSIDERANDO.**- Que para ello solicitan a esta administración la siguiente colaboración:*

- *Plan de Seguridad.*
- *Ambulancia.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- *Protección civil (no obligatorio).*
- *10 vallas.*
- *5 mesas.*
- *Arco de meta.*
- *Paneles informativos.*
- *Cajones de podium.*
- *Contenedor de basura.*

CONSIDERANDO.- *Que el mencionado club presenta memoria económica de los costes previstos (R.E. nº 2018/3680, de 23 de abril de 2.018) que ascienden a un total de 3.174 €.*

CONSIDERANDO.- *Que las competencias municipales en materia de deporte, en virtud del artículo 25.2 de la Ley 7/1985 reguladora de las bases del régimen local, otorga las competencias propias al municipio para ejercer, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas l): "Promoción del deporte e instalaciones deportivas y de ocupación del tiempo libre". El artículo 25 de la LRBRL no es una atribución competencial en sí misma sino que requiere de su reconocimiento en legislación sectorial autonómica o estatal, en Canarias, ha sido la Ley 8/1997, de 9 de julio, Canaria del Deporte, en su artículo 10 que ha enumerado las competencias de los ayuntamientos de Canarias en materia deportiva, en los términos siguientes: "1. Son competencias de los ayuntamientos canarios aquellas que les atribuye la legislación de régimen local. 2. Además de las señaladas en el apartado anterior, son competencias de los ayuntamientos canarios las siguientes: a) La promoción de la actividad deportiva en su ámbito territorial, fomentando especialmente las actividades de iniciación y de carácter formativo y recreativo entre los colectivos de especial atención señalados en el artículo 3 de esta Ley. b) La construcción o el fomento de la construcción por iniciativa social, mejora y gestión de las infraestructuras deportivas en su término municipal, velando por su plena utilización, sin perjuicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma y el cabildo respectivo, con los que habrá de coordinarse.".*

CONSIDERANDO.- *El artículo 25 de la Ley 49/2002 de mecenazgo: Convenios de colaboración empresarial en actividades de interés general. 1. Se entenderá por convenio de colaboración empresarial en actividades de interés general, a los efectos previstos en esta Ley, aquel por el cual las entidades a que se refiere el artículo 16, a cambio de una ayuda económica para la realización de las actividades que efectúen en cumplimiento del objeto o finalidad específica de la entidad, se comprometen por escrito a difundir, por cualquier medio, la participación del colaborador en dichas actividades. La difusión de la participación del colaborador en el marco de los convenios de colaboración definidos en este artículo no constituye prestación de servicios.*

DISPONGO:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

<u>Primero.-</u> Que se redacte informe jurídico y se redacte convenio de colaboración por los servicios jurídicos municipales a suscribir con la empresa Club Deportivo Cofete, para actuar como principal patrocinador del evento deportivo "II Cronoescalada Caretta Beach Costa Calma".

<u>Segundo.-</u> Que se pida el informe de Intervención y retención de crédito a los efectos oportunos por valor de un 23´54 % de los costes previstos presentados en la memoria económica, lo que supone un total de 747´16 € que serán abonados a buena cuenta al mencionado club …".

Visto igualmente el informe jurídico elaborado por el Técnico de Administración General (Sr. Medina Manrique), donde se enuncia lo siguiente:

"(…) ***I.- ANTECEDENTES.-***

I.- Con R.E. nº 3362, de 13 de abril de 2018, por parte del Club Deportivo Cofete se pone en conocimiento de este Ayuntamiento, la intención de dicha entidad sin ánimo de lucro de celebrar la prueba deportiva denominada "II Cronoescalada Caretta Beach Costa Calma", el día 13 de mayo de 2018, en Costa Calma. Solicitan a esta administración la siguiente colaboración:

- *Plan de Seguridad.*
- *Ambulancia.*
- *Protección civil (no obligatorio).*
- *10 vallas.*
- *5 mesas.*
- *Arco de meta.*
- *Paneles informativos.*
- *Cajones de podium.*
- *Contenedor de basura.*

Se adjunta a la solicitud Memoria descriptiva de la carrera que se pretende celebrar, en la que se efectúa descripción gráfica del recorrido, de la naturaleza del evento, y Reglamento de la Prueba.

También, se adjunta:

Certificado de la compañía "HOWDEN IBERIA correduría de Seguros, S.A.U.", relativo a que "la Federación Canaria de Ciclismo tiene contratada para el ejercicio 2018, póliza de accidentes Deportivos a través de la aseguradora MGV (nº 237025-04/P1273)".

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Así mismo, consta certificado de que la Federación Canaria de Ciclismo, tiene contratada Póliza de Responsabilidad Civil General, con la compañía 2CASER".

Certificación de la Federación Canaria de Ciclismo, en el que consta que, "tanto el Club Ciclista de Cofete, como la prueba que nos ocupa están incluidas en el calendario de dicha Federación, así como de que todos los participantes en la Prueba están cubiertos por las pólizas a las que anteriormente se ha hecho referencia.

Documento mediante el que el Centro de Especialidades Médicas CENMED, SL dará cobertura médica al evento deportivo que nos ocupa.

Solicitud de Colaboración, que presupuesta el evento por un total de 2.030 euros. A este respecto matizar que con R.E. 3680 de 23 de abril, se presentó Memoria Económica, donde se corregía la cantidad anterior, cuantificándose ahora el coste total por importe de 3.174,00 euros. Se ha valorado la aportación municipal en un 23´54 % de los costes previstos presentados en la citada memoria económica, lo que supondría un total de 747´16 € que serán abonados a cuenta al mencionado club.

II.- Constan en este Ayuntamiento por haberse aportado en con anterioridad la siguiente documentación:

a) DNI del actuante y Tarjeta de Identificación Fiscal del Club Deportivo Cofete.

b) Resolución de la Dirección General de Deportes del Gobierno de Canarias número LRS2014JA00046, de 20 de enero de 2014, por la que se acuerda la aprobación de los Estatutos del Club Deportivo Cofete y la inscripción de la mencionada entidad en el Registro de Entidades Deportivas de Canarias. El artículo primero de dichos Estatutos define a esta Asociación en los siguientes términos: "como una Asociación Privada sin ánimo de lucro, con personalidad jurídica y capacidad de obrar, que tiene por objetivos básicos el fomento, desarrollo y práctica continuada de la actividad física y deportiva".

c) Acta Fundacional y Estatutos del Club Deportivo Cofete.

III.- Consta en el expediente además la siguiente Documentación:

- *Informe Propuesta de la Concejalía Delegada de Deportes.*
- *Borrador del Convenio de Patrocinio que se pretende celebrar.*
- *Retención de crédito con cargo a la aplicación presupuestaria 340 22609 por importe de 647,16 euros.*

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS: SOBRE LOS CONVENIOS DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL A CAMBIO DE LA DIFUSIÓN EN LA COLABORACIÓN EN DICHAS ACTIVIDADES.-

Primero.- Sobre la figura pertinente para articular la colaboración del Ayuntamiento.-

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Antes de detenernos en el examen de la Legislación actualmente en vigor, conviene recordar el texto legal que aparece recogido en la Ley del Mecenazgo:

"Artículo 25. Convenios de colaboración empresarial en actividades de interés general.

1. Se entenderá por convenio de colaboración empresarial en actividades de interés general, a los efectos previstos en esta Ley, aquel por el cual las entidades a que se refiere el artículo 16, a cambio de una ayuda económica para la realización de las actividades que efectúen en cumplimiento del objeto o finalidad específica de la entidad, se comprometen por escrito a difundir, por ***cualquier*** *medio, la participación del colaborador en dichas actividades. La difusión de la participación del colaborador en el marco de los convenios de colaboración definidos en este artículo no constituye prestación de servicios.*

2. Las cantidades satisfechas o los gastos realizados tendrán la consideración de gastos deducibles para determinar la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de la entidad colaboradora o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes de los contribuyentes que operen en territorio español mediante establecimiento permanente o el rendimiento neto de la actividad económica de los contribuyentes acogidos al régimen de estimación directa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

3. El régimen fiscal aplicable a las cantidades satisfechas en cumplimiento de estos convenios de colaboración será incompatible con los demás incentivos fiscales previstos en esta Ley.

Segundo.- De la naturaleza y régimen jurídico del convenio de colaboración Empresarial a la Luz de la Ley 49/2002 de 23 de diciembre.-

Excluido del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector público en virtud de lo dispuesto en su artículo 6.2.

Tercero.- Características principales.-

1. Definición para la propia Ley del Mecenazgo.-

A la luz del precepto anteriormente transcrito hay que indicar, de entrada, que la definición que contiene sólo aplica a los efectos de la propia Ley del Mecenazgo ("a los efectos previstos en esta Ley"). En consecuencia, el régimen fiscal dispuesto parte de una definición ad hoc que en nada prejuzga otros posibles Convenios de colaboración empresarial, que aparezcan así denominados en otras ramas del Ordenamiento o que así se definan por las partes intervinientes en cualquier tipo de contratación.

2. Actividades de interés general.-

Por otro lado, tal y como se desprende del título y del cuerpo del artículo 25 de la Ley del Mecenazgo, este tipo de Convenio se aplica a "actividades de interés

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

general". En consecuencia, aunque se den el resto de características que definen estos convenios (compromiso por escrito, entidades del artículo 16 de la Ley del Mecenazgo, etc), si la finalidad no son actividades de interés general, no cabe utilizar estos Convenios. Pensemos que un club o federación deportiva de las recogidas en el artículo 16 de la Ley del Mecenazgo persigue fines de interés general ***(los fines deportivos aparecen recogidos como de interés general en el artículo 3.1º de la Ley del Mecenazgo)****, pero en ocasiones puede perseguir accesoriamente fines distintos.*

Si los recursos obtenidos se destinan finalmente a actividades distintas de las propias de la entidad, no estaremos ante un Convenio de Colaboración.

3. Entidad receptora.-

Para que exista Convenio a los efectos de la Ley del Mecenazgo, necesariamente la entidad receptora deberá ser una de las recogidas en el artículo 16 de la propia Ley del Mecenazgo. A los efectos que aquí interesan, este precepto establece que las entidades receptoras serán aquellas a las que resulte de aplicación la propia Ley del Mecenazgo, es decir, las entidades sin fines lucrativos, las fundaciones, asociaciones declaradas de utilidad pública, las federaciones deportivas españolas y las autonómicas integradas, el Comité Olímpico Español, el Comité Paralímpico Español, todas ellas en la medida en que hayan optado por la aplicación del régimen contenido en la Ley del Mecenazgo. A través del artículo 16 b) se permite que los Convenios de Colaboración se puedan firmar con el Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, así como a sus respectivos organismos autónomos. A estos efectos, tal y como se expuso en los antecedentes de este Informe el "CLUB DEPORTIVO COFETE" cumple con este requisito.

4. Ayuda económica.-

El benefactor debe entregar una ayuda económica. No caben, por tanto, las ayudas morales o las declaraciones de intenciones. Tampoco caben, entendemos, las expectativas de derechos. Ayuda económica es aquella que, en el fondo, es evaluable económicamente, valga la redundancia. Siendo económica, tanto sirven los flujos monetarios como los flujos de bienes (unas camisetas, unos balones, unas canastas, calzado deportivo, etc). También deberían servir las prestaciones de servicios realizadas por la empresa mecenas, supuesto bastante frecuente (en vez de aportar dinero, la entidad deportiva receptora puede utilizar gratis los servicios de un despacho de abogados, de auditores, de consultores, etc). Asimismo, entendemos que caben ayudas económicas variables atendiendo a los resultados o a las ventas de la empresa que realiza la aportación. Al contrario de lo prevenido en la Ley 30/1994, en la actual Ley del Mecenazgo no existe limitación alguna a la hora de cómo calcular el monto de la ayuda económica.

Sin embargo, no es este el sentir de la Dirección General de Tributos , la cual entiende que "El resultado que se pretende con la formalización de un convenio de colaboración, es la realización de fines de interés general, independientemente del resultado que pudiera obtener el colaborador como consecuencia de su colaboración."

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

(consulta de 3 de diciembre de 2004 (NFC 020396); Consulta de 3 de diciembre de 2004 (NFC 020396).

El borrador del Convenio de Colaboración que obra en el expediente administrativo, no recoge aportaciones en especie que este Ayuntamiento, como patrocinador, pudiera disponer a favor del Club Deportivo Cofete, para su participación en las competiciones y así mismo sí consta que para afrontar dichos gastos existe retención de crédito con cargo a la partida presupuestaria 3422609 por importe de 647,16 euros.

5. Realización de actividades en cumplimiento del objeto o finalidad específica de la entidad.-

Para la Dirección General de Tributos debe constar en el propio Convenio de Colaboración el "proyecto concreto para el que se entrega la ayuda de la entidad colaboradora, debiendo destinarse la misma a dicho proyecto.". La Dirección General de Tributos está exigiendo un requisito que no aparece por ningún lado en el texto de la Ley del Mecenazgo, por lo que existen posiciones discrepantes en este sentido. Entenderlo como la DGT obligaría a las entidades receptoras a tener claro desde el momento en que se percibe la aportación en qué actividades van a gastarse el dinero. Y lo normal será que muchas de esas actividades se sepan en el futuro, no al momento de percibir el dinero. Una posición conservadora, por lo tanto, exigiría tener mínimamente claro en que se pretende el gastar el dinero que aporte el Ayuntamiento a la actividad y a exigir justificación documental al efecto.

6. Compromiso escrito.-

Constituye requisito básico que el compromiso por parte la entidad conste por escrito, a estos efectos consta efectivamente la oferta presentada por el Presidente del Club.

7. Procedimiento.-

En referencia al procedimiento general, corresponde al Ayuntamiento- Pleno, en el ejercicio de las competencias que le atribuye el artículo 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre:

- *La Aprobación Inicial de convenios de colaboración.*

- *Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, para la adopción de cuantas actuaciones se requieran en el expediente, así como para la firma del Correspondiente Convenio, en virtud del artículo 2.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.*

Ello no obstante, se ha de precisar que el Pleno del Ayuntamiento, en acuerdo adoptado con fecha 26 de junio de 2015, delegó 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 (B.O.P. nº 86 de 6 de julio de 2015), como es el caso del presente convenio.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Para lo cual y en atención a lo previsto en el artículo 113.1.e) del Reglamento Orgánico de Funcionamiento de y Régimen jurídico de las Corporaciones Locales aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre que establece que, "En los casos en que la Comisión de Gobierno ejerza competencias delegadas por el Pleno, será preceptivo el previo informe de la Comisión Informativa correspondiente," y de conformidad con el artículo 82 del citado texto legal, será exigible la inclusión del asunto en el orden del día.

Finalmente, señalar que para este Convenio o cualquier otro a celebrar deberá hacerse mención expresa, como mínimo a los siguientes extremos:

- ***a.*** *Sujetos que intervienen.*
- ***b.*** *Exposición de los motivos que llevan a la firma del convenio.*
- ***c.*** *Objeto del convenio.*
- ***d.*** *Cuantía, en su caso.*
- ***e.*** *Obligaciones de las partes.*
- ***f.*** *Comisión de seguimiento del convenio.*
- ***g.*** *Vigencia y resolución.*
- ***h.*** *Naturaleza e interpretación del convenio.*
- ***i.*** *Firma del mismo.*
- ***j.*** *Publicación, si procede.*

8. La obligación del patrocinado.-

Es la de dar a conocer, proclamar, hacer público lo que ha hecho o va a hacer el patrocinador. Ese reconocimiento público puede hacerse por cualquier medio. En consecuencia, sirven tanto las fotos y menciones en los boletines de la entidad, las pancartas en las instalaciones deportivas, las citas en las páginas web de la entidad o en otros medios de comunicación, etc. Hay que mencionar que también sirve el hecho de que la difusión la realice un tercero, si así lo estima pertinente; en consecuencia, la difusión se puede hacer con los medios de la propia entidad beneficiada como con los medios de una tercera entidad. En este sentido, en el Convenio de Patrocinio que se pretende suscribir consta literalmente que,

> *"El Club Deportivo Cofete, organizador de la "II Cronoescalada Caretta Beach Costa Calma" se obliga a difundir la colaboración del Ayuntamiento de Pájara en los siguientes términos:*

1. *El Ayuntamiento de Pájara aparecerá en calidad de patrocinador en toda la documentación relativa a la "II Cronoescalada Caretta Beach Costa Calma", tales como*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

folletos divulgativos, carteles, anuncios en revistas, periódicos, etc. En tal documentación la firma patrocinadora ocupará un lugar distinguido.

2. *El Ayuntamiento de Pájara aparecerá en calidad de patrocinador en las redes sociales (facebbok, istagram, etc..) que el organizador utilice para promover el evento.*

3. *El Ayuntamiento aparecerá como patrocinador en cuñas publicitarias contratadas en radio y televisiones.*

4. *El Ayuntamiento de Pájara aparecerá en calidad de patrocinador en los trofeos y medallas que se entreguen a los participantes.*

5. *El Club Deportivo Cofete se compromete a presentar Memoria Descriptiva y Justificativa en un plazo no superior a un mes después de la actividad realizada".*

9. No es una prestación de servicios.-

Extraña a primera vista la inclusión del citado párrafo, pero en la práctica parece evidente que lo que pretende es no sujetar al Impuesto sobre el Valor Añadido la actividad de la entidad receptora consistente en difundir la participación del colaborador. Todo ello sin perjuicio de mejor criterio de la Intervención municipal.

III.- Límites a las ayudas aportadas.-

Quien suscribe entiende, que a diferencia del contrato de patrocinio, la aportación de la administración no tiene el límite de retribuir la actividad de publicitaria prestada, si bien por definición de trata de realizar una "ayuda" económica. Analizando el término "ayuda", no se desprende de ello que se pueda financiar la íntegra totalidad de la actividad.

IV.- *Por la intervención municipal deberá determinarse el tratamiento fiscal que conlleva la suscripción del presente convenio y determinar, ya sea por los servicios municipales o por el club deportivo, el importe de las prestaciones en especie si las hubiere, que deberá aportar la administración al objeto de garantizar la certeza del precio y la justificación documental de la cuantía aportada.*

CONCLUSIÓN

Resulta procedente la suscripción de un convenio de patrocinio con la entidad sin ánimo de lucro, "CLUB DEPORTIVO COFETE", habiendo quedado claramente fijadas las prestaciones que asumen ambas partes, esto es la ayuda que aporta la administración y la publicidad que recibe a cambio, y la fijación de un precio cierto, considerando posible para ello, cualquier medio acreditativo o informe municipal valorativo emitido al efecto sobre la cuantificación de las prestaciones en especie.

A la vista del convenio que se pretende suscribir, informo ***FAVORABLEMENTE*** *que se suscriba el Convenio de patrocinio con el "CLUB DEPORTIVO COFETE", para la celebración el próximo día 13 de mayo de 2018, de la prueba deportiva denominada "II Cronoescalada Caretta Beach Costa Calma".*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autenticación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Vistos los preceptos legales y las consideraciones vertidas en este informe, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local, emito la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO.-

Primero.- Aprobar el Convenio de Patrocinio a suscribir entre el Ayuntamiento de Pájara y el "Club Deportivo Cofete" en los términos en que obran en el expediente.

Segundo.- Facultar al Sr. Alcalde Presidente de la corporación para la rúbrica del documento del Convenio que nos ocupa".

Visto igualmente el informe emitido en sentido favorable por la Intervención de Fondos Municipal.

CONSIDERANDO: 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.

CONSIDERANDO: 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 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 sus miembros, lo cual constituya mayoría legal, ACUERDA:

Primero.- Aprobar el Convenio de Colaboración Empresarial entre el Club Deportivo "Cofete" y el Ayuntamiento de Pájara y ello conforme a las siguientes cláusulas:

"**Primera.-** El objeto del presente convenio es la colaboración económica en la "II Cronoescalada Caretta Beach Costa Calma", a celebrar el día 13 de mayo en Costa Calma, en virtud de la cual el Ayuntamiento de Pájara se obliga a ayudar económicamente al Club Deportivo Cofete.

Segunda.- El Ayuntamiento de Pájara sufragará gastos con cargo a la partida presupuestaria 34122609, a través retención de crédito existente por importe de 747´16 €, lo que supone un 23´54 % del total de gastos previstos según memoria económica presentada por el Club Deportivo Cofete.

Tercera.- La retención de crédito existente para sufragar parte de los gastos será abonada a dicho club previo la celebración del evento

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Cuarta.- Se utilizarán los siguientes recursos materiales y humanos del Ayuntamiento de Pájara:

- 10 vallas.
- 5 mesas.
- Arco de meta.
- Paneles informativos.
- Cajones de podium.
- Contenedor de basura.

Quinta.- El Club Deportivo Cofete, organizador de la "II Cronoescalada Caretta Beach Costa Calma" se obliga a difundir la colaboración del Ayuntamiento de Pájara en los siguientes términos:

1. El Ayuntamiento de Pájara aparecerá en calidad de patrocinador en toda la documentación relativa a la "II Cronoescalada Caretta Beach Costa Calma", tales como folletos divulgativos, carteles, anuncios en revistas, periódicos, etc. En tal documentación la firma patrocinadora ocupará un lugar distinguido.

2. El Ayuntamiento de Pájara aparecerá en calidad de patrocinador en las redes sociales (facebbok, istagram, etc..) que el organizador utilice para promover el evento.

3. El Ayuntamiento aparecerá como patrocinador en cuñas publicitarias contratadas en radio y televisiones.

4. El Ayuntamiento de Pájara aparecerá en calidad de patrocinador en los trofeos y medallas que se entreguen a los participantes.

5. El Club Deportivo Cofete se compromete a presentar Memoria Descriptiva y Justificativa en un plazo no superior a un mes después de la actividad realizada.

Sexta.- El presente convenio entrará en vigor desde el momento de su firma, siendo ley para las partes y finalizando el día 13 de mayo de 2018, con la finalización del evento.

Séptima.- Los soportes publicitarios a utilizar por el Club Deportivo Cofete, en beneficio del Ayuntamiento de Pájara, serán adquiridos e impresos con cargo a dicho Club.

Octava.- En cuanto a sus efectos y extinción este contrato se regirá por el derecho privado.

Segundo.- Facultar al Sr. Alcalde Presidente de la Corporación para la rúbrica del Convenio aprobado, así como de cuantos documentos se deriven del mismo.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Tercero.- Publicar en la página web del Ayuntamiento en virtud de lo dispuesto en la Ley de Transparencia.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo al Club Deportivo interesado, significándole que el mismo 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 las Bases del Régimen Local, y contra la misma podrá interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, 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, del 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 29/1988, 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, art. 123.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.- Recurso extraordinario de revisión ante el mismo órgano administrativo que dicta el presente acuerdo en los casos y plazos previstos en el art. 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la resolución impugnada cuando se trata de la causa 1ª, y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que lo sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Quinto.- Dar traslado del mismo igualmente a los Servicios Municipales que deban conocer del mismo.

UNDECIMO.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.-

No se trajo ningún procedimiento sancionador para su resolución por la Junta de Gobierno Local.

DUODECIMO.- ASUNTOS DE LA ALCALDIA.-

No se presentaron.

DECIMO TERCERO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-

No se formularon.

Con lo que se dio por terminado el acto, levantándose la sesión por la Presidencia a las doce horas y treinta minutos del día de la fecha, de todo lo cual, yo la Secretaria General, doy fe.

Fdo. RAFAEL PERDOMO BETANCOR
ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE PÁJARA
Fecha:29/06/2018 a las 13:42
HASH:C67F8C1177C1FE20F632 2DB5650CD2EF9116DB98
Firmado Electrónicamente

Fdo. CLAUDIA RAVETLLAT VERGÉS
SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE PÁJARA
Fecha:29/06/2018 a las 13:33
HASH:C609A8DE4B251788E558 34FE1E627381883FD76D
Firmado Electrónicamente

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60966047-BDB9-43BB-BFCC-83D7AAC6B08A-467333
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es