

**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE
CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
EL DIA 11 DE OCTUBRE DE 2019**

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Miguel Ángel Graffigna Alemán

CONCEJALES

Pedro Armas Romero
Dunia Esther Alvaro Soler
Alexis Alonso Rodríguez
Sonia del Carmen Mendoza Roger
Felipe Rodríguez Alonso

AUSENTES:

Davinia Díaz Fernández

SECRETARIO GENERAL

Miguel Ángel Rodríguez Martínez

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las once horas y dos minutos del día once de octubre de dos mil diecinueve, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, don Miguel Ángel Graffigna Alemán, con la asistencia de los señores Concejales que en el encabezamiento se expresan, al objeto de celebrar sesión extraordinaria y urgente en primera convocatoria para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 3469/2019, de 11 de octubre.

Actúa de Secretario, el Vicesecretario General de la Corporación, don Miguel Ángel Rodríguez Martínez, que da fe del acto.

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

PRIMERO.- PRONUNCIAMIENTO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL SOBRE LA URGENCIA DE LA CONVOCATORIA.

Por el Sr. Alcalde Presidente se motiva la urgencia de la convocatoria en que en la mañana de hoy, en concreto a las 13:00 horas se ha programado el acto de presentación y anuncio del inicio de las obras de los 6 hoteles ubicados en el antiguo complejo turístico conocido como Stella Canarias, promovidas por el Grupo FTI, contando con la presencia de su accionista mayoritario, fundador del Grupo y CEO de de FTI Group don Dietmar Gunz, quien ha tenido la gentileza de desplazarse a nuestro municipio en esta fecha concreta, y por ello se quiere acreditar que la presentación se

hace sobre la base de la garantía jurídica de la legalidad de las obras a emprender, y por lo tanto el acto puede contar con la presencia de la representación municipal. Además en un momento de incertidumbre del sector turístico por la reciente quiebra de uno de los mayores tour operadores mundiales resulta muy importante un anuncio en positivo para la mejora de la competitividad turística de Pájara y Fuerteventura.

Por unanimidad de los asistentes se acuerda aprobar la urgencia de la convocatoria.

SEGUNDO.- 15/87 LUM Y 16/87 LUM - EXPEDIENTES REFERIDOS A REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LOS APARTAMENTOS MONTESOL Y MONTEVERDE PARA SU TRANSFORMACIÓN EN HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS. AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRAS.

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, haciendo constar que a la vista de los informes se trataría no solo de la autorización de inicio sino también de la modificación de la licencia de obras, y vista la documentación integrante el mismo, y en particular, el informe técnico, que reza literalmente:

“INFORME TÉCNICO

OBRA MAYOR – PROYECTO DE EJECUCIÓN

SOLICITANTE: MEETING POINT JANDIA INVESTMENT SL.

ASUNTO: Solicitud de licencia de obras para Proyecto de Ejecución de REFORMA Y AMPLIACIÓN “MONTESOL” y “MONTEVERDE” EN HOTEL 4****. En la Urbanización turística de STELLA CANARIS (452 unidades alojativas, con 1.008 camas turísticas).

SITUACION:

Parcela “Montesol”: Calle Tucán nº 1 – Parcelas A-1,A-2,A-6,B-7 y B-8, Urbanización Stella Canaris, (parte del Polígono A1, del PGO vigente). Parcela catastral, nº 5732007ES6053S0001RX,– T.M. Pájara.

Normativa municipal de aplicación: Ordenanza B-1.

Naturaleza urbanística del suelo: Urbano – Residencial-Turístico.

Parcela “Monteverde”: Calle Tucán nº 2 – Parcelas A-7 y A-8, Urbanización Stella Canaris, (parte del Polígono A2, del PGO vigente). Parcela catastral, nº 542731ES6052N0001YB,– T.M. Pájara.

Normativa municipal de aplicación: Ordenanza B-2.

Naturaleza urbanística del suelo: Urbano – Residencial-Turístico.

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL: P. Ejecución 21.891.086,87 €

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL TOTAL CORREGIDO:

Edificación sobre rasante: 2.850,80 m² x 963 Euros/ m²= 2.745.320,40 €
Edificación bajo rasante: 9.728,78 m²x 769 Euros/ m²= 7.481.431,82 €
Edificación Reforma SR: 18.055,27 m² x 776 Euros/m² = 14.010.889,52 €

Edificación Reforma BR: 1.877,15 m² x 538 Euros/m² = 1.009.906,70 €

TOTAL 32.512,00 m² **25.247.548,44 €**

Este proyecto se enmarca dentro de las actuaciones de renovación edificatoria turística del PMM de Morro Jable, al objeto de beneficiarse de la bonificación del Impuesto de Construcciones establecido en el Art. 5 de la Ordenanza fiscal que regula el ICIO.

REFERENCIAS: 15/1987 L.U.M. y 16/1987 L.U.M.

FECHA: 10 de octubre de 2019.

El Técnico que suscribe, examinado el proyecto de referencia, en relación con las solicitudes formuladas por la representación de la entidad mercantil "MEETING POINT JANDIA INVESTMENT SL." de fechas 23 de octubre de 2018 (R.E. n° 11.141), 16 de enero de 2019 (R.E. n° 615), 18 de septiembre de 2019 (R.E. n° 13.103) y 4 de octubre de 2019 (R.E. n° 13.945),

I N F O R M A:

Objeto

La presente solicitud tiene por objeto la obtención de la autorización de inicio de obras para el Proyecto de Ejecución 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 y de ejecución que obran en esta oficina técnica, redactados por el arquitecto D. Airam Quintana Chocho. El proyecto de Ejecución se ha presentado un Modificado II y que se encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, fechado el 20 de diciembre de 2018, , con documentación complementaria de Proyectos de instalaciones redactados por los ingenieros técnicos industriales D. Juan A. Santana Corujo y D. Abián Martín Ojeda, complementando a los proyectos inicialmente presentados, a nivel de proyecto básico para el que se solicita la licencia urbanística al Proyecto de Ejecución.

Antecedentes

1.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de mayo de 2018, se concede licencia urbanística a un proyecto básico de renovación turística para de REFORMA Y AMPLIACIÓN de "COMPLEJOS DE APARTAMENTOS MONTESOL y MONTEVERDE, y a HOTEL 4**** denominado "MONTESOL-MONTEVERDE". (452 habitaciones, cambio de categoría con 1.008 camas turísticas), con emplazamiento en la c/ Tucán n° 1 – Parcelas A-1,A-2,A-6,B-7 y B-8, Urbanización Stella Canaris, (parte del Polígono A1, del PGO vigente), parcela catastral, n° 5732007ES6053S0001RX, y c/ Tucán n° 2 – Parcelas A-7 y A-8, Urbanización Stella Canaris, (parte del Polígono A2, del PGO vigente), parcela catastral, n° 542731ES6052N0001YB,- T.M. Pájara.

2.- Esta Licencia urbanística al proyecto Básico se concedió conforme a lo especificado en los informes técnico y jurídico, condicionando el inicio de obras a la presentación del Proyecto de Ejecución oportunamente visado que debe ser FIEL

REFLEJO del básico obrante en el expediente y en el que se subsanen los reparos señalados por los Servicios Técnicos Municipales.

3.- Con fecha 23 de octubre de 2018, se presentó por el técnico redactor del proyecto, un Proyecto de Ejecución que modificaba la superficie construida y aumentaba el número de habitaciones respecto al proyecto Básico para el cual se había concedido la licencia urbanística concedida por la Junta de al de 7 de mayo de 2018. Es por ello que se comunicó por el técnico que suscribe que la modificación de las condiciones y parámetros establecidos en el Proyecto Básico aprobado por licencia urbanística, requeriría la modificación del Convenio firmado con el promotor, ya que la valoración de los incrementos de aprovechamientos supondría modificar el Convenio ya firmado y aprobado.

4.- Ante esta tesitura, se presenta por el técnico redactor del proyecto el 16 de enero de 2019 (R.E. nº 615) un “Modificado II al Proyecto de Ejecución”, en el que se vuelve a contemplar la edificabilidad y el número de plazas alojativas y habitaciones autorizadas en el Proyecto Básico, pero con unas modificaciones al proyecto Básico que en síntesis disminuyen superficie no computable de la ampliación propuesta inicialmente, en el sentido de suprimir un determinado número de plazas de aparcamiento subterráneo y situarlas en superficie en los espacios interiores a la parcela y previstos para ello. A sí mismo se suprime una de las piscinas prevista inicialmente. Se elimina la Piscina “infinita” y todos los espacios e instalaciones derivados de la misma y previstos para servir a todo el hotel. La piscina, que se deja para un posterior desarrollo, se pretendía más pública y resultaba de una modificación de la piscina prevista en el Proyecto Básico informado, de la que se elimina el escalonamiento previsto dejándola con un solo vaso conectado con la piscina de Monteverde y aumentando su tamaño. Así, se pretende optimizar la cubierta del parking en la que se disponen terrazas, solarios, bar-restaurante e incorporan dos núcleos de comunicación directa a los alojamientos, desde el parking en el que se alojan el depósito de compensación y los distintos cuartos de maquinaria e instalaciones de la piscina.

Consideraciones

1.- El proyecto básico y de ejecución presentado se encuentra firmado por el arquitecto D. Airam Quintana Chocho y se compone de varios documentos visados por el COIAC con fecha 20 de diciembre de 2018. El proyecto presentado define a nivel de ejecución el proyecto básico al que fue concedida licencia urbanística, con algunas modificaciones que afectan a la superficie construida no computable (sin alteración del aprovechamiento lucrativo establecido en el Proyecto Básico).

Estas modificaciones suponen la concesión de una nueva licencia, entrando a analizar en el presente informe si procede la autorización del inicio de obras y si se han cumplido los condicionantes impuestos en la licencia al básico, según se indicará en los apartados posteriores.

2.- La documentación presentada complementa y subsana los requerimientos que se habían detectado en el informe técnico al Proyecto Básico. Este Proyecto de Ejecución denomoando “Modificado II al Proyecto de Ejecución” desarrolla el proyecto básico a efectos de la descripción de la ejecución de la obra, manteniendo los parámetros urbanísticos indicados en el informe al proyecto básico emitido por el técnico que suscribe con fecha 13 de julio de 2017.

La nueva documentación se compone de:

- *Proyectos de instalaciones para reforma y ampliación del Hotel, con planos reformados.*
- *Justificación del CTE-DB-SUA.*
- *Certificados de eficiencia energética.*
- *Planos reformados de los aparcamientos subterráneos y en superficie.*
- *Planos de localización de los locales de almacenamiento de agua potable y de red contraincendios.*
- *Memoria y planos correspondientes a la fase del proyecto de ejecución.*
- *Mediciones y presupuestos.*
- *Demás documentación necesaria en la redacción del proyecto de ejecución.*

3.- El reformado de proyecto de ejecución presentado subsana la los requerimientos indicados en el informe técnico previo:

- *Respecto al cumplimiento del DB-SI se corrigen la deficiencias en la justificación:*
 - *Se corrige el proyecto específico representando los recorridos de evacuación y el número de personas signado a cada uno y el espacio exterior seguro para de las salidas de edificio.*
 - *Se indica la señalización y alumbrado de emergencia.*
 - *Se prevé instalación de extinción automática.*
 - *Se reflejan en el plano los locales y zonas de riesgo especial, y la compartimentación contra incendios en los pasos de instalaciones a través de los elementos constructivos.*
 - *En la memoria se define la red de BIES para todo el complejo, así como los recorridos de evacuación*

Se complementa el proyecto con la justificación del DB-SUA y la justificación del cumplimiento del DECRETO 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad, así como la justificación del Decreto 148/2001, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre; que aprueba el reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación en Canarias.

- *Se corrige en planos el acondicionamiento de parcela y su conexión con la calle Tucán, según el proyecto de urbanización aprobado recientemente. Se aporta documentación y planos referidos a la urbanización de la calle Tucán y su encuentro con la calle Papagayo.*
- *Se indica el almacenamiento de agua potable cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGO vigente. Se tiene en cuenta la localización de los aljibes de agua potable y contraincendios del edificio, localizados uno de capacidad de 536 m³ en el edificio Montesol, y otro, con capacidad de 270 m³ en el edificio Monteverde.*
- *Se define red de evacuación de aguas residuales y pluviales separativa, y arquetas separadoras de grasas.*
- *Se indican las correcciones de la separata de instalaciones térmicas.*
- *Se indica justificación del DB-HS 3.*
- *Se indica el cumplimiento de las medidas ambientales del PMM, Art. 24 y siguientes.*

- Se incorpora un apartado en el proyecto de instalaciones para justificar el cumplimiento de las condiciones de ventilación en cumplimiento del CTE DB-HS.
- Se aportan certificados de eficiencia energética.
- Se especifican las instalación solar térmica.
- Se especifica la ubicación del almacén de residuos.
-

Se justifica la ubicación de un parking subterráneo y de superficie de una capacidad para 195 plazas, siendo 15 plazas identificadas como PMR. Del total, 150 unidades destinadas a cumplir con la dotación del Hotel Montesol-Monteverde y las 45 restantes para cubrir las necesidades del Hotel “El Palmeral”, vinculadas medio de convenio al estar a una distancia menor de 200 metros del mismo.

4.-No obstante, dichos proyectos presentan las deficiencias que se indican a continuación, que se consideran de carácter no sustancial y subsanables con la presentación del acta de replanteo e inicio de obras:

- Deben disponerse **hidrantes** en número suficiente de acuerdo con el DB-SI, cuyo suministro sea desde el edificio, al carecer la red pública de presión y caudal suficientes.
- Los **recorridos de evacuación** en planos deben indicar el número de usuarios asignados y deben justificarse dimensiones y características de los espacios exteriores seguros y definirse la ocupación en cocinas.
- Debe aportarse la **instalación de gas** del edificio que no se describe adecuadamente en la memoria y planos de proyecto.
- No se describen adecuadamente las **piscinas** del complejo, incumpliendo varios apartados 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, como escaleras, pendientes de rampas accesibles, andenes, duchas.. Debe justificarse dicha normativa y aportar el informe sanitario.
- No se aporta hojas de contratación de Director de obra, Director de ejecución de la obra y Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra, tanto de los proyectos de arquitectura como de instalaciones.

5.- Se ha adjuntado al expediente del proyecto de la urbanización, **informe del técnico municipal**, en donde queda **garantizada la prestación del servicio de abastecimiento de agua y depuración** para el edificio en cuestión, previo abono de los costes de refuerzo del servicio, que deberá verificarse según proceda.

6.- Si bien aún no ha sido posible la aprobación de la segunda parte del proyecto de reurbanización, que comprendía el refuerzo de la línea eléctrica de media tensión, y que se encuentra en última fase para su aprobación por la Consejería de industria, el promotor aporta un certificado de la empresa CANARY BIOENERGY, SL. que declara estar autorizada para vender energía eléctrica libremente en Canarias, al estar inscrita en el Registro Administrativo de Distribuidores, Comercializadores y Consumidores Cualificados con el nº R2-432, según Resolución de 28 de diciembre de 2011 de la Dirección General de Política Energética y Minas, en virtud del cual, expresamente garantiza la existencia de **abastecimiento de energía eléctrica** al Hotel 4* Montesol-Monteverde, objeto de la licencia, con 1.008 camas, a fecha de terminación y puesta en marcha de la edificación.

Se entiende que con dicho certificado queda cumplido el condicionante impuesto en la licencia concedida al proyecto básico, para acreditar la prestación del servicio de suministro de energía eléctrica al complejo.

7.- Ha sido presentado y autorizada la primera fase del proyecto de urbanización de los viarios e infraestructuras urbanas al servicio de las edificaciones que se pretenden renovar en el ámbito de Stella Canaris, quedando condicionada la licencia de edificación a la ejecución y terminación simultánea de las obras de edificación y urbanización descritas en el proyecto presentado.

Dado que según el proyecto de urbanización aprobado, promovido por el propio interesado, se constata la necesidad de ejecutar obras de reurbanización que afectan a la parcela, el solicitante debe **comprometerse** a no utilizar la construcción hasta que esté concluida la urbanización, así como las obras de refuerzo de redes que exigen las compañías suministradoras de servicios, estableciendo tal condición en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

El complejo existente que se pretende renovar y ampliar, que contaba con licencia de obra desde el año 1987 según consta en el expediente, y estuvo en funcionamiento durante varios años, se localiza en una parcela que en su día se consideró por el Ayuntamiento que contaba con las condiciones suficientes para considerarse solar edificable. El complejo se localiza sobre un suelo urbano consolidado que por el estado de la urbanización existente reúne los requisitos para ser considerado como solar, independientemente de que dado el deterioro de la urbanización, sea necesario ejecutar las obras descritas en el proyecto de reurbanización tramitado por el promotor y aprobado por el Ayuntamiento. Según los certificados aportados respecto a los suministros de abastecimiento de agua potable, depuración y energía eléctrica, el complejo dispone de infraestructuras de servicios garantizados por empresas suministradoras, con capacidad suficiente para la renovación edificatoria que se pretende.

Con la aprobación de la primera fase del proyecto de urbanización, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de junio de 2018, se entiende cumplido el condicionante establecido en la licencia urbanística al proyecto básico, otorgada por la Junta de Gobierno el 7 de mayo de 2018, al comprender esta primera fase las obras de urbanización necesarias para la autorización de inicio de obras del complejo. El condicionante impuesto en la licencia del proyecto básico no se refiere a la necesidad de reurbanización de todo el ámbito de Stella Canaris, sino a las obras de reurbanización necesarias para que el complejo en cuestión cuente con las obras de urbanización y servicios urbanísticos que exige la legislación vigente para la concesión de licencia en suelo Urbano Consolidado, que se entienden comprendidas en la primera fase autorizada, quedando ahora garantizado el servicio de energía eléctrica como se indica en los siguientes puntos del presente informe.

La concesión de la licencia del proyecto de urbanización, así como la licencia de construcción se plantea condicionada a que sea suscrito un **convenio** entre el promotor y el Ayuntamiento en el que se **defina y garantice el mantenimiento de las obras de urbanización que se pretenden ejecutar por parte del propietario de los complejos** a los que dan frente los espacios públicos que se plantea acondicionar. En dicho convenio debe concretarse el mantenimiento, la limpieza y el uso de cada uno de los espacios diseñados, y cuantificarse su valoración económica.

8.- 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 turística 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 vigente, 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.

9.- Esta licencia conllevará la autorización de **ocupación provisional por obras de los espacios de viario público** definidos en el Estudio de Seguridad y Salud, rectificado con las cuestiones que se indican a continuación, debiendo observar el cumplimiento del Capítulo V de la Ordenanza reguladora de la utilización privativa del dominio público local, referente a las instalaciones para construcciones y obras, así como mantener las medidas de seguridad y vallado que se definen en el proyecto presentado y las siguientes:

- Deberá presentarse plano donde se cuantifiquen, indicando la **superficie**, las superficies de viario público a ocupar, así como el tiempo que permanecerán ocupadas, debiéndose restringir al mínimo imprescindible.
- Durante las obras de demolición deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la **seguridad** de las personas y los edificios colindantes, debiendo **regarse** las superficies expuestas para controlar el levantamiento de polvo en suspensión. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.
- Se obliga y autoriza, además, al **vallado** de seguridad del frente de la parcela, con material resistente, opaco, de 2 m. de altura, y respetando siempre un tránsito peatonal, protegido con medidas de seguridad suficientes, de acuerdo con la reglamentación en vigor. La señalización se realizará mediante luces rojas provistas de un lanzador de destello y dispositivo acústico continuo y poco molesto. Por la noche existirá iluminación extra incorporada. Especialmente en el frente con la calle Tucán se requiere que sean delimitadas con valla de protección opaca, de 2,00 m de altura, dejando libre una zona de paso para peatones, resguardadas del tráfico con valla de protección, con un ancho de paso peatonal no inferior a 1,40 m. y señalización luminosa en los extremos.

- Deberán solicitarse a las diferentes **compañías suministradoras**, previamente al comienzo de las obras, la determinación de los **servicios generales** existentes que puedan verse afectados y cumplir con las medidas de protección que éstas indiquen para que las obras de demolición no afecten a las infraestructuras existentes, así como los puntos de conexión de suministros provisionales.
- Cualquier **residuo** generado por las obras que no pueda incorporarse a la normal dinámica de gestión de Residuos Urbanos, será trasladado a vertedero autorizado específico. En el caso de residuos de materiales de construcción, asfalto, etc. habrán de ser trasladados a vertedero de residuos sólidos inertes. En el caso de terrenos con posibilidad de reutilización como **suelo vegetal** se depositará en depósito autorizado para su posterior incorporación a la capa superficial. Los árboles de gran porte, y especies vegetales de interés, existentes deberán ser trasplantadas a otra ubicación en la zona, debiendo especificarse las unidades existentes y su punto de trasplante. En el caso de las palmeras debe observarse la reglamentación en vigor.
- En general, para la gestión y evacuación de cualquier clase de residuo relacionado, se estará a lo especificado por la normativa específica en vigor en todo momento, quedando a cargo de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Pájara el seguimiento de la correcta gestión de dichos residuos y de asegurar el cumplimiento de dicha legislación.
- **No podrán realizarse obras ruidosas o que produzcan vibraciones, entre las 22:00 y las 08:00.**
- Todos los **espacios públicos** y privados afectados por las obras deberán quedar acondicionados, realizándose la **reposición del acabado superficial** de las zonas afectadas por las obras, que ocupan el espacio público, que deberán reponerse a su estado original, utilizando los mismos materiales existentes en la actualidad o de mayor calidad, siguiendo lo indicado en el PMM para las actuaciones en espacios públicos, realizándose el reasfaltado completo de la calzada si fuese necesario. Deberá de prestarse especial atención a las canalizaciones de servicios existentes, así como deberán, en todo momento, ser señalizadas las obras de acuerdo con la reglamentación vigente.
- En el supuesto de que se necesite **cortar el tráfico** para la ejecución de los trabajos, se deberá comunicar con 48 horas de antelación a la Jefatura de la Policía Local.

10.- Se aporta Resolución de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias por la que se autoriza a la empresa JARDICAN, SLU para que realice el trasplante de palmeras para su reubicación en el complejo hotelero Stella Canarias. Deberá aportarse la documentación que identifica las palmeras, que debe corresponderse con las definidas en el proyecto presentado.

11.- 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, es necesario aportar informe sanitario de piscinas favorable, emitido por el jefe de servicio de Sanidad Ambiental del Gobierno de Canarias.

12.- El proyecto presentado supone una actuación de renovación edificatoria, que materializa los nuevos incentivos de edificabilidad previstos en el PMM en vigor,

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.

13.- El proyecto de ejecución modificado que se presenta, supone una modificación al Proyecto Básico aprobado mediante licencia urbanística. Estas modificaciones con disminución de la superficie total construida resultante, no implican una revisión del Convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Pájara y la propiedad de los complejos Montesol y Monteverde, ya que no se modifica el incremento de aprovechamiento lucrativo, ni en número de plazas alojativas (1.008 camas), ni el número de habitaciones (452).

14.- Al reducir la superficie construida no computable, se debe modificar la Licencia de construcción concedida al proyecto Básico, ya que se reduce la superficie total construida del complejo, y por consiguiente, se reduce el presupuesto de ejecución material que se estimó en el Informe Técnico al proyecto Básico. EL PEM pasa de los 26.928.497,85 € en el P. Básico a ser de **25.247.548,44 €** en el Proyecto de Ejecución presentado ahora para el que se solicita Licencia de Construcción.

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 al Proyecto de Ejecución modificado del Proyecto Básico de REFORMA Y AMPLIACIÓN "MONTESOL" y "MONTEVERDE" EN HOTEL 4****. En la Urbanización turística de STELLA CANARIS :

- **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 m ²	MONTESOL: 21.421 m ² MONTEVERDE. 7.206,75 m ² TOTAL= 28.627,75 m ²	CUMPLE

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

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

- 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: 35,00 % MONTEVERDE: 59,54 % Total Montesol-Monteverde: 41,70 %	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 <u>Montesol</u> 0,53 m ² /m ² (PGO) 0,60 m ² /m ² (PMM) <u>Monteverde</u> 0,93 m ² /m ² (PGO) 1,30 m ² /m ² (PMM) <u>TOTAL Montesol-Monteverde:</u> 0,7762 m²/m²	TOTAL: 22.221,38 m ² (0,7762 m ² /m ²)	<u>Montesol</u> LICENCIA CONCEDIDA (0,53 m ² /m ²)= 11.353,00 m ² PMM (0,60 m ² /m ²)= 12.852,60 m ² PROYECTO 13.993,87 m² (INCREMENTO 2.640,87 m ²) <u>Monteverde</u> LICENCIA CONCEDIDA (0,93 m ² /m ²)= 6.702,27 m ² PMM (1,30 m ² /m ²)= 9.368,78 m ² PROYECTO 6.912,20 m² (INCREMENTO 209,93 m ²) TOTAL: 20.906,07 m² (0,7303 m ² /m ²) (INCREMENTO 2.850,80 m²)	CUMPLE (*)
No computable Instalaciones, zonas comunes y servicios propios del hotel en	No computa	SUPERFICIE CONSTRUIDA NO COMPUTABLE <u>Montesol:</u> 9.839,66 m ² <u>Monteverde:</u> 1.766,27 m ²	CUMPLE

sótano o semisótano, z.c. abiertas		TOTAL: 11.605,93 m²	
Total construido	---	32.512,00 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
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	CUMPLE

· 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

- Condiciones higiénicas: CUMPLE.

- Condiciones estéticas:

· 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 m ² c / 30 m ² c/cama = 601 camas	1.008 camas	CUMPLE
CAMAS AUTORIZADAS SEGÚN LICENCIAS CONCEDIDAS= 740 camas		
Según PMM 28.627,75 m ² s / 50 m ² s/cama = 573 camas		

- Plazas de aparcamiento:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Según Decreto 10/2001, que regula estándares turísticos = 1 plaza cada 3 unidades alojativas $452 / 3 = 150$ plazas	195 plazas en total. 150 en Montesol-Monteverde 45 de El Palmeral	CUMPLE (*)
Según Decreto 227/1997, del Reglamento de Accesibilidad en Canarias= Reserva de 6 plazas de aparcamiento para PMR	15 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.

- Superficies ajardinadas comunes, recreativas y deportivas:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Según Decreto 10/2001, que regula estándares turísticos = 9 m ² por plaza de alojamiento $1.008 \times 9 = 9.072$ m ²	9.294,17 m ² (zonas ajardinadas, de las que 2.231,98 m ² lo son de zonas recreativas-deportivas)	CUMPLE

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

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
25 m ² por unidad de alojamiento	>25,01 m ²	CUMPLE
9 m ² extra por plaza de alojamiento	>51,90 m ²	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 $150 \times 3 \times 1.008 = 453.600$ litros	Depósitos de 806.000 litros	CUMPLE

Conclusión

1.- El proyecto de ejecución presentado, complementado con los proyectos industriales específicos aportados, desarrollan el básico al que fue concedida licencia urbanística de obra, habiéndose subsanado con la documentación presentada, parte de los condicionantes técnicos que se realizaron con la concesión de licencia. Por tanto, desde ésta oficina técnica, procede informar **FAVORABLEMENTE** a la concesión de licencia al **Proyecto de Ejecución reformado del Proyecto Básico y la autorización de inicio de obras**, condicionada al cumplimiento de las cuestiones indicadas a continuación, que deben quedar subsanadas, aclaradas, o concretadas pormenorizadamente (según el caso), previamente a la presentación del Acta de Replanteo e Inicio de obras o durante el transcurso de las obras previamente a la

presentación de la declaración responsable de primera ocupación, y especificando su cumplimiento en el convenio a suscribir entre los promotores y el Ayuntamiento de Pájara, en el que se defina y garantice el mantenimiento de las obras que se pretenden ejecutar por cuenta del propietario, o propietarios, de los complejos a los que dan frente los espacios públicos que se plantea acondicionar. En dicho convenio debe concretarse el mantenimiento, la limpieza y el uso de cada uno de los espacios públicos diseñados, y cuantificarse su valoración económica y la parte que corresponda a cada establecimiento.

2.- Previamente a la presentación del Acta de Replanteo e Inicio de obras, se deberán subsanar las siguientes cuestiones, según proceda:

a) Deberán aportarse las **hojas** de acreditación de contratación de **dirección de obra** de Arquitecto, Arquitecto Técnico, Coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como de los técnicos directores de las proyectos parciales de instalaciones. También se deberá aportar las hojas de estadística de la edificación.

b) El promotor debe acreditar el pago de la garantía indicada para la prestación del servicio de abastecimiento de agua y depuración.

c) Presentación de reformados de los **proyectos específicos de instalaciones** a los que se remite el proyecto arquitectónico, visados por los colegios profesionales correspondientes, que subsanen:

- Deben disponerse **hidrantes** en número suficiente de acuerdo con el DB-SI, cuyo suministro sea desde el edificio, al carecer la red pública de presión y caudal suficientes.
- Los **recorridos de evacuación** en planos deben indicar el número de usuarios asignados y deben justificarse dimensiones y características de los espacios exteriores seguros y definirse la ocupación en cocinas.
- Debe aportarse la **instalación de gas** del edificio que no se describe adecuadamente en la memoria y planos de proyecto.
- No se describen adecuadamente las **piscinas** del complejo, incumpliendo varios apartados 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, como escaleras, pendientes de rampas accesibles, andenes, duchas.. Debe justificarse dicha normativa y aportar el informe sanitario.
- No se aporta hojas de contratación de Director de obra, Director de ejecución de la obra y Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra, tanto de los proyectos de arquitectura como de instalaciones.

3.- Se debe seguir condicionando la licencia, a la subsanación o aclaración de las siguientes cuestiones, previamente a la finalización de las obras, presentando la documentación que corresponda, como anexo al certificado final de obra:

a) La primera ocupación del edificio queda condicionada a que sea suscrito, previamente a la finalización de las obras, un **convenio** entre el promotor y el Ayuntamiento en el que se **defina y garantice el mantenimiento de las obras de urbanización que se pretenden ejecutar por parte del propietario de los complejos** a los que dan frente los espacios públicos que se plantea acondicionar. En dicho convenio debe concretarse el mantenimiento, la limpieza y el uso de cada uno de los espacios públicos diseñados, y

cuantificarse su valoración económica y la parte que corresponda a cada establecimiento.

- b) Deberá aportarse documentación de final de obra donde se justifique expresamente el cumplimiento del **DB-SI**, con las correcciones que se realicen durante el transcurso de las obras.
- c) Las **instalaciones en cubierta** no serán visibles desde el entorno, debiendo disponer la placa solar de ACS con la mínima inclinación sobre la horizontal.
- d) **Ejecución simultánea** de las obras de edificación y de reurbanización definidas en el Proyecto de reurbanización aprobado.

4.- Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad turística clasificada, de acuerdo con la legislación en vigor, imprescindible para la realización de la actividad.

5.- Esta licencia conlleva la autorización de ocupación temporal de los espacios de viario público definidos en el proyecto, condicionada al cumplimiento de las cuestiones que se indican a continuación, debiendo observar el cumplimiento del Capítulo V de la Ordenanza reguladora de la utilización privativa del dominio público local, referente a las instalaciones para construcciones y obras, así como mantener las medidas de seguridad y vallado que se definen en el proyecto presentado y las siguientes:

- Durante las obras de demolición deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la **seguridad** de las personas y los edificios colindantes, debiendo **regarse** las superficies expuestas para controlar el levantamiento de polvo en suspensión. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.
- Se obliga y autoriza, además, al **vallado** de seguridad del frente de la parcela, con material resistente, opaco, de 2 m. de altura, y respetando siempre un tránsito peatonal, protegido con medidas de seguridad suficientes, de acuerdo con la reglamentación en vigor. La señalización se realizará mediante luces rojas provistas de un lanzador de destello y dispositivo acústico continuo y poco molesto. Por la noche existirá iluminación extra incorporada. Especialmente en el frente con la calle Biocho se requiere que sean delimitadas con valla de protección opaca, de 2,00 m de altura, dejando libre una zona de paso para peatones, resguardadas del tráfico con valla de protección, con un ancho de paso peatonal no inferior a 1,40 m. y señalización luminosa en los extremos.
- Deberán solicitarse a las diferentes **compañías suministradoras**, previamente al comienzo de las obras, la determinación de los **servicios generales** existentes que puedan verse afectados y cumplir con las medidas de protección que éstas indiquen para que las obras de demolición no afecten a las infraestructuras existentes, así como los puntos de conexión de suministros provisionales.
- Cualquier **residuo** generado por las obras que no pueda incorporarse a la normal dinámica de gestión de Residuos Urbanos, será trasladado a vertedero autorizado específico. En el caso de residuos de materiales de construcción, asfalto, etc. habrán de ser trasladados a vertedero de residuos sólidos inertes. En el caso de

terrenos con posibilidad de reutilización como **suelo vegetal** se depositará en depósito autorizado para su posterior incorporación a la capa superficial. Los árboles de gran porte, y especies vegetales de interés, existentes deberán ser trasplantadas a otra ubicación en la zona, debiendo especificarse las unidades existentes y su punto de trasplante. En el caso de las palmeras debe observarse la reglamentación en vigor, tal como se indicó anteriormente.

- En general, para la gestión y evacuación de cualquier clase de residuo relacionado, se estará a lo especificado por la normativa específica en vigor en todo momento, quedando a cargo de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Pájara el seguimiento de la correcta gestión de dichos residuos y de asegurar el cumplimiento de dicha legislación.
- **No podrán realizarse obras ruidosas o que produzcan vibraciones, entre las 22:00 y las 08:00.**
- Todos los **espacios públicos** y privados afectados por las obras deberán quedar acondicionados, realizándose la **reposición del acabado superficial** de las zonas afectadas por las obras, que ocupan el espacio público, que deberán reponerse a su estado original, utilizando los mismos materiales existentes en la actualidad o de mayor calidad, siguiendo lo indicado en el PMM para las actuaciones en espacios públicos, realizándose el reasfaltado completo de la calzada si fuese necesario. Deberá de prestarse especial atención a las canalizaciones de servicios existentes, así como deberán, en todo momento, ser señalizadas las obras de acuerdo con la reglamentación vigente.
- En el supuesto de que se necesite **cortar el tráfico** para la ejecución de los trabajos, se deberá comunicar con 48 horas de antelación a la Jefatura de la Policía Local.

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

- Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes. Se deberá anexar documentación específica que acredite la subsanación de los condicionantes indicados.
- Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de climatización, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, evacuación de aguas residuales y demás instalaciones específicas que se realicen, así como certificado de la empresa instaladora de los ascensores realizados, respecto a su correcta disposición y funcionamiento.
- Acreditación de la terminación de las obras de urbanización según el proyecto aprobado, presentado certificados finales de obra firmados y visados reglamentariamente, acta de recepción entre empresa promotora y constructora,

valoración final y descripción de las obras realizadas, certificados de conformidad otorgados por las empresas suministradoras, respecto a la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de servicios implantadas y autorizaciones sectoriales que sean necesarias (sanidad, industria...). Debiendo realizar el trámite de recepción de las obras de urbanización comprometidas siguiendo el trámite establecido por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

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

Lo que informo para su debido conocimiento y efectos.”

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General (Sra. Soto Velázquez) obrante en el expediente que nos ocupa, donde es enuncia lo siguiente:

“Catalina Lourdes Soto Velázquez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, a requerimiento de la jefa de la unidad administrativa de la oficina técnica y orden de prioridad verbal del Concejal delegado de Urbanismo, a los efectos de su constancia en el expediente municipal referencia **15/1987 y 16/1987 LUM**, emito el siguiente

INFORME JURÍDICO

(Complementario al emitido 12 de diciembre de 2017)

OBJETO: Solicitud de licencia urbanística de obras para proyecto de ejecución 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).

SITUACION: **Parcela “Montesol”:** Calle Tucán nº 1 – Parcelas A-1,A-2,A-6,B-7 y B-8, Urbanización Stella Canaris, (parte del Polígono A1, del PGO vigente). Parcela catastral, nº 5732007ES6053S0001RX,- T.M. Pájara. **Parcela “Monteverde”:** Calle Tucán nº 2 – Parcelas A-7 y A-8, Urbanización Stella Canaris, (parte del Polígono A2, del PGO vigente). Parcela catastral, nº 542731ES6052N0001YB,- T.M. Pájara.-.

REFERENCIA: 15/87 LUM y 16/1987 LUM

PROMOTOR: Entidad mercantil “Meeting Point Jandía Investment,S.L.”.

- **NORMATIVA DE APLICACIÓN:**

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Disposiciones Transitorias Decimosegunda y Decimotercera de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los espacios Naturales protegidos de canarias.

- 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.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias modificada por la ley 9/2015, de 27 de abril y su Reglamento aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo.
- DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable (municipio de Pájara, Fuerteventura), publicado en el Boletín Oficial de Canarias, núm. 139, el día 20 de Julio de 2015
- Planeamiento municipal de aplicación referido en el apartado descriptivo del emplazamiento de la parcela.
- Restante normativa legal de concordante aplicación.

- **ANTECEDENTES:**

- Con fechas 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 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.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 7 de mayo de 2018 se concede licencia urbanística al proyecto básico presentado, condicionada al cumplimiento de una serie de condiciones, en base al informe técnico emitido con fecha 13 de julio de 2017 el Técnico Municipal (Sr. Gutiérrez Padrón) y el correspondiente informe jurídico. y haciendo constar que "el proyecto básico autorizado no es apto para llevar a cabo la construcción, por lo que debe presentarse proyecto de ejecución que sea FIEL REFLEJO del básico obrante en el expediente, debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, acompañado de acreditación de nombramiento de Arquitecto-Director de las obras, contratación de Arquitecto Técnico y cuestionario de "Estadística de Edificación y Vivienda", así como de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios igualmente visados por los oportunos Colegios Profesionales y donde se corregirán los siguientes extremos (...)"

Se presenta por el técnico redactor del proyecto el 16 de enero de 2019 (R.E. nº 615) un "Modificado II al Proyecto de Ejecución", en el que se vuelve a contemplar la edificabilidad y el número de plazas alojativas y habitaciones autorizadas en el Proyecto Básico, pero con unas modificaciones al proyecto Básico que en síntesis

disminuyen superficie no computable de la ampliación propuesta inicialmente. El proyecto básico y de ejecución presentado se encuentra firmado por el arquitecto D. Airam Quintana Chocho y se compone de varios documentos visados por el COIAC con fecha 20 de diciembre de 2018. El proyecto presentado define a nivel de ejecución el proyecto básico al que fue concedida licencia urbanística, con algunas modificaciones que afectan a la superficie construida no computable (sin alteración del aprovechamiento lucrativo establecido en el Proyecto Básico).

Estas modificaciones suponen la concesión de una nueva licencia, entrando a analizar en el presente informe si procede la autorización del inicio de obras y si se han cumplido los condicionantes impuestos en la licencia al básico, según se indicará en los apartados posteriores.

Con fecha 10 de octubre de 2019, el Técnico Municipal (Sr. Gutierrez Padrón) informa las solicitudes en cuestión, concluyéndose lo siguiente:

*"El proyecto de ejecución presentado, complementado con los proyectos industriales específicos aportados, desarrollan el básico al que fue concedida licencia urbanística de obra, habiéndose subsanado con la documentación presentada, parte de los condicionantes técnicos que se realizaron con la concesión de licencia. Por tanto, desde ésta oficina técnica, procede informar **FAVORABLEMENTE** a la concesión de licencia al **Proyecto de Ejecución reformado del Proyecto Básico y la autorización de inicio de obras**, condicionada al cumplimiento de las cuestiones indicadas a continuación, que deben quedar subsanadas, aclaradas, o concretadas pormenorizadamente (según el caso), previamente a la presentación del Acta de Replanteo e Inicio de obras o durante el transcurso de las obras previamente a la presentación de la declaración responsable de primera ocupación (...)"*

CONSIDERACIONES JURIDICAS

Primera.- *La licencia concedida al proyecto básico en su día concedido por acuerdo de la junta de gobierno Local se condicionaba la autorización de inicio de la obra a la " presentación del proyecto de ejecución, fiel reflejo del proyecto básico autorizado y debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, vendrá acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, donde además de justificarse el cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación. (...) Deberán aportarse las **hojas** de acreditación de contratación de **dirección de obra** de Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación."*

Como consta del informe técnico municipal, y de los antecedentes obrantes en el expediente La documentación presentada complementa y subsana los requerimientos que se habían detectado en el informe técnico al Proyecto Básico. Este Proyecto de Ejecución denominado "Modificado II al Proyecto de Ejecución" desarrolla el proyecto básico a efectos de la descripción de la ejecución de la obra, manteniendo los parámetros urbanísticos indicados el acuerdo de concesión de la licencia al proyecto básico. Al tratarse el proyecto de ejecución presentado de un reformado del proyecto básico autorizado, que introduce las modificaciones señaladas por el técnico municipal en su informe, no puede considerarse fiel reflejo del básico autorizado, requiriendo la concesión de licencia urbanística para su ejecución.

Se han presentado los proyectos específicos de instalaciones, aunque se sigue requiriendo la subsanación de determinados aspectos técnicos tanto del proyecto arquitectónico como de los específicos de instalaciones que se señalan en los apartados 2. a) y c) de su apartado de conclusiones, que se consideran de carácter no sustancial y subsanables con la presentación del acta de replanteo e inicio de obras

En relación a dicho condicionante referidos a la subsanación de proyecto previo al inicio de las obras, habrá que estar a lo establecido en el artículo 341, 342 y 346 de la L4/17, que señala que la resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de licencias habrá de ser motivada y podrá ser condicionada, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación. La concesión de la licencia quedará expresamente condicionada al cumplimiento de este extremo.

El comienzo de las actuaciones objeto de licencia, una vez obtenida esta de forma expresa o por silencio, y verificado, en su caso, el cumplimiento de sus condiciones, requerirá, en todo caso, de notificación al ayuntamiento con al menos diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, acompañada del proyecto de ejecución, si fuera preceptivo y la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico (art. 346 L4/17)

El objeto del presente título habilitante es la habilitación, con carácter previo al inicio, de la realización de las actuaciones urbanísticas que en las mismas se describan. Procederá la Estimación condicionada suspensivamente, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación, siempre que así lo solicite o acepte la persona interesada en el trámite de audiencia.

La resolución de estimación describirá, directamente o por remisión, la actuación o proyecto objeto de autorización indicando los plazos máximos para el inicio y finalización de la actuación, cuando proceda y los requisitos que deberán cumplimentarse con carácter previo al inicio, durante la ejecución y a la finalización de la misma. Asimismo se deberá explicitar la relación numerada de los defectos cuya subsanación opera como condición suspensiva para la eficacia de la resolución, así como el plazo y forma de acreditar su previo cumplimiento.

El cumplimiento de todos estos condicionantes deberán quedar acreditados por el promotor antes del inicio de la obra (su ejecución material), al tiempo de presentar el preceptivo Acta de replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, documento que deberá incorporarse al expediente municipal. Habrá de exigirse el compromiso del interesado a la subsanación de los incumplimientos advertidos antes del inicio de las obras.

Segundo.- En relación a la necesidad de aportar informe previo sanitario. No se ha aportado el **informe sanitario** de piscinas favorable, emitido por la jefa de servicio de Sanidad Ambiental del Gobierno de Canarias, conforme al Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado mediante Decreto 212/2005, de 15 de noviembre. Conforme a esta norma, este informe es previo al inicio de las obras.

El Reglamento Sanitario de Piscinas de Uso Colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, tiene por objeto regular las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas de uso colectivo, la seguridad de sus instalaciones y servicios, la calidad sanitaria de su agua y el tratamiento de ésta, así como el régimen de autorización, vigilancia, control e inspección sanitaria de las piscinas de uso colectivo, en su artículo 37 señala que sin perjuicio de las intervenciones que correspondan a otras Administraciones Públicas o a otros órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, **se sujeta a informe sanitario preceptivo y vinculante la construcción de las piscinas** y las reformas que afecten a la estructura de los vasos.

Por tanto, este requerimiento no ha sido subsanado por lo que no procede otorgar la licencia urbanística de ejecución de obras para la construcción de piscinas, que deberá excluirse expresamente de la actual autorización.

Tercera.- En relación a los condicionantes reflejados en la licencia al proyecto básico respecto a la urbanización y abastecimiento de abastecimiento de agua y energía eléctrica

En el informe técnico de fecha 10 de octubre de 2019, y vista la documentación respecto a este apartado se tiene a bien reproducir determinados apartados extraídos de sus consideraciones:

- Se ha adjuntado al expediente de autorización del proyecto de la urbanización, informe del técnico municipal, (Sr. Rodríguez Hernández), en donde queda **garantizada la prestación del servicio de abastecimiento de agua y depuración** para el edificio en cuestión, previo abono de los costes de refuerzo del servicio. Mediante RE nº 14197 de 2019, y conforme se señala en dicho informe técnico, se ha aportado justificante de transferencia por importe de los 100.000 € para la asunción del coste proporcional de la ampliación de la planta desaladora de Morro Jable.

- El promotor aporta un certificado de la empresa CANARY BIOENERGY, SL. que declara estar autorizada para vender energía eléctrica libremente en Canarias, al estar inscrita en el Registro Administrativo de Distribuidores, Comercializadores y Consumidores Cualificados con el nº R2-432, según Resolución de 28 de diciembre de 2011 de la Dirección General de Política Energética y Minas, en virtud del cual, expresamente garantiza la existencia de **abastecimiento de energía eléctrica** al hotel 4* Montesol-Monteverde, objeto de la licencia, con 1.008 camas, a fecha de terminación y puesta en marcha de la edificación.

Con dicho certificado queda cumplido el condicionante impuesto en la licencia concedida al proyecto básico, para acreditar la prestación del servicio de suministro de energía eléctrica al complejo.

Por tanto, para la actuación para la cual se solicita el inicio de la obra están garantizados los servicios urbanos a los que se condicionaba la licencia urbanística al proyecto básico, en cuanto a abastecimiento de agua potable y riego y suministro de energía eléctrica.

- También se señalaba la necesidad de proceder a la realización de obras de reurbanización de todo el ámbito del Stella, necesarias dado el mal estado y las

carencias de la urbanización existente para cubrir la totalidad del ámbito. Para la parcela en concreto lo que se exigía en la licencia al proyecto básico era "proyecto de urbanización del viario público al que da frente la parcela de proyecto".

Ha sido presentado y autorizada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de junio de 2018, la primera fase del proyecto de urbanización de los viarios e infraestructuras urbanas al servicio de las edificaciones que se pretenden renovar en el ámbito de Stella Canaris, quedando condicionada la licencia de edificación a la ejecución y terminación simultánea de las obras de edificación y urbanización descritas en el proyecto presentado. Se entiende cumplido el condicionante establecido en la licencia urbanística al proyecto básico, otorgada por la Junta de Gobierno el 7 de mayo de 2018.

Según informe del técnico municipal de 10 de octubre de 2019, el complejo se localizaría sobre un suelo urbano consolidado que por el estado de la urbanización existente reúne los requisitos para ser considerado como solar, independientemente de que dado el deterioro de la urbanización, sea necesario ejecutar las obras descritas en el proyecto de reurbanización tramitado por el promotor y aprobado por el Ayuntamiento.

Queda convenientemente acreditado según se desprende del informe emitido por el técnico municipal y de la documentación obrante en el expediente, que la parcela cuenta con todos los servicios para tener la condición de solar y además se garantiza caudal y potencia suficiente porque están garantizados (suministro de agua y energía eléctrica), sin perjuicio de que por el estado de deterioro de la urbanización, se tengan que acometer de forma simultánea a la ejecución de la edificación las obras de reurbanización y mejoras que constan autorizadas.

La autorización para el inicio de las obras producirá, por ministerio de ley, la obligación para la persona propietaria de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

Cuarta.- Esta licencia conlleva la autorización de ocupación de los espacios de viario público definidos en el proyecto, condicionada al cumplimiento de las cuestiones que se indican a continuación, debiendo observar el cumplimiento del Capítulo V de la Ordenanza reguladora de la utilización privativa del dominio público local, referente a las instalaciones para construcciones y obras, así como mantener las medidas de seguridad y vallado que se definen en el proyecto presentado y las señaladas en el informe técnico de 10 de octubre de 2019, que se dan por reproducidos.

Quinta.- Se informa por el técnico municipal que quedan subsanadas el resto de reparos técnicos de proyecto que se señalaban en su informe reproducidas mediante acuerdo de la junta de gobierno local al tiempo de otorgar licencia urbanística para el proyecto básico, quedando pendientes determinados condicionantes en el apartado

segundo de su propuesta de resolución a cumplir antes de la ocupación del complejo, por no afectar la concesión de la presente licencia de ejecución de obra.

En cuanto y cumplimiento del resto de la normativa urbanística aplicable se dan por reproducidas las consideraciones jurídicas vertidas en el informe jurídico de 12 de diciembre de 2017

El proyecto puede considerarse dentro de las actuaciones de renovación edificatoria turística del PMM de Morro Jable, al objeto de beneficiarse de la bonificación del Impuesto de Construcciones establecido en el Art. 5 de la Ordenanza fiscal que regula el ICIO.

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.*

Séptima.- *La concesión de la presente licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución “modificado II al proyecto de ejecución” para la de REFORMA Y AMPLIACIÓN de los complejos de apartamentos Montesol y Monteverde en hotel de cuatro estrellas, está sujeto a la Tasa por Concesión de Licencia Urbanística.*

*Al reducir la superficie construida no computable, se debe modificar la Licencia de construcción concedida al proyecto Básico, ya que se reduce la superficie total construida del complejo, y por consiguiente, se reduce el presupuesto de ejecución material que se estimó en el Informe Técnico al proyecto Básico. EL PEM pasa de los 26.928.497,85 € en el P. Básico a ser de **25.247.548,44 €** en el Proyecto de Ejecución presentado ahora para el que se solicita Licencia de Construcción, de lo que se dará cuenta a los servicios económicos municipales a los efectos de la liquidación del Impuesto sobre construcciones Instalaciones y Obras.*

Octava.- *Respecto a que la presente licencia para ejecución de obras deberá estar condicionada a que sea suscrito, previamente a la finalización de las obras, un convenio entre el promotor y el Ayuntamiento en el que se defina y garantice el mantenimiento de las obras de urbanización que se pretenden ejecutar por parte del propietario de los complejos a los que dan frente los espacios públicos que se plantea acondicionar, se estará al momento anterior al que deban ser recepcionadas las obras de reurbanización y resolución del expediente que se está tramitando conforme a los artículos 30 y 31 de 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, aprobado por RD 1093/1997, de 4 de julio.*

CONCLUSION

*Visto cuanto antecede, el informe favorable condicionado emitido por el técnico municipal (Sr. Gutierrez Padrón) y en base a las consideraciones jurídicas vertidas en el presente informe, se informa favorable condicionado, la concesión de licencia urbanística para la ejecución de obras de REFORMA Y AMPLIACIÓN de los complejos de apartamentos Montesol y Monteverde en hotel de cuatro estrellas, salvo para la autorización de la construcción de piscina, al no haberse aportado el **informe***

sanitario de piscinas favorable, emitido por la jefa de servicio de Sanidad Ambiental del Gobierno de Canarias, conforme al Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado mediante Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, dado que este informe es previo y preceptivo a la construcción o reforma de piscinas.

La resolución de estimación describirá, directamente o por remisión, la actuación o proyecto objeto de autorización indicando los plazos máximos para el inicio y finalización de la actuación, cuando proceda y los requisitos que deberán cumplimentarse:

1.- Con carácter previo al inicio de la actuación: Previamente a la presentación del Acta de Replanteo e Inicio de obras, se deberán subsanar las siguientes cuestiones, que se consideran de carácter no sustancial y subsanables con la presentación del acta de replanteo e inicio de obras:

- d) Deberán aportarse las **hojas** de acreditación de contratación de **dirección de obra** de Arquitecto, Arquitecto Técnico, Coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como de los técnicos directores de los proyectos parciales de instalaciones. También se deberá aportar las hojas de estadística de la edificación.
- e) El promotor debe acreditar el pago de la garantía indicada para la prestación del servicio de abastecimiento de agua y depuración.
- f) Presentación de reformados de los **proyectos específicos de instalaciones** a los que se remite el proyecto arquitectónico, visados por los colegios profesionales correspondientes, que subsanen:
 - Deben disponerse **hidrantes** en número suficiente de acuerdo con el DB-SI, cuyo suministro sea desde el edificio, al carecer la red pública de presión y caudal suficientes.
 - Los **recorridos de evacuación** en planos deben indicar el número de usuarios asignados y deben justificarse dimensiones y características de los espacios exteriores seguros y definirse la ocupación en cocinas.
 - Debe aportarse la **instalación de gas** del edificio que no se describe adecuadamente en la memoria y planos de proyecto.

La anterior relación numerada de los defectos cuya subsanación se requiere, opera como condición suspensiva para la eficacia de la resolución.

2.- Durante la ejecución antes de la finalización de la misma: la documentación que corresponda, como anexo al certificado final de obra:

- a. La primera ocupación del edificio queda condicionada a que sea suscrito, previamente a la finalización de las obras, un **convenio** entre el promotor y el Ayuntamiento en el que se **defina y garantice el mantenimiento de las obras de urbanización que se pretenden ejecutar por parte del propietario de los complejos** a los que dan frente los espacios públicos que se plantea acondicionar. En dicho convenio debe concretarse el mantenimiento, la limpieza y el uso de cada uno de los espacios públicos diseñados, y cuantificarse su valoración económica y la parte que corresponda a cada establecimiento.
- b. Deberá aportarse documentación de final de obra donde se justifique expresamente el cumplimiento del **DB-SI**, con las correcciones que se realicen durante el transcurso de las obras.

- c. Las **instalaciones en cubierta** no serán visibles desde el entorno, debiendo disponer la placa solar de ACS con la mínima inclinación sobre la horizontal.
- d. **Ejecución simultánea** de las obras de edificación y de reurbanización definidas en el Proyecto de reurbanización aprobado.

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

- Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes. Se deberá anexas documentación específica que acredite la subsanación de los condicionantes indicados.
- Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de climatización, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, evacuación de aguas residuales y demás instalaciones específicas que se realicen, así como certificado de la empresa instaladora de los ascensores realizados, respecto a su correcta disposición y funcionamiento.
- Acreditación de la terminación de las obras de urbanización según el proyecto aprobado, presentado certificados finales de obra firmados y visados reglamentariamente, acta de recepción entre empresa promotora y constructora, valoración final y descripción de las obras realizadas, certificados de conformidad otorgados por las empresas suministradoras, respecto a la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de servicios implantadas y autorizaciones sectoriales que sean necesarias (sanidad, industria...). Debiendo realizar el trámite de recepción de las obras de urbanización comprometidas siguiendo el trámite establecido por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.
- Certificados de las empresas suministradoras de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para las edificaciones ejecutadas.

Los plazos para el inicio, finalización y prórroga a los que se ha de sujetar la presente autorización son los establecidos en el Anexo del informe técnico.

Tal es mi informe el cual someto a cualquier otro mejor fundado en derecho.”

Dada cuenta del informe-propuesta emitido por la Jefatura de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras.

“INFORME-PROPUESTA DE LA JEFATURA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE OFICINA TECNICA, CATASTRO, URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y OBRAS

En relación con el expediente relativo a la solicitud de Licencia Urbanística para la realización de obras de reforma y ampliación de los complejos “Montesol” y “Monteverde”, para su transformación en Hotel de 4*, todo ello con emplazamiento en la c/ Tucán nº 1 (Parcelas A-2, A-2, A-6, B-7 y B-8 – Parte Polígono A-1), Urb. Stella

Canarias (T.M. Pájara), formulada por **“Meeting Point Jandía Investment, S.L.”** emito el siguiente Informe-Propuesta de Resolución y ello con base a los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO.- La Junta de Gobierno Local, en sesión de 7 de mayo de 2018, adoptó, entre otros, el acuerdo cuya parte dispositiva reza como a continuación se reproduce:

“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.
- 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, si 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 pretilos 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.*
- *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:

- 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.

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”.*

SEGUNDO.- Con fecha 21 de mayo de 2018 (R.E. nº 5118) fue presentada por la representación de la sociedad “Meeting Point Jandía Investment, S.L.” solicitud de Licencia Urbanística para proyecto de ejecución reformado de reforma y ampliación de los complejos “Montesol” y “Monteverde”, para su transformación en Hotel de 4* (452 unidades alojativas = 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.

TERCERO.- Dicha solicitud fue objeto de mejora de documentación a través de las peticiones presentadas con fecha 18 de septiembre (R.E. nº 9658), 23 de octubre (R.E. nº 11141) y 24 de noviembre de 2018 (R.E. nº 12151) y 16 de enero (R.E. nº 615), 18 de septiembre (R.E. nº 13103) y 4 de octubre de 2019 (R.E. nº 13945).

CUARTO.- Con fecha 10 de octubre actual se emitió informe por los Servicios Técnicos en sentido favorable condicionado a la concesión de la Licencia Urbanística de referencia y que en fecha 11 de octubre siguiente se emitió informe jurídico también en sentido favorable condicionado a la aprobación del referido título autorizador.

LEGISLACIÓN APLICABLE

La Legislación aplicable en el procedimiento de concesión de licencia urbanística es la siguiente:

- Los artículos 166 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, y 216 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 Transitoria Decimosegunda de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Los artículos 330 y 339 a 348 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable y que la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística aplicable, procediendo su otorgamiento por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, de conformidad con las competencias en materia de otorgamiento, o en su caso, denegación de Licencias, salvo aquéllas cuyo otorgamiento atribuyen las leyes sectoriales al Pleno Municipal, que le fueron delegadas a este órgano municipal por Decreto de la Alcaldía nº 3277/2019, de 27 de septiembre, con observancia expresa de los condicionantes enunciados por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Oficina Técnica Municipal en los informes emitidos por éstos.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, quien suscribe eleva a la Junta de Gobierno local la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Conceder a la entidad mercantil “Meeting Point Jandía Investment, S.L.” Licencia Urbanística para llevar a cabo las obras de reforma y ampliación de los complejos de apartamentos “Montesol” y “Monteverde” para su transformación en Hotel de 4* (452 unidades alojativas = 1.008 camas turísticas), programadas 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 en la c/ Tucán nº 2 – Parcelas A-7 y A-8 de la misma urbanización – Rfa. Catastral 542731ES6052N0001YB, respectivamente, en este Término Municipal, y ello de acuerdo las siguientes determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente:

1.- Con carácter previo al inicio de la actuación y previamente a la formalización y posterior presentación en este Ayuntamiento del Acta de replanteo e inicio de obras, se deberán subsanar las siguientes cuestiones, que se consideran de carácter no sustancial y subsanables con la presentación obligatoria de dicho documento:

- a. Deberán aportarse las **hojas** de acreditación de contratación de **dirección de obra** de Arquitecto, Arquitecto Técnico, Coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como de los técnicos directores de los proyectos parciales de instalaciones. También se deberá aportar las hojas de estadística de la edificación.
- b. El promotor debe acreditar el pago de la garantía indicada para la prestación del servicio de abastecimiento de agua y depuración.
- c. Presentación de reformados de los **proyectos específicos de instalaciones** a los que se remite el proyecto arquitectónico, visados por los colegios profesionales correspondientes, que subsanen:
 1. Deben disponerse **hidrantes** en número suficiente de acuerdo con el DB-SI, cuyo suministro sea desde el edificio, al carecer la red pública de presión y caudal suficientes.
 2. Los **recorridos de evacuación** en planos deben indicar el número de usuarios asignados y deben justificarse dimensiones y características de los espacios exteriores seguros y definirse la ocupación en cocinas.
 3. Debe aportarse la **instalación de gas** del edificio que no se describe adecuadamente en la memoria y planos de proyecto.

La anterior relación numerada de los defectos cuya subsanación se requiere, opera como condición suspensiva para la eficacia de la resolución.

2.- Durante la ejecución de las obras y antes de la finalización de las mismas, deberá obtenerse la documentación que corresponda y que presentará posteriormente como anexa al reglamentario certificado final de obra:

- a. La primera ocupación del edificio queda condicionada a que sea suscrito, previamente a la finalización de las obras, un **convenio** entre el promotor y el Ayuntamiento en el que se **defina y garantice el mantenimiento de las obras de urbanización que se pretenden ejecutar por parte del propietario de los complejos** a los que dan frente

los espacios públicos que se plantea acondicionar. En dicho convenio debe concretarse el mantenimiento, la limpieza y el uso de cada uno de los espacios públicos diseñados, y cuantificarse su valoración económica y la parte que corresponda a cada establecimiento.

- b. Deberá aportarse documentación de final de obra donde se justifique expresamente el cumplimiento del **DB-SI**, con las correcciones que se realicen durante el transcurso de las obras.
- c. Las **instalaciones en cubierta** no serán visibles desde el entorno, debiendo disponer la placa solar de ACS con la mínima inclinación sobre la horizontal.
- d. **Ejecución simultánea** de las obras de edificación y de reurbanización definidas en el Proyecto de reurbanización aprobado.

3.- Una vez finalizadas las obras, deberá presentarse ante este Ayuntamiento la reglamentaria “Comunicación Previa”, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario y además de la que seguidamente se detalla:

- Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes. Se deberá anexar documentación específica que acredite la subsanación de los condicionantes indicados.
- Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de climatización, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, evacuación de aguas residuales y demás instalaciones específicas que se realicen, así como certificado de la empresa instaladora de los ascensores realizados, respecto a su correcta disposición y funcionamiento.
- Acreditación de la terminación de las obras de urbanización según el proyecto aprobado, presentado certificados finales de obra firmados y visados reglamentariamente, acta de recepción entre empresa promotora y constructora, valoración final y descripción de las obras realizadas, certificados de conformidad otorgados por las empresas suministradoras, respecto a la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de servicios implantadas y autorizaciones sectoriales que sean necesarias (sanidad, industria...). Debiendo realizar el trámite de recepción de las obras de urbanización comprometidas siguiendo el trámite establecido por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.
- Certificados de las empresas suministradoras de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la

urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para las edificaciones ejecutadas.

SEGUNDO.- Respecto de las obras descritas en el citado proyecto de ejecución, especificar expresamente que la autorización de inicio de éstas que ahora se formaliza no incluye la concreta construcción de Piscina Spa prevista en el mismo, toda vez que no se ha aportado el informe sanitario de piscinas favorable, emitido por la Jefatura de Servicio de Sanidad Ambiental del Gobierno de Canarias, haciendo referencia al Spa diseñado, todo ello en cumplimiento del Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado mediante Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, el cual es previo y preceptivo a la construcción o reforma de cualquier instalación de este tipo.

TERCERO.- Las actuaciones autorizadas deberán iniciarse en un plazo máximo de DOCE meses, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de las obras de VEINTICUATRO meses, a contar igualmente a partir de la notificación de éste.

CUARTO.- Advertir a la sociedad interesada que deberá notificar al Ayuntamiento el inicio de las obras al menos con diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, todo ello a los efectos de levantar, con presencia de los Servicios Técnicos Municipales si procede, el oportuno Acta de Replanteo.

QUINTO.- Notificar el acuerdo que se formalice a la entidad mercantil "Meeting Point Jandía Investment, S.L.", 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 referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

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

SEXTO.- Dar traslado del acuerdo que se formalice a los servicios económicos municipales a los efectos de la práctica de las liquidaciones tributarias preceptivas, teniendo en cuenta que la presente Licencia Urbanística está sujeta a la Tasa por Licencia Urbanística y que al reducir la superficie construida no computable, se debiera

modificar la liquidación del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras derivada del otorgamiento de la Licencia Urbanística concedida al Proyecto Básico, ya que se reduce la superficie total construida del complejo y, por consiguiente, se reduce el presupuesto de ejecución material de la promoción, que pasa de los 26.928.497,85 € iniciales a 25.247.548,44 € en el proyecto de ejecución ahora presentado, de lo que esta circunstancia debería tenerse en cuenta a los efectos de la liquidación del Impuesto citado.

Lo que se informa a los efectos oportunos. No obstante, la Junta de Gobierno Local acordará lo que estime conveniente.

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el siguiente acuerdo, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

PRIMERO.- Conceder a la entidad mercantil “Meeting Point Jandía Investment, S.L.” Licencia Urbanística para llevar a cabo las obras de reforma y ampliación de los complejos de apartamentos “Montesol” y “Monteverde” para su transformación en Hotel de 4* (452 unidades alojativas = 1.008 camas turísticas), programadas 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 en la c/ Tucán nº 2 – Parcelas A-7 y A-8 de la misma urbanización – Rfa. Catastral 542731ES6052N0001YB, respectivamente, en este Término Municipal, y ello de acuerdo las siguientes determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente:

1.- Con carácter previo al inicio de la actuación y previamente a la formalización y posterior presentación en este Ayuntamiento del Acta de replanteo e inicio de obras, se deberán subsanar las siguientes cuestiones, que se consideran de carácter no sustancial y subsanables con la presentación obligatoria de dicho documento:

- a. Deberán aportarse las **hojas** de acreditación de contratación de **dirección de obra** de Arquitecto, Arquitecto Técnico, Coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como de los técnicos directores de los proyectos parciales de instalaciones. También se deberá aportar las hojas de estadística de la edificación.
- b. El promotor debe acreditar el pago de la garantía indicada para la prestación del servicio de abastecimiento de agua y depuración.
- c. Presentación de reformados de los **proyectos específicos de instalaciones** a los que se remite el proyecto arquitectónico, visados por los colegios profesionales correspondientes, que subsanen:
 - 1 Deben disponerse **hidrantes** en número suficiente de acuerdo con el DB-SI, cuyo suministro sea desde el edificio, al carecer la red pública de presión y caudal suficientes.
 - 2 Los **recorridos de evacuación** en planos deben indicar el número de usuarios asignados y deben justificarse dimensiones y características de los espacios exteriores seguros y definirse la ocupación en cocinas.

- 3 Debe aportarse la **instalación de gas** del edificio que no se describe adecuadamente en la memoria y planos de proyecto.

La anterior relación numerada de los defectos cuya subsanación se requiere, opera como condición suspensiva para la eficacia de la resolución.

2.- Durante la ejecución de las obras y antes de la finalización de las mismas, deberá obtenerse la documentación que corresponda y que presentará posteriormente como anexa al reglamentario certificado final de obra:

- a. La primera ocupación del edificio queda condicionada a que sea suscrito, previamente a la finalización de las obras, un **convenio** entre el promotor y el Ayuntamiento en el que se **defina y garantice el mantenimiento de las obras de urbanización que se pretenden ejecutar por parte del propietario de los complejos** a los que dan frente los espacios públicos que se plantea acondicionar. En dicho convenio debe concretarse el mantenimiento, la limpieza y el uso de cada uno de los espacios públicos diseñados, y cuantificarse su valoración económica y la parte que corresponda a cada establecimiento.
- b. Deberá aportarse documentación de final de obra donde se justifique expresamente el cumplimiento del **DB-SI**, con las correcciones que se realicen durante el transcurso de las obras.
- c. Las **instalaciones en cubierta** no serán visibles desde el entorno, debiendo disponer la placa solar de ACS con la mínima inclinación sobre la horizontal.
- d. **Ejecución simultánea** de las obras de edificación y de reurbanización definidas en el Proyecto de reurbanización aprobado.

3.- Una vez finalizadas las obras, deberá presentarse ante este Ayuntamiento la reglamentaria "Comunicación Previa", cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario y además de la que seguidamente se detalla:

- Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes. Se deberá anexar documentación específica que acredite la subsanación de los condicionantes indicados.
- Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de climatización, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, evacuación de aguas residuales y demás instalaciones específicas que se realicen, así como certificado de la empresa instaladora de los ascensores realizados, respecto a su correcta disposición y funcionamiento.

- *Acreditación de la terminación de las obras de urbanización según el proyecto aprobado, presentado certificados finales de obra firmados y visados reglamentariamente, acta de recepción entre empresa promotora y constructora, valoración final y descripción de las obras realizadas, certificados de conformidad otorgados por las empresas suministradoras, respecto a la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de servicios implantadas y autorizaciones sectoriales que sean necesarias (sanidad, industria...). Debiendo realizar el trámite de recepción de las obras de urbanización comprometidas siguiendo el trámite establecido por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.*
- *Certificados de las empresas suministradoras de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para las edificaciones ejecutadas.*

SEGUNDO.- *Respecto de las obras descritas en el citado proyecto de ejecución, especificar expresamente que la autorización de inicio de éstas que ahora se formaliza no incluye la concreta construcción de Piscina Spa prevista en el mismo, toda vez que no se ha aportado el informe sanitario de piscinas favorable, emitido por la Jefatura de Servicio de Sanidad Ambiental del Gobierno de Canarias, haciendo referencia al Spa diseñado, todo ello en cumplimiento del Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado mediante Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, el cual es previo y preceptivo a la construcción o reforma de cualquier instalación de este tipo.*

TERCERO.- *Las actuaciones autorizadas deberán iniciarse en un plazo máximo de DOCE meses, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de las obras de VEINTICUATRO meses, a contar igualmente a partir de la notificación de éste.*

CUARTO.- *Advertir a la sociedad interesada que deberá notificar al Ayuntamiento el inicio de las obras al menos con diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, todo ello a los efectos de levantar, con presencia de los Servicios Técnicos Municipales si procede, el oportuno Acta de Replanteo.*

QUINTO.- *Notificar el acuerdo que se formalice a la entidad mercantil "Meeting Point Jandía Investment, S.L.", 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 referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

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

SEXTO.- Dar traslado del acuerdo que se formalice a los servicios económicos municipales a los efectos de la práctica de las liquidaciones tributarias preceptivas, teniendo en cuenta que la presente Licencia Urbanística está sujeta a la Tasa por Licencia Urbanística y que al reducir la superficie construida no computable, se debiera modificar la liquidación del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras derivada del otorgamiento de la Licencia Urbanística concedida al Proyecto Básico, ya que se reduce la superficie total construida del complejo y, por consiguiente, se reduce el presupuesto de ejecución material de la promoción, que pasa de los 26.928.497,85 € iniciales a 25.247.548,44 € en el proyecto de ejecución ahora presentado, de lo que esta circunstancia debería tenerse en cuenta a los efectos de la liquidación del Impuesto citado.

TERCERO.- 17/2000 LUM - EXPEDIENTE RELATIVO A LICENCIA URBANÍSTICA PARA REFORMA DEL HOTEL DE CINCO ESTRELLAS STELLA PARADISE. LICENCIA Y AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRAS.

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, referido exclusivamente a la autorización de inicio de obra, puesto que la licencia hace referencia al expediente del punto anterior, y vista la documentación integrante el mismo, y en particular, el informe técnico, que reza literalmente:

“INFORME TÉCNICO

OBRA MAYOR

SOLICITANTE: Meeting Point Jandía Investement, SL.

ASUNTO: Solicitud de autorización de inicio de obras para proyecto de ejecución de reforma del hotel denominado "Stella Paradise", de 5 estrellas (192 habitaciones y 400 camas).

SITUACION: Calle el Viejo Barco , nº 3. Parcelas anteriormente denominadas A-17, A-18, A-20 y A-21, parte del polígono A-2. Es parte de la parcela catastral 5832901ES6053S del Ámbito de Suelo Urbano "Stella Canarias", T. M. de Pájara.

NATURALEZA URBANISTICA DEL SUELO: Suelo Urbano.

NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN: Ordenanza B-2, según Plan General Vigente.

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL: 10.210.602,97 €

PRESUPUESTO CORREGIDO:

Edificación Reforma BR: 7.228,30 m² x 538,30 Euros/ m²= 3.890.993,89 eu
Edificación Reforma SR: 15.945,12 m² x 776 Euros/m² = 12.373,413,12 eu

TOTAL **16.264.407,01 eu**

El proyecto puede considerarse dentro de las actuaciones de renovación edificatoria turística del PMM de Morro Jable, al objeto de beneficiarse de la bonificación del Impuesto de Construcciones establecido en el Art. 5 de la Ordenanza fiscal que regula el ICIO.

REFERENCIA: 17/2.000 L.U.M.

FECHA: 10 de octubre de 2019.

El Técnico que suscribe, examinado el proyecto de referencia, en relación con la solicitudes formuladas por la representación de la entidad mercantil "MEETING POINT JANDIA INVESTMENT SL.", siendo las últimas de fechas 18 de septiembre, 4 y 9 de octubre de 2019 (R.E. nº 13.103, 13.946 y 14.143)

I N F O R M A:

Objeto

La solicitud tiene por objeto la obtención de autorización de inicio de obras para proyecto de ejecución para proyecto de ejecución, que desarrolla al proyecto básico de reforma del hotel denominado "Stella Paradise", de 5 estrellas (194 habitaciones y 400 camas), cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con el proyecto que obra en esta oficina técnica, redactado por los arquitectos D. Víctor Sánchez Pescador y D. José Manuel Fleitas Rodríguez, y que se encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, con fecha 7 de mayo de 2018, complementado con los proyectos industriales de instalaciones eléctricas, contra incendios, abastecimiento de agua, saneamiento y térmicas, firmados por el Ingeniero D. José Eugenio Hernández Ojeda y visados por el Colegio oficial de Ingenieros Industriales de Canarias con fechas, 27 de febrero y 20 de marzo de 2018.

Antecedentes

1.- En los informes técnicos previos se relacionan los antecedentes del expediente.

2.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de agosto de 2017, se declara la situación legal de fuera de ordenación de la edificación hotelera en cuestión y se concede licencia urbanística a proyecto básico de reforma del hotel denominado "Stella Paradise", de 5 estrellas (192 habitaciones y 400 camas), condicionada a la presentación de proyecto de ejecución que subsane los requerimientos indicados en la licencia, así como a la subsanación o aportación de documentación necesaria para la autorización de inicio de obras.

3.- Mediante Decreto 4.029 de 12 de diciembre de 2018, se formula requerimiento al promotor de la presentación de diversa documentación y la subsanación de deficiencias del proyecto de ejecución presentado.

Consideraciones

1.- El proyecto básico y de ejecución presentado se encuentra firmado por los arquitectos D. Víctor Sánchez Pescador y D. José Manuel Fleitas Rodríguez y se compone de varios documentos visados por el COIAC con fecha 7 de mayo de 2018. El proyecto presentado define a nivel de ejecución el proyecto básico al que fue concedida licencia urbanística, siendo fiel reflejo del mismo, por lo que no supone la concesión de una nueva licencia, entrando a analizar en el presente informe si procede la autorización del inicio de obras y si se han cumplido los condicionantes impuestos en la licencia, según se indicará en los apartados posteriores.

2.- Han sido presentados los proyectos industriales que complementan la descripción de las instalaciones del edificio. No obstante, dichos proyectos presentan las deficiencias que se indican a continuación, que se consideran de carácter no sustancial y subsanables con la presentación del acta de replanteo e inicio de obras:

- Existen **discrepancias** en la definición del edificio, en algunas plantas, respecto del **proyecto de ejecución arquitectónico**, que prevalece sobre los de instalaciones, y al cual deben adaptarse los **proyectos específicos** presentados. Como en la planta de cubiertas, donde se describen instalaciones en unos elementos que fueron eliminados en el proyecto que obtuvo licencia, el cuarto de basura que es mayor en proyecto, y algunas discrepancias de menor entidad en las demás plantas del edificio.
- Existen contradicciones en apartados de proyecto respecto a la instalación de rociadores. Debe disponerse instalación de **extinción automática** de incendios por rociadores en todo el edificio, en cumplimiento del DB-SI 4.1 tabla 1.1.
- Los medios de protección deben disponer de alumbrado de **emergencia y señalización**. Así como deben disponerse **hidrantes** en número suficiente de acuerdo con el DB-SI, cuyo suministro sea desde el edificio, al carecer la red pública de presión y caudal suficientes.
- Los **recorridos de evacuación** en planos deben indicar el número de usuarios asignados y deben justificarse dimensiones y características de los espacios exteriores seguros y definirse la ocupación en cocinas.
- Deben justificarse las **Ordenanzas Municipales** de aplicación, Ruidos y vibraciones, Instalaciones en cubierta, definiendo la instalación de paneles solares térmicos diseñados en proyecto...
- Las **acometidas al alcantarillado y pluviales** deberían definirse mejor, según detalles que exige la empresa concesionaria del servicio. y disponer y definir las arquetas separadoras de grasas, imprescindibles en cocinas.
- NO se describe la **instalación de gas** del edificio que no se describe adecuadamente en la memoria y planos de proyecto.

Además, el proyecto arquitectónico presentado sigue sin subsanar algunos requerimientos técnicos indicados en el informe técnico previo, así como presenta las siguientes deficiencias:

- La justificación del **DB-SUA** debe completarse incluyendo todos los apartados que correspondan (por ejemplo, el proyecto tiene mesetas en las escaleras pero no se indica nada en la justificación).
El **aseo de PMR** del comedor temático no cumple con las zonas de movimiento mínimas delante de la puerta, que exige la norma. Todos los aseos de PMR deben abrir hacia el exterior o disponer puerta corredera.
Los **vestíbulos de la cocina** principal no tienen acotado pero se ve con claridad que no tienen las dimensiones mínimas que exige la norma.
Se siguen sin **acotar** algunas escaleras.
Debe incluirse la ficha de justificación del cumplimiento de la normativa de **accesibilidad canaria**.
- Respecto al cumplimiento del **DB-SI**: lo ya indicado en el proyecto industrial.
- No se describen adecuadamente las **piscinas** del complejo, incumpliendo varios apartados 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, como escaleras, pendientes de rampas accesibles, andenes, duchas...Debe justificarse dicha normativa y aportar el informe sanitario.

3.- El complejo existente que se pretende renovar se encuentra en situación de fuera de ordenación, sobre la que se plantean obras de conservación y mantenimiento y consolidación parcial, el complejo se localizaría sobre un suelo urbano consolidado que por el estado de la urbanización existente reúne los requisitos para ser considerado como **solar**, independientemente de que dado el deterioro de la urbanización, sea necesario ejecutar las obras descritas en el proyecto de reurbanización tramitado por el promotor.

El promotor ha presentado escrito asumiendo expresamente que las obras que se autorizan, en el edificio que se considera fuera de ordenación, no incrementan el **valor de expropiación** del inmueble.

4.- Se ha adjuntado al expediente del proyecto de la urbanización, **informe del técnico municipal**, en donde queda **garantizada la prestación del servicio de abastecimiento de agua y depuración** para el edificio en cuestión, previo abono de los costes de refuerzo del servicio, que deberá verificarse según proceda.

5.- Si bien aún no ha sido posible la aprobación de la segunda parte del proyecto de reurbanización, que comprendía el refuerzo de la línea eléctrica de media tensión, y que se encuentra en última fase para su aprobación por la Consejería de industria, el promotor aporta un certificado de la empresa CANARY BIOENERGY, SL. que declara estar autorizada para vender energía eléctrica libremente en Canarias, al estar inscrita en el Registro Administrativo de Distribuidores, Comercializadores y Consumidores Cualificados con el nº R2-432, según Resolución de 28 de diciembre de 2011 de la Dirección General de Política Energética y Minas, en virtud del cual, expresamente garantiza la existencia de **abastecimiento de energía eléctrica** al hotel Stella Paradise, objeto de la licencia, con 400 camas, a fecha de terminación y puesta en marcha de la edificación.

Se entiende que con dicho certificado queda cumplido el condicionante impuesto en la licencia concedida al proyecto básico, para acreditar la prestación del servicio de suministro de energía eléctrica al complejo.

6.- Ha sido presentado y autorizada la primera fase del proyecto de urbanización de los viarios e infraestructuras urbanas al servicio de las edificaciones que se pretenden renovar en el ámbito de Stella Canaris, quedando condicionada la licencia de edificación a la ejecución y terminación simultánea de las obras de edificación y urbanización descritas en el proyecto presentado.

Dado que según el proyecto de urbanización aprobado, promovido por el propio interesado, se constata la necesidad de ejecutar obras de reurbanización que afectan a la parcela, el solicitante debe **comprometerse** a no utilizar la construcción hasta que esté concluida la urbanización, así como las obras de refuerzo de redes que exigen las compañías suministradoras de servicios, estableciendo tal condición en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

El complejo existente que se pretende renovar, que contaba con licencia de obra desde el año 2000 según consta en el expediente, y estuvo en funcionamiento durante varios años, se localiza en una parcela que en su día se consideró por el Ayuntamiento que contaba con las condiciones suficientes para considerarse solar edificable. Igualmente ahora, (con las matizaciones que se han hecho anteriormente sobre la situación del PGO tras la anulación del TRPGO de 1998 y la condición de fuera de ordenación del edificio al no ajustarse al título habilitante de 2000), el complejo se localizaría sobre un suelo urbano consolidado que por el estado de la urbanización existente reúne los requisitos para ser considerado como solar, independientemente de que dado el deterioro de la urbanización, sea necesario ejecutar las obras descritas en el proyecto de reurbanización tramitado por el promotor y aprobado por el Ayuntamiento. Según los certificados aportados respecto a los suministros de abastecimiento de agua potable, depuración y energía eléctrica, el complejo dispone de infraestructuras de servicios garantizados por empresas suministradoras, con capacidad suficiente para la renovación edificatoria que se pretende.

Con la aprobación de la primera fase del proyecto de urbanización, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de junio de 2018, se entiende cumplido el condicionante establecido en la licencia urbanística al proyecto básico, otorgada por la Junta de Gobierno el 14 de agosto de 2017, al comprender esta primera fase las obras de urbanización necesarias para la autorización de inicio de obras del complejo. El condicionante impuesto en la licencia del proyecto básico no se refiere a la necesidad de reurbanización de todo el ámbito de Stella Canaris, sino a las obras de reurbanización necesarias para que el complejo en cuestión cuente con las obras de urbanización y servicios urbanísticos que exige la legislación vigente para la concesión de licencia en suelo Urbano Consolidado, que se entienden comprendidas en la primera fase autorizada, quedando ahora garantizado el servicio de energía eléctrica como se indica en los siguientes puntos del presente informe.

La concesión de la licencia del proyecto de urbanización, así como la licencia se plantea condicionada a que sea suscrito un **convenio** entre el promotor y el Ayuntamiento en el que se **defina y garantice el mantenimiento de las obras de urbanización que se pretenden ejecutar por parte del propietario de los complejos** a los que dan frente los espacios públicos que se plantea acondicionar. En dicho convenio debe concretarse el mantenimiento, la limpieza y el uso de cada uno de los espacios diseñados, y cuantificarse su valoración económica.

7.- Para la concesión de licencia de obra no se requiere la **autorización de apertura de actividad clasificada** del complejo, pero el promotor tiene la obligación de dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad turística clasificada.

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

8.- Esta licencia conllevará la autorización de **ocupación provisional por obras de los espacios de viario público** definidos en el Estudio de Seguridad y Salud, rectificado con las cuestiones que se indican a continuación, debiendo observar el cumplimiento del Capítulo V de la Ordenanza reguladora de la utilización privativa del dominio público local, referente a las instalaciones para construcciones y obras, así como mantener las medidas de seguridad y vallado que se definen en el proyecto presentado y las siguientes:

- Deberá presentarse plano donde se cuantifiquen, indicando la **superficie**, las superficies de viario público a ocupar, así como el tiempo que permanecerán ocupadas, debiéndose restringir al mínimo imprescindible.
- Durante las obras de demolición deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la **seguridad** de las personas y los edificios colindantes, debiendo **regarse** las superficies expuestas para controlar el levantamiento de polvo en suspensión. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.
- Se obliga y autoriza, además, al **vallado** de seguridad del frente de la parcela, con material resistente, opaco, de 2 m. de altura, y respetando siempre un tránsito peatonal, protegido con medidas de seguridad suficientes, de acuerdo con la reglamentación en vigor. La señalización se realizará mediante luces rojas provistas de un lanzador de destello y dispositivo acústico continuo y poco molesto. Por la noche existirá iluminación extra incorporada. Especialmente en el frente con la calle Biocho se requiere que sean delimitadas con valla de protección opaca, de 2,00 m de altura, dejando libre una zona de paso para peatones, resguardadas del tráfico con valla de protección, con un ancho de paso peatonal no inferior a 1,40 m. y señalización luminosa en los extremos.
- Deberán solicitarse a las diferentes **compañías suministradoras**, previamente al comienzo de las obras, la determinación de los **servicios generales** existentes que puedan verse afectados y cumplir con las medidas

de protección que éstas indiquen para que las obras de demolición no afecten a las infraestructuras existentes, así como los puntos de conexión de suministros provisionales.

- Cualquier **residuo** generado por las obras que no pueda incorporarse a la normal dinámica de gestión de Residuos Urbanos, será trasladado a vertedero autorizado específico. En el caso de residuos de materiales de construcción, asfalto, etc. habrán de ser trasladados a vertedero de residuos sólidos inertes. En el caso de terrenos con posibilidad de reutilización como **suelo vegetal** se depositará en depósito autorizado para su posterior incorporación a la capa superficial. Los árboles de gran porte, y especies vegetales de interés, existentes deberán ser trasplantadas a otra ubicación en la zona, debiendo especificarse las unidades existentes y su punto de trasplante. En el caso de las palmeras debe observarse la reglamentación en vigor, tal como se indicó anteriormente.
- En general, para la gestión y evacuación de cualquier clase de residuo relacionado, se estará a lo especificado por la normativa específica en vigor en todo momento, quedando a cargo de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Pájara el seguimiento de la correcta gestión de dichos residuos y de asegurar el cumplimiento de dicha legislación.
- **No podrán realizarse obras ruidosas o que produzcan vibraciones, entre las 22:00 y las 08:00.**
- Todos los **espacios públicos** y privados afectados por las obras deberán quedar acondicionados, realizándose la **reposición del acabado superficial** de las zonas afectadas por las obras, que ocupan el espacio público, que deberán reponerse a su estado original, utilizando los mismos materiales existentes en la actualidad o de mayor calidad, siguiendo lo indicado en el PMM para las actuaciones en espacios públicos, realizándose el reasfaltado completo de la calzada si fuese necesario. Deberá prestarse especial atención a las canalizaciones de servicios existentes, así como deberán, en todo momento, ser señalizadas las obras de acuerdo con la reglamentación vigente.
- En el supuesto de que se necesite **cortar el tráfico** para la ejecución de los trabajos, se deberá comunicar con 48 horas de antelación a la Jefatura de la Policía Local.

9.- Se aporta Resolución de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias por la que se autoriza a la empresa JARDICAN, SLU para que realice el trasplante de palmeras para su reubicación en el complejo hotelero Stella Canarias. Deberá aportarse la documentación que identifica las palmeras, que debe corresponderse con las definidas en el proyecto presentado.

10.- 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, es necesario aportar informe sanitario de piscinas favorable, emitido por la jefa de servicio de Sanidad Ambiental del Gobierno de Canarias.

Conclusiones

1.- El proyecto de ejecución presentado, complementado con los proyectos industriales específicos aportados, desarrollan el básico al que fue concedida licencia urbanística de obra, habiéndose subsanado con la documentación presentada, parte de

los condicionantes técnicos que se realizaron con la concesión de licencia. Por tanto, desde ésta oficina técnica, procede informar FAVORABLEMENTE la concesión de licencia al proyecto reformado y la autorización de inicio de obras, condicionada al cumplimiento de las cuestiones indicadas a continuación, que deben quedar subsanadas, aclaradas, o concretadas pormenorizadamente (según el caso), previamente a la presentación del Acta de Replanteo e Inicio de obras o durante el transcurso de las obras previamente a la presentación de la declaración responsable de primera ocupación, y especificando su cumplimiento en el convenio a suscribir entre los promotores y el Ayuntamiento de Pájara, en el que se defina y garantice el mantenimiento de las obras que se pretenden ejecutar por cuenta del propietario, o propietarios, de los complejos a los que dan frente los espacios públicos que se plantea acondicionar. En dicho convenio debe concretarse el mantenimiento, la limpieza y el uso de cada uno de los espacios públicos diseñados, y cuantificarse su valoración económica y la parte que corresponda a cada establecimiento.

Previamente a la presentación del Acta de Replanteo e Inicio de obras, se deberán subsanar las siguientes cuestiones, según proceda:

- a) Deberán aportarse las **hojas** de acreditación de contratación de **dirección de obra** de Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.
- b) El promotor debe acreditar el pago de la garantía indicada para la prestación del servicio de abastecimiento de agua y depuración.
- c) Presentación de reformados de los **proyectos específicos de instalaciones** a los que se remite el proyecto arquitectónico, visados por los colegios profesionales correspondientes, que subsanen:
 - I. Las **discrepancias** en la definición del edificio, en algunas plantas, respecto del **proyecto de ejecución arquitectónico**, que prevalece sobre los de instalaciones, y al cual deben adaptarse los **proyectos específicos** presentados.
 - II. Debe disponerse instalación de **extinción automática** de incendios por rociadores en todo el edificio, en cumplimiento del DB-SI 4.1 tabla 1.1.
 - III. Los medios de protección deben disponer de alumbrado de **emergencia y señalización**. Así como deben disponerse **hidrantes** en número suficiente de acuerdo con el DB-SI, cuyo suministro sea desde el edificio, al carecer la red pública de presión y caudal suficientes.
 - IV. Los **recorridos de evacuación** en planos deben indicar el número de usuarios asignados y deben justificarse dimensiones y características de los espacios exteriores seguros y definirse la ocupación en cocinas.
 - V. Deben justificarse expresamente las **Ordenanzas Municipales** de aplicación, Ruidos y vibraciones, Instalaciones en cubierta, definiendo la instalación de paneles solares térmicos diseñados en proyecto...
 - VI. Las **acometidas al alcantarillado y pluviales** deberían definirse según detalles que exige la empresa concesionaria del servicio, y disponer y definir las arquetas separadoras de grasas, imprescindibles en cocinas.
 - VII. Debe describirse correctamente la **instalación de gas** del edificio.
- d) **Presentación de reformado de proyecto de ejecución o anexo de correcciones**, debidamente visado por el COAC, corrigiendo las cuestiones indicadas en el apartado de consideraciones:

- La justificación completa del **DB-SUA**.

El **aseo de PMR** del comedor temático no cumple con las zonas de movimiento mínimas delante de la puerta, que exige la norma. Todos los aseos de PMR deben abrir hacia el exterior o disponer puerta corredera.

Los **vestíbulos** de la cocina principal no tienen acotado, pero se ve con claridad que no tienen las dimensiones mínimas que exige la norma.

Se siguen sin **acotar** algunas escaleras y pendientes de rampa.

Debe incluirse la **ficha** de justificación del cumplimiento de la normativa de **accesibilidad canaria**.

- e) Deben describirse adecuadamente las **piscinas** del complejo, incumpliendo las diseñadas varios apartados 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, como identificación de vasos, escaleras, pendientes de rampas accesibles, andenes, duchas... Debe justificarse dicha normativa y aportar el **informe sanitario** de piscinas favorable, emitido por la jefa de servicio de Sanidad Ambiental del Gobierno de Canarias, haciendo referencia al Spa diseñado.

Se debe seguir condicionando la licencia, a la subsanación o aclaración de las siguientes cuestiones, previamente a la finalización de las obras, presentando la documentación que corresponda, como anexo al certificado final de obra:

- a. La primera ocupación del edificio queda condicionada a que sea suscrito, previamente a la finalización de las obras, un **convenio** entre el promotor y el Ayuntamiento en el que se **defina y garantice el mantenimiento de las obras de urbanización que se pretenden ejecutar por parte del propietario de los complejos** a los que dan frente los espacios públicos que se plantea acondicionar. En dicho convenio debe concretarse el mantenimiento, la limpieza y el uso de cada uno de los espacios públicos diseñados, y cuantificarse su valoración económica y la parte que corresponda a cada establecimiento.
- b. Deberá aportarse documentación de final de obra donde se justifique expresamente el cumplimiento del **DB-SI**, con las correcciones que se realicen durante el transcurso de las obras.
- c. Las **instalaciones en cubierta** no serán visibles desde el entorno, debiendo disponer la placa solar de ACS con la mínima inclinación sobre la horizontal.
- d. **Ejecución simultánea** de las obras de edificación y de reurbanización definidas en el Proyecto de reurbanización aprobado.

2.-Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad turística clasificada, de acuerdo con la legislación en vigor, imprescindible para la realización de la actividad.

3.- Esta licencia conlleva la autorización de ocupación temporal de los espacios de viario público definidos en el proyecto, condicionada al cumplimiento de las cuestiones que se indican a continuación, debiendo observar el cumplimiento del Capítulo V de la Ordenanza reguladora de la utilización privativa del dominio público local, referente a las instalaciones para construcciones y obras, así como mantener las medidas de seguridad y vallado que se definen en el proyecto presentado y las siguientes:

- Durante las obras de demolición deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la **seguridad** de las personas y los edificios colindantes, debiendo **regarse** las superficies expuestas para controlar el levantamiento de polvo en suspensión. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.
- Se obliga y autoriza, además, al **vallado** de seguridad del frente de la parcela, con material resistente, opaco, de 2 m. de altura, y respetando siempre un tránsito peatonal, protegido con medidas de seguridad suficientes, de acuerdo con la reglamentación en vigor. La señalización se realizará mediante luces rojas provistas de un lanzador de destello y dispositivo acústico continuo y poco molesto. Por la noche existirá iluminación extra incorporada. Especialmente en el frente con la calle Biocho se requiere que sean delimitadas con valla de protección opaca, de 2,00 m de altura, dejando libre una zona de paso para peatones, resguardadas del tráfico con valla de protección, con un ancho de paso peatonal no inferior a 1,40 m. y señalización luminosa en los extremos.
- Deberán solicitarse a las diferentes **compañías suministradoras**, previamente al comienzo de las obras, la determinación de los **servicios generales** existentes que puedan verse afectados y cumplir con las medidas de protección que éstas indiquen para que las obras de demolición no afecten a las infraestructuras existentes, así como los puntos de conexión de suministros provisionales.
- Cualquier **residuo** generado por las obras que no pueda incorporarse a la normal dinámica de gestión de Residuos Urbanos, será trasladado a vertedero autorizado específico. En el caso de residuos de materiales de construcción, asfalto, etc. habrán de ser trasladados a vertedero de residuos sólidos inertes. En el caso de terrenos con posibilidad de reutilización como **suelo vegetal** se depositará en depósito autorizado para su posterior incorporación a la capa superficial. Los árboles de gran porte, y especies vegetales de interés, existentes deberán ser trasplantadas a otra ubicación en la zona, debiendo especificarse las unidades existentes y su punto de trasplante. En el caso de las palmeras debe observarse la reglamentación en vigor, tal como se indicó anteriormente.
- En general, para la gestión y evacuación de cualquier clase de residuo relacionado, se estará a lo especificado por la normativa específica en vigor en todo momento, quedando a cargo de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Pájara el seguimiento de la correcta gestión de dichos residuos y de asegurar el cumplimiento de dicha legislación.
- **No podrán realizarse obras ruidosas o que produzcan vibraciones, entre las 22:00 y las 08:00.**
- Todos los **espacios públicos** y privados afectados por las obras deberán quedar acondicionados, realizándose la **reposición del acabado superficial** de las zonas afectadas por las obras, que ocupan el espacio público, que deberán reponerse a su estado original, utilizando los mismos materiales existentes en la actualidad o de mayor calidad, siguiendo lo indicado en el PMM para las actuaciones en espacios públicos, realizándose el reasfaltado completo de la calzada si fuese necesario. Deberá de prestarse especial atención a las canalizaciones de servicios existentes, así como deberán, en todo momento, ser señalizadas las obras de acuerdo con la reglamentación vigente.

- En el supuesto de que se necesite **cortar el tráfico** para la ejecución de los trabajos, se deberá comunicar con 48 horas de antelación a la Jefatura de la Policía Local.

4.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable aprobado, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario y además:

- Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes. Se deberá anexar documentación específica que acredite la subsanación de los condicionantes indicados.
- Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de climatización, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, evacuación de aguas residuales y demás instalaciones específicas que se realicen, así como certificado de la empresa instaladora de los ascensores realizados, respecto a su correcta disposición y funcionamiento.
- Acreditación de la terminación de las obras de urbanización según el proyecto aprobado, presentado certificados finales de obra firmados y visados reglamentariamente, acta de recepción entre empresa promotora y constructora, valoración final y descripción de las obras realizadas, certificados de conformidad otorgados por las empresas suministradoras, respecto a la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de servicios implantadas y autorizaciones sectoriales que sean necesarias (sanidad, industria...). Debiendo realizar el trámite de recepción de las obras de urbanización comprometidas siguiendo el trámite establecido por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.
- Certificados de las empresas suministradoras de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para las edificaciones ejecutadas.

Lo que informo para su debido conocimiento y efectos.”

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General (Sra. Soto Velázquez) obrante en el expediente que nos ocupa, donde es enuncia lo siguiente:

“Catalina Lourdes Soto Velázquez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, a requerimiento de la jefa de la unidad administrativa de la oficina técnica y orden de prioridad verbal del S. Concejales de Urbanismo, a los efectos de su constancia en el expediente municipal referencia, emito el siguiente

INFORME JURÍDICO

(complementario al emitido 11/08/2017 y 14/08/2017)

OBJETO: *Solicitud de autorización de inicio de obras para proyecto de ejecución de reforma de Hotel “Stella Paradise” integrado en el complejo turístico “Stella Canaris” Avda. Saladar nº 23 de Solana Matorral - T.M. Pájara. Calle el Viejo Barco , nº 3. Parcelas anteriormente denominadas A-17, A-18, A-20 y A-21, parte del polígono A-2. Es parte de la parcela catastral 5832901ES6053S del Ámbito de Suelo Urbano “Stella Canaris”, T. M. de Pájara.*

REFERENCIA: *17/2000 LUM*

PROMOTOR: *Entidad mercantil “Meeting Point Jandía Investment,S.L.”.*

• **NORMATIVA DE APLICACIÓN:**

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- *Disposiciones Transitorias Decimosegunda y Decimotercera de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los espacios Naturales protegidos de canarias.*
- *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.*
- *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias modificada por la ley 9/2015, de 27 de abril y su Reglamento aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo.*
- *DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable (municipio de Pájara, Fuerteventura), publicado en el Boletín Oficial de Canarias, núm. 139, el día 20 de Julio de 2015*
- *Planeamiento municipal de aplicación referido en el apartado descriptivo del emplazamiento de la parcela.*
- *Restante normativa legal de concordante aplicación.*

• **ANTECEDENTES:**

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 14 de agosto de 2017 se se declara la situación legal de fuera de ordenación de la edificación hotelera en cuestión y se concede licencia urbanística a proyecto básico de reforma del hotel denominado "Stella Paradise", de 5 estrellas (192 habitaciones y 400 camas), condicionada a la presentación de proyecto de ejecución que subsane los requerimientos indicados en la licencia, así como a la subsanación o aportación de documentación necesaria para la autorización de inicio de obras.

La solicitud tiene por objeto la obtención de autorización de inicio de obras para proyecto de ejecución para proyecto de ejecución, que desarrolla al proyecto básico de reforma del hotel denominado "Stella Paradise", de 5 estrellas (194 habitaciones y 400 camas), cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con el proyecto que obra en esta oficina técnica, redactado por los arquitectos D. Víctor Sánchez Pescador y D. José Manuel Fleitas Rodríguez, y que se encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, con fecha 7 de mayo de 2018, complementado con los proyectos industriales de instalaciones eléctricas, contra incendios, abastecimiento de agua, saneamiento y térmicas, firmados por el Ingeniero D. José Eugenio Hernández Ojeda y visados por el Colegio oficial de Ingenieros Industriales de Canarias con fechas, 27 de febrero y 20 de marzo de 2018.

Con fecha 10 de octubre de 2019, el Técnico Municipal (Sr. fernández Muñoz) informa las solicitudes en cuestión, concluyéndose lo siguiente:

"El proyecto de ejecución presentado, complementado con los proyectos industriales específicos aportados, desarrollan el básico al que fue concedida licencia urbanística de obra, habiéndose subsanado con la documentación presentada, parte de los condicionantes técnicos que se realizaron con la concesión de licencia. Por tanto, desde ésta oficina técnica, procede informar FAVORABLEMENTE la concesión de licencia al proyecto reformado y la autorización de inicio de obras, condicionada al cumplimiento de las cuestiones indicadas a continuación, que deben quedar subsanadas, aclaradas, o concretadas pormenorizadamente (según el caso), previamente a la presentación del Acta de Replanteo e Inicio de obras o durante el transcurso de las obras previamente a la presentación de la declaración responsable de primera ocupación(...)."

CONSIDERACIONES JURIDICAS

Primera.- La licencia concedida al proyecto básico en su día concedido por acuerdo de la junta de gobierno Local se condicionaba la autorización de inicio de la obra a la " presentación del proyecto de ejecución, fiel reflejo del proyecto básico autorizado y debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, vendrá acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, donde además de justificarse el cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación. (...) Deberán aportarse las **hojas** de acreditación de contratación de **dirección de obra** de Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación."

Como consta del informe técnico municipal, y de los antecedentes se ha dado cumplimiento a este extremo ya que el proyecto de ejecución es fiel reflejo del básico presentado. Además se han presentado los proyectos específicos de instalaciones, aunque se sigue requiriendo la subsanación de determinados aspectos técnicos tanto

del proyecto arquitectónico como de los específicos de instalaciones que se señalan en los apartados a), c) y d) de su apartado de conclusiones, que se consideran de carácter no sustancial y subsanables con la presentación del acta de replanteo e inicio de obras

En relación a dicho condicionante referidos a la subsanación de proyecto previo al inicio de las obras, habrá que estar a lo establecido en el artículo 341, 342 y 346 de la L4/17, que señala que la resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de licencias habrá de ser motivada y podrá ser condicionada, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación. La concesión de la licencia quedará expresamente condicionada al cumplimiento de este extremo.

El comienzo de las actuaciones objeto de licencia, una vez obtenida esta de forma expresa o por silencio, y verificado, en su caso, el cumplimiento de sus condiciones, requerirá, en todo caso, de notificación al ayuntamiento con al menos diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, acompañada del proyecto de ejecución, si fuera preceptivo y la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico (art. 346 L4/17)

El objeto del presente título habilitante es la habilitación, con carácter previo al inicio, de la realización de las actuaciones urbanísticas que en las mismas se describan. Procederá la Estimación condicionada suspensivamente, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación, siempre que así lo solicite o acepte la persona interesada en el trámite de audiencia.

La resolución de estimación describirá, directamente o por remisión, la actuación o proyecto objeto de autorización indicando los plazos máximos para el inicio y finalización de la actuación, cuando proceda y los requisitos que deberán cumplimentarse con carácter previo al inicio, durante la ejecución y a la finalización de la misma. Asimismo se deberá explicitar la relación numerada de los defectos cuya subsanación opera como condición suspensiva para la eficacia de la resolución, así como el plazo y forma de acreditar su previo cumplimiento.

El cumplimiento de todos estos condicionantes deberán quedar acreditados por el promotor antes del inicio de la obra (su ejecución material), al tiempo de presentar el preceptivo Acta de replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, documento que deberá incorporarse al expediente municipal. Habrá de exigirse el compromiso del interesado a la subsanación de los incumplimientos advertidos antes del inicio de las obras.

Segundo.- *En relación a la necesidad de aportar informe previo sanitario. No se ha aportado el **informe sanitario** de piscinas favorable, emitido por la jefa de servicio de Sanidad Ambiental del Gobierno de Canarias, haciendo referencia al Spa diseñado conforme al Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado mediante Decreto 212/2005, de 15 de noviembre. Conforme a esta norma, este informe es previo al inicio de las obras.*

El Reglamento Sanitario de Piscinas de Uso Colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, tiene por

objeto regular las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas de uso colectivo, la seguridad de sus instalaciones y servicios, la calidad sanitaria de su agua y el tratamiento de ésta, así como el régimen de autorización, vigilancia, control e inspección sanitaria de las piscinas de uso colectivo, en su artículo 37 señala que sin perjuicio de las intervenciones que correspondan a otras Administraciones Públicas o a otros órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, **se sujeta a informe sanitario preceptivo y vinculante la construcción de las piscinas** y las reformas que afecten a la estructura de los vasos.

Por tanto, este requerimiento no ha sido subsanado por lo que no procede otorgar la autorización de inicio de obra para la construcción de piscinas y Spa, que deberá excluirse expresamente de la actual autorización.

Tercera.- En relación a los condicionantes reflejados en la licencia al proyecto básico respecto a la urbanización y abastecimiento de abastecimiento de agua y energía eléctrica

En el informe técnico de fecha 10 de octubre de 2019, y vista la documentación respecto a este apartado se tiene a bien reproducir determinados apartados extraídos de sus consideraciones:

- "El complejo existente que se pretende renovar se encuentra en situación de fuera de ordenación, sobre la que se plantean obras de conservación y mantenimiento y consolidación parcial, el complejo se localizaría sobre un suelo urbano consolidado que por el estado de la urbanización existente reúne los requisitos para ser considerado como **solar**, independientemente de que dado el deterioro de la urbanización, sea necesario ejecutar las obras descritas en el proyecto de reurbanización tramitado por el promotor".

El promotor ha presentado escrito asumiendo expresamente que las obras que se autorizan, en el edificio que se considera fuera de ordenación, no incrementan el **valor de expropiación** del inmueble, por lo que se ha dado cumplimiento a este condicionante.

- Se ha adjuntado al expediente de autorización del proyecto de la urbanización, **informe del técnico municipal, (Sr. Rodríguez Hernández)**, en donde queda **garantizada la prestación del servicio de abastecimiento de agua y depuración** para el edificio en cuestión, previo abono de los costes de refuerzo del servicio. Mediante RE nº 14197 de 2019, y conforme se señala en dicho informe técnico, se ha aportado justificante de transferencia por importe de los 100.000 € para la asunción del coste proporcional de la ampliación de la planta desaladora de Morro Jable.

- El promotor aporta un certificado de la empresa CANARY BIOENERGY, SL. que declara estar autorizada para vender energía eléctrica libremente en Canarias, al estar inscrita en el Registro Administrativo de Distribuidores, Comercializadores y Consumidores Cualificados con el nº R2-432, según Resolución de 28 de diciembre de 2011 de la Dirección General de Política Energética y Minas, en virtud del cual, expresamente garantiza la existencia de **abastecimiento de energía eléctrica** al hotel Stella Paradise, objeto de la licencia, con 400 camas, a fecha de terminación y puesta en marcha de la edificación.

Con dicho certificado queda cumplido el condicionante impuesto en la licencia concedida al proyecto básico, para acreditar la prestación del servicio de suministro de energía eléctrica al complejo.

Por tanto, para la actuación para la cual se solicita el inicio de la obra están garantizados los servicios urbanos a los que se condicionaba la licencia urbanística al proyecto básico, en cuanto a abastecimiento de agua potable y riego y suministro de energía eléctrica.

- También se señalaba la necesidad de proceder a la realización de obras de reurbanización de todo el ámbito del Stella, necesarias dado el mal estado y las carencias de la urbanización existente para cubrir la totalidad del ámbito. Para la parcela en concreto lo que se exigía en la licencia al proyecto básico era "proyecto de urbanización del viario público al que da frente la parcela de proyecto".

Ha sido presentado y autorizada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de junio de 2018, la primera fase del proyecto de urbanización de los viarios e infraestructuras urbanas al servicio de las edificaciones que se pretenden renovar en el ámbito de Stella Canaris, quedando condicionada la licencia de edificación a la ejecución y terminación simultánea de las obras de edificación y urbanización descritas en el proyecto presentado. Se entiende cumplido el condicionante establecido en la licencia urbanística al proyecto básico, otorgada por la Junta de Gobierno el 14 de agosto de 2017.

Según informe del técnico municipal de 10 de octubre de 2019, el complejo se localizaría sobre un suelo urbano consolidado que por el estado de la urbanización existente reúne los requisitos para ser considerado como solar, independientemente de que dado el deterioro de la urbanización, sea necesario ejecutar las obras descritas en el proyecto de reurbanización tramitado por el promotor y aprobado por el Ayuntamiento.

Queda convenientemente acreditado según se desprende del informe emitido por el técnico municipal y de la documentación obrante en el expediente, que la parcela cuenta con todos los servicios para tener la condición de solar y además se garantiza caudal y potencia suficiente porque están garantizados (suministro de agua y energía eléctrica), sin perjuicio de que por el estado de deterioro de la urbanización, se tengan que acometer de forma simultánea a la ejecución de la edificación las obras de reurbanización y mejoras que constan autorizadas.

La autorización para el inicio de las obras producirá, por ministerio de ley, la obligación para la persona propietaria de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento. Por tanto se establece como una obligación "ex lege", siendo de obligado cumplimiento sin necesidad de que el promotor se comprometa a ello.

El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

Cuarta.- *Esta licencia conlleva la autorización de ocupación de los espacios de viario público definidos en el proyecto, condicionada al cumplimiento de las cuestiones que se indican a continuación, debiendo observar el cumplimiento del Capítulo V de la Ordenanza reguladora de la utilización privativa del dominio público local, referente a las instalaciones para construcciones y obras, así como mantener las medidas de seguridad y vallado que se definen en el proyecto presentado y las señaladas en el informe técnico de 10 de octubre de 2019, que se dan por reproducidos.*

Quinta.- *Se informa por el técnico municipal que quedan subsanadas el resto de reparos técnicos de proyecto que se señalaban en su informe reproducidas mediante acuerdo de la junta de gobierno local al tiempo de otorgar licencia urbanística para el proyecto básico, quedando pendientes determinados condicionantes en el apartado segundo de su propuesta de resolución a cumplir antes de la ocupación del complejo, por no afectar la concesión de la presente licencia de ejecución de obra.*

En cuanto y cumplimiento del resto de la normativa urbanística aplicable se dan por reproducidas las consideraciones jurídicas vertidas en los informes jurídicos de 11/08/2017 y 14/08/201705.

El proyecto puede considerarse dentro de las actuaciones de renovación edificatoria turística del PMM de Morro Jable, al objeto de beneficiarse de la bonificación del Impuesto de Construcciones establecido en el Art. 5 de la Ordenanza fiscal que regula el ICIO.

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,*

Octava.- *Respecto a que la presente licencia para ejecución de obras deberá estar condicionada a que sea suscrito, previamente a la finalización de las obras, un convenio entre el promotor y el Ayuntamiento en el que se defina y garantice el mantenimiento de las obras de urbanización que se pretenden ejecutar por parte del propietario de los complejos a los que dan frente los espacios públicos que se plantea acondicionar, se estará al momento anterior al que deban ser recepcionadas las obras de reurbanización y resolución del expediente que se está tramitando conforme a los artículos 30 y 31 de 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, aprobado por RD 1093/1997, de 4 de julio.*

CONCLUSIÓN

Visto cuanto antecede, el informe favorable condicionado emitido por el técnico municipal (Sr. Fernández Muñoz) y en base a las consideraciones jurídicas vertidas en

el presente informe, se informa favorable condicionado, la concesión de autorización para el inicio de obra ejecución de reforma de Hotel "Stella Paradise", salvo para la construcción de piscina Spa, al no haberse aportado el **informe sanitario** de piscinas favorable, emitido por la jefa de servicio de Sanidad Ambiental del Gobierno de Canarias, haciendo referencia al Spa diseñado conforme al Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado mediante Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, dado que este informe es previo y preceptivo a la construcción o reforma de piscinas.

La resolución de estimación describirá, directamente o por remisión, la actuación o proyecto objeto de autorización indicando los plazos máximos para el inicio y finalización de la actuación, cuando proceda y los requisitos que deberán cumplimentarse:

1.- Con carácter previo al inicio de la actuación: Previamente a la presentación del Acta de Replanteo e Inicio de obras, se deberán subsanar las siguientes cuestiones, que se consideran de carácter no sustancial y subsanables con la presentación del acta de replanteo e inicio de obras:

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

-Presentación de reformados de los **proyectos específicos de instalaciones** a los que se remite el proyecto arquitectónico, visados por los colegios profesionales correspondientes, que subsanen:

- I. Las **discrepancias** en la definición del edificio, en algunas plantas, respecto del **proyecto de ejecución arquitectónico**, que prevalece sobre los de instalaciones, y al cual deben adaptarse los **proyectos específicos** presentados.
- II. Debe disponerse instalación de **extinción automática** de incendios por rociadores en todo el edificio, en cumplimiento del DB-SI 4.1 tabla 1.1.
- III. Los medios de protección deben disponer de alumbrado de **emergencia y señalización**. Así como deben disponerse **hidrantes** en número suficiente de acuerdo con el DB-SI, cuyo suministro sea desde el edificio, al carecer la red pública de presión y caudal suficientes.
- IV. Los **recorridos de evacuación** en planos deben indicar el número de usuarios asignados y deben justificarse dimensiones y características de los espacios exteriores seguros y definirse la ocupación en cocinas.
- V. Deben justificarse expresamente las **Ordenanzas Municipales de aplicación, Ruidos y vibraciones, Instalaciones en cubierta, definiendo la instalación de paneles solares térmicos** diseñados en proyecto...
- VI. Las **acometidas al alcantarillado y pluviales** deberían definirse según detalles que exige la empresa concesionaria del servicio, y disponer y definir las arquetas separadoras de grasas, imprescindibles en cocinas.
- VII. Debe describirse correctamente la **instalación de gas** del edificio.

-**Presentación de reformado de proyecto de ejecución o anexo de correcciones**, debidamente visado por el COAC, corrigiendo las cuestiones indicadas en el apartado de consideraciones:

- La justificación completa del **DB-SUA**.

El **aseo de PMR** del comedor temático no cumple con las zonas de movimiento mínimas delante de la puerta, que exige la norma. Todos los aseos de PMR deben abrir hacia el exterior o disponer puerta corredera.

Los **vestíbulos** de la cocina principal no tienen acotado, pero se ve con claridad que no tienen las dimensiones mínimas que exige la norma.

Se siguen sin **acotar** algunas escaleras y pendientes de rampa.

Debe incluirse la **ficha** de justificación del cumplimiento de la normativa de **accesibilidad canaria**.

La anterior relación numerada de los defectos cuya subsanación se requiere, opera como condición suspensiva para la eficacia de la resolución.

2.- Durante la ejecución antes de la finalización de la misma: la documentación que corresponda, como anexo al certificado final de obra:

- a) La primera ocupación del edificio queda condicionada a que sea suscrito, previamente a la finalización de las obras, un **convenio** entre el promotor y el Ayuntamiento en el que se **defina y garantice el mantenimiento de las obras de urbanización que se pretenden ejecutar por parte del propietario de los complejos** a los que dan frente los espacios públicos que se plantea acondicionar. En dicho convenio debe concretarse el mantenimiento, la limpieza y el uso de cada uno de los espacios públicos diseñados, y cuantificarse su valoración económica y la parte que corresponda a cada establecimiento.
- b) Deberá aportarse documentación de final de obra donde se justifique expresamente el cumplimiento del **DB-SI**, con las correcciones que se realicen durante el transcurso de las obras.
- c) Las **instalaciones en cubierta** no serán visibles desde el entorno, debiendo disponer la placa solar de ACS con la mínima inclinación sobre la horizontal.
- d) **Ejecución simultánea** de las obras de edificación y de reurbanización definidas en el Proyecto de reurbanización aprobado.

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

- Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes. Se deberá anexar documentación específica que acredite la subsanación de los condicionantes indicados.
- Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de climatización, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, evacuación de aguas residuales y demás instalaciones específicas que se realicen, así como certificado de la empresa instaladora de los ascensores realizados, respecto a su correcta disposición y funcionamiento.
- Acreditación de la terminación de las obras de urbanización según el proyecto aprobado, presentado certificados finales de obra firmados y visados reglamentariamente, acta de recepción entre empresa promotora y constructora, valoración final y descripción de las obras realizadas, certificados de conformidad otorgados por las empresas suministradoras, respecto a la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de servicios implantadas y autorizaciones sectoriales que sean necesarias (sanidad, industria...). Debiendo realizar el trámite de recepción de las obras de urbanización comprometidas siguiendo el trámite establecido por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.
- Certificados de las empresas suministradoras de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para las edificaciones ejecutadas.

Los plazos para el inicio, finalización y prórroga a los que se ha de sujetar la presente autorización son los establecidos en el Anexo del informe técnico.

Tal es mi informe el cual someto a cualquier otro mejor fundado en derecho.”

Dada cuenta del informe-propuesta emitido por la Jefatura de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras.

**“INFORME-PROPUESTA DE LA JEFATURA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE
OFICINA TECNICA, CATASTRO,
URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y OBRAS**

En relación con el expediente relativo a la solicitud de autorización de inicio de las obras descritas en el proyecto de ejecución de reforma del hotel 5 Stella Paradise” (192 habitaciones = 400 camas), situado en la c/ El Viejo Barco nº 3 (Parcelas A-17, A-18, A-20 y A-21 – Parte del Polígono A-2), Urb. Stella Canarias (T.M. Pájara), parte de la parcela catastral 5832901ES6053S, emito el siguiente Informe-Propuesta de Resolución y ello con base a los siguientes*

ANTECEDENTES

PRIMERO.- *La Junta de Gobierno Local, en sesión de 14 de agosto de 2017, adoptó, entre otros, el acuerdo en cuya parte dispositiva constaba lo siguiente:*

“Primero.- Declarar la edificación situada en la c/ El Viejo Barco nº 3 (Anteriormente Parcelas A-17, A-18, A-20 y A-21 – Parte del Polígono A-2) de la Urbanización “Stella Canaris” (T.M. Pájara) en situación legal de fuera de ordenación, por tener la misma una antigüedad superior a cinco años desde su total y completa terminación, según consta en el informe técnico transcrito, y sobre la que procede igualmente declarar la caducidad de la acción administrativa para exigir el restablecimiento del orden jurídico perturbado con referencia a la misma, toda vez que consta acreditada la prescripción de la infracción urbanística cometida, tipificada como grave en el artículo 202 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, dado que el plazo de prescripción es de dos años y el mismo ha transcurrido sin que por este Ayuntamiento se haya iniciado el correspondiente expediente sancionador a la edificación indicada propiedad de la sociedad “Meeting Point Jandía Investment, S.L.”, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 del citado texto legal, y que se ha producido la caducidad de la acción administrativa para el restablecimiento del orden jurídico perturbado en relación la edificación que nos ocupa, y ello conforme al artículo 180 de la normativa legal enunciada.

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

- *La superficie de la parcela sobre la que se asienta la misma es de 15.947 m2.*
- *La superficie construida total de la edificación es de 24.997,60 m2, de los cuales 6.066,70 m2 corresponden a superficie construida sobre rasante y 18.930,90 m2 a aquella situada bajo rasante.*
- *La superficie útil total de la edificación es de 16.658,95 m2.*
- *La superficie útil de cada una de las dependencias que conforman la misma son las siguientes:*

SÓTANO - 2

SÓTANO -2 (BAJO RASANTE)

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

SÓTANO - 1

SÓTANO 2 (BAJO RASANTE)

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

ESPIGA (SOBRE RASANTE)

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

PLANTA BAJA

SÓTANO 1 (BAJO RASANTE)

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

RECEPCIÓN (SOBRE RASANTE)

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

ESPIGA (SOBRE RASANTE)

<i>DESCRIPCION</i>	<i>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)</i>	<i>SUPERFICIE UTIL (m2)</i>
<i>18 Habitaciones Tipo A</i>	865,98	749,16
<i>2 Habitaciones Tipo B</i>	96,22	83,24
<i>4 Habitaciones Tipo C</i>	184,96	160,20
<i>2 Habitaciones P.M.R.</i>	103,14	90,34
<i>Suite Tipo A</i>	90,17	74,15
<i>Pasillo</i>	635,85	623,16
<i>Servicio</i>		5,03
TOTAL	1.976,32	1.785,28

SUMATORIA TOTAL	6.258,02	5.893,86
TOTAL COMPUTABLE	3.139,32	2.885,27

PLANTA PRIMERA

ESPIGA (SOBRE RASANTE)

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

RECEPCIÓN (SOBRE RASANTE)

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

PLANTA SEGUNDA

ESPIGA (SOBRE RASANTE)

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

TOTAL	3.845,97	3.474,58
-------	----------	----------

RECEPCIÓN (SOBRE RASANTE)

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

PLANTA TERCERA

ESPIGA (SOBRE RASANTE)

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

Especificar igualmente que el suelo sobre el que se ubica la edificación de referencia no tiene carácter de dominio público ni de servidumbre o protección del mismo ni tampoco se incluye éste dentro de ninguna de las categorías de suelo rústico relacionadas en el apartado a) del artículo 55 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Tercero.- Conforme a lo anteriormente indicado y considerando que la comprobación del 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 de Fuerteventura, una vez que obra la autorización para la explotación turística recogida en la Disposición Transitoria IV de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, la cual se presume válida y produce sus efectos respecto al derecho que se reconoce en la misma, así como

se ha determinado con claridad en el informe técnico, que la Disposición Transitoria IV es de aplicación al supuesto de referencia, que la edificación se encuentra en situación legal de fuera de ordenación y sobre la cual ya no es posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos del artículo 180 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, que el proyecto cumple con la normativa territorial y urbanística de aplicación, así como técnicamente el proyecto básico se ajusta a las obras permitidas en edificaciones en situación legal de fuera de ordenación al definir obras de reforma que se consideran de conservación, mantenimiento y consolidación parcial con redistribución interior de la superficie construida existente en el establecimiento y reformas exteriores sin variar significativamente el volumen edificado, conceder a la entidad mercantil “Meeting Point Jandía Investment, S.L.” Licencia Urbanística para proyecto básico de reforma del Hotel de 5* “Stella Paradise” (192 habitaciones = 400 camas), con emplazamiento en la c/ El Viejo Barco nº 3 (Antes Parcelas A-17, A-18, A-20 y A-21 – Parte del Polígono A-2) de la Urbanización “Stella Canaris” (T.M. Pájara), conforme a lo especificado en el informe técnico anteriormente transcrito y haciendo constar que el proyecto básico autorizado no es apto para llevar a cabo la construcción, por lo que debe presentarse proyecto de ejecución que sea FIEL REFLEJO del básico obrante en el expediente, debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, acompañado de acreditación de nombramiento de Arquitecto-Director de las obras, contratación de Arquitecto Técnico y cuestionario de “Estadística de Edificación y Vivienda”, así como de los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los Colegios Profesionales correspondientes y donde además de justificarse el cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación, deberán subsanarse los siguientes extremos:

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

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

- **Respecto al cumplimiento del DB-SI:** Al seguir existiendo varias indeterminaciones en el proyecto tanto en planos como memoria, debe justificarse adecuadamente el cumplimiento de este apartado en proyecto de ejecución o en proyecto industrial específico. Debe controlarse que el barrido de puertas no invade recorridos de evacuación y que deja el espacio suficiente en los vestíbulos de independencia. Las puertas de los recorridos de evacuación deben abrir en el sentido de la evacuación. Se incumple el DB-SI al no instalar rociadores que cubran todas las zonas del edificio, cuando el DB-SI 4.1 tabla 1.1 exige su disposición en residencial público con superficie construida > de 5.000 m², parámetro superado por este establecimiento. Deberá justificarse en el proyecto de ejecución la solución adoptada. Deberá de especificarse con claridad la ubicación y características de las instalaciones, incluyendo hidrantes y alumbrado de emergencia, así como los recorridos de evacuación y su longitud. Se deben especificar las puertas de salida de todos los locales con características adecuadas al CTE. Deben definirse el grado de protección e instalaciones específicas en

cocinas. Las escaleras de evacuación y uso general deben tener el ancho adecuado, tanto en función del DB-SI, como del DB-SUA.

- *En cubierta debe definirse la colocación del sistema de producción de ACS por energía solar, en cumplimiento de CTE, integrado de acuerdo con la ordenanza municipal de aplicación.*
- *Las carpinterías y vidrios de proyecto deben cumplir con DB-CTE SUA, (resistencia vidrios, elementos de seguridad...) así como el resto de DB que sean de aplicación. Se deben respetar los detalles de CTE DB-SUA.*
- *Los baños de habitaciones deben disponer de extractores de ventilación y pasos de ventilación en puertas, en cumplimiento del CTE y normativa de habitabilidad, además de la instalación de climatización. Asimismo el proyecto de ejecución debe definir los sistemas de ventilación y los conductos y chimeneas, cumpliendo con la normativa técnica de aplicación, sí como lo que especifican las normas urbanísticas del PGO vigente.*
- *Se debe recordar que el proyecto de ejecución que se presente debe de tener en consideración las siguientes cuestiones:*
 - *Debe garantizarse un almacenamiento de agua potable de 150 litros por persona y día para un periodo de 3 días. en cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGO vigente.*
 - *La red de evacuación de aguas residuales y pluviales debe ser separativa, y disponer arquetas separadoras de grasas en los puntos necesarios en el interior de la parcela, que eviten el vertido a la red de saneamiento de sustancias prohibidas por el Reglamento regulador de la prestación del servicio.*
- *Por la sociedad interesada se deberá presentar junto con el citado proyecto de ejecución documento en el que se reconozca y asuma expresamente que las obras que se autorizan en las partes del edificio que se consideran fuera de ordenación no incrementan el valor de expropiación del inmueble.*
- *Deberá presentarse, para su tramitación y aprobación independiente, el oportuno proyecto de urbanización del viario público al que da frente la parcela afectada por el proyecto básico autorizado.*
- *Previamente a la presentación del proyecto de ejecución y antes del inicio de las obras, debe acreditarse la suficiencia de los servicios urbanos, debiendo aportar informe favorable de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y depuración de la zona, así como documento suscrito por la empresa suministradora de energía eléctrica en donde se certifique la existencia de abastecimiento de energía eléctrica al complejo, haciendo referencia a las plazas alojativas del mismo. El informe de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua deberá hacer mención expresa a los hidrantes previstos y la capacidad de las redes para los mismos.*

- *Al afectar las obras planteadas a algunos ejemplares de palmeras existentes, en cumplimiento de la Orden de 24 marzo 2006, previamente a la ejecución de la obra será necesaria la autorización del órgano competente para el trasplante de palmeras.*
- *Para construcción de piscinas de uso público en cumplimiento del Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, debe aportar la autorización sanitaria previa a la ejecución de obra.*

Cuarto.- Poner en conocimiento de la sociedad interesada que previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad así como que una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación de tal circunstancia al Ayuntamiento y ello presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario aprobado por Decreto de la Alcaldía 1090/2012, de 6 de marzo, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el mismo y además:

- *Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes.*
- *Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de climatización, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, depuración de aguas residuales y demás instalaciones específicas que se realicen, así como certificado de la empresa instaladora de los ascensores realizados, respecto a su correcta disposición y funcionamiento.*
- *Acreditación de la terminación de las obras de urbanización según el proyecto aprobado, presentado certificados finales de obra firmados y visados reglamentariamente, acta de recepción entre empresa promotora y constructora, valoración final y descripción de las obras realizadas, certificados de conformidad otorgados por las empresas suministradoras, respecto a la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de servicios implantadas y autorizaciones sectoriales que sean necesarias (sanidad, industria...). Debiendo realizar el trámite de recepción de las obras de urbanización comprometidas siguiendo el trámite establecido por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.*
- *Certificados de las empresas suministradoras de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica,*

que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para las edificaciones ejecutadas.

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

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

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

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

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

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

Sexto.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de 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.*

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

SEGUNDO.- *Con fecha 21 de mayo de 2018 (R.E. nº 5118), fue presentada por la representación de “Meeting Point Jandía Investment, S.L.” solicitud de autorización para inicio de las obras descritas en el proyecto de ejecución de reforma del hotel 5* Stella Paradise” (192 habitaciones = 400 camas), situado en la c/ El Viejo Barco nº 3 (Parcelas A-17, A-18, A-20 y A-21 – Parte del Polígono A-2), Urb. Stella Canarias (T.M. Pájara), parte de la parcela catastral 5832901ES6053S, mejorándose dicha petición con la presentación sucesiva por parte de dicha promotora de diversa documentación.*

TERCERO.- *Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión de 13 de diciembre de 2018, se acordó la subsanación de ciertas deficiencias observadas por los servicios técnicos municipales en la documentación presentada para la obtención de dicha autorización, cumplimentándose dicho requerimiento con fecha 18 de septiembre, 4 y 8 de octubre de 2019 (R.E. nº 13103, 13946 y 14080, respectivamente).*

CUARTO.- *Con fecha 10 de octubre actual se emitió informe por los Servicios Técnicos en sentido favorable condicionado a la concesión de la autorización municipal de referencia y que en fecha 11 de octubre siguiente se emitió informe jurídico también en sentido favorable condicionado a la aprobación del referido título autorizador.*

LEGISLACIÓN APLICABLE

La Legislación aplicable en el procedimiento de concesión de licencia urbanística es la siguiente:

- *Los artículos 166 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, y 216 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 Transitoria Decimosegunda de la*

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

- *Los artículos 330 y 339 a 348 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.*
- *El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.*

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable y que la autorización pretendida es conforme con la ordenación urbanística aplicable, procediendo su otorgamiento con observancia expresa de los condicionantes enunciados por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Oficina Técnica Municipal en los informes emitidos por éstos.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, quien suscribe eleva a la Junta de Gobierno Local, en virtud de las competencias que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 3277/2019, de 27 de septiembre, la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- *Conceder a “Meeting Point Jandía Investment, S.L.” autorización municipal para llevar a cabo las obras descritas en el proyecto de ejecución de reforma del hotel 5* Stella Paradise” (192 habitaciones = 400 camas), programadas en la c/ El Viejo Barco nº 3 (Parcelas A-17, A-18, A-20 y A-21 – Parte del Polígono A-2), Urb. Stella Canarias (T.M. Pájara), parte de la parcela catastral y ello de acuerdo las siguientes determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente:*

1.- Con carácter previo al inicio de la actuación y previamente a la presentación del Acta de Replanteo e inicio de obras, se deberán subsanar las siguientes cuestiones, que se consideran de carácter no sustancial y subsanables con la presentación del acta de replanteo e inicio de obras:

- *Deberán aportarse las **hojas** de acreditación de contratación de **dirección de obra** de Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.*
- *Presentación de reformados de los **proyectos específicos de instalaciones** a los que se remite el proyecto arquitectónico, visados por los colegios profesionales correspondientes, que subsanen:*
 1. *Las **discrepancias** en la definición del edificio, en algunas plantas, respecto del **proyecto de ejecución arquitectónico**, que prevalece sobre los de instalaciones, y al cual deben adaptarse los **proyectos específicos** presentados.*
 2. *Debe disponerse instalación de **extinción automática** de incendios por rociadores en todo el edificio, en cumplimiento del DB-SI 4.1 tabla 1.1.*

3. Los medios de protección deben disponer de alumbrado de **emergencia y señalización**. Así como deben disponerse **hidrantes** en número suficiente de acuerdo con el DB-SI, cuyo suministro sea desde el edificio, al carecer la red pública de presión y caudal suficientes.
 4. Los **recorridos de evacuación** en planos deben indicar el número de usuarios asignados y deben justificarse dimensiones y características de los espacios exteriores seguros y definirse la ocupación en cocinas.
 5. Deben justificarse expresamente las **Ordenanzas** Municipales de aplicación, Ruidos y vibraciones, Instalaciones en cubierta, definiendo la instalación de paneles solares térmicos diseñados en proyecto.
 6. Las **acometidas al alcantarillado y pluviales** deberían definirse según detalles que exige la empresa concesionaria del servicio, y disponer y definir las arquetas separadoras de grasas, imprescindibles en cocinas.
 7. Debe describirse correctamente la **instalación de gas** del edificio.
- **Presentación de reformado de proyecto de ejecución o anexo de correcciones**, debidamente visado por el COAC, corrigiendo las cuestiones indicadas en el apartado de consideraciones:
1. La justificación completa del **DB-SUA**.
 2. El **aseo de PMR** del comedor temático no cumple con las zonas de movimiento mínimas delante de la puerta, que exige la norma. Todos los aseos de PMR deben abrir hacia el exterior o disponer puerta corredera.
 3. Los **vestíbulos** de la cocina principal no tienen acotado, pero se ve con claridad que no tienen las dimensiones mínimas que exige la norma.
 4. Se siguen sin **acotar** algunas escaleras y pendientes de rampa.
 5. Debe incluirse la **ficha** de justificación del cumplimiento de la normativa de **accesibilidad canaria**.

La anterior relación numerada de los defectos cuya subsanación se requiere opera como condición suspensiva para la eficacia de la resolución.

2.- Durante la ejecución y antes de la finalización de la misma, deberá obtenerse la documentación que corresponda y que constará como anexa al posterior certificado final de obra:

- a. La primera ocupación del edificio queda condicionada a que sea suscrito, previamente a la finalización de las obras, un **convenio** entre el promotor y el Ayuntamiento en el que se **defina y garantice el mantenimiento de las obras de urbanización que se pretenden ejecutar por parte del propietario de los complejos** a los que dan frente los espacios públicos que se plantea acondicionar. En dicho convenio debe concretarse el mantenimiento, la limpieza y el uso de cada uno de los espacios públicos diseñados, y

cuantificarse su valoración económica y la parte que corresponda a cada establecimiento.

- b. Deberá aportarse documentación de final de obra donde se justifique expresamente el cumplimiento del **DB-SI**, con las correcciones que se realicen durante el transcurso de las obras.
- c. Las **instalaciones en cubierta** no serán visibles desde el entorno, debiendo disponer la placa solar de ACS con la mínima inclinación sobre la horizontal.
- d. **Ejecución simultánea** de las obras de edificación y de reurbanización definidas en el Proyecto de reurbanización aprobado.

3.- Una vez finalizadas las obras, deberá formalizarse la reglamentaria “Comunicación Previa” al Ayuntamiento que documenta la primera ocupación y utilización de la edificación terminada, presentando el correspondiente formulario aprobado, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el mismo y además:

- Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes. Se deberá anexar documentación específica que acredite la subsanación de los condicionantes indicados.
- Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de climatización, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, evacuación de aguas residuales y demás instalaciones específicas que se realicen, así como certificado de la empresa instaladora de los ascensores realizados, respecto a su correcta disposición y funcionamiento.
- Acreditación de la terminación de las obras de urbanización según el proyecto aprobado, presentado certificados finales de obra firmados y visados reglamentariamente, acta de recepción entre empresa promotora y constructora, valoración final y descripción de las obras realizadas, certificados de conformidad otorgados por las empresas suministradoras, respecto a la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de servicios implantadas y autorizaciones sectoriales que sean necesarias (sanidad, industria...). Debiendo realizar el trámite de recepción de las obras de urbanización comprometidas siguiendo el trámite establecido por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.
- Certificados de las empresas suministradoras de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica,

que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para las edificaciones ejecutadas.

SEGUNDO.- *Respecto de las obras descritas en el citado proyecto de ejecución, especificar expresamente que la autorización de inicio de éstas que ahora se formaliza no incluye la concreta construcción de Piscina Spa prevista en el mismo, toda vez que no se ha aportado el informe sanitario de piscinas favorable, emitido por la Jefatura de Servicio de Sanidad Ambiental del Gobierno de Canarias, haciendo referencia al Spa diseñado, todo ello en cumplimiento del Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado mediante Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, el cual es previo y preceptivo a la construcción o reforma de cualquier instalación de este tipo.*

TERCERO.- *Las actuaciones autorizadas deberán iniciarse en un plazo máximo de DOCE meses, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de las obras de VEINTICUATRO meses, a contar igualmente a partir de la notificación de éste.*

CUARTO.- *Advertir a la sociedad interesada que deberá notificar al Ayuntamiento el inicio de las obras al menos con diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, todo ello a los efectos de la presencia de los Técnicos Municipales en el acto de formalización del oportuno Acta de Replanteo.*

QUINTO.- *Notificar el acuerdo que se formalice a la entidad mercantil "Meeting Point Jandía Investment, S.L.", 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 referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

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

Lo que se informa a los efectos oportunos. No obstante, la Junta de Gobierno Local acordará lo que estime conveniente."

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el siguiente acuerdo, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

PRIMERO.- Conceder a “Meeting Point Jandía Investment, S.L.” autorización municipal para llevar a cabo las obras descritas en el proyecto de ejecución de reforma del hotel 5* Stella Paradise” (192 habitaciones = 400 camas), programadas en la c/ El Viejo Barco nº 3 (Parcelas A-17, A-18, A-20 y A-21 – Parte del Polígono A-2), Urb. Stella Canarias (T.M. Pájara), parte de la parcela catastral y ello de acuerdo las siguientes determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente:

1.- Con carácter previo al inicio de la actuación y previamente a la presentación del Acta de Replanteo e inicio de obras, se deberán subsanar las siguientes cuestiones, que se consideran de carácter no sustancial y subsanables con la presentación del acta de replanteo e inicio de obras:

- Deberán aportarse las **hojas** de acreditación de contratación de **dirección de obra** de Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.
- Presentación de reformados de los **proyectos específicos de instalaciones** a los que se remite el proyecto arquitectónico, visados por los colegios profesionales correspondientes, que subsanen:
 1. Las **discrepancias** en la definición del edificio, en algunas plantas, respecto del **proyecto de ejecución arquitectónico**, que prevalece sobre los de instalaciones, y al cual deben adaptarse los **proyectos específicos** presentados.
 2. Debe disponerse instalación de **extinción automática** de incendios por rociadores en todo el edificio, en cumplimiento del DB-SI 4.1 tabla 1.1.
 3. Los medios de protección deben disponer de alumbrado de **emergencia y señalización**. Así como deben disponerse **hidrantes** en número suficiente de acuerdo con el DB-SI, cuyo suministro sea desde el edificio, al carecer la red pública de presión y caudal suficientes.
 4. Los **recorridos de evacuación** en planos deben indicar el número de usuarios asignados y deben justificarse dimensiones y características de los espacios exteriores seguros y definirse la ocupación en cocinas.
 5. Deben justificarse expresamente las **Ordenanzas** Municipales de aplicación, Ruidos y vibraciones, Instalaciones en cubierta, definiendo la instalación de paneles solares térmicos diseñados en proyecto.
 6. Las **acometidas al alcantarillado y pluviales** deberían definirse según detalles que exige la empresa concesionaria del servicio, y disponer y definir las arquetas separadoras de grasas, imprescindibles en cocinas.
 7. Debe describirse correctamente la **instalación de gas** del edificio.

- **Presentación de reformado de proyecto de ejecución o anexo de correcciones**, debidamente visado por el COAC, corrigiendo las cuestiones indicadas en el apartado de consideraciones:
 1. La justificación completa del **DB-SUA**.
 2. El **aseo de PMR** del comedor temático no cumple con las zonas de movimiento mínimas delante de la puerta, que exige la norma. Todos los aseos de PMR deben abrir hacia el exterior o disponer puerta corredera.
 3. Los **vestíbulos** de la cocina principal no tienen acotado, pero se ve con claridad que no tienen las dimensiones mínimas que exige la norma.
 4. Se siguen sin **acotar** algunas escaleras y pendientes de rampa.
 5. Debe incluirse la **ficha** de justificación del cumplimiento de la normativa de **accesibilidad canaria**.

La anterior relación numerada de los defectos cuya subsanación se requiere opera como condición suspensiva para la eficacia de la resolución.

2.- Durante la ejecución y antes de la finalización de la misma, deberá obtenerse la documentación que corresponda y que constará como anexa al posterior certificado final de obra:

- a) La primera ocupación del edificio queda condicionada a que sea suscrito, previamente a la finalización de las obras, un **convenio** entre el promotor y el Ayuntamiento en el que se **defina y garantice el mantenimiento de las obras de urbanización que se pretenden ejecutar por parte del propietario de los complejos** a los que dan frente los espacios públicos que se plantea acondicionar. En dicho convenio debe concretarse el mantenimiento, la limpieza y el uso de cada uno de los espacios públicos diseñados, y cuantificarse su valoración económica y la parte que corresponda a cada establecimiento.
- b) Deberá aportarse documentación de final de obra donde se justifique expresamente el cumplimiento del **DB-SI**, con las correcciones que se realicen durante el transcurso de las obras.
- c) Las **instalaciones en cubierta** no serán visibles desde el entorno, debiendo disponer la placa solar de ACS con la mínima inclinación sobre la horizontal.
- d) **Ejecución simultánea** de las obras de edificación y de reurbanización definidas en el Proyecto de reurbanización aprobado.

3.- Una vez finalizadas las obras, deberá formalizarse la reglamentaria “Comunicación Previa” al Ayuntamiento que documenta la primera ocupación y utilización de la edificación terminada, presentando el correspondiente formulario

aprobado, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el mismo y además:

- Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes. Se deberá anexar documentación específica que acredite la subsanación de los condicionantes indicados.
- Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de climatización, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, evacuación de aguas residuales y demás instalaciones específicas que se realicen, así como certificado de la empresa instaladora de los ascensores realizados, respecto a su correcta disposición y funcionamiento.
- Acreditación de la terminación de las obras de urbanización según el proyecto aprobado, presentado certificados finales de obra firmados y visados reglamentariamente, acta de recepción entre empresa promotora y constructora, valoración final y descripción de las obras realizadas, certificados de conformidad otorgados por las empresas suministradoras, respecto a la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de servicios implantadas y autorizaciones sectoriales que sean necesarias (sanidad, industria...). Debiendo realizar el trámite de recepción de las obras de urbanización comprometidas siguiendo el trámite establecido por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.
- Certificados de las empresas suministradoras de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para las edificaciones ejecutadas.

SEGUNDO.- Respecto de las obras descritas en el citado proyecto de ejecución, especificar expresamente que la autorización de inicio de éstas que ahora se formaliza no incluye la concreta construcción de Piscina Spa prevista en el mismo, toda vez que no se ha aportado el informe sanitario de piscinas favorable, emitido por la Jefatura de Servicio de Sanidad Ambiental del Gobierno de Canarias, haciendo referencia al Spa diseñado, todo ello en cumplimiento del Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado mediante Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, el cual es previo y preceptivo a la construcción o reforma de cualquier instalación de este tipo.

TERCERO.- Las actuaciones autorizadas deberán iniciarse en un plazo máximo de DOCE meses, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de las obras de VEINTICUATRO meses, a contar igualmente a partir de la notificación de éste.

CUARTO.- Advertir a la sociedad interesada que deberá notificar al Ayuntamiento el inicio de las obras al menos con diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, todo ello a los efectos de la presencia de los Técnicos Municipales en el acto de formalización del oportuno Acta de Replanteo.

QUINTO.- Notificar el acuerdo que se formalice a la entidad mercantil "Meeting Point Jandía Investment, S.L.", 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 referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

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

Con lo que se dio por terminado el acto, levantándose la sesión por la Presidencia a las once horas y cinco minutos del día de la fecha, de todo lo cual, yo el Vicesecretario General, doy fe.