



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 24 DE JULIO DE 2024

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Alejandro Jesús Jorge Moreno

CONCEJALES

Alexis Alonso Rodríguez

Kathaisa Rodríguez Pérez

Raquel Acosta Santana

Raimundo Dacosta Calviño

José Manuel Díaz Rodríguez

Lucía Darriba Folgueira

SECRETARIO

Claudia Ravetllat Vergés

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las ocho horas y treinta minutos del día veinticuatro de julio de dos mil veinticuatro, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Alcalde, don Alejandro Jesús Jorge Moreno, con la asistencia de los señores Concejales que en el encabezamiento se expresan, al objeto de celebrar sesión extraordinaria en primera convocatoria para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 3349/2024, de 23 de julio.

Actúa de Secretario, la Vicesecretaria de la Corporación, doña Claudia Ravetllat Verges, por ausencia del titular, que da fe del acto.

Abierta la sesión por la Presidencia, seguidamente se procede a dar cuenta de los asuntos incluidos en el Orden del Día para esta sesión.

PRIMERO.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO REFORMADO DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE HABITACIONES Y ZONAS COMUNES DEL HOTEL "GORRIONES", TRAITADO A INSTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN DE "COUNSEL INVERSIONES 2014, SL". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (13/73 LUM)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:

“M^a Sonia Ruano Domínguez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, para su constancia en el expediente de su razón tiene a bien emitir el siguiente



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

INFORME:

REFERENCIA: 13/73 LUM

ASUNTO: Solicitud de licencia urbanística para proyecto básico reformado de "Renovación y modernización de habitaciones y zonas comunes en el Hotel Meliá Gorriónes" de Playa Barca

SITUACIÓN: Parcela Catastral nº 4224001ES7142S0001ZK. Suelo Urbano "Los Gorriónes" Playa Barca - T.M. de Pájara

SOLICITANTE: Counsel Inversiones 2014, S.L.U.

NORMATIVA APLICABLE:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común
- Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.
- Ley 2/2013, de 29 de marzo, de Renovación y Modificación Turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril.
- Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1989 y definitivamente por silencio Administrativo positivo, actualmente en vigor y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de aplicación.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, en relación con las solicitudes presentada por la entidad "Counsel Inversiones 2014, S.L.U. que tienen por objeto la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico reformado de renovación y modernización de habitaciones y zonas comunes en el Hotel Meliá Gorriónes de Playa Barca en la parcela catastral nº 4224001ES7142S0001ZK, Suelo Urbano Los Gorriónes, en este Término Municipal.

La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecúa a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación.

Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

SEGUNDA.- De conformidad con el artículo 331 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, están sujetas a previa licencia urbanística municipal las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.

La legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que esta se dicte dentro del plazo establecido para resolver. En caso de resolución extemporánea o de silencio administrativo positivo, la normativa urbanística aplicable será la que



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

resulte más beneficiosa para el solicitante de entre la vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo de la resolución expresa o producción del silencio positivo.

TERCERA.- El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia urbanística se establece en el artículo 14 y siguientes del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre:

“A. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud de la persona interesada en la actuación urbanística, acompañada de los documentos requeridos por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando fuere exigible, de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable y de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación.

B. Acreditada la aportación de los documentos y verificado el cumplimiento de los requisitos formales exigidos, se acordará la admisión a trámite de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción.

C. Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.

D. A la vista de los informes, si estos fueran desfavorables por la concurrencia de defectos subsanables en el proyecto, la Administración podrá requerir al solicitante, con suspensión del plazo para resolver, la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, confiéndole un plazo no superior a tres meses, prorrogable a solicitud del interesado, para su cumplimentación, debiendo emitirse nuevo informe sobre la subsanación presentada, en su caso.

E. Una vez instruido el expediente y, para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable a la solicitud, se dará vista al interesado para que en el plazo de quince días pueda formular alegaciones que podrán consistir en:

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

c) Solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

F. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al Alcalde, órgano competente para resolver de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local.

G. La resolución adoptada se notificará a los interesados con indicación de los recursos pertinentes.”

CUARTA.- Obra en el expediente informe técnico **FAVORABLE** condicionado a una serie de cuestiones que se consideran no sustanciales para el objeto de la licencia de proyecto básico y



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

que pueden ser subsanadas en la presentación del proyecto de ejecución. El citado informe lo suscribe el arquitecto municipal D. José María Fernández Muñoz el 19 de junio de 2024, del cual se extrae lo siguiente:

(...) “Conclusión

1.- Consta en el expediente autorización previa emitida por el Cabildo Insular, por Resolución de 30 de diciembre de 2015, que incrementa el número de plazas del establecimiento que quedaba con **573 unidades alojativas y 1.148 plazas turísticas**. La reforma planteada ahora es similar a la autorizada por el Cabildo insular, cambiando algunas actuaciones en las zonas comunes y eliminando la reforma de 5 unidades de la planta 4 y manteniendo las mismas unidades en esa planta, y dejando de actuar en algunas unidades, por lo que se mantiene el número de plazas alojativas autorizadas. La competencia para verificación del cumplimiento de la normativa turística y autorizaciones administrativas de proyectos de rehabilitación de establecimientos turísticos es del Cabildo Insular, debiendo determinarse jurídicamente si es precisa o no la modificación de la Autorización Administrativa o la realización de comunicación previa ante el cabildo insular, previamente a la concesión de la licencia, al ser una modificación de proyecto que no altera el número de unidades alojativas y plazas autorizadas.

2.- Por tanto, en caso de que el pertinente informe jurídico lo estime adecuado analizando las cuestiones indicadas anteriormente, se informa favorablemente el proyecto básico presentado y la concesión de licencia al mismo, condicionado al cumplimiento de las siguientes cuestiones que se consideran no sustanciales para el objeto de la licencia a proyecto básico, y pueden ser subsanadas o completadas a la presentación del proyecto de ejecución:

- Deberá ser aportada **autorización del Cabildo Insular** para el reformado de proyecto, o comunicación previa, en caso de que jurídicamente se considere válido dicho procedimiento.
- El proyecto presentado es básico, no apto para el inicio de las obras, por lo que deberá presentarse **proyecto de ejecución** completo, debidamente visado por el COAC, que incluya la documentación reglamentariamente establecida y la justificación de toda la normativa técnica de aplicación, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes. En dicho proyecto de ejecución se deberán subsanar las deficiencias técnicas del proyecto indicadas en el apartado 2 de consideraciones.
- La renovación propuesta es necesaria para mantener las condiciones que exige un establecimiento hotelero de categoría de 4 estrellas, debiéndose hacer constar, no obstante, que las obras que se autorizan no suponen incremento del valor de expropiación del inmueble, en el hipotético caso que el planeamiento establezca esta necesidad.

3.- Independientemente de la concesión de la licencia al proyecto presentado, de reforma y modernización sin incremento de volumen, deberá requerirse al propietario de los terrenos del suelo urbano denominado “Los Gorrones”, el cumplimiento de la obligación de culminar con el desarrollo, gestión y ejecución de las determinaciones del Plan General vigente, según la ficha correspondiente, debiendo presentar el documento adecuado para establecer la ordenación pormenorizada del ámbito y Proyecto de Reparcelación de la zona, así como proyecto o proyectos de urbanización que describan las obras de urbanización completas ejecutadas y/o a ejecutar, según la ordenación pormenorizada que se plantee, solicitando la recepción de las obras de urbanización una vez finalizadas, siguiendo el trámite legalmente establecido por la Ley 4/2017, del Suelo de Canarias y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como sus Reglamentos, y toda la legislación sectorial que sea de aplicación.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

No obstante, se encuentra en tramitación el nuevo Plan General de Ordenación, en el que se está incluyendo ámbito de Los Gorriones, incluyendo un convenio urbanístico suscrito por la propiedad, con una propuesta de intervención en dicho PGO, en la que se pacta una nueva ordenación en este ámbito, y unas nuevas condiciones para el desarrollo, gestión y ejecución que posibilitará la renovación del establecimiento y la urbanización, más allá de la reforma que ahora se plantea. Por tanto, no parece adecuado en el momento actual ejecutar el planeamiento vigente, a la espera de la nueva ordenación. Siendo la actuación propuesta, como se ha dicho, de reforma y mejora sin incremento de edificabilidad, dentro del concepto de conservación edificatoria turística establecido en la Ley 2/2013.

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

- Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes.
- Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de climatización, gas propano GLP (en su caso), 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 que están totalmente finalizadas las obras de urbanización y que están en correcto funcionamiento las redes de infraestructuras básicas de abastecimiento de agua potable y depuración de aguas residuales que sirven a la parcela en cuestión y cuentan con las autorizaciones sectoriales necesarias.

5.- Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá ser concluido el trámite de obtención de licencia de apertura de actividad clasificada iniciado (expediente 30/2007-AC), u optar por dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada”

QUINTA.- En respuesta a lo apuntado por el técnico municipal en su informe respecto a la necesidad de modificar la autorización turística existente que fue concedida por resolución de 30 de diciembre de 2015, obra en el expediente informe del Cabildo de Fuerteventura que atiende a dicha petición concluyendo que es innecesaria una nueva autorización previa del hotel. El citado informe es presentado en esta Administración el 3 de junio de 2024 (registro de entrada nº 12642/2024) y del mismo se extrae lo siguiente:

“3.- Justificación cumplimiento normativa turística.

Dto. 142/2010, de 4 de octubre, por el que aprueba el Reglamento de Actividad Turística de Alojamiento; Dto. 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos; así como la Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias y sus modificaciones en la Ley 9/2015, de 27 de abril.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Analizado el nuevo documento técnico tramitado, se comprueba que las modificaciones realizadas siguen cumpliendo con la normativa turística canaria.

III CONCLUSIONES.

Tras el análisis del nuevo documento técnico y las comprobaciones del cumplimiento de la legislación turística, leyes 2/2013 y 9/2015, así como de los requisitos y estándares turísticos establecidos; se comprueba que las modificaciones planteadas no alteran la autorización administrativa concedida, ya que no se modifican ni estándares ni requisitos turísticos y no varía la capacidad alojativa autorizada, produciéndose sólo mejoras de equipamientos, zonas generales y de servicios.

RESUMEN CAPACIDAD ALOJATIVA HOTEL MELIA FUERTEVENTURA

TIPOLOGIA	CAPACIDAD	Nº U.A.	PLAZAS
Unidades dobles			
(Casas del Mar)	2	141	282
Unidades dobles PMR			
(Casas del Mar)	2	3	6
Unidades dobles (Edf.			
Principal)	2	415	830
Unidades dobles PMR			
(Edf. Principal)	2	12	24
Unidades triples (Edf.			
Principal)	3	2	6
TOTAL		573	1148

El presente informe es **FAVORABLE** a la tramitación del documento técnico presentado para la innecesariedad de nueva autorización previa del **HOTEL MELIÁ FUERTEVENTURA** con categoría de **4 estrellas** y capacidad alojativa para **573** unidades y **1148** plazas, situado en Playa la Barca s/n, Sotavento, T.M. Pájara”

SEXTA.- El proyecto presentado es básico, no apto para la realización de las obras, por lo que previamente a la autorización para su inicio, deberá ser presentado proyecto de ejecución, que sea fiel reflejo del Básico que pueda ser autorizado, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes.

SÉPTIMA.- Toda licencia urbanística deberá establecer un plazo inicial de vigencia para la realización de la actuación que en la misma se legitima, salvo que, por la naturaleza de dicha actuación o por su proyección sobre usos definitivos, la licencia deba tener una vigencia permanente o indefinida en el tiempo. Los plazos se computarán de conformidad con lo establecido en el artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

OCTAVA.- La concesión de Licencias Urbanística está sujeta a liquidación de la correspondiente Tasa por concesión de Licencias Urbanísticas, así como a la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales y con las Ordenanzas Municipales de aplicación.

NOVENA.- 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 de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Conceder a la entidad Counsel Inversiones 2014, S.L.U. licencia urbanística para proyecto básico reformado de “Renovación y modernización de habitaciones y zonas comunes en el hotel “Meliá Gorrones” Suelo Urbano Los Gorrones de Playa Barca, con emplazamiento en la Parcela catastral nº 4224001ES7142S0001ZK, en este término municipal.

El proyecto presentado es básico, no apto para la realización de las obras por lo que previamente a la autorización para su inicio, deberá ser presentado proyecto de ejecución, que sea fiel reflejo del básico presentado, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, con subsanación de todos los condicionantes indicados en el informe técnico municipal de 19 de junio de 2024, apartado consideraciones.

Además, se indica que la renovación propuesta es necesaria para mantener las condiciones que exige un establecimiento hotelero de categoría de 4 estrellas, debiéndose hacer constar, no obstante, que las obras que se autorizan no suponen incremento del valor de expropiación del inmueble, en el hipotético caso que el planeamiento establezca esta necesidad.

SEGUNDO.- El otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminedar ni condicionar las situaciones jurídico privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

Se hace constar que en virtud del art. 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.

TERCERO.- Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, presentación del proyecto de ejecución visado cumplimentando los condicionantes indicados en la licencia y la comunicación previa al Ayuntamiento 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, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

Para la terminación de las obras, en función de la duración previsible de las obras, se establece un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia conforme a lo establecido en el artículo 347.6 de la Ley 4/2017.

Conforme a lo previsto en el artículo 347.5 del mismo texto legal, se podrá conceder prórroga de los plazos de la licencia, a solicitud del interesado que explicita los motivos que la justifican.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por el arquitecto director de la obra y cuanta documentación sea preceptiva.

CUARTO.- Dar traslado del acuerdo a la entidad interesada con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición.

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

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, 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 Counsel Inversiones 2014, S.L.U. licencia urbanística para proyecto básico reformado de “Renovación y modernización de habitaciones y zonas comunes en el hotel “Meliá Gorriones” Suelo Urbano Los Gorriones de Playa Barca, con emplazamiento en la Parcela catastral nº 4224001ES7142S0001ZK, en este término municipal.

El proyecto presentado es básico, no apto para la realización de las obras por lo que previamente a la autorización para su inicio, deberá ser presentado proyecto de ejecución, que sea fiel reflejo del básico presentado, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, con subsanación de todos los condicionantes indicados en el informe técnico municipal de 19 de junio de 2024, apartado consideraciones.

Además, se indica que la renovación propuesta es necesaria para mantener las condiciones que exige un establecimiento hotelero de categoría de 4 estrellas, debiéndose hacer constar, no obstante, que las obras que se autorizan no suponen incremento del valor de expropiación del inmueble, en el hipotético caso que el planeamiento establezca esta necesidad.

SEGUNDO.- El otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

Se hace constar que en virtud del art. 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.

TERCERO.- Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, presentación del proyecto de ejecución visado cumplimentando los condicionantes indicados en la licencia y la comunicación previa al Ayuntamiento 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, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

Para la terminación de las obras, en función de la duración previsible de las obras, se establece un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia conforme a lo establecido en el artículo 347.6 de la Ley 4/2017.

Conforme a lo previsto en el artículo 347.5 del mismo texto legal, se podrá conceder prórroga de los plazos de la licencia, a solicitud del interesado que explice los motivos que la justifican.

Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por el arquitecto director de la obra y cuanta documentación sea preceptiva.

CUARTO.- Dar traslado del acuerdo a la entidad interesada con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición.

SEGUNDO.- PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN APORTADO POR LA ENTIDAD MERCANTIL "SLR TURISMO ESPAÑA, S.L." EN EL CONTRATO DE CONCESION DE LA OBRA DE INSTALACIONES DE OCIO EN EL PLAN PARCIAL "EL GRANILLO". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (1/2020 COB)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:

"Marta A. Torres de León, Asesora Jurídica del Ayuntamiento de Pájara, para su constancia en el expediente de su razón tiene a bien emitir el siguiente

INFORME:

REFERENCIA: GERES 103/2017. COB 1/1/2020.

ASUNTO: Solicitud de informe respecto al proyecto básico y de ejecución aportado del Contrato de Concesión de Obras para la ejecución, conservación y explotación de, un Beach Club y una serie de instalaciones deportivas en Costa Calma, Fuerteventura, parcela catastral 7057202ES7175N0001YR, coincidente con la parcela nº 0 del Plan Parcial "El Granillo".



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SOLICITANTE: SLR TURISMO ESPAÑA S.L.U, como concesionaria del Ayuntamiento de Pájara,

NORMATIVA APLICABLE:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común
- Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.
- Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1989 y definitivamente por silencio Administrativo positivo, actualmente en vigor y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de aplicación.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias en relación con el expediente iniciado por la entidad SLR TURISMO ESPAÑA S.L.U. con respecto a la solicitud de aprobación de proyecto básico y ejecución aportado del Contrato de Concesión de obras para la ejecución, conservación y explotación de, un Beach Club y una serie de instalaciones deportivas en Costa Calma, Fuerteventura, parcela catastral 7057202ES7175N0001YR, coincidente con la parcela nº 0 del Plan Parcial "El Granillo".

La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecúa a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación.

Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

SEGUNDA.- De conformidad con el artículo 331 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, están sujetas a previa licencia urbanística municipal las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.

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

TERCERA.- El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia urbanística se establece en el artículo 14 y siguientes del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre:

"A. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud de la persona interesada en la actuación urbanística, acompañada de los documentos requeridos por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando fuere exigible, de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable y de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación.

B. Acreditada la aportación de los documentos y verificado el cumplimiento de los requisitos formales exigidos, se acordará la admisión a trámite de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción.

C. Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.

D. A la vista de los informes, si estos fueran desfavorables por la concurrencia de defectos subsanables en el proyecto, la Administración podrá requerir al solicitante, con suspensión del plazo para resolver, la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, confiriéndole un plazo no superior a tres meses, prorrogable a solicitud del interesado, para su cumplimentación, debiendo emitirse nuevo informe sobre la subsanación presentada, en su caso.

E. Una vez instruido el expediente y, para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable a la solicitud, se dará vista al interesado para que en el plazo de quince días pueda formular alegaciones que podrán consistir en:

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

c) Solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

F. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al Alcalde, órgano competente para resolver de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local.

G. La resolución adoptada se notificará a los interesados con indicación de los recursos pertinentes.”

CUARTA.- Obra en el expediente informe técnico **FAVORABLE CONCONDIONADO** de fecha 1 de Julio de 2.024 con respecto a la aprobación del Proyecto básico y ejecución de “**INSTALACIONES DE ZONA DE DEPORTIVA DESCUBIERTA, OTROS USOS Y ACONDICIONAMIENTO EN LA PARCELA P-0 DEL PLAN PARCIAL “EL GRANILLO”** suscrito por el técnico municipal (Sr. Fernández Muñoz) del que se destaca lo siguiente:

(...) “CONCLUSIONES

1.- En conclusión de las consideraciones expuestas, y sin perjuicio de lo que pueda determinar el correspondiente informe jurídico, desde el punto de vista estrictamente técnico se informa favorablemente el proyecto básico y de ejecución de “**INSTALACIÓN DE ZONA DEPORTIVA DESCUBIERTA, OTROS USOS Y ACONDICIONAMIENTO EN LA PARCELA P-0 DEL PLAN PARCIAL “EL GRANILLO”**”, y la aprobación del mismo de forma condicionada, al cumplimiento de las siguientes cuestiones:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- a) Desde el punto de vista técnico, se considera que puede darse por cumplido el condicionante impuesto en la autorización sectorial de la Viceconsejería de Planificación Territorial y aguas del Gobierno de Canarias, debiéndose remitir a la Viceconsejería y al Cabildo Insular el Estudio, la resolución de la Dirección General de Cultura y Patrimonio Cultural, así como el proyecto básico y de ejecución presentado, junto la resolución municipal que acuerde la aprobación de mismo.

Deberá seguir dándose cumplimiento a las condiciones impuestas por la autorización de la Viceconsejería de Planificación Territorial y aguas del Gobierno de Canarias, que deben transcribirse en el acuerdo:

“Se deberá obtener la correspondiente autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo de Fuerteventura, para garantizar que no se vea afectado el Yacimiento Paleontológico colindante. Así como la demolición de los obstáculos que puedan impedir la libre circulación por la Servidumbre de Tránsito.

Y con sujeción a las siguientes CONDICIONES GENERALES:

PRIMERA: La autorización se entiende sin perjuicio de terceros, dejando a salvo el derecho de propiedad, y se otorga con sujeción a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y en el Decreto 171/2006, de 21 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

SEGUNDA: Las obras, instalaciones y actividades se llevarán a cabo con arreglo a la documentación presentada.

TERCERA: El otorgamiento de esta autorización no exime a su titular de la obtención de la licencia municipal correspondiente y de otras autorizaciones legalmente establecidas, en particular, la de vertidos al mar de aguas residuales, la de conexión a la red de saneamiento general o fosa séptica, así como, la Declaración de Impacto Ambiental de proyectos en su caso.

Se advierte al interesado que dispone del plazo de 2 años, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución, para ejercitar la presente autorización, transcurrido dicho plazo sin haberla ejercitado, caducará a todos los efectos.

CUARTA: La autorización no permite el llevar a cabo actividades fuera de los límites de la misma, tales como acopio, almacenamiento o depósito de los residuos de la explotación, así como, la publicidad a través de carteles, vallas, o medios acústicos o visuales.

QUINTA: Los trabajos y obras que se autoricen no deberán constituir obstáculo para la utilización de las zonas de servidumbre de tránsito y acceso al mar.

SEXTA: El titular de la autorización no podrá ocupar, para la ejecución de las obras, espacio alguno del dominio público marítimo-terrestre que no haya sido previamente autorizada.

SÉPTIMA: El incumplimiento total o parcial de las condiciones o prescripciones impuestas en la autorización podrá dar lugar a la incoación del



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

correspondiente expediente de resolución de la autorización, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieran derivarse de dicho incumplimiento.

OCTAVA: Cuando el titular de la autorización obligado a ello no lleve a cabo las acciones que se le ordenen por la Administración, en aplicación de las condiciones correspondientes, ésta podrá proceder a su ejecución de forma subsidiaria, siendo atribuido el importe de los gastos, así como, el de los daños y perjuicios a dicho titular.

Deberá quedar condicionada la aprobación del proyecto a que las obras que se realicen no constituyen obstáculo para la utilización de las zonas de servidumbre de tránsito y acceso al mar, debiendo garantizarse que la servidumbre de tránsito queda permanentemente expedita para el paso público peatonal.

Igualmente e deberá seguir dando cumplimiento a los condicionantes indicados por los infirmes del Cabildo Insular, que no hayan sido cumplimentados aún:

- *Se deben evitar en todo momento el paso de operarios y maquinaria, así como la de arrojar vertido sobre el Horno Industrial está recogido con el número 371 (Horno de Cal en Costa Calma) en el Inventario de Patrimonio Histórico del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, en las coordenadas (28R 577799 3115967).*
- *Se prohíbe cualquier actuación tipificada como infracción administrativa por la Ley 33/2015 que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos.*
- *En las labores de ajardinamiento no se deberán utilizar especies incluidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras y en el Real Decreto 216/2019, de 29 de marzo, por el que se aprueba la lista de especies exóticas invasoras preocupantes para la región ultraperiférica de las islas Canarias y por el que se modifica el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto.*
- *Se deberá estar a lo dispuesto en la Orden de 20 de febrero de 1991, de la Consejería de Política Territorial, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, en el Decreto 62/2006, de 16 de mayo, por el que se establecen medidas para favorecer la protección, conservación e identidad genética de la palmera canaria (*Phoenix canariensis*) y en la Orden de 29 de octubre de 2007, por la que se declara la existencia de las plagas producidas por los agentes nocivos *Rhynchophorus ferrugineus* (Olivier) y *Diocalandra frumenti* (Fabricius) y se establecen las medidas fitosanitarias para su erradicación y control.*
- *Los ejemplares de especies protegidas de flora existentes en el ámbito de actuación del anteproyecto se deberán preservar in situ y en caso de no ser posible deberán ser trasplantados e incorporarlos a los proyectos de*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ajardinamiento del propio lugar, para cuyo manejo se deberá estar a lo dispuesto la normativa que les sea de aplicación y recabar las autorizaciones pertinentes.

- *Los residuos generados durante la ejecución de las actuaciones del anteproyecto deberán ser correctamente separados y gestionados en virtud de la legislación que les sea de aplicación en cada caso.*
- *Para el alumbrado se deberá emplear luminarias que vayan acorde con los criterios de iluminación de la Reserva Starlight de Fuerteventura.*
- *Cualquier incidencia que se observe en relación a la flora, la fauna, hábitats de interés comunitario y medio ambiente en general, deberá ser comunicada al Servicio de Medio Ambiente o a los Agentes de Medio Ambiente.*

(....)

- b) *Se deberá condicionar la aprobación del proyecto a la ejecución del proyecto de extensión de la red de baja tensión aportado, previa obtención de la autorización de la Viceconsejería de Planificación Territorial y aguas del Gobierno de Canarias, que posibilite la autorización de la ejecución de dicho proyecto de extensión de red de baja tensión, cuya ejecución se deberá realizar al tiempo que la edificación, obras de extensión de red que no podrá ser aprobada hasta la obtención de dicha autorización.*
- c) *Se condicionará igualmente la aprobación del proyecto a que en caso de afectarse a algún ejemplar de palmeras, se obtenga previamente la autorización o informe al órgano competente, en cumplimiento con la Orden de 24 marzo 2006, siendo necesaria la autorización del órgano competente.*
- d) *Como condicionantes técnicos a la hora de la ejecución del proyecto, y como medidas de protección del medio ambiente, deberá observarse el cumplimiento de las siguientes cuestiones:*
- **No deberá afectarse a espacios externos al ámbito**, especialmente a la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, debiendo ejecutar las obras de muros, movimientos de tierra y canalizaciones de evacuación de aguas pluviales sin afectar al DPMT.
 - Las **emisiones de polvo** asociadas a las obras deberán ser eficazmente corregidas mediante el riego de las superficies expuestas en las excavaciones de zanjas. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, 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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- *Habrà que tenerse en cuenta el cumplimiento de la Ordenanza municipal reguladora para la protección del medio ambiente contra **ruidos y vibraciones**.*
- *Se tomarán las medidas necesarias para evitar que durante las obras se produzcan **vertidos** accidentales de aceites y/o gasoil, (maquinaria de obras) que puedan contaminar las aguas superficiales, subterráneas y el sustrato natural.*

En caso de ocurrencia de vertido accidental se procederá, con carácter inmediato y por parte de gestor autorizado, a su retirada junto con el sustrato que haya quedado impregnado, y a su posterior traslado a vertedero autorizado.

- *Se vigilará, previamente a la realización de las obras que no se afecta a **especies naturales protegidas**, ni se ponen en peligro ejemplares de reptiles u otras especies existentes en la zona, procediendo en ese caso a su reubicación. En todo momento se evitará afectar al espacio exterior al estrictamente delimitado por las acciones proyectadas. Se velará especialmente de no invadir con acopios de tierras o materiales, y el tránsito de vehículos y maquinaria para la realización de las obras se realizará a través de las vías existentes, evitando el tráfico o la estancia sobre áreas externas a la superficie delimitada por el Proyecto.*
- *Una vez finalizadas las obras, no deben quedar restos e indicios de las mismas, efectuándose la restauración de todos o aquellos sectores externos a la superficie que hubiesen quedado por accidentes afectados.*
- *Asimismo deberá prestarse especial atención en la ejecución de los reasfaltados y repavimentados, para no generar discontinuidad en los pavimentos, así como a otras redes de **instalaciones subterráneas existentes que puedan ser afectadas** por las obras.*
- *Deberán **coordinarse los trabajos con los servicios municipales de la policía local**, para la realización de cortes de calles, afectando lo menos posible al uso de las vías y señalizando las zonas de obra y desvíos necesarios con la debida antelación.*

- e) *La dirección técnica de las obras será realizada por el Arquitecto D. Fernando Briganty Arencibia, el Arquitecto técnico D. Eliseo Alejandro Pérez Hernández y el Ingeniero D. Alexis Betancor Cabrera, corriendo el Arquitecto técnico con la Coordinación de Seguridad y Salud en la obra. Dichos técnicos presentan declaración responsable de estar habilitados profesionalmente para el trabajo realizado y que cuentan con una experiencia demostrable en obras de instalaciones similares a las que realizan en la concesión. En caso de que se pretenda modificar algún técnico interviniente deberá ser previamente autorizado por el Ayuntamiento.*

*2.- Se deberá remitir el proyecto de extensión de la Red de Baja Tensión, suscrito por el Ingeniero D. Alexis Betancor Cabrera a la Viceconsejería de Planificación Territorial y aguas del Gobierno de Canarias, solicitando autorización para la ejecución del mismo, aprovechando para remitir el cumplimiento del condicionante establecido en la autorización de la **INSTALACIÓN DE ZONA DEPORTIVA DESCUBIERTA, OTROS USOS Y ACONDICIONAMIENTO EN LA PARCELA P-0 DEL PLAN PARCIAL "EL GRANILLO", FASE 1**, indicado en el apartado 3 de consideraciones.*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

3.- Se ha rebasado en exceso el plazo indicado en el contrato para la presentación del proyecto de ejecución, si bien ha sido debido a la tramitación de autorizaciones sectoriales necesarias para la emisión de informes y la aprobación del proyecto, por lo que no puede imputarse el retraso exclusivamente al concesionario.

El **plazo de terminación de las obras**, según lo especificado en el PCA, será de **7 meses**, desde la firma del Acta de Replanteo e inicio de las Obras. La comprobación de replanteo e inicio de las obras, deberá realizarse en el plazo no superior a un mes desde la aprobación del proyecto de ejecución. Las obras deberán desarrollarse de acuerdo con el Plan de Obra que contiene el proyecto y que se aprueba junto con el mismo.

4.- El adjudicatario deberá seguir cumpliendo todos los requerimientos establecidos en los pliegos del contrato, debiendo continuar redactando la documentación exigida y justificando el cumplimiento de las condiciones, generales y especiales especificadas en los pliegos de la concesión.

5.- La parcela forma parte del Plan Parcial "El Granillo" afectado por la nulidad del PGO de 1998 y los PP de desarrollo, estando en tramitación la revisión del PGO para recuperar la ordenación y viabilizar la finalización del desarrollo de este sector y ultimar las obras de urbanización, en la que deberían contemplarse las actuaciones necesarias en el marco de la legislación vigente. Se ha incluido en el nuevo PGO un convenio preparatorio en el que se plantean los compromisos a asumir por el Ayuntamiento y los promotores que lo suscriben, entre ellas la entidad Arakrulich como propietario mayoritario de la Junta de Compensación existente, que asume el compromiso de ejecutar y finalizar la urbanización del ámbito "El Granillo 2", en 15 meses.

Deberá determinarse jurídicamente si es preciso realizar alguna actuación tendente a la terminación de las obras de urbanización del Plan Parcial el Granillo y la recepción formal completa de ésta urbanización, por parte del Ayuntamiento.

QUINTA.- En respuesta a las dudas apuntadas por el técnico Municipal para un análisis jurídico debemos considerar lo siguiente:

5.- La parcela forma parte del Plan Parcial "El Granillo" afectado por la nulidad del PGO de 1998 y los PP de desarrollo, estando en tramitación la revisión del PGO para recuperar la ordenación y viabilizar la finalización del desarrollo de este sector y ultimar las obras de urbanización, en la que deberían contemplarse las actuaciones necesarias en el marco de la legislación vigente. Se ha incluido en el nuevo PGO un convenio preparatorio en el que se plantean los compromisos a asumir por el Ayuntamiento y los promotores que lo suscriben, entre ellas la entidad Arakrulich como propietario mayoritario de la Junta de Compensación existente, que asume el compromiso de ejecutar y finalizar la urbanización del ámbito "El Granillo 2", en 15 meses.

Deberá determinarse jurídicamente si es preciso realizar alguna actuación tendente a la terminación de las obras de urbanización del Plan Parcial el Granillo y a la recepción formal completa de ésta urbanización, por parte del Ayuntamiento.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Consta en el expediente informe de la Técnico de la Administración General (Sra. Soto Velázquez) de fecha 1 de abril de 2.022, donde se determina las cuestiones urbanísticas y del que se resaltan las siguientes:

CONCLUSIONES:

(...)La clasificación urbanísticamente del suelo donde se encuentra la parcela de referencia por aplicación del Plan General vigente (Plan General de Ordenación de 1989), es suelo **Rústico de Litoral Costero**. según el cual, sin que ello impida las actividades ligadas al ocio debidamente controladas. En este sentido serán:

- a) Usos prohibidos: Todos los usos que requieran para su implantación modificar las condiciones del terreno y en especial cualquier edificación, los vertidos de escombros y extracción de áridos.
- b) Usos permitidos: Los destinados a **actividades de ocio** que no requieran instalaciones fijas y cumplan con lo expresado en el párrafo anterior.
- c) Usos compatibles: **Podrán edificarse construcciones destinadas al equipamiento público y dotacional, tales como aseos y vestuarios, etc. (...).**

Usos Compatibles será el de vivienda para guarda, al cuidado del medio natural, en proporción de una vivienda por cada 50 Ha., con un tope de 150 m² de superficie construida, altura máxima de una planta y 3,50 m. **También será uso compatible el de recreo y ocio**, siempre que no requieran instalaciones fijas.

Actualmente, la regulación del suelo rústico se ha visto modificada directamente por la aplicación de las disposiciones de la Ley 4/2017, del Suelo de Canarias. Dicha ley establece en su disposición transitoria 3ª que:

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

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

El Art. 34 de la Ley, define el Suelo rústico de protección costera (SRPCO), para la ordenación del dominio público marítimo-terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección, cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable y en ellos se encuentren presentes valores naturales que justifiquen esta categorización. La adscripción a esta subcategoría es compatible con cualquier otra de las enumeradas en este artículo, permitiendo establecer determinaciones más restrictivas en función de estos valores.

El PIOF/PORN no lo considera rústico de protección ambiental, sino Urbano/Urbanizable, por lo que el planeamiento insular no ha determinado que el mismo disponga de valores que hagan entender que sea un suelo de protección ambiental genérica. En cualquier caso, según el Art. 64 de la Ley, incluso en el suelo rústico de protección ambiental serán posibles los usos, actividades, construcciones e instalaciones que no estuvieran expresamente prohibidos por el plan insular, los planes y normas de espacios naturales protegidos o el Plan General municipal y sean



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

compatibles con el régimen de protección al que dicho suelo está sometido, siendo preceptivo, cuando se trate de espacio natural protegido, informe previo del órgano al que corresponda la gestión.

El régimen de usos y posibilidad de edificación vienen determinados por la Ley de Costas, sometiéndose al control y autorización de la administración competente. Las actuaciones programadas no se encuentra dentro de los usos prohibidos por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (art. 25), y 46 de su Reglamento de desarrollo, como legislación sectorial aplicable. La actuación denominada Fase I cuenta con autorización sectorial concedida para la realización de obras en la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT), por resolución de la Viceconsejería de Planificación Territorial y aguas del Gobierno de Canarias, condicionada a una serie de consideraciones a las que habrá de dar cumplimiento.

La actuación pretendida en el estudio de viabilidad presentado para la concesión de obra para la ejecución, conservación y explotación de un Beach Club y una serie de instalaciones deportivas, definida en el anteproyecto presentado como Fase I cuenta con **informe técnico favorable, de forma condicionada, sobre la viabilidad de la actuación** a nivel urbanístico, y a los efectos de su tramitación conforme a lo establecido en la Ley de contratos de las administraciones públicas, para contrato de concesión de obras, con los siguientes condicionantes:

"En la concesión que se otorgue debe tenerse en consideración la necesidad de que previamente a la aprobación del proyecto que desarrolle las obras, a nivel de ejecución, se debe obtener la correspondiente autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo de Fuerteventura, para garantizar que no se vea afectado el Yacimiento existente en el entorno.

Igualmente en la concesión que se otorgue debe tenerse en consideración la necesidad de que, previamente a la aprobación del proyecto que desarrolle las obras, debe obtenerse cualquier informe o autorización sectorial que sea necesaria en aplicación de la legislación sectorial que sea de aplicación y las obras que finalmente se desarrollen, (informe sanitario para el uso de piscinas, Consejo Insular de Aguas, Consejería Industria, etc.), así como la intervención administrativa en materia de actividades clasificadas o espectáculos públicos que proceda.

(...) previamente a la aprobación del proyecto que desarrolle las obras, debe obtenerse cualquier informe o autorización sectorial que sea necesaria en aplicación de la legislación sectorial que sea de aplicación y las obras que finalmente se desarrollen, (informe sanitario para el uso de piscinas, Consejo Insular de Aguas, Consejería Industria, etc.), así como la intervención administrativa en materia de actividades clasificadas o espectáculos públicos que proceda."

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que la actuación propuesta (fase I) es viable, desde el punto de vista estrictamente urbanístico, debiendo condicionarse el desarrollo del procedimiento de concesión y el proyecto definitivo a la obtención de las preceptivas autorizaciones sectoriales e informes, así como al cumplimiento de sus condicionamientos.

Cabe destacar que figura en el expediente informe complementario del arquitecto técnico municipal (Sr. Fernández Muñoz) de fecha 18 de Julio de 2.024, que hace mención a dicha cuestión y del que se resalta la siguiente CONCLUSIÓN.

(...)En conclusión de las consideraciones expuestas, se estima que la posible suspensión de licencias que pudiera operar derivada de la tramitación de un nuevo planeamiento no afecta a este procedimiento de aprobación de proyecto de ejecución.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SEXTA.- Toda licencia urbanística deberá establecer un plazo inicial de vigencia para la realización de la actuación que en la misma se legitima, salvo que, por la naturaleza de dicha actuación o por su proyección sobre usos definitivos, la licencia deba tener una vigencia permanente o indefinida en el tiempo. Los plazos se computarán de conformidad con lo establecido en el artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

SÉPTIMA.- La concesión de Licencias Urbanística está sujeta a liquidación de la correspondiente Tasa por concesión de Licencias Urbanísticas, así como a la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales y con las Ordenanzas Municipales de aplicación.

OCTAVA.- La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento mediante Decreto 4329/2019, de 5 de diciembre (BOP nº 149 de 11 de diciembre de 2019) de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Informar FAVORABLEMENTE al cumplimiento de los condicionantes establecidos en el informe técnico y en los señalados en las autorizaciones sectoriales emitidas y que figuran en el expediente para la licencia urbanística para la aprobación del proyecto básico y de ejecución aportado del Contrato de Concesión de Obras para la ejecución, conservación y explotación de, un Beach Club y una serie de instalaciones deportivas en Costa Calma, Fuerteventura, parcela catastral 7057202ES7175N0001YR, coincidente con la parcela nº 0 del Plan Parcial "El Granillo".

SEGUNDO.- El otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

TERCERO.- Se hace constar que en virtud del art. 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.

CUARTO.- Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente. Dicha iniciación requerirá, en todo caso el cumplimentando de los condicionantes indicados en la licencia y la comunicación previa al Ayuntamiento 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, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal. Para la terminación de las obras, en función de la duración previsible de las obras, se establece un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución. Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia conforme a lo establecido en el artículo 347.6 de la Ley 4/2017. Conforme a lo previsto en el artículo 347.5 del mismo texto legal, se podrá conceder prórroga de los plazos de la licencia, a solicitud del interesado que explicita los motivos que la justifican.

QUINTO.- Dar traslado del acuerdo a la entidad interesada con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, 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.- Informar FAVORABLEMENTE al cumplimiento de los condicionantes establecidos en el informe técnico y en los señalados en las autorizaciones sectoriales emitidas y que figuran en el expediente para la licencia urbanística para la aprobación del proyecto básico y de ejecución aportado del Contrato de Concesión de Obras para la ejecución, conservación y explotación de, un Beach Club y una serie de instalaciones deportivas en Costa Calma, Fuerteventura, parcela catastral 7057202ES7175N0001YR, coincidente con la parcela nº 0 del Plan Parcial "El Granillo".

SEGUNDO.- El otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

TERCERO.- Se hace constar que en virtud del art. 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.

CUARTO.- Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente. Dicha iniciación requerirá, en todo caso el cumplimentando de los condicionantes indicados en la licencia y la comunicación previa al Ayuntamiento 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, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal. Para la terminación de las obras, en función de la duración previsible de las obras, se establece un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución. Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia conforme a lo establecido en el artículo 347.6 de la Ley 4/2017. Conforme a lo previsto en el artículo 347.5 del mismo texto legal, se podrá conceder prórroga de los plazos de la licencia, a solicitud del interesado que explicita los motivos que la justifican.

QUINTO.- Dar traslado del acuerdo a la entidad interesada con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Y no habiendo más asuntos que tratar, por el Presidente se levanta la sesión a las ocho horas y cuarenta minutos, de todo lo cual, yo la Vicesecretaria doy fe.

1.Firmante: CLAUDIA RAVETLLAT VERGÉS
Puesto: VICESECRETARIA
Fecha Firma: 11/09/2024 10:55:11

2.Firmante: ALEJANDRO JESÚS JORGE MORENO
Puesto: ALCALDE-PRESIDENTE
Fecha Firma: 12/09/2024 21:09:22