



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE
LANZAROTE
SG

ASISTENCIA PL171009.1.-

Presidencia:

Don Oswaldo Betancort García

Concejales:

Don Miguel Ángel Jiménez Cabrera
Doña Olivia Duque Pérez
Don Eugenio Robayna Díaz
Doña Alicia María Páez Guadalupe
Don Antonio Callero Curbelo
Doña Antonia Honoria Machín Barrios
Doña María de la Paz Cabrera Méndez
Don Agustín Méndez Delgado
Doña Myriam Jorge Camejo
Don José Alberto Umpiérrez Delgado
Don Francisco Javier Díaz Gil
Doña Emma Esther Cabrera Toribio
Doña Guacimara Leyva Barreto
Don José Dimas Martín Martín
Doña Sandra Tolosa Robayna
Don Jonás Álvarez Morales
Don Francisco Ojeda Gordillo

Secretario General:

Don Mariano de León Perdomo

Ausencias:

Don José Brito Perdomo
Doña M^a Rocío Arredondo Carmona
Doña Omayra Díaz García

BORRADOR DEL ACTA (Nº 09) DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, CON FECHA NUEVE DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECISIETE.

(171009)

En la Villa de Teguiise, a nueve de octubre de dos mil diecisiete, siendo las doce horas, se reúne el Pleno del Ayuntamiento de Teguiise en el Salón de Actos Habilitado al efecto, en sesión ordinaria, convocada bajo la Presidencia del Señor Alcalde Don Oswaldo Betancort García y con la asistencia de los señores concejales relacionados al margen.

El Sr. Secretario verifica que en primera convocatoria existe quórum suficiente de constitución.

Abierto el acto por la Presidencia, se pasó a tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día.

I.- PARTE RESOLUTIVA

PUNTO PRIMERO.- Acuerdos que procedan en relación a actas de sesiones plenarias anteriores.-

Por el Señor Secretario, con la venia de la Presidencia, se manifiesta que: "se trata de someter a la consideración del

Pleno las actas de las siguientes sesiones plenarias:

- Sesión Ordinaria de fecha 13 de junio de 2017.
- Sesión Ordinaria de fecha 11 de julio de 2017.

Sometidas las actas a la consideración del Pleno, se acuerda, por unanimidad de los dieciocho miembros asistentes de los veintidós concejales que legalmente lo componen (doce del grupo CC, uno del grupo PSOE, uno de Somos, uno del PP, uno de IU y dos de los concejales no adscritos don José Dimas Martín Martín y doña Sandra Tolosa Robayna), aprobarlas sin corrección alguna.

PUNTO SEGUNDO.- Acuerdos que procedan sobre modificación de la nominación de las partidas del Capítulo 4 en relación a las subvenciones a Entidades, Desplazamientos y Escuelas Deportivas.-

Por el Señor Secretario, con la venia de la Presidencia, se manifiesta: "el **Artículo 82.3 del ROF** dispone que el Alcalde o Presidente, por razones de urgencia debidamente motivada, podrá incluir en el orden del día, a iniciativa propia o propuesta de alguno de los portavoces, asuntos que no hayan sido previamente informados por la respectiva Comisión Informativa, pero en este supuesto no podrá adoptarse acuerdo alguno sobre estos asuntos sin que el Pleno ratifique su inclusión en el orden del día. En este caso, es una propuesta de la Concejalía de Deportes.

Por tanto procede en primer lugar la aprobación de la urgencia del asunto".

Sometida la urgencia de la propuesta a la consideración del Pleno, se acuerda, por diecisiete de los dieciocho miembros asistentes de los veintidós concejales que legalmente lo componen (doce

del grupo CC, uno del grupo PSOE, uno de SOMOS, uno del PP y dos de los concejales no adscritos don José Dimas Martín Martín y doña Sandra Tolosa Robayna) y una abstención (IU), estimarla.

Se da cuenta de la propuesta de la Concejalía de Deportes que se transcribe a continuación:

<<Propuesta del Concejal de Deportes al Pleno de la Corporación.

Asunto: Modificación de Subvenciones Nominadas de las partidas del capítulo 4 - Transferencias corrientes de los Presupuestos Municipales del año 2017, en relación a las subvenciones a Entidades, Desplazamientos y Escuelas Deportivas.

PRIMERO.- Que por el Técnico de Juventud y Deportes, con fecha 03 de octubre de 2017 (número 5488), se emitió el siguiente informe:

"INFORME TÉCNICO DEL DEPARTAMENTO DE DEPORTES

Carlos Sáenz Toledo, Técnico de Departamento de Juventud y Deportes del Ayuntamiento de Teguiise, en el ejercicio de mis funciones, emito el siguiente informe:

ASUNTO: MODIFICACIÓN SUBVENCIONES NOMINADAS 2017

Primero.- Con fecha 15 de marzo de 2017, en el Pleno de carácter ordinario acordó aprobar la siguiente nominación de partidas relativas a subvenciones a Entidades, Desplazamientos y Escuelas Deportivas:

"SUBVENCIONES DE DEPORTES 2017

DENOMINACIÓN	IMPORTE
Subvenciones Deportivas	175.000,00 €

Modificación solicitada:

SUBVENCIONES DEPORTIVAS 2017

DENOMINACIÓN	DNI/CIF	IMPORTE
CD Lanzabike (prueba deportiva MTB Hotel Beatriz Costa Teguiise)	G-35561067	3.000,00 €
Rosa María Fontes Gutiérrez (Trail-Promoción Famara Total)	45551114-M	500,00 €
C Judo Bastián Costa Teguiise	V-35910231	15.000,00 €
Club de Aeromodelismo Diablillos del Aire Club	G-35751262	1.000,00 €
Guillermo J. Medina Pérez (Gimnasia Ariadna Medina Muñoz)	45529192-W	800,00 €
Martín Domínguez Cedrés	45530437-M	1.000,00€
Asociación Lanzarote Sailing Paradise (Copa del Rey)	G-76278936	10.000,00 €
A.D.C. Teguiise (Equipo senior)	G-35343276	6.000,00 €
Club de Vuelo Libre Zonzamas	G-35258904	3.000,00 €
C.B. Maramajo (Equipo senior)	G-76201649	6.000,00 €
Antonio A. Rodríguez Lemes (Circuito de Tiro)	42901030-G	300,00 €
Club de Fútbol - sala Jameos Tahíche	G-35434752	3.000,00 €
CB Grubati (Torneos de baloncesto)	G-35378645	2.000,00 €
Sociedad Colombófila La Ilustrísima de Teguiise	G-35974773	2.500,00 €
Club Piragüismo Los Marlines de Lanzarote	G-35736818	5.000,00 €
CD Bola y Petanca Zonzamas	G-35316041	1.500,00 €
C.D. Teguiise (Proyecto Gothia Cup)	G-35304146	1.048,00 €
C.D. Tahíche (Proyecto Gothia Cup)	G-35279777	1.572,00 €
C.D. Tahíche (Juvenil División de Honor)	G-35279777	21.000,00 €
Club de lucha Tao (Equipo senior)	G-35373133	25.000,00 €
C.D. Teguiise (Equipo senior)	G-35304146	20.000,00 €
Club de Petanca Teseguiise	G-76062611	750,00 €
Manguía Motor Sport	G-35990282	10.000,00 €
Club Deportivo Surf Franito	G-35690247	7.000,00 €
Club de bola y petanca Los Valles	G-35420652	750,00 €
Club de bolos y petanca Los Llanos de Nazaret	G-35264811	750,00 €
Club de bola y petanca n.º 13 Villa de Teguiise	G-35411260	1.500,00 €
Eugenio Rojido Graña (Vela)	78848196-X	1.000,00 €
Alberto Peláez Serrano (Proyectos temporada Trail)	13981078-E	1.500,00 €

Francisco José Godoy Romero (Proyecto temporada Trail)	44036770G	1.500,00 €
Club de bolas y petanca La Peña de Mozaga	G-35255900	750,00 €
Subvenciones Varias Deportivas		154.720,00 €"

Segundo.- Se proceda dar de baja a las siguientes subvenciones a Entidades, Desplazamientos y Escuelas Deportivas:

SUBVENCIONES DEPORTIVAS 2017

DENOMINACIÓN	DNI/CIF	IMPORTE
CD Lanzabike (prueba deportiva MTB Hotel Beatriz Costa Tegui)	G35561067	3.000,00 €
Club de Aerodelismo Diablillos del Aire Club	G35751262	1.000,00 €

Tercero.- Dicha partida quedará de la siguiente manera:

DENOMINACIÓN	IMPORTE
Subvenciones Deportivas	24.280,00 €

Cuarto.- Vista la aprobación del Plan Estratégico de Subvenciones, por Resolución de Alcaldía de 1 de febrero de 2017 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) nº 16 el 6 de febrero de 2017 y en base a lo anteriormente expuesto, y en calidad de Técnico de Juventud y Deportes del Ayuntamiento de Tegui fundamento e **INFORMO FAVORABLE** sin perjuicios de que el Interventor/a realice la fiscalización preceptiva.

En Tegui, a 03 de octubre de 2017.

Fdo. El Técnico de Juventud y Deportes. Carlos Sáenz Toledo".

SEGUNDO.- Existiendo en el Presupuesto Municipal del 2017, en la partida del capítulo 4 - Otras Transferencias corrientes, Subvenciones Deportivas (340 489 01), se **PROPONE** al Pleno:

Primero.- Se proceda dar de baja a las siguientes subvenciones a Entidades, Desplazamientos y Escuelas Deportivas:

SUBVENCIONES DEPORTIVAS 2017

DENOMINACIÓN	DNI/CIF	IMPORTE
CD Lanzabike (prueba deportiva MTB Hotel Beatriz Costa Tegui)	G35561067	3.000,00 €
Club de Aerodelismo Diablillos del Aire Club	G35751262	1.000,00 €

Segundo.- Dicha partida quedará de la siguiente manera:

DENOMINACIÓN	IMPORTE
Subvenciones Deportivas	24.280,00 €

En Tegui, a 03 de octubre de 2017.

Fdo.: Jose Alberto Umpiérrez Delgado. Concejale de Deportes.>>

El Señor Alcalde eleva al Pleno la propuesta.

El Pleno del Ayuntamiento, por doce votos a favor de los dieciocho miembros asistentes de los veintiún concejales que legalmente lo componen (grupo CC) y seis abstenciones (uno del grupo PSOE, uno de Somos, uno del PP, uno de IU y dos de los concejales no adscritos don José Dimas Martín Martín y doña Sandra Tolosa Robayna)

ACUERDA:

Aprobar la propuesta anteriormente transcrita, en todos sus términos.

El Señor Alcalde proclama el acuerdo adoptado.

PUNTO TERCERO.- Acuerdos que procedan sobre modificación de la nominación de las partidas del Capítulo 4 en relación a las subvenciones a Entidades, Desplazamientos y Escuelas Deportivas.-

Por el Señor Secretario se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión Especial de Cuentas de fecha 04 de octubre de 2017, que se transcribe a continuación:

<<Tercero.- Acuerdos que procedan sobre modificación de la nominación de las partidas del capítulo 4 en relación a las subvenciones a Entidades, Desplazamientos y Escuelas Deportivas.

Se da cuenta de la propuesta de la Concejalía de Deportes al Pleno de la Corporación que se transcribe a continuación

“Propuesta del Concejal de Deportes al Pleno de la Corporación.

Asunto: Modificación de la Nominación de las partidas del capítulo 4 - Transferencias corrientes de los Presupuestos Municipales del 2017, en relación a las subvenciones a Entidades, Desplazamientos y Escuelas deportivas.

Existiendo en el Presupuesto Municipal del 2017, en la partida del capítulo 4 - Otras Transferencias corrientes, Subvenciones Deportivas (340 489 01), se **PROPONE** al Pleno:

Primero.- Nominación a diferentes proyectos y/o entidades deportivas del municipio de Tegui se:

SUBVENCIONES DE DEPORTES 2017

DENOMINACIÓN	IMPORTE
Subvenciones Deportivas	175.000,00 €

Modificación solicitada:

SUBVENCIONES DEPORTIVAS 2017

DENOMINACIÓN	DNI/CIF	IMPORTE
DIANA LOPEZ GOMEZ (POLE DANCE)	45882211-V	1.000,00 €
CLUB DEPORTIVO BALONCESTO GRUBATI	G35378645	2.000,00 €
FEDERACION INSULAR DE AUTOMOVILISMO DE LAS PALMAS	V35253483	3.500,00 €
HOYO EN UNO LANZAROTE (GOLF)	G76287424	2.000,00 €
CLUB DEPORTIVO LANZABIKE	G35561067	2.000,00 €
JUAN JOSE BATISTA BONILLA (ATLETA)	45532356-S	600,00€
CLUB DEPORTIVO CHINIJOS DE COSTA TEGUISE (BALONMANO)	G76207190	2.000,00 €
YERAY LEMES MACIAS (PILOTO DE RALLY)	G-35343276	3.500,00 €
ASOCIACION DEPORTIVA VOLCAN SPORT	G76283704	800,00 €
FERNANDO FRANCISCO RODRIGUEZ CAMACHO	45532777-E	1.500,00 €
SUBVENCIONES VARIAS DEPORTIVAS		18.900,00 €

En Tegui se, a 02 de octubre de 2017.

Fdo.: Jose Alberto Umpiérrez Delgado. Concejal de Deportes”.

Seguidamente se entabla el correspondiente debate entre los miembros asistentes, al finalizar el cual se somete el tema a la consideración de la Comisión, que acuerda, con aplicación del voto ponderado sobre veintiuno, por doce votos a favor (grupo CC) y cinco abstenciones (cuatro del Grupo Mixto y uno del concejal no adscrito Don José Dimas Martín Martín), dictaminar **favorablemente** la aprobación por el Pleno de la propuesta transcrita anteriormente, en todos sus términos.>>

El Señor Alcalde eleva al Pleno el dictamen de la Comisión.

El Pleno del Ayuntamiento, por doce votos a favor de los dieciocho miembros asistentes de los veintiún concejales que legalmente lo componen (grupo CC) y seis abstenciones (uno del grupo PSOE, uno de SOMOS, uno del PP, uno de IU y dos de los concejales no adscritos don José Dimas Martín Martín y doña Sandra Tolosa Robayna)

ACUERDA:

Aprobar el dictamen de la Comisión Informativa anteriormente transcrito, en todos sus términos.

El Señor Alcalde proclama el acuerdo adoptado.

PUNTO CUARTO.- Acuerdos que procedan sobre modificación de la nominación de las partidas del Capítulo 4 en relación a las subvenciones a Entidades, Desplazamientos y Escuelas Deportivas y Anexo V - Transferencias corrientes de los Presupuestos Municipales 2017 en relación a subvenciones a Festejos

Por el Señor Secretario, con la venia de la Presidencia, se manifiesta: “el **Artículo 82.3 del ROF** dispone que el Alcalde o Presidente, por razones de urgencia debidamente motivada, podrá incluir en el orden del día, a iniciativa propia o propuesta de alguno de los portavoces, asuntos que no hayan sido previamente informados por la respectiva Comisión Informativa, pero en este supuesto no podrá adoptarse acuerdo alguno sobre estos asuntos sin que el Pleno ratifique su inclusión en el orden del día. En este caso, es una propuesta de la Alcaldía.

Por tanto procede en primer lugar la aprobación de la urgencia del asunto”.

Sometida la urgencia de la propuesta a la consideración del Pleno, se acuerda, por diecisiete de los dieciocho miembros asistentes de los veintidós concejales que legalmente lo componen (doce del grupo CC, uno del grupo PSOE, uno de SOMOS, uno del PP y dos de los concejales no adscritos don José Dimas Martín Martín y doña Sandra Tolosa Robayna) y una abstención (IU), estimarla.

Se da cuenta de la propuesta de la Alcaldía que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DEL ALCALDE PRESIDENTE AL PLENO DE LA CORPORACIÓN

Asunto: Modificación de la nominación de las partidas del Capítulo 4 en relación a las subvenciones a Entidades, Desplazamientos y Escuelas Deportivas y Anexo V - Transferencias corrientes de los presupuestos Municipales 2017 en relación a subvenciones a Festejos.-

PRIMERO.- Que por la Técnico de Cultura y Festejos, con fecha 04 de octubre de 2017 (número 5505), emitió el siguiente informe:

“INFORME TÉCNICO DEL DEPARTAMENTO DE CULTURA Y FESTEJOS.

Sebastiana María de la Hoz Ramos, Técnico del Departamento de Cultura y Festejos del Ayuntamiento de Tegui, en el ejercicio de mis funciones, emito el siguiente informe:

ASUNTO: Propuestas al Pleno de la modificación de la nominación de las partidas del Anexo V - TRANSFERENCIAS CORRIENTES DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES DEL 2017, en relación a las subvenciones de festejos.

INFORME

Primero.-

En base a la propuesta adjunta presentada por el Concejel del Área para la modificación de la denominación de las subvenciones de Festejos existiendo en el Presupuesto Municipal de 2017, en la partida del anexo V - Transferencias corrientes, subvenciones de festejos. Se proponen las siguientes modificaciones:

Denominación existente:

SUBVENCIONES DE FESTEJOS 2017

DENOMINACIÓN	IMPORTE
Asoc. De Fiestas del Sagrado Corazón de María	8.600,00 €
Asoc. De Fiestas de San Rafael Los Molinos	2.300,00 €

Modificación solicitada:

FESTEJOS POPULARES 2017

DENOMINACIÓN	IMPORTE
Festejos Populares 2017 (338 226 14)	10.900,00 €

Segundo.-

Que dichas modificaciones se deben a los siguientes motivos:

Primero, vista la instancia general de solicitud con RGE número 25.115/2017 de 03 de octubre presentada por D. Orlando Duque Machín con DNI número 78551078-Y actuando en representación de la Asociación de Fiestas del Sagrado Corazón de María, donde comunica la voluntad de renunciar a la subvención nominativa recogida en el anexo de subvenciones del área de Festejos del presupuesto municipal ejercicio 2017 por un importe de 8.600,00 €, solicito que sea transferido dicho importe a la partida de gastos generales del área de Festejos.

Segundo, vista la instancia general de solicitud con RGE número 25.116/2017 de 03 de octubre presentada por Dña. Lorena Duque Cabrera con DNI número 78544056-E actuando en representación de la Asociación de Fiestas de San Rafael Los Molinos, donde comunica la voluntad de renunciar a la subvención nominativa recogida en el anexo de subvenciones del área de Festejos del presupuesto municipal ejercicio 2017 por un importe de 2.300,00 €, solicito que sea transferido dicho importe a la partida de gastos generales del área de Festejos.

CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto, y en calidad de Técnico del Departamento de Cultura, y Festejos del Ayuntamiento de Tegui se fundamenta e **INFORMO**.

En Tegui se, a 04 de octubre de 2017.

Fdo. La Técnico de Cultura y Festejos. Sebastiana María de la Hoz Ramos”

SEGUNDO.- Que por el Técnico de Juventud y Deportes, con fecha 04 de octubre de 2017 (número 5506), se emitió el siguiente informe:

“INFORME TÉCNICO DEL DEPARTAMENTO DE DEPORTES

Carlos Sáenz Toledo, Técnico de Departamento de Juventud y Deportes del Ayuntamiento de Tegui se, en el ejercicio de mis funciones, emito el siguiente informe:

ASUNTO: SUBVENCIONES NOMINADAS DE DEPORTES 2017

INFORME

Primero.- Visto el presupuesto municipal de 2017 del Ayuntamiento de Tegui se donde figura en el CAPITULO 4- TRANSFERENCIAS CORRIENTES, apartado 489 TRANSFERENCIAS CORRIENTES:

340 489 07 Club Deportivo Flexión Infinita.....4.000, 00 €

Segundo.- Visto el informe 24.277/2017 de 21 de septiembre de renuncia de la subvención por cancelación del evento Mozaga Extrem 2017 para el cual estaba destinada dicha subvención.

CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto, y en calidad de Técnico del Departamento de Juventud y Deportes del Ayuntamiento de Tegui se fundamenta e **INFORMO** de la cancelación de la subvención propuesta y **PROPONGO** la modificación de la partida a la **341 226 15 Actividades deportivas**, sin perjuicio de que el interventor/a realice la fiscalización preceptiva.

En Tegui se, a 02 de octubre de 2017.

Fdo. El Técnico de Juventud y Deportes. Carlos Sáenz Toledo”.

En consecuencia, se **PROPONE** al Pleno:

Primero.- Se proceda dar de baja a las siguientes subvenciones de Festejos existiendo en el Presupuesto Municipal de 2017, en la partida del anexo V - Transferencias corrientes, subvenciones festejos:

Denominación existente:

SUBVENCIONES DE FESTEJOS 2017

DENOMINACIÓN	IMPORTE
Asoc. de Fiestas del Sagrado Corazón de María	8.600,00 €
Asoc. de Fiestas de San Rafael Los Molinos	2.300,00 €

Modificación solicitada:

FESTEJOS POPULARES 2017

DENOMINACIÓN	IMPORTE
Festejos Populares 2017 (338 226 14)	10.900,00 €

Segundo.- Se proceda dar de baja a la siguiente subvención a Entidades, Desplazamientos y Escuelas Deportivas, del CAPITULO 4- TRANSFERENCIAS CORRIENTES, apartado 489:

Denominación existente:

DEPORTES 2017

Partida	Denominación	Importe
340 489 07	Club Deportivo Flexión Infinita	4.000,00 €

Modificación solicitada:

INFRAEST. DEPORTES

Partida	Denominación	Importe
341 226 15	Actividades Deportivas	4.000,00 €

En Teguiise, a 04 de octubre de 2017.

Fdo.: Oswaldo Betancort García. ALCALDE PRESIDENTE.>>

El Señor Alcalde eleva al Pleno la propuesta.

El Pleno del Ayuntamiento, por doce votos a favor de los dieciocho miembros asistentes de los veintiún concejales que legalmente lo componen (grupo CC) y seis abstenciones (uno del grupo PSOE, uno de SOMOS, uno del PP, uno de IU y dos de los concejales no adscritos don José Dimas Martín Martín y doña Sandra Tolosa Robayna)

ACUERDA:

Aprobar la propuesta anteriormente transcrita, en todos sus términos.

El Señor Alcalde proclama el acuerdo adoptado.

PUNTO QUINTO.- Acuerdos que procedan sobre Expediente de Cesión de Suelo a favor de la Comunidad Autónoma de Canarias para la construcción de CEIP en Costa Teguiise.-

Por el Señor Secretario, con la venia de la Presidencia, se manifiesta: "el **Artículo 82.3 del ROF** dispone que el Alcalde o Presidente, por razones de urgencia debidamente motivada, podrá incluir en el orden del día, a iniciativa propia o propuesta de alguno de los portavoces, asuntos que no hayan sido previamente informados por la respectiva Comisión Informativa, pero en este supuesto no podrá adoptarse acuerdo alguno sobre estos asuntos sin que el Pleno ratifique su inclusión en el orden del día. En este caso, es una propuesta de la Concejalía de Educación.

Por tanto procede en primer lugar la aprobación de la urgencia del asunto".

Sometida la urgencia de la propuesta a la consideración del Pleno, se acuerda, por diecisiete de los dieciocho miembros asistentes de los veintiún concejales que legalmente lo componen (doce del grupo CC, uno del grupo PSOE, uno de SOMOS, uno del PP y dos de los concejales no adscritos don José Dimas Martín Martín y doña Sandra Tolosa Robayna) y una abstención (IU), estimarla.

Se da cuenta de la propuesta de la Concejalía de Educación que se transcribe a continuación:

<<PROPUESTA DEL CONCEJAL DE EDUCACIÓN AL PLENO DE LA CORPORACIÓN

Primero.- El Pleno del Ayuntamiento de Teguiise en sesión de carácter ordinario de fecha 10 de octubre de 2016, en el punto del Orden del Día "**Quinto.- Acuerdos que procedan sobre Expediente de Cesión de**

Suelo a favor de la Comunidad Autónoma de Canarias para la Construcción de CEIP en Costa Teguiise” acordó lo siguiente:

PRIMERO.- Incoar Expediente de Cesión de Suelo a favor de la Comunidad Autónoma de Canarias, Consejería de Educación y Universidades, para la construcción del CEIP de Costa Teguiise.

SEGUNDO.- Que por los departamentos afectados se elaboren los documentos e informes que se disponen en el presente acuerdo.

TERCERO.- Que una vez completo el Expediente, el Alcalde Presidente lo someta a Información Pública por plazo de veinte (20) días mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

CUARTO.- Que concluido el periodo de Información Pública se someta el Expediente al Pleno Municipal, para su aprobación definitiva si procede.

Segundo.- El Pleno del Ayuntamiento de Teguiise en sesión de carácter ordinario de fecha 14 de diciembre de 2016, en el punto del Orden del Día **“Quinto.- Acuerdos que procedan sobre Expediente de Cesión de Suelo a favor de la Comunidad Autónoma de Canarias para la Construcción de CEIP en Costa Teguiise”** acordó lo siguiente:

PRIMERO.- Desistir del procedimiento de Cesión del bien inmueble iniciado mediante Acuerdo de sesión de carácter ordinario de fecha 10 de octubre de 2016, en el punto del Orden del Día **“Quinto.- Acuerdos que procedan sobre Expediente de Cesión de Suelo a favor de la Comunidad Autónoma de Canarias para la Construcción de CEIP en Costa Teguiise”**, pues no puede ser objeto de cesión el bien inmueble que se pretendía al tener el carácter de patrimonial.

SEGUNDO.- Incoar Expediente de Puesta a disposición para la ejecución de obras mediante la cesión temporal de uso del bien inmueble de referencia catastral 4875007FT4047N0001MD, Parcela 201 C en Costa Teguiise, referencia que proviene del antiguo Plan Parcial de Costa Teguiise.

TERCERO.- Dar cuenta del presente Acuerdo a la Consejería de Educación y Universidades del Gobierno de Canarias.

Tercero.- Una vez cumplimentado el Expediente y resuelto el mismo, se puso este a disposición de la Consejería de Educación y Universidades del Gobierno de Canarias, quien estudiado el mismo giró escrito a este Ayuntamiento con referencia en el Registro General de Entrada 19.970/2017 de 27 de julio, mediante el cual se requiere a esta Administración para que subsane una serie de cuestiones.

Cuarto.- Visto el Informe de la Oficina Técnica Municipal, de referencia en el Registro Interior de Informes 5.513/2017 de 4 de octubre.

Y conforme que el artículo 9 del DPCL que dispone que el artículo 7 *no será de aplicación a las cesiones temporales de uso* **para la puesta a disposición de otras Administraciones públicas de bienes inmuebles con el fin de destinarlos a la realización de obras.** Subsanadas las deficiencias habidas en el Expediente de razón, se propone al Pleno Municipal la adopción del siguiente **ACUERDO:**

PRIMERO.- Poner a disposición de la Comunidad Autónoma de Canarias el inmueble con Referencia Catastral 4875007FT4047N0001MD, Parcela 201 C en Costa Teguiise para la Construcción de CEIP en Costa Teguiise.

SEGUNDO.- Facultar al Señor Alcalde Presidente para la firma de cuantos documentos se hagan necesarios para llevar a efecto el presente acuerdo.

TERCERO.- Dar cuenta del presente Acuerdo a la Consejería de Educación y Universidades del Gobierno de Canarias.

En Teguiise, a 09 de octubre de 2017.

Fdo: Francisco Javier Díaz Gil. Concejal de Educación.>>

El Señor Alcalde eleva al Pleno la propuesta.

El Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad de los dieciocho miembros asistentes de los veintidós concejales que legalmente lo componen (doce del grupo CC, uno del grupo PSOE, uno de SOMOS, uno del PP, uno de IU y dos de los concejales no adscritos don José Dimas Martín Martín y doña Sandra Tolosa Robayna)

ACUERDA:

Aprobar la propuesta anteriormente transcrita, en todos sus términos.

El Señor Alcalde proclama el acuerdo adoptado.

PUNTO SEXTO.- Acuerdos que procedan sobre delegación de competencias del Pleno a la Junta de Gobierno Local en materia de Revisión de Oficio de Actos Administrativos.-

Por el Señor Secretario, con la venia de la Presidencia, se manifiesta: “el **Artículo 82.3 del ROF** dispone que el Alcalde o Presidente, por razones de urgencia debidamente motivada, podrá incluir en el orden del día, a iniciativa propia o propuesta de alguno de los portavoces, asuntos que no hayan sido previamente informados por la respectiva Comisión Informativa, pero en este supuesto no podrá adoptarse acuerdo alguno sobre estos asuntos sin que el Pleno ratifique su inclusión en el orden del día. En este caso, es una propuesta de la Alcaldía.

Por tanto procede en primer lugar la aprobación de la urgencia del asunto”.

Sometida la urgencia de la propuesta a la consideración del Pleno, se acuerda, por dieciséis de los dieciocho miembros asistentes de los veintiún concejales que legalmente lo componen (doce del grupo CC, uno del grupo PSOE, uno de SOMOS) y dos abstenciones (uno del PP y uno de IU), estimarla.

Se da cuenta de la propuesta de la Alcaldía que se transcribe a continuación:

<<PROPUESTA DEL ALCALDE PRESIDENTE AL PLENO MUNICIPAL

Asunto: Delegación de Competencias del Pleno a la Junta de Gobierno Local en materia de revisión de disposiciones y actos nulos.

PRIMERO.- Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 15 de junio de 2015, se crea la Junta de Gobierno Local como órgano colegiado municipal de carácter resolutorio cuya competencia básica es prestar asistencia y asesoramiento a la Alcaldía en el ejercicio de sus atribuciones y que ostentará, además, las competencias que el Pleno de la Corporación y la Alcaldía le deleguen expresamente y las que le atribuyan las leyes.

SEGUNDO.- Dispone el artículo 106 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común que:

1. Las Administraciones Públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 47.1.

2. Asimismo, en cualquier momento, las Administraciones Públicas de oficio, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma si lo hubiere, podrán declarar la nulidad de las disposiciones administrativas en los supuestos previstos en el artículo 47.2.

Continua el precepto estableciendo en su apartado 5 que cuando el procedimiento se hubiera iniciado de oficio, el transcurso del plazo de seis meses desde su inicio producirá la caducidad del mismo.

TERCERO.- Por su parte el artículo 22.2 q) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local atribuye al Pleno aquellas atribuciones que expresamente le confieran las leyes.

En relación con ello, establece el artículo 110 de la LRBRL que corresponde al Pleno de la Corporación la declaración de nulidad de pleno derecho y la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria, si bien este se refiere únicamente a actos de gestión tributaria, la doctrina y jurisprudencia vienen considerando que por analogía se aplica el mismo, pues no existe precepto expreso que resuelva tal determinación, correspondiendo por tanto al Pleno la declaración de tal circunstancia.

CUARTO.- Establece el apartado 4 del precitado artículo 22.2 de la Ley 7/1985 que el Pleno puede delegar el ejercicio de sus atribuciones en el Alcalde y en la Junta de Gobierno Local, salvo las enunciadas

en el apartado 2, párrafos a), b), c), d), e), f), g), h), i), 1) y p), y en el apartado 3 de este artículo. Dentro de las cuales no se encuentra la referida.

QUINTO.- Como se puede comprobar los plazos para resolver los procedimientos de revisión de oficio son relativamente cortos, teniendo en cuenta que los mismos deben estar dictaminados por el Consejo Consultivo de Canarias así como sometidos a diversos informes, notificaciones y trámites de audiencia a los interesados, lo que produce en numerosas ocasiones la caducidad del mismo.

Así que para evitar que ello se produzca y por razones de eficacia administrativa, habida cuenta que la Junta de Gobierno Local celebra sesiones con mayor frecuencia que el Pleno, se propone que sea este órgano quien resuelva los expedientes en materia de revisión de disposiciones y actos nulos.

No obstante lo anterior, cabe destacar que las Comisiones Informativas del Pleno deberán conocer y dictaminar previamente el expediente antes de ser sometido a la aprobación de la Junta de Gobierno Local. Comisiones de las que forman parte todos los Grupos Políticos representados en el Pleno.

SEXTO.- Todo aquello que adopte la Junta de Gobierno por delegación, se entenderá acordado por el órgano titular de la competencia originaria, a quien se tendrá que mantener informado del ejercicio de dicha delegación.

Y en cuanto a las formalidades de los acuerdos adoptados en virtud de delegación, deberá figurar en todo caso en el texto del mismo tal circunstancia.

En virtud de lo anteriormente dispuesto, se eleva al Pleno Municipal para su aprobación el siguiente **ACUERDO**:

Primero.- Delegar las competencias del Pleno en materia de revisión de disposiciones y actos nulos, en los términos expuestos en el artículo 106 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común, a la Junta de Gobierno Local.

Segundo.- Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia así como en el Portal de Transparencia Municipal.

En Teguiise, a 04 de octubre de 2017.

Firmado: Oswaldo Betancort García. EL ALCALDE PRESIDENTE.>>

El Señor Alcalde eleva al Pleno la propuesta.

El Pleno del Ayuntamiento, por doce votos a favor de los dieciocho miembros asistentes de los veintiún concejales que legalmente lo componen (grupo CC), uno en contra (grupo PSOE) y cinco abstenciones (uno de SOMOS, uno del PP, uno de IU y dos de los concejales no adscritos don José Dimas Martín Martín y doña Sandra Tolosa Robayna)

ACUERDA:

Aprobar la propuesta anteriormente transcrita, en todos sus términos.

El Señor Alcalde proclama el acuerdo adoptado.

PUNTO SÉPTIMO.- Acuerdos que procedan sobre ratificación de convenio urbanístico con Fund Grube.-

Por el Señor Secretario se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión Informativa de Catastro, Oficina Técnica, Policía Local, Turismo, Deporte Transportes y Tráfico, de fecha 04 de octubre de 2017, que se transcribe a continuación:

<<Segundo.- Acuerdos que procedan sobre ratificación de convenio urbanístico con Fund Grube.-

Se da cuenta de la propuesta al Pleno de la Corporación, con el siguiente texto íntegro:

<<RATIFICACIÓN

Convenio urbanístico de gestión y ejecución relativo a cálculo y aceptación de cuantía relativa a plusvalías derivadas del II plan de modernización de Costa Teguiise

En Teguiise, a 05 de septiembre de 2017

Comparecen:

- De una parte: **D. OSWALDO BETANCORT GARCÍA**, con DNI nº 45554563Q, y con domicilio a efectos de notificación en calle Santo Domingo nº 1, Villa de Teguiise, CP 35530.

- De otra parte: **D. FRANCISCO JOSÉ LUZARDO HERNÁNDEZ**, provisto de DNI. Nº, 42862728C y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Cartago nº 1, El Tablero, Maspalomas, San Bartolomé de Tirajana, CP 35109.

Da fe del acto el Secretario General del Ayuntamiento de Teguiise, D. Mariano José de León Perdomo.

-I-

INTERVENCIÓN

Intervienen los comparecientes:

- **D. OSWALDO BETANCORT GARCÍA**, en su condición de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Teguiise y en la representación legal del mismo, debidamente facultado para este acto.

- **D. FRANCISCO JOSÉ LUZARDO HERNÁNDEZ**, provisto de DNI. Nº, 42862728C en representación de **la entidad FUND GRUBE S.A.**, con CIF Nº A35233667, y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Cartago nº 1, El Tablero, Maspalomas, San Bartolomé de Tirajana, CP 35109.

-II-

ANTECEDENTES

Los intervinientes exponen:

Primero: Visto el expediente núm. 2015/2335 tramitado en virtud de instancia, de fecha 29-09-2015, y número de registro de entrada (nº. 2015-027176) presentada por **la entidad FUND GRUBE S.A.**, con CIF. nº. A35233667, con domicilio a efecto de notificaciones en CALLE QUIROGA, nº 1-2A, ARRECIFE, solicitando **LICENCIA OBRA MAYOR en el marco del segundo Plan de Modernización de Costa Teguiise**, para **AMPLIACION DE LOCAL COMERCIAL** sito en C/ LAS OLAS, PARCELA 4076 - COSTA TEGUISE, en este Municipio de Teguiise bajo la denominación comercial "**FUND GRUBE**".

Segundo: objeto del proyecto. Descripción de la propuesta

El proyecto presentado indica lo siguiente en su memoria:

“Antecedentes:

Con fecha 17 de febrero de 2012 según expediente 2011/1810 se obtiene licencia de demolición de la edificación existente con anterioridad.

Con fecha 30 de abril de 2012 según expediente nº 2012/8 se obtiene licencia de obra mayor para la construcción de un edificio comercial

Con fecha 15 de noviembre de 2012 según expediente 2012/183 se obtiene licencia municipal para la actividad consistente en venta al por menor de perfumes, complementos accesorios, ropa, calzado, etc.

Con fecha 22 de mayo de 2015 Decreto 110/2015 se aprueba el Plan de modernización mejora e incremento de la competitividad de Costa Teguiise (BOC nº 142 de 23 de julio de 2015).

Emplazamiento:

El solar en el que se proyecta el edificio comercial es la parcela 4076 de la urbanización Costa Teguiise (...) La parcela de referencia tiene forma de polígono ortogonal con una superficie de 499 m² exenta con fachada a 4 calles, siendo la fachada principal la que da a la calle Las Olas.

Objeto del proyecto:

Una vez ejerciéndose la actividad comercial a que se ha destinado el edificio, y aprobado el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguiise (...) se pretende ampliar la superficie construida en planta baja.

El objeto del proyecto, por tanto, es reflejar la ampliación de la superficie a construir sobre rasante y las modificaciones realizadas en cuanto a distribución del edificio destinado a comercio de perfumería y complementos.

El proyecto incorpora los siguientes datos en el plano nº 2, estado actual

Planta sótano

<i>Superficie</i>	<i>útil m²</i>	<i>construida m²</i>
<i>proyecto de ejecución</i>	<i>292,94</i>	<i>346,24</i>

<i>proyecto de ampliación</i>	35,75	44,31
TOTAL	328,69	390,55

Planta baja

<i>superficie útil</i>	347,28 m ²
<i>superficie construida</i>	399,00 m ²

El resumen de los datos del proyecto, según proyecto visado aportado viene a ser el siguiente.

Nombre del proyecto: **PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL**

USOS	
Uso del edificio	comercial
NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA	
nº de plantas sobre rasante	1 planta
nº de plantas bajo rasante	1 planta
Altura sobre rasante	4,50 m
SUPERFICIES	
Superficie del solar	499 m ²
Superficie construida bajo rasante	341 m ²
Superficie construida sobre rasante	399 m ²
Superficie a ampliar	100 m²
Superficie total construida sobre rasante	499 m ²
Superficie total construida	840 m ²
PRESUPUESTO	
presupuesto de ejecución material	64.728,46
ESTADÍSTICA	
nº de locales	1 local

Según el 2º Plan de Modernización de Costa Tegui se encuentra dentro del área de regulación homogénea AHC-1. Área homogénea Comercial con parámetros específicos.

Tercero: Del expediente de licencia de obra y deficiencias pendientes de subsanar:

Consta **informe técnico** emitido por el técnico municipal de fecha 25 de abril de 2016 reg. nº 2371 en el que se concluye lo siguiente:

(...) Considerando lo anteriormente expuesto se informa **FAVORABLEMENTE** al proyecto objeto de este informe, a expensas de lo indicado en el apartado 5. "Observaciones" en relación con la tramitación de este expediente.(...)

Consta en el expediente **informe jurídico** de fecha 1 de julio de 2016 (registro interior de 4 de julio de 2016 nº 3669) en el que se indican una serie de deficiencias a subsanar. Este respecto la representación de la sociedad ya ha sido acreditada, siendo la otra deficiencia precisamente la suscripción del convenio.

Consta emitido **informe técnico de valoración** de 1 de febrero de 2017 (reg. interior nº 709) con respecto al cálculo de plusvalías derivadas del incremento de edificabilidad relativo a la ampliación a llevar a cabo. Se adjunta al presente convenio copia del referido informe de valoración como **anexo nº 1**. De éste se extrae la siguiente información literal.

"Con respecto al uso comercial.

*Plusvalía generada por incremento del aprovechamiento por ampliación de la edificación: **ciento veinte mil setecientos dieciocho euros. (120.718 Euros)***

7 % del valor de la plusvalía generada: Ocho mil cuatrocientos cincuenta euros con veinte y seis céntimos (8450.26 €).

*Total valor de la plusvalía generada que debe ser satisfecha por el interesado para proceder a su ejecución en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística y que se destinará a actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social en el ámbito del núcleo turístico: **Ocho mil cuatrocientos cincuenta euros con veinte y seis céntimos (8450.26 €).**"*

A los antecedentes descritos son de aplicación los siguientes,

III **FUNDAMENTOS JURÍDICOS:**

i: De los convenios:

La tramitación de los convenios urbanísticos de gestión y ejecución se tramitarán de conformidad con lo previsto en el TRLOTG (Decreto 1/2000 de 8 de mayo)

Art. 236. 3. Los convenios se diferenciarán, por su contenido y finalidad, según que su objeto:

- **a)** No afecte en absoluto a la ordenación ambiental, territorial y urbanística que esté en vigor, limitándose, cuando se refieran a la actividad de ejecución de la referida ordenación, a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración.
Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa alguna de la ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística.
- **b)** (...)

4. Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración. Aquellos que, por su objeto, sean subsumibles en la letra b) del número anterior deberán, además, cuantificar todos los deberes legales de cesión y determinar la forma en que éstos serán cumplidos.

5. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento de ordenación, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

(...)

Artículo 237 Celebración y perfeccionamiento de los convenios

1. Una vez negociados y suscritos los convenios sustitutorios de resoluciones, deberán someterse, cuando el procedimiento en el que se inscriban no prevea el trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad o en el de la Provincia, según proceda, y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un período mínimo de veinte días. En otro caso deberán figurar entre la documentación sometida, en el procedimiento, a la información pública propia de éste.

(...) **3.** Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

El texto definitivo de los convenios, salvo el de los previstos en la letra b) del número 3 del artículo anterior y todos aquellos para los que este Texto Refundido contenga una habilitación específica, deberán ratificarse:

- (...) **d)** Por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate, cuando hayan sido suscritos inicialmente en nombre de la misma.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

4. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.

Artículo 238 Publicidad de los convenios

1. En las Consejerías competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medio ambiente y conservación de la naturaleza y en todos los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos existirá un registro y un archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones practicadas y de los documentos custodiados en los mismos.

Artículo 239 Naturaleza de los convenios

Los convenios regulados en este Capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico administrativo.

.-ii.-

**Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.
(en adelante TRLOTC)**

Sometimiento a licencia urbanística: El artículo 166 del TRLOTENC establece lo siguiente:

"1. Están sujetos a previa **licencia urbanística**, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular, los siguientes: (...)

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

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso. Asimismo, la modificación del número de sus unidades funcionales susceptibles de uso independiente. (...)

5. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, debiéndose contemplar los siguientes actos de instrucción:

a) Los **informes técnico y jurídico** de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable. (...)

Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y que el Alcalde ostenta la competencia de concesión de licencias urbanísticas.

.-iii.-

Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias

Artículo 15 Agilización de trámites

Los proyectos de renovación edificatoria previstos en el planeamiento territorial o urbanístico, así como las actuaciones de ejecución de los proyectos de modernización, mejora e incremento de la competitividad amparada en lo dispuesto en la presente ley, gozarán de un procedimiento abreviado en la obtención de la licencia municipal de obras, que no podrá ser superior a 30 días.

El promotor deberá entregar en el ayuntamiento el proyecto de ejecución de la obra a realizar y las autorizaciones sectoriales necesarias. En un plazo no superior a 30 días el ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal y el inicio de las obras si la actuación proyectada no se ajusta al planeamiento urbanístico existente, o al plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad aprobado por el Gobierno o a las autorizaciones otorgadas.

Habida cuenta de que según la descripción de la propuesta realizada el Proyecto objeto de este convenio es efectivamente un proyecto encuadrado en el marco de un Plan de Modernización, se entiende incluido en el objeto y las determinaciones de esta Ley, para ampararse en el otorgamiento mediante procedimiento abreviado de la licencia municipal, es necesario entregar el correspondiente proyecto de ejecución que ya consta aportado, debiendo verificarse el cumplimiento de la normativa sectorial y las autorizaciones correspondientes referidas al proyecto. El proyecto de referencia será el último presentado.

.-iv.-

Sobre los incentivos a la renovación turística y cálculo de las plusvalías

Además de los incentivos económicos y fiscales, los artículos 11, 12 y 13 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, establecen sistemas de incentivos para fomentar y premiar la renovación de los establecimientos turísticos.

Artículo 11 Incentivos en edificabilidad

1. En caso de renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento, con y sin traslado, el planeamiento urbanístico o, en su defecto, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad que se regulan en esta ley, podrá admitir incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente, sin que en ningún caso se supere el límite máximo establecido en la legislación urbanística, en base a los siguientes coeficientes:

Las referencias contenidas en la presente Ley a la "edificabilidad normativa prevista por el planeamiento" o a la "edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente" podrán no aplicarse cuando la renovación se pretenda efectuar sobre parcelas con edificaciones amparadas en licencias o títulos administrativos válidos y anteriores al planeamiento vigente, tomándose como edificabilidad patrimonializada la ejecutada conforme a dichas licencias o títulos administrativos, conforme establece el número 1 de la disposición adicional primera de la Ley [CANARIAS] 9/2015, 27 abril).

- **a)** Coeficiente general por renovación, con mejora de servicios o equipamientos complementarios para aumentar la competitividad del establecimiento, que podrá permitir un incremento sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya, siempre que se justifique la justa distribución de beneficios y cargas, así como la sostenibilidad económica de la operación
 - **b)** Coeficiente adicional de eficiencia energética, equivalente al porcentaje de energía renovable que el establecimiento generará con sus propias instalaciones respecto al gasto energético anual, según la siguiente fórmula: cada tramo de 20% del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 de incremento de edificabilidad sobre la normativa. Este incentivo no será de aplicación cuando la reducción energética derive del cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento.
 - **c)** Coeficiente de especial calidad, con un máximo de un 0,2 m²c/m², en caso de que la categoría prevista tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas-gran lujo.
 - **d)** Coeficiente por reducción de la huella de carbono, con un máximo de 0,1, con medidas que no hayan sido incentivadas por la aplicación de los coeficientes previstos en los apartados anteriores.
- 2. Solo podrán admitirse incrementos de edificabilidad cuando no tengan como consecuencia el incumplimiento de los estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento establecidos en la normativa sectorial**
- 3. El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en parcelas con establecimientos turísticos que pretendan la mejora de sus zonas comunes, sin aumento de la capacidad de plazas establecida, cuando así lo prevea el planeamiento o el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, sin que en ningún caso se supere el doble del coeficiente de edificabilidad de la parcela**
(...) 5.

- **a)** De conformidad con lo establecido en la normativa estatal, las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas se considerarán actuaciones de transformación urbanística y/o actuaciones edificatorias, según sea su objeto. En aquellos casos en que las actuaciones de rehabilitación edificatoria conllevaran incrementos de aprovechamiento derivados de incrementos de edificabilidad, densidad o cambio de uso, se considerarán actuaciones de dotación, siéndoles de aplicación el régimen previsto por la normativa estatal.

En estos casos, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el siguiente:

- **1. El 5% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.**
- **2. El 7% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.**

Dicha cesión, cuya valoración será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística el impuesto sobre edificaciones, instalaciones y obras que fuere exigible, y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del patrimonio público de suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación.

- **b)** En los casos previstos en el apartado anterior, el cálculo de la cesión de suelo dotacional correspondiente al reajuste de su proporción con el mayor aprovechamiento que vaya a materializarse, se efectuará manteniendo la proporción dotacional existente en el ámbito, en el momento de aprobación de la actuación. No obstante, dicho deber **podrá sustituirse por su valor en metálico**, cuando el planeamiento urbanístico, en el marco de sus objetivos, justifique que no cabe otra solución técnica o económicamente viable.
 - **c)** Cuando el incremento de edificabilidad vaya acompañado de un aumento de plazas alojativas, se deberá cumplir, dentro de lo previsto en el apartado anterior, la cesión prevista en el artículo 32.2 B). 5) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, sin perjuicio de poder ser sustituido por su equivalente en metálico
- 6. El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en la renovación de los equipamientos complementarios, cuando así lo prevea el planeamiento o plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad.**

Según lo expuesto, la actuación proyectada se incluye en el supuesto previsto en el apartado 5. a) del art. 11, a la vista de que se plantea un incremento de la edificabilidad destinado a un uso comercial). **Por lo anterior la operación se considera como una actuación de dotación siendo de aplicación lo**

expuesto en el referido artículo en relación al porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías que en el presente supuesto será el siguiente.

- El 7% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

Dicha cesión, cuya valoración ha sido practicada por los servicios municipales, se cumplirá mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística el impuesto sobre edificaciones, instalaciones y obras que fuere exigible, y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del patrimonio público de suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación.

.-v.-

Cumplimiento de normativa sectorial.

Ley de patrimonio histórico de Canarias

La Ley 2/2013 de 29 de mayo dispone:

Artículo 7 Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad

1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, estableciendo la ordenación completa de su área de intervención, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita.

Cuando el área de intervención incluya o alcance a un conjunto histórico, el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrá ordenar el citado espacio, en parte o en su totalidad, en cuanto sea necesario, conciliando la renovación con la conservación de los valores culturales, con informe preceptivo del cabildo insular y con sujeción a los límites sustantivos que establece la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias. En su caso, el plan especial de protección que se elabore posteriormente deberá incorporar las determinaciones que hubiera establecido el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

Consta en el expediente administrativo informe del servicio de patrimonio histórico del Cabildo de Lanzarote en el que se indica que la obra a ejecutar está dentro del Conjunto Pueblo Marino de Costa Teguiense incluido en el catálogo de Protección Arquitectónica y Monumental del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote y en el catálogo del Plan General de Ordenación de Teguiense (ficha nº 142). Se indica que el bien no se encuentra afectado por el régimen de protección de los BIC ni posee bienes inmuebles recogidos en el inventario de bienes inmuebles por lo que no se precisaría informe de la Comisión insular de Patrimonio históricos. En cualquier caso se informa que la actuación no incide negativamente en los valores arquitectónicos e históricos del pueblo marino, por lo que se informa favorablemente la ejecución del proyecto presentado.

.-vi.-

EN RELACIÓN CON EL PMM

Segundo Plan De Modernización mejora e incremento de la competitividad de Costa Teguiense, en adelante PMM.

El PMM fue aprobado definitivamente mediante DECRETO 110/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguiense (municipio de Teguiense, Lanzarote, **publicado en el BOC 142 de 23 de julio de 2015 y entrando en vigor al día siguiente de su publicación.** La entrada en vigor del Plan General provoca, como no puede ser de otra manera, que el PMM adaptara sus referencias al nuevo PGO.

La única variación se produce en los siguientes parámetros a la vista del informe técnico emitido.

Parcela 4076: Según PGO

- parcela mínima 486 m². El informe técnico indica que hay un error con respecto a la

superficie que establecía el Plan Parcial Especial de 1973 del que procede la parcela, que era de 499 m²)

- edificabilidad 400 m²c
- Uso comercial, categorías a, b, y c.

Parcela 4076 según PMM

- parcela mínima. 499 m²)
- edificabilidad: 1,20 m² c/m² s
- Uso comercial, equipamiento complementario.

Por tanto, los parámetros urbanísticos en las parcelas objeto de este informe según el planeamiento vigente son las recogidas en el fichero de intervenciones privadas del Segundo PMM de Costa Tegui se:

Igualmente el artículo 3.1, 3.5 y 33 de la normativa del PMM dispone que:

“3.1.- El II Plan de Modernización de Costa Tegui se como instrumento de ordenación urbanística, complementa y en su caso, sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes, definiendo los mecanismos para la gestión y ejecución de la ordenación que establece.”

3.5. Las determinaciones del presente Plan deberán ser incorporadas en los correspondientes instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico, en el momento en que se lleve a cabo la siguiente revisión o modificación de los mismos”.

Artículo 33 MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE De conformidad con el artículo 7.1 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación Turística de Canarias, este Plan de Modernización complementa y, en su caso, sustituye las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente en todo el ámbito de actuación.

Por tanto, el incremento real que podrá llevarse a cabo y, por el que deberán abonar las plusvalías y las cesiones por el incremento de aprovechamiento, será el que sobrepase de la edificabilidad con la que se obtuvo la licencia.

Sobre las determinaciones contempladas en el PMM para la actuación que se propone

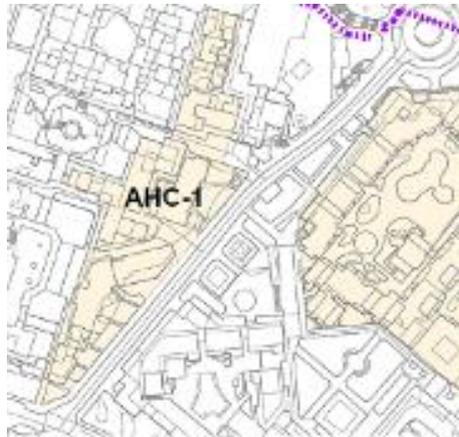
Determinaciones a tener en cuenta en la normativa del PMM

Área de regulación homogénea AHC-1

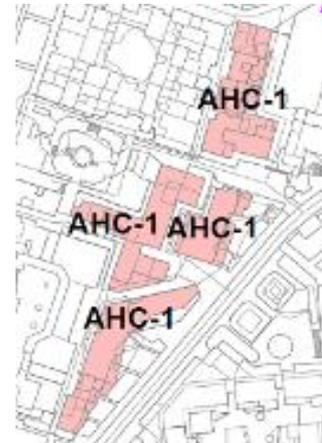
La actuación que se plantea se encuentra dentro del área de regulación homogénea AHC1 cuyas características se recogen en las siguientes fichas:

Según el 2º Plan de Modernización de Costa Tegui se la actuación se encuentra dentro del área de regulación homogénea AHC-1. Área homogénea Comercial con parámetros específicos.

DETERMINACIONES DE ORDENACION					
Intervención propuesta		AHC-1 Área homogénea comercial con parámetros específicos			
USOS					
Característico		Comercial / Equipamiento complementario			
Consolidado		Alojamiento Turístico / Residencial			
CONDICIONES URBANÍSTICAS					
Parcela	Superficie m ²	Edificabilidad m ² c/ m ² s	Altura máx. exterior de planta baja (m)	Nº máx de plantas	Retranqueos
4074	804,22	1,20	4,5	2	Libre
4076	499,00	1,20	4,5	2	
4075	848,85	1,20	4,5	2	
4078	855,68	1,20	4,5	2	
CUMPLIMIENTO DE DEBERES					
Cumplimiento de la reserva del art. 36 TRLOTENC		0,31 m ² s/m ² c	m ² s/UDA	0,3173	
Superficie de Cesión		La cuantificación de las cesiones se hará aplicándole el coeficiente de reserva según el art. 36 TRLOTENC			
Incremento de edificabilidad		El art. 11.5 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística de Canarias establece que el porcentaje de cesión es del 10%, en el caso, de que el establecimiento se transforme de extrahotelero a hotelero o del 15%, en el resto de casos. En consecuencia, al estar este deber desarrollado en la legislación autonómica, al PMM le será de aplicación esta determinación o cualquier otra que sea sustituida por modificación de la citada ley.			
SIST. DE EJECUCIÓN			PLAZOS		
Privada		Los plazos quedan fijados en el art. 31 de la Normativa del Plan			
MEDIDAS AMBIENTALES					
Se deberán observar aquellas medidas correctoras y protectoras genéricas consideradas en el capítulo IV de la normativa del presente Plan.					



ÁREA HOMOGÉNEA COMERCIAL 1



USO COMERCIAL EDIFICACIÓN EXENTA

A tenor de lo dispuesto en el art. 11.6.a de la normativa, la actuación pretendida entra dentro de las denominadas **actuaciones de dotación**, a la vista de que se produce un incremento del aprovechamiento en la operación derivado de un incremento de edificabilidad

Cálculo de plusvalías y Convenio urbanístico de gestión y ejecución

Artículo del PMM: 14 RÉGIMEN APLICABLE A LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 11.6 de esta Normativa y en la legislación estatal básica de suelo, todas las actuaciones de renovación y/o rehabilitación edificatoria que se ejecuten de acuerdo a las determinaciones de este Plan, que conlleven **incremento de aprovechamiento ya sea por un aumento de la edificabilidad o cambio de uso, estarán sujetas a los deberes y cargas establecidos en el artículo 16 del TRLS.**
2. El porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías derivado de todas aquellas actuaciones que se ejecuten al amparo de este Plan y conlleven incremento de aprovechamiento, será el establecido por la legislación autonómica, que deberá fijarse para su correspondiente monetarización, mediante **convenio de gestión y ejecución que deberá suscribirse, en el momento de la presentación del proyecto de renovación y/o rehabilitación.** La monetarización de dichas plusvalías se destinará a la ejecución de las actuaciones públicas definidas en el artículo 16 de esta Normativa, conforme a lo previsto en el Programa de Actuaciones y Estudio Económico.
3. A efectos de las citadas plusvalías, se computarán las superficies bajo rasante destinadas a usos comerciales, así como aquellas destinadas a otros usos lucrativos.
4. En relación con la cesión de suelo correspondiente a su proporción en relación al incremento de aprovechamiento que se derive de la aplicación de las determinaciones de este Plan, se establece con carácter general la monetarización del mismo, aplicando un coeficiente de 0.31 m² de suelo dotacional por cada unidad de aprovechamiento (uda) incrementado, de acuerdo a lo fijado en el Estudio Económico- y en la Memoria de este Plan. Todo ello sin perjuicio de las determinaciones concretas que al efecto se dispongan en las correspondientes Fichas anexas a esta Normativa.
5. La monetarización de la proporción en metros cuadrados de suelo que corresponde ceder en cada actuación de dotación que se ejecute conforme al presente Plan, se destinará al Patrimonio Público de suelo, de acuerdo a los artículos 232 y siguientes del Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, preferentemente a las actuaciones públicas contenidas en este Plan, en aplicación del artículo 233.3.i, del mismo Reglamento.
6. No se tendrá la obligación de proceder al abono de las citadas plusvalías ni a la cesión de suelo dotacional, en las actuaciones desarrolladas en parcelas en las que se acredite que la edificabilidad existente se materializó de acuerdo a la correspondiente licencia urbanística, aunque dicha edificabilidad supere la establecida en el planeamiento vigente, en cuyo caso, únicamente le corresponde realizar la cesión del aprovechamiento correspondiente al nuevo incremento de edificabilidad que exceda de la citada licencia o, en su caso, por la valoración urbanística que resulte de la cuantificación del incremento de aprovechamiento resultante del cambio de uso.
7. Al objeto de proceder a la gestión de las actuaciones, así como del cálculo del porcentaje por recuperación de plusvalías, así como la monetarización del deber de cesión de suelo para dotaciones se considerará, como unidad de gestión, la parcela urbanística.

Por lo expuesto se formaliza el referido convenio de gestión y ejecución que debería haberse suscrito en el momento de la presentación del proyecto de renovación y/o rehabilitación y que ahora se

aporta subsanando dicha deficiencia. En todo caso será previo a la concesión de la licencia urbanística. El incremento que podrá llevarse a cabo y, por el que deberán abonar las plusvalías y las cesiones por el incremento de aprovechamiento, será el que sobrepase de la edificabilidad con la que se obtuvo la licencia originaria del edificio. Según el proyecto presentado y el informe técnico emitido son 100 m².

Deberán cumplirse las condiciones que impone el art. 21 de la normativa relativas a “*medidas para la problemática relacionada con las construcciones, edificaciones y obras*” así como todas aquellas que impone el PMM en su normativa.

Artículo 31 PLAZOS DE EJECUCIÓN

1. Los proyectos que recojan actuaciones que se pretendan ejecutar con arreglo a las determinaciones de este Plan, deberán hacerlo en los plazos establecidos en el artículo 16 del Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

a. Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos por este Reglamento: cuatro años, contados desde la entrada en de este Plan.

b. Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada.

c. Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan.

d. Para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado: dos años, desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

e. Para iniciar y terminar las obras de edificación: un año y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

f. Una vez transcurridos los plazos señalados, sin haberse materializado el proyecto o haber solicitado licencia, por causa imputable al promotor, ello no será obstáculo para que el promotor se pueda acoger a las determinaciones establecidas en el plan o instrumento que la viabilice, siempre que el planeamiento no haya sido alterado, estableciendo otros parámetros distintos, mediante la incoación de su modificación y/o revisión.

g. Una vez transcurridos los plazos señalados la administración podrá subrogarse en el promotor para acometer las obras previstas en el Plan de Modernización.

2. Las alteraciones de planeamiento, posteriores al transcurso del plazo indicado en el apartado 1.a de este artículo, que modifiquen el plan no generarán derechos indemnizatorios, con la salvedad de que por la propiedad y el Ayuntamiento, en el transcurso del trámite de modificación, se suscriba convenio urbanístico en el que se acuerde el mantenimiento recoger en el documento que se tramite las mismas determinaciones previstas en el presente plan.

3. De conformidad con lo establecido en la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, los actuaciones que se ejecuten de conformidad con este Plan, se someterán a las determinaciones previstas en su artículo 26 y siguientes

Determinaciones a tener en cuenta relativas a la memoria del segundo plan de modernización.

11.3.1. La gestión de las actuaciones de dotación

Teniendo en cuenta la ordenación urbanística propuesta, este Plan posibilita incrementar la edificabilidad en las parcelas de alojamiento turístico y parcelas de uso comercial, así como determinados cambios de uso, con el fin de viabilizar su renovación y rehabilitación, e impulsar actuaciones de interés general.

Dichas determinaciones conllevan que las actuaciones que se pretendan ejecutar haciendo uso de esos incrementos de aprovechamiento, tengan la naturaleza de actuaciones de dotación, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del TRLS, lo cual comporta los siguientes deberes:

- Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. La Ley establece que el porcentaje de cesión será el establecido por la legislación urbanística, debiendo situarse en una horquilla del 5-15%. **En el presente Plan se establece que el porcentaje por recuperación de plusvalías, derivado de los incrementos de aprovechamiento será de un 15%.¹**

¹ Hay que tener en cuenta que la normativa que se menciona en el PMM se encuentra ya derogada. En este sentido habrá que atender en cuanto a normativa estatal se refiere al Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y

- Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero.

Considerando que los procesos de renovación edificatoria que se ejecuten con las nuevas determinaciones del Plan de Modernización, se harán de forma individualizada en cada parcela, debiendo mediar la presentación del correspondiente proyecto ante el Ayuntamiento para la obtención de la preceptiva licencia, se considera cada parcela que pretenda optar a los incentivos establecidos como susceptible de conformar una actuación de dotación en sí misma, cuya materialización depende de la voluntad de consumir la edificabilidad de más establecida por

este Plan. De esta forma, será en el momento de solicitar la licencia correspondiente cuando, en caso de que se consuma en todo o en parte el incremento de edificabilidad otorgado por este Plan, cuando se activará el régimen de la actuación de dotación, debiéndose formalizar el correspondiente convenio de gestión con el Ayuntamiento, en el cual se fijará la cuantía a satisfacer en concepto de plusvalía.

En relación con la cesión de suelo dotacional, la legislación autonómica hasta el momento no ha establecido nada sobre si puede sustituirse esta carga por otra forma de cumplimiento, ni el método para el cálculo de estas cesiones.

Habida cuenta del carácter de las actuaciones de dotación y los incrementos de aprovechamiento de los que pueden beneficiarse las parcelas concretas, resulta prácticamente inviable la obtención de piezas de suelo que cuenten con la entidad suficiente para ofrecer un óptimo servicio en un área turística como Costa Teguise, derivado de la materialización de pequeños incrementos de edificabilidad que se ejecutarán, parcela a parcela. **Por ello, se opta por establecer desde este Plan la sustitución de la carga de cesión de suelo para dotaciones por la monetarización de la proporción que le correspondería a cada parcela por el incremento de edificabilidad que efectivamente consuma, tal como se expone en el Estudio Económico.**

La metodología adoptada para el cálculo del estándar dotacional será el desarrollado en el epígrafe 11.3.1.1. De acuerdo con dicha metodología, resulta un estándar dotacional de 1,15 por lo que se deduce que el ámbito se encuentra sobradamente dotado. Se tomará, por tanto, como estándar las reservas establecidas por el artículo 36 del TRLOTENC para uso turístico, minorando la dotación a 1 m² de suelo por 100 m² construidos, teniendo en cuenta que el ámbito ya se encuentra dotado. Por tanto se fija el estándar de reservas 0.31 m²/m² de espacio libre y dotación. Dicho estándar deberá ser multiplicado por el incremento de aprovechamiento que resulte en cada una de las actuaciones de dotación que se ejecuten, siendo la cesión que deberán satisfacer.

De acuerdo con el Título IV del Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, dicha monetarización se destinará al patrimonio público de suelo, y dentro del mismo, preferentemente, a las actuaciones públicas previstas en este Plan, por encontrarse en áreas sujetas a procesos de renovación, rehabilitación o sustitución de plazas de alojamiento turísticas (artículo 233.3.i). (...)

A la hora de efectuar el cálculo de los incrementos de aprovechamiento, es importante tener en cuenta que tanto el Plan Especial Parcial de Ordenación de 1973, como las Normas Subsidiarias de Teguise de 2003, medían la rasante desde la vía existente. La apertura del Paseo Marítimo supuso que algunas de edificaciones quedaran en la actual situación de consolidación, dado que prestaban fachada al mismo, por lo que la rasante se calculaba con referencia a él, y por tanto a efectos de cómputo de edificabilidad cuentan con más plantas de las estipuladas por el planeamiento vigente, sin embargo, se han erigido con las correspondientes licencias urbanísticas.

Por ello, el incremento de aprovechamiento a efectos del cálculo de plusvalías y cesiones de suelo dotacional, en aquellas parcelas que se encuentren en situación de consolidación, por contar con una edificabilidad mayor a la permitida por el Plan General vigente, por razón del cómputo de la misma, se calculará sobre la edificabilidad materializada conforme a la licencia obtenida.

La Metodología utilizada para la determinación de las reservas de suelo para dotaciones derivada del incremento de aprovechamiento que el PMM establece, se describe en el **ap. 11.3.1.1.** de la Memoria.

El artículo 14.1.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008), determina que las actuaciones de dotación son actuaciones de transformación urbanística que tienen "por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste." Estas actuaciones de dotación implican los siguientes deberes legales a cargo de sus beneficiarios, sin perjuicio de los demás deberes impuestos a las actuaciones de urbanización (artículo 16 del TRLS

Rehabilitación urbana, concretamente su art. 18, que en cualquier caso sigue manteniendo la horquilla entre el 5% y el 15% . En cuanto a la normativa autonómica, tal y como ya hemos comentado el art. 11.5 de la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, también se ha visto modificado recientemente por la ley 9/2015, 27 abril, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias («B.O.I.C.» 8 mayo). Vigencia: 9 mayo 2015. Este artículo sí regula nuevos porcentajes. El 7% en unos casos y el 5% en otros.

- Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. **La Ley establece que el porcentaje de cesión será el establecido por la legislación urbanística, debiendo situarse en una horquilla del 5-15%. En este sentido, el artículo 11.5 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística de Canarias establece que el porcentaje de cesión es del 10% en el caso, de que el establecimiento se transforme de extrahotelero a hotelero o del 15%, en el resto de casos (hay que tener en cuenta que actualmente la normativa Canaria dispone que será de un 5% y un 7%). En consecuencia, al estar este deber desarrollado en la legislación autonómica, al PMM le será de aplicación esta determinación o cualquier otra que sea sustituida por modificación de la citada ley.**²
- Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero

El apartado 11.3.2. de la memoria regula el plazo y el sistema de ejecución de las actuaciones de dotación

El plazo para la ejecución de las actuaciones previstas en cada una de las Áreas Homogéneas establecidas en este Plan, se sujetará a lo establecido en el artículo 16.2 del Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento de Canarias, ya citado, que reza:

- Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos por este Reglamento: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del planeamiento que delimite el correspondiente ámbito, sector o, en su caso, unidad de actuación. Cuando no se cuente con la ordenación pormenorizada completa, el plazo máximo para presentar tal iniciativa será el fijado para tramitar el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.
- Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.
- Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.
- Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en ámbitos, sectores o unidades de actuación: cuatro años, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.

-
- ² Número 5 del artículo 11, redactado por el número 8 del artículo primero de L [CANARIAS] 9/2015, 27 abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias («B.O.I.C.» 8 mayo). Vigencia: 9 mayo 2015 (...) **a) De conformidad con lo establecido en la normativa estatal, las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas se considerarán actuaciones de transformación urbanística y/o actuaciones edificatorias, según sea su objeto. En aquellos casos en que las actuaciones de rehabilitación edificatoria conllevaran incrementos de aprovechamiento derivados de incrementos de edificabilidad, densidad o cambio de uso, se considerarán actuaciones de dotación, siéndoles de aplicación el régimen previsto por la normativa estatal.**

En estos casos, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el siguiente:

- **1. El 5% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.**
- **2. El 7% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.**

Dicha cesión, cuya valoración será practicada por los **servicios municipales**, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que **en ningún caso será inferior al valor de mercado**, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística el impuesto sobre edificaciones, instalaciones y obras que fuere exigible, y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del patrimonio público de suelo, a **incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación.**

e. Para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado: dos años, desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

f. Para iniciar y terminar las obras de edificación: un año y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

Teniendo en cuenta el carácter de las actuaciones de dotación, este Plan establece como sistema de ejecución de las mismas, el sistema de ejecución privado, debiendo gestionarse de acuerdo a los artículos 100 y siguientes del TRLOTENC.

Por otro lado el siguiente apartado de la memoria dispone que:

Los plazos de ejecución de cada una de las intervenciones en espacio privado serán los establecidos en el documento normativo

La memoria incorpora el siguiente cuadro.

Código Segundo PMM	Nº Parcela	Planeamiento vigente anterior a la fase de información pública			Propuesta Segundo PMM sometido a información pública				Planeamiento vigente en la fase de aprobación definitiva			Propuesta Segundo PMM en la fase de aprobación definitiva			
		Superficie Parcela P.P./PMM	Uso P.P./PMM	Edif. P.P./PMM	Sup. Parcela	Uso	Edificabilidad	Incr. Edif.	Sup. parcela PGO	Uso PGO	Edif. PGO	Sup. parcela	Uso PMM	Edificabilidad	Incr. Edif.
AHT-1	223	31.600,00	Apartamento(Extrahotelero)	0,43	31.600,00	Turístico	0,73	0,30	31.600,00	Turístico	0,43	31.600,00	Turístico	0,73	0,30
	224A	52.975,00 (son 4 parcelas en total, incluyendo la 224D)	Aparthotel(Extrahotelero)	0,36	12.164,00	Turístico	0,66	0,30	12.164,00	Turístico	0,46	12.164,00	Turístico	0,66	0,20
	224B		Aparthotel(Extrahotelero)	0,36	17.004,00	Turístico	0,66	0,30	17.004,00	Turístico	0,39	17.004,00	Turístico	0,66	0,27
	224C		Aparthotel(Extrahotelero)	0,36	19.162,00	Turístico	0,66	0,30	19.162,00	Turístico	0,39	19.162,00	Turístico	0,66	0,27
	234	38.400,00	Apartamento (Extrahotelero)	0,43	38.400,00	Turístico	0,73	0,30	38.400,00	Turístico	0,43	38.400,00	Turístico	0,73	0,30
AHT-2	4112/4113	6.090,20	Pueblo y comercio	1,20	6.070,16	Turístico	1,4	0,20	6.070,16	Turístico	1,00	6.070,16	Turístico	1,4	0,40
	4114	11.371,15	Pueblo y comercio	1,20	11.371,15	Turístico	1,4	0,20	11.371,15	Turístico	1,00	11.371,15	Turístico	1,4	0,40
	4115/4118/4117	12.989,94	Pueblo y comercio	1,20	12.989,94	Turístico	1,4	0,20	12.989,94	Turístico	1,00	12.989,94	Turístico	1,4	0,40
	4135/4122/4123	11.418,72	Turístico	1,00	11.148,72	Turístico	1,2	0,20	11.148,72	Turístico	1,00	11.148,72	Turístico	1,2	0,20
	4124/4125/4126	19.067,47	Pueblo y comercio	1,20	17.624,74	Turístico	1,4	0,20	17.624,74	Turístico	1,08	17.624,74	Turístico	1,4	0,32
AHC-1	4074	795,00	Pueblo y comercio	1,20	840,22	Comercial	1,2	0	840,22	Comercial	0,75	840,22	Comercial	1,2	0,45
	4076	499,00	Pueblo y comercio	1,20	486,00	Comercial	1,2	0	486,00	Comercial	0,82	499,00	Comercial	1,2	0,38
	4075	944,00	Pueblo y comercio	1,20	848,85	Comercial	1,2	0	848,85	Comercial	1,17	848,85	Comercial	1,2	0,03
	4078	818,00	Pueblo y comercio	1,20	855,68	Comercial	1,2	0	855,68	Comercial	0,70	855,68	Comercial	1,2	0,50
** ADE-1	110-124	8.531,00	Pueblo y comercio	1,20	8.531,00	Turístico	1,2	0	8.531,00	Turístico	1,20	8.531,00	Turístico	1,2	0
	Parcela E.L anexa al hotel	18.578,51	Verde público	0,01	12.253,39	Turístico	0,06	0,05	16.366,72	Espacio Libre	0,01	12.253,39	Turístico	0,06	0,05
	Parcela deportiva anexa al HD	Pertenece a parte de la parcela anterior			2.841,68	Equipamient o deportivo	0,06	0,05	Pertenece a parte de la parcela anterior			2.841,68	Equipamient o deportivo	0,06	0,05
	315D	92.327,38	Zona Deportiva	0,006	92.327,38	Dotación deportiva	0,067	0,061	92.327,38	Equipamient o ocio y recreo	0,006	92.327,38	Dotación deportiva	0,067	0,061

Finalmente, y para la redacción del convenio que fije las plusvalías, habrá de tenerse en cuenta lo establecido en la **memoria en su apartado 11.2.1.1.**, relativo a la metodología para el cálculo de los deberes de las actuaciones de dotación.

Determinaciones a tener en cuenta en el Estudio económico financiero del segundo plan de modernización.

4.2 Actuaciones de dotación

Las actuaciones de dotación se encuentran reguladas en el artículo 14 del TRLS, siendo definidas como aquellas actuaciones de transformación urbanística que tienen "por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."

Estas actuaciones de dotación tienen básicamente los siguientes deberes legales a cargo de sus beneficiarios, sin perjuicio de los demás deberes impuestos a las actuaciones de urbanización (artículo 16 TRLS):³

³ El TRLS estatal ha sido derogado por el vigente Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación urbana, que ahora regula esta cuestión en el art. 18.1 y 18.2. Entre otros, los deberes son los siguientes, manteniéndose la horquilla para el cálculo de plusvalías entre el 5 y el 15% según el art. 18.1 también aplicable en cuanto a deberes para las actuaciones de dotación.

• a) *El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*

- Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. Con carácter general, el porcentaje de cesión se sitúa en una horquilla del 5-15%, si bien a efectos de este PMM dicho porcentaje queda fijado en el 15%.

- Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero.

En resumen, la ordenación del PMM sobre el espacio privado de Costa Tegui se produciría, en el caso de su efectiva materialización, un incremento de aprovechamiento urbanístico para los propietarios de suelo que acometieran proyectos de renovación que tuvieran como resultado bien el **aumento de la edificabilidad en los establecimientos turísticos de alojamiento y equipamiento complementario**, bien el cambio de uso, necesarios para mejorar la oferta y la calidad en el ámbito de Costa Tegui se

(...)En los apartados siguientes, se realiza una **estimación potencial del valor monetario de las plusvalías y de las cesiones de suelo dotacional, sin perjuicio de que su valoración definitiva sea realizada por los servicios técnicos municipales cuando se patrimonialice el incremento de aprovechamiento, atendiendo a la legislación vigente en dicho momento**

El apartado 4.2.1 del Estudio económico financiero establece los pasos para monetarizar las cesiones derivadas de los incrementos de aprovechamiento. Habrá que tener en cuenta la actual redacción del art. 11.5 de la Ley 2/2013 que como ya se ha indicado establece unos porcentajes del 7% y 5% según los casos.

Por lo expuesto, se formulan las siguientes estipulaciones objeto de este convenio.

-IV.-

CLÁUSULAS DEL CONVENIO URBANÍSTICO

PRIMERA: DE LAS PARTES

De un lado **D. FRANCISCO JOSÉ LUZARDO HERNÁNDEZ**, en representación de la entidad **FUND GRUBE S.A.**, con CIF N° A35233667, como titular de la finca objeto del expediente de licencia de obras n° 2015/2335 descritas en los antecedentes de este convenio y de otro, **D. OSWALDO BETANCORT GARCÍA**, en su condición de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Tegui se y en la representación legal del mismo, debidamente facultado para este acto, mediante el presente documento formalizan el **CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN RELATIVO A CÁLCULO Y ACEPTACIÓN DE CUANTÍA RELATIVA A PLUSVALÍAS DERIVADAS DEL II PLAN DE MODERNIZACIÓN DE COSTA TEGUI SE** que afecta a las **fincas antes reseñadas**, asumiendo los derechos y obligaciones que se derivan del mismo en la representación que cada uno ostenta.

SEGUNDA: OBJETO:

Las partes asumen las siguientes estipulaciones objeto del convenio a suscribir:

A).- Obligaciones del Ayuntamiento de Tegui se

A los efectos de formalización del presente convenio, el Ayuntamiento de Tegui se se compromete a conceder la licencia urbanística que permita la ejecución del proyecto presentado en el expediente n° 2015/709 informado favorablemente por el técnico municipal, en el plazo máximo de treinta días desde la firma del presente convenio.

El Ayuntamiento se obliga a destinar el importe de las plusvalías que se generen al patrimonio público de suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación en cumplimiento con la legislación vigente.

B).- Obligaciones del interesado (FUND GRUBE S.A.)

• **b)** El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

1.- El porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías derivado de todas aquellas actuaciones que se ejecuten al amparo del PMM y conlleven incremento de aprovechamiento, **resulta ser el establecido por la legislación autonómica**, que mediante este documento se fija para su correspondiente monetarización, a través del **presente convenio de gestión y ejecución**. Por lo anterior se formaliza el presente convenio de gestión y ejecución al objeto del cálculo y aceptación expresa de plusvalías y cesiones con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística.

A tales efectos y como resultado del informe municipal de valoración de las cesiones referidas, las cuales se aceptan por la entidad **FUND GRUBE S.A.** vienen a ser las siguientes:

TOTAL DEL VALOR DE LA PLUSVALÍA GENERADA:

- Con respecto a la Plusvalía generada por incremento de edificabilidad.- 7 % del valor de la plusvalía generada: **OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS CON VEINTISÉIS CÉNTIMOS DE EURO (8.450,26 EUROS.)**

Se incluye, como anexo nº 1, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tienen atribuida tal función, con carácter general, en este Ayuntamiento, en el que se cuantifican todos los deberes legales de cesión (informe técnico de 1 de febrero de 2017, reg. nº 709).

2.- Forma en que se deberá cumplir el pago de la cuantía;

El pago se llevará a cabo junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística, el impuesto sobre edificaciones, instalaciones y obras que fuere exigible, y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras a tenor de lo dispuesto en la legislación vigente según lo dispuesto en el propio PMM.

TERCERA: EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO

Para la ejecución del presente Convenio se procederá a llevar a cabo las actuaciones convenientes y necesarias para la optimización y consecución del objeto del mismo, cumpliéndose con ello el trámite de exposición pública previsto en la norma.

Una vez negociado y suscrito el convenio, deberá someterse a **trámite de información pública** mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad o en el de la Provincia, según proceda, y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, por un período mínimo de veinte días. Deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.

Tras la información pública, el Alcalde deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

El texto definitivo, deberá ratificarse por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate, cuando hayan sido suscritos inicialmente en nombre de la misma.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el párrafo anterior.

El presente convenio se incorporará al registro y al archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos de este Ayuntamiento, debiendo anotarse este e incorporando un ejemplar completo de su texto definitivo y de la documentación anexa al mismo. El ejemplar custodiado dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

Se faculta a cualquiera de las partes para que, en su caso, puedan elevar a público el presente convenio, corriendo la parte que lo lleve a efecto con todos los cargos que pudieran derivarse de ello.

En prueba y conformidad con el presente documento, que se extiende por duplicado y a un solo efecto en veintidós hojas de papel timbrado municipal, firman, después de su lectura íntegra, en el lugar y fecha al principio indicados, ante mí, el Secretario General, Don Mariano José de León Perdomo, a los únicos efectos de dar fe del contenido del mismo y la acreditación de los firmantes.

EL ALCALDE PRESIDENTE
D. Oswaldo Betancort García

FUND GRUBE S.A.
(Rep.) D. Francisco José Luzardo Hernández

EL SECRETARIO GENERAL
D. Mariano José de León Perdomo.>>

Seguidamente se entabla el correspondiente debate entre los miembros asistentes, al finalizar el cual se somete el tema a la consideración de la Comisión, que acuerda, con aplicación del voto ponderado sobre veintiuno, por dieciséis votos a favor (doce del grupo CC y cuatro del grupo Mixto) y cinco abstenciones (tres del grupo PSOE y dos de los concejales no adscritos Don José Dimas Martín Martín y Doña Sandra Tolosa Robayna) dictaminar **favorablemente** la aprobación por el Pleno de la propuesta transcrita anteriormente, en todos sus términos.>>

El Señor Alcalde eleva al Pleno el dictamen de la Comisión.

El Pleno del Ayuntamiento, por doce votos a favor de los dieciocho miembros asistentes de los veintiún concejales que legalmente lo componen (grupo CC) y seis abstenciones (uno del grupo PSOE, uno de Somos, uno del PP, uno de IU y dos de los concejales no adscritos Don José Dimas Martín Martín y Doña Sandra Tolosa Robayna)

ACUERDA:

Aprobar el dictamen de la Comisión Informativa anteriormente transcrito, en todos sus términos.

El Señor Alcalde proclama el acuerdo adoptado.

PUNTO OCTAVO.- Acuerdos que procedan sobre actuaciones a incluir en el Plan de Modernización en el núcleo de Costa Tegui.

Por el Señor Secretario se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión Informativa de Catastro, Oficina Técnica, Policía Local, Turismo, Deporte, transportes y Tráfico, de fecha 04 de octubre de 2017, que se transcribe a continuación:

<<Tercero.- Acuerdos que procedan sobre actuaciones a incluir en el Plan de Modernización en el núcleo de Costa Tegui.-

Se da cuenta de la propuesta al Pleno de la Corporación, con el siguiente texto íntegro:

<<PROPUESTA DEL ALCALDE PRESIDENTE AL PLENO MUNICIPAL

Resultando primero que con fecha 19 de septiembre de 2017 (número 5214) se emite Informe Jurídico que a continuación se transcribe:

“Informe jurídico

Varios expedientes sobre propuesta para Plan de Modernización

PRIMERO: Vistos los siguientes expedientes en los que por parte de tres interesados se presenta documentación proponiendo actuaciones a incorporar en un **Plan de modernización** que afectan a suelo incluido en el núcleo Turístico de Costa Tegui en este municipio.

- **Exp.- núm. 1407/2017.**- A solicitud de la entidad **TOURIN EUROPEO S.A** con CIF nº A-35.062.166 De 19 de junio de 2017 (reg. Entrada nº 16489) representada por **D. José Ignacio García Rolland** en calidad de apoderado de la entidad según acredita mediante escritura de poder de 11 de noviembre de 2009 otorgada por la entidad y autorizada por el notario D. Estanislao Mañaricua Belacortu bajo el nº 2453 de su protocolo.

- **Exp. N° 1386/2017.**- A solicitud de la entidad **DADDIGUE S.L. Y GRUPO LANI'S LANZAROTE S.L.** de 19 de junio de 2017 reg de entrada n° 16.311., con CIF n° B35734391 y B35614874 respectivamente.

Presentado por **D. Manuel Kumar Gangaran Dadlani** con NIF: 42913299Z en representación de la primera entidad, en su calidad de Administrador Mancomunado, así como en representación de la entidad Lani's Lanzarote S.L. en su condición de Administrador único indefinido. Se acredita la representación de la entidad Lani's mediante escritura de constitución y nombramiento de administrador de fecha 2 de junio de 2000, autorizada por el notario D. Celestino Mendizábal Gabriel bajo el n° 1597 de su protocolo. Por otro lado se acredita la condición de Administrador mancomunado de DaDDigue S.L. mediante escritura de Constitución y nombramiento de administradores mancomunados de fecha 29 de noviembre de 2002 autorizada por el notario D. Pedro Eugenio Botella Torres bajo el número 2765 de su protocolo.

D. Livio Doglioni Majer con NIF: X00269111B actúa en representación de Daddigue S.L. en su calidad de Administrador mancomunado. Se acredita la representación mediante escritura de escritura de Constitución y nombramiento de administradores mancomunados de fecha 29 de noviembre de 2002 autorizada por el notario D. Pedro Eugenio Botella Torres bajo el número 2765 de su protocolo. No obstante lo anterior se advierte un defecto en la solicitud, dado que según esta escritura los **administradores mancomunados** de dicha entidad son:

- D. Kumar Gangaran Dadlani
- D. David Guerrero Bosque
- La entidad Dila S.A (de la cual es consejero delegado D. Livio Doglioni Majer)

En la escritura se indica que para la válida representación de la sociedad bastará con la firma de dos cualesquiera de los nombrados, y que la Sociedad Dila designará en su momento a la persona física que la represente para ejercer el cargo de Administrador mancomunado. No obstante lo anterior el Administrador mancomunado no es D. Livio Doglioni Majer, sino la entidad DILA, S.A, y no se aporta documento que acredite quién es el administrador mancomunado designado por esta sociedad.

- **Exp n° 2017/1431.**- A solicitud de la entidad **SUDE, S.L.** con CIF n° B79481008 de fecha 20 de junio de 2017 (reg. Entrada n° 16706 y 16690 16988), representada por **D. Pedro García Wagner** , con DNI n° 52988429V, en su calidad de apoderado según se acredita con copia de escritura de poder otorgada por la entidad Sude S.L. ante el notario de Madrid D. José María Regidor Cano, bajo el número 464 de su protocolo, de fecha 16 de febrero de 2004.

SEGUNDO: Informes técnicos emitidos.

Constan emitidos en cada uno de los expedientes informe técnico municipal valorando las operaciones a la vista del Plan General vigente en este municipio.

1.- TOURIN EUROPEO S.A Exp.- núm. 1407/2017.- Informe técnico de fecha 24 de agosto de 2017 (reg. 4937), con el siguiente contenido literal:

INFORME URBANISTICO SOBRE EL III PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DEL SECTOR TURÍSTICO. Parcela 244F.

El arquitecto que suscribe, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, modificada por la Ley 9/2015 de 27 de abril de renovación y modernización turística de Canarias, emite el siguiente, INFORME:

En relación a la documentación presentada en este Ayuntamiento.

Instancia con R.G.E. Ayto. nº 16489/2017 de 19 de junio (nº expte int: 1407/2017), presentado por D. Francisco Martínez Díaz con NIF: 24748527K en representación de Tourin Europeo S.A.
Estudio previo: "Iniciativa para la formulación de un Plan de Modernización en la Costa Teguisse."

Estructurándose el informe como sigue:

1.- OBJETO

Tiene por objeto el presente informe, el análisis de los estudios previos, propuestos por los particulares, en cuanto al contenido documental y alteración del instrumento de Planeamiento vigente se refiere.

2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION Y PLANEAMIENTO VIGENTES.

Los instrumentos de Planeamiento Territorial y los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, vigentes en el Municipio de Teguisse, en lo que a la zona de intervención se refieren, son:

Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio:

El Instrumento de Ordenación General de los Recursos Naturales y del Territorio vigente actualmente en la Isla de Lanzarote es el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote (Decreto 63/1991, de 9 de abril. (BOC nº 080. Lunes 17 de Junio de 1991)

Instrumentos de Planeamiento urbanístico:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 29 de julio de 2014, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: ... aprobar de forma parcial el Plan General de Ordenación de Teguisse (expte 2012-1425) (BOP nº 36, miércoles 18 de marzo de 2015).

3.- CRONOLOGIA URBANISTICA.

Según planos de zonificación y ordenación pormenorizada de los distintos instrumentos de Planeamiento que han establecido la clasificación, categorización y calificación de la parcela objeto de informe, la misma ha ido transformando su geometría y usos.

3.1.- Plan Especial de Ordenación La Maleza de Tahíche. Cortijo del Majo y Llanos del Charco. Costa Sur de Teguisse. (Aprob. Definitiva 31 de marzo de 1973 (BOP de 11 de abril de 1973)

Clasif y categoriz: Urbano consolidado

Parcela 244

Superficie suelo: 70200 m²s.

Usos: Hotelero y de apartamentos

Tipología: Hotel 5*

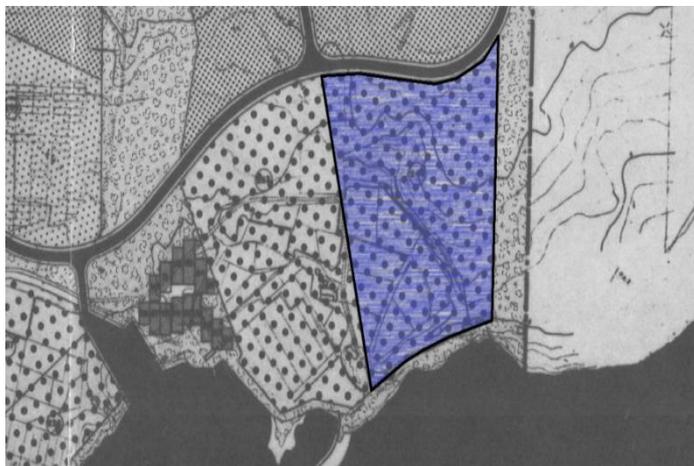
Edificabilidad: 1.06 m³/m²

Superficie construida: 25000 m²c.

Nº máx. viv: 693.

Nº máx. hab: 700.

Nº plantas: -



3.2.- Estudio de Detalle de la zona Este (parcelas 110-124, 238, 241-244) en la urbanización de Costa Teguisse (aprob definitiva Pleno Ayto. de Teguisse de 4 de diciembre de 1985)

Clasif y categoriz: Urbano consolidado
 Parcela: 244-F del Estudio de Detalle.
 Superficie suelo: 70200 m²s.
 Usos: Hotel (Hot)
 Superficie construida: 33100 m²c.
 N^o máx. viv: 460.
 N^o máx. hab: 970.
 N^o plantas: -

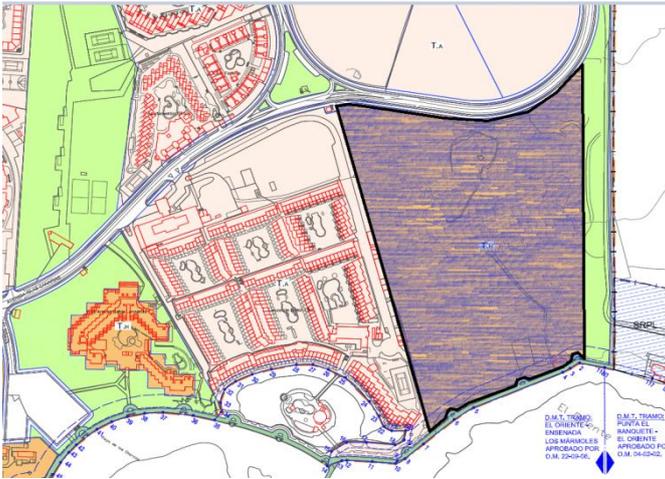


3.3.- Plan General de Ordenación de Teguiuse (BOP n^o 36, miércoles 18 de marzo de 2015).

Clasif y categoriz: Urbano consolidado
 Parcela 244F
 Superficie suelo: 69291 m²s.
 Uso característico: Alojamiento turístico. Hotel. (TH.2)
 Uso alternativo: equipamiento turístico complementario, comercial, restauración y bares.
 Superficie construida máx: 33100 m²c
 Alojativa: 24825 m²c
 Equipamiento complementario: 8275 m²c
 Plazas autorizables: 709
 Retranqueo.
 A vial: 10 m (> altura edificación)
 A med: (> altura edificación)
 Ocupación. Área de movimiento.
 N^o plantas: 4
 Altura: 15 m.

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE - PARCELAS USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO										
USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO				MODALIDAD: HOTEL			PLAZAS AUTORIZABLES		CUADRO TH.2	
Normativa aplicación: ZONA ORDENACIÓN	SITUACIÓN	PARCELAS Nº	SUPERFICIE	EDIFICACIÓN			PLAZAS TURÍSTICAS AUTORIZABLES			Observaciones
				TOTAL	ALOJATIVA	EQUIPAM. COMPLEM.	PLAZAS AUTORIZABLES	ESTÁNDARES		
			m ² s	m ² c	Máxima 75%/m ² c parcela	Mínimo 25 % /m ² c parcela		60 m ² s/plaza	35 m ² c/plaza	

T.H Artículo 191 NOP	A.1	Z12.D	40.110,00	12.130,00	9.347,30	3.102,30	Z12	012	Z12	
	A.1	227	51.200,00	18.000,00	13.500,00	4.500,00	385	853	385	
	A.1	232	86.800,00	22.000,00	16.500,00	5.500,00	471	1.446	471	
	A.2	244-F	69.291,00	33.100,00	24.825,00	8.275,00	709	1.154	709	



3.4

NORMATIVA BÁSICA Y SECTORIALES DE APLICACIÓN

Deberá contar con autorización de :

Espacios Naturales		
Patrimonio Histórico-Artístico		
Yacimientos Arqueológicos		
Costas	SI (1)	
Impacto Ambiental		
Aguas		
Carreteras		
Otras (Estado)		
Plan Insular (autorización previa habilitante)	SI (2)	
Estado: (Fomento)		

(1) Parte de la intervención incluida en servidumbre de protección del deslinde de bienes de dominio público marítimo terrestre del tramo de costa comprendido desde el lugar conocido como "El Oriente" hasta la ensenada de "Los Mármolas", términos municipales de Arrecife y Teguiise, isla de Lanzarote. (Orden Ministerial de 22 de septiembre de 2006).

(2) Intervención que afecta al número de plazas turísticas.

4.- PROPUESTA

4.1.- Sobre la memoria escrita.

4.1.1.- En cuanto a la intervención.

Del análisis del documento denominado "Iniciativa para la formulación de un plan de modernización en Costa Teguiise" se obtienen los siguientes datos, transcritos literalmente:

"...

6. Incentivos alojativos que dispone Tourin Europeo S.A. en la isla de Lanzarote. La mercantil de referencia posee un Hotel de 4* denominado Izaro Club Hotel, ubicado en ... Puerto del Carmen. Tías... El Consejo de Gobierno Insular... adoptó el acuerdo siguiente: ...

2º Conceder ... doscientos cincuenta y una plaza (251) plazas de alojamiento turístico...
 En la actualidad las plazas alojativas siguen sin poder materializar en el Complejo autorizado,... poder materializarlas en cualquier parte de las isla de Lanzarote, y en concreto en ... Costa Teguisse

7. Estudio técnico del Hotel Gloria Palace Costa Teguisse.

...Hotel de 4/5 estrellas...

Hotel Gloria Palace Costa Teguisse

... estudio se ha tenido en cuenta una estimación de 960 unidades alojativas de primer nivel para un hotel de 4/5 estrellas lujo.

... superficie total construida asciende a la cantidad aproximada de 51000 metros cuadrados, siendo la superficie exterior referida a jardines y solariums de unos 55.000 metros cuadrados... el coste económico es de 70000000 euros.

8. Propuesta de modificación del Plan de modernización.

... se propone a continuación una modificación de las condiciones urbanísticas de la parcela...

Parcela 244-F	P.G.O. Teguisse	Standares Calidad (60 m2/plaza)	Según Propuesta de TOURIN EUROPEO S.A.
Superficie	69.291,00	69.291,00	69.291,00
Edif Sup const. Total	33.100,00 m ²	69.240,00 m ² const.	51.000,00 m ²
Alojativa máx	24.825,00 m ²	51.930,00 m ²	38.250,0 m ²
Equipamiento Público	8.275,00 m ²	17.310,00 m ²	13.500,00 m ²
Plazas autorizadas	709 uds	1.154 plazas	960 plazas

En cuanto a la propuesta de modificación de las condiciones específicas de la Zona de Ordenación T.H.

Según el PGO	Propuesta
Condiciones específicas de la zona de ordenación T.H : a. Relativas a la parcela: b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela: Retranqueo mínimo a cualquier lindero: Diez metros (10 m), en ningún caso inferior a la altura de la edificación.	Se propone que los retranqueos se puedan reducir a 3.00 metros en los linderos de la parcela hacia la zona de vientos predominantes, para la mejora del resguardo en el interior de la parcela.

9. Conclusiones.

... se propone que las condiciones básicas de la modificación del Plan de Modernización para la parcela 244-F de Costa Teguisse sean las siguientes:

Parcela 244-F	Según Propuesta de TOURIN EUROPEO S.A.
Superficie	69.291,00
Edif Sup const. Total	51.000,00 m ²
Alojativa máx	38.250,0 m ²
Equipamiento Público	13.500,00 m ²
Plazas autorizadas	960 plazas (709+251)

4.1.2.- En cuanto a la propiedad.

Del análisis del documento denominado "Iniciativa para la formulación de un Plan de modernización en Costa Teguisse". Se obtienen los siguientes datos:

Consta certificación del acta de adjudicación de los bienes mediante adjudicación directa.

... Adjudicación directa como consecuencia de la subasta nº ... declarar adjudicatario del lote que se indica a continuación...a Tourin Europeo SA con NIF A35062116.

Nº de adjudicación directa S2016R358600100121-1.

Tipo de bien: solar

Finca de Teguisse nº 19311, folio 129, del libro 366 del término municipal de Teguisse, Tomo 1523.

Urbana.- Terreno en los Charcos, del término municipal de Teguisse, resto de la finca F en el Plan de Ordenación de Costa Teguisse. Tiene una superficie de treinta y cinco mil cien metros cuadrados, se conoce como subparcela F2 del Plan de Ordenación de Costa Teguisse. Linderos: Norte, calle de la urbanización; Sur, riberas del mar; Este, zona verde; Oeste, subparcela F1 segregada y que es la finca 19312. Referencia catastral: 8293002FT4089S0001MW, se corresponde con esta finca y la finca registral 19312 del término municipal de Teguisse.

Nº de adjudicación directa S2016R358600100121-2.

Tipo de bien: solar

Finca de Teguisse nº 19312, folio 217, del libro 271 del término municipal de Teguisse, Tomo 1189.

Urbana.- Terreno en los Charcos, del término municipal de Teguisse, que tiene una superficie de treinta y cinco mil cien metros cuadrados, se conoce como subparcela F1 de la parcela del Plan de Ordenación de Costa Teguisse y linda: Norte, calle de la urbanización; Sur, riberas del mar; Este, resto de la finca matriz; y Oeste, parcela G. Referencia catastral: 8293002FT4089S0001MW, se corresponde con esta finca y la finca registral 19311 del término municipal de Teguisse.

[Parcela con referencia catastral nº 8293002FT4089S0001MW](#)

Superficie catastral: 69171m².



 Sede Electrónica del Catastro

Fecha y hora

Fecha 21/8/2017

Hora 14:38:26

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

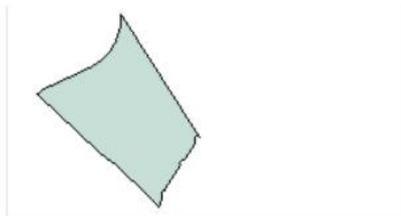
Referencia catastral 8293002FT4089S0001MW

Localización AV ISLAS CANARIAS 1 Suelo
35508 TEGUISE (LAS PALMAS)

Clase Urbano

Uso principal Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización AV ISLAS CANARIAS 1
TEGUISE (LAS PALMAS)

Superficie gráfica 69.171 m²

Observaciones: la superficie de la parcela catastral (69171 m²) no se corresponde con la superficie de la parcela registral (70200 m²) existiendo una diferencia de 1029 m².

Estando la parcela delimitada por espacio libre público por sus lindero Este y por sistema viario por su lindero Norte y Sur. Por su lindero Oeste se produce, invasión de la parcela 243-G sobre la parcela 244-F.

4.2.- Sobre la memoria gráfica.

4.2.1.- En cuanto a la intervención.

No figuran en el expediente planos que a nivel esquemático representen en planta y sección la intervención a realizar

4.2.2.- Comparación instrumentos de planeamiento.

Parámetros	unidad	Instrumento		
		PEO	PGO	Propuesta PMM
Uso		Hotelero y apartamentos (Hotel 5*)	Alojamiento turístico (Hotel)	turístico (Hotel4/5*)
Sup suelo	m2s	70200	69291	69291
Edificabilidad	m2c/m2s	0,35	0,48	0,75
Sup const máxima	m2c	25000	33100	51750
Scm alojativa	m2c		24825	38250
Scm equip comple	m2c		8275	13500
Nº plazas	ud	700	709	960
Ocupación	%		libre	
Altura	m		15,00	-
Nº plantas	ud	S/R 2	S/R 4	-
Retranqueo	m	via	> 10m	3 m
		lindero	> 10m	3 m (Este)

5.- OBSERVACIONES

5.1.- Área remitida parcialmente a Plan Especial de acondicionamiento del Litoral de Costa Tegui se.

5.2.- Parcela afectada por servidumbre de protección del deslinde de bienes de dominio público marítimo terrestre del tramo de costa comprendido desde el lugar conocido como "El Oriente" hasta la ensenada de "Los Mármol es", términos municipales de Arrecife y Tegui se, isla de Lanzarote (Orden Ministerial de 22 de septiembre de 2006).

5.3.- No consta levantamiento topográfico e hipsométrico de la parcela en el que se refleje los espacios libres públicos y sistema viario, así como la invasión producida por la parcela 243G sobre la parcela 244F, con el fin de conocer la superficie real de la parcela y la adaptación a la pendiente del terreno de la edificación futura.

5.4.- Intervención en parcela aún sin edificar. Nueva implantación en la que no se especifica que la nueva edificación estaría destinada a hotel de cinco estrellas o superior.

5.5.- Intervención con utilización de plazas turísticas (251) provenientes de la rehabilitación de un complejo turístico en el municipio de Tías.

5.6.- Incremento de la edificabilidad y del número de plazas turísticas basado en un estudio de viabilidad por el método de capitalización. Siendo el resultado de la tasa interna de rentabilidad, con los datos de partida utilizados, muy similar para la edificabilidad y nº de plazas previsto en el PGO.

5.7.- El Modelo urbanístico de Costa Tegui se está basado, entre otros, en el equilibrio y proporción entre la sección del viario y la altura de la edificación. Retranqueo propuesto insuficiente.

En Tegui se, a 24 de agosto de 2017.El arquitecto municipal".

2.- DADDIGUE S.L Exp. N° 1386/2017.- Consta en el expediente informe técnico emitido por el Arquitecto municipal de fecha 21 de agosto de 2017 (reg. Interior nº 4894) con el siguiente contenido literal.

INFORME URBANISTICO SOBRE EL III PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DEL SECTOR TURÍSTICO.

El arquitecto que suscribe, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, modificada por la Ley 9/2015 de 27 de abril de renovación y modernización turística de Canarias, emite el siguiente, **INFORME:**

En relación a la documentación presentada en este Ayuntamiento.

Instancia con R.G.E. Ayto. nº 16311/2017 de 16 de junio, (nº expte int: 1386/2017) presentado por D. Manuel Kumar Gangaran Dadlani con NIF: 42913299Z y D. Livio Doglioni Majer con NIF: X00269111B en representación de Daddigue S.L. y Grupo Lani's Lanzarote S.L.

Estudio previo: "Propuesta de actuación, plan de modernización Costa Tegui se. Las Cucharas."

Estructurándose el informe como sigue:

1.- OBJETO

Tiene por objeto el presente informe, el análisis de los estudios previos, propuestos por los particulares, en cuanto al contenido documental y alteración del instrumento de Planeamiento vigente se refiere.

2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION Y PLANEAMIENTO VIGENTES.

Los instrumentos de Planeamiento Territorial y los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, vigentes en el Municipio de Tegüise, en lo que a la zona de intervención se refieren, son:

Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio:

El Instrumento de Ordenación General de los Recursos Naturales y del Territorio vigente actualmente en la Isla de Lanzarote es el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote (Decreto 63/1991, de 9 de abril (BOC nº 080. Lunes 17 de Junio de 1991)

Instrumentos de Planeamiento urbanístico:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 29 de julio de 2014, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: ... aprobar de forma parcial el Plan General de Ordenación de Tegüise (expte 2012-1425) (BOP nº 36, miércoles 18 de marzo de 2015).

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística de Costa Tegüise.

Aprobado por Decreto 14/2012, de 17 de febrero. (BOC. 51, martes 13 de marzo de 2012).

Segundo Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística de Costa Tegüise.

Aprobado por Decreto nº 110/2015, de 2 de mayo (BOC Nº 142. Jueves 23 de Julio de 2015).

3.- CRONOLOGIA URBANISTICA.

Según planos de zonificación y ordenación pormenorizada de los distintos instrumentos de Planeamiento que han establecido la clasificación, categorización y calificación de la parcela objeto de informe, la misma ha ido transformando su geometría y usos.

3.1.- Plan Especial de Ordenación La Maleza de Tahíche. Cortijo del Majo y Llanos del Charco. Costa Sur de Tegüise. (Aprob. Definitiva 31 de marzo de 1973. (BOP de 11 de abril de 1973)

Clasif y categoriz: Urbano consolidado

Parcelas 73 y 74

Tipología: Pueblo y comercial



3.2.- Modificación del Estudio de Detalle del Pueblo Marinero en la urbanización de Costa Tegüise (aprob definitiva Pleno Ayto. de Tegüise de octubre de 1985)

Clasif y categoriz: Urbano consolidado

Parcela: 2022 del Estudio de Detalle. 4093 del modificado del Estudio de Detalle.

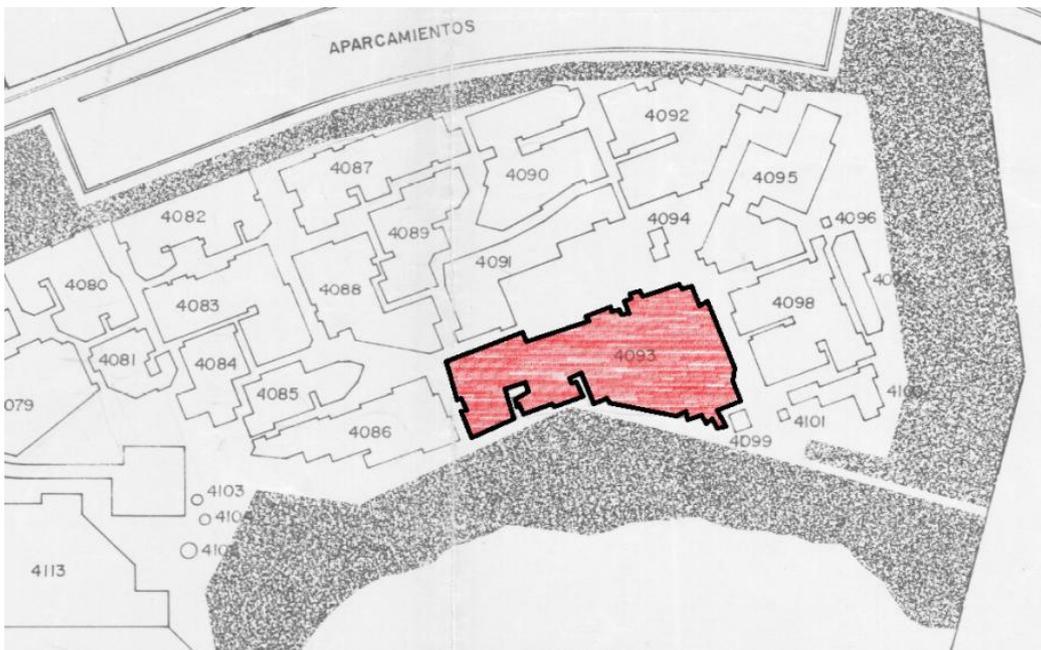
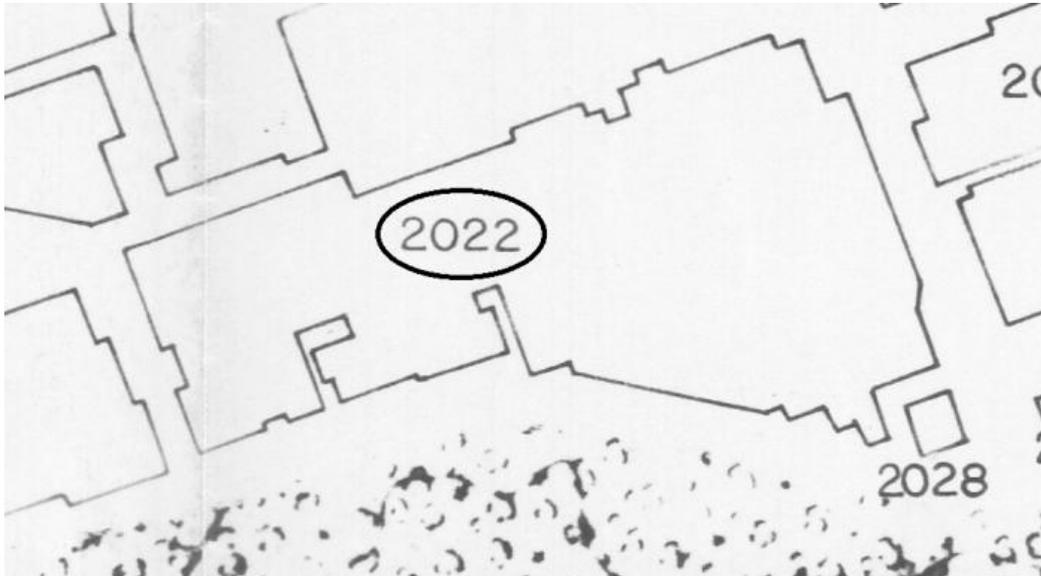
Superficie suelo: 5017 m²s.

Usos: vivienda, comercial, deportivo.

Superficie construida: 2100 m²c

Nº max viv: 17

Nº plantas: 2



3.3.- Plan de Modernización mejora e incremento de la competitividad de turística de Costa Teguisse (Decreto 14/2012 de 17 de febrero).

Clasif y categoriz: Urbano consolidado

Parcela 4093B

Superficie suelo: - m²s.

Uso característico: Equipamiento turístico complementario.

Tolerado: comercial

Edificabilidad: 0.42 m²c/m²s

Nº plantas: 2

Altura máx pb: 4.5 m.

Nº máx plantas bajo rasante: sin límite.

Ocupación subsuelo: sin límite.

Separación a linderos. Libre, salvo a c/ Corvina 2 m.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

FICHERO URBANÍSTICO

09



INTERVENCIÓN PROPUESTA		Proyecto de sustitución de establecimiento de restauración por equipamiento turístico complementario.			
SITUACIÓN		Calle Arenas Blancas, 37			
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN					
CÓDIGO	Rhct_9	Edificabilidad	Nº plantas máx sobre rasante	Nº plantas máx bajo rasante	Construcciones sobre altura máx.
USOS		0,42 m²/m² y en cumplimiento del art. 6 de la normativa	2	Sin límite	Instalaciones. Altura máx. 2,50 m
CARACTERÍSTICO	TOLERADO	Coefficiente de ocupación	Altura máx. en planta baja	Ocupación en subsuelo	Separación a linderos
Equipamiento turístico complementario	Comercial	Libre	4,5 m	Sin límite. No computa	Libre, salvo a calle Corvina 2 m
CONDICIONES DE COMPOSICIÓN E INTEGRACIÓN EN LA MORFOLOGÍA URBANA					
Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y negros.					



3.4.- Plan General de Ordenación de Tegüise (BOP nº 36, miércoles 18 de marzo de 2015).

Clasif y categoriz: Urbano consolidado

Parcela 4093

Superficie suelo: 5000 m²s.

Usos: comercial.

Superficie construida máx: 2100 m²c

Retranqueo.

A vial: sin retranqueo.

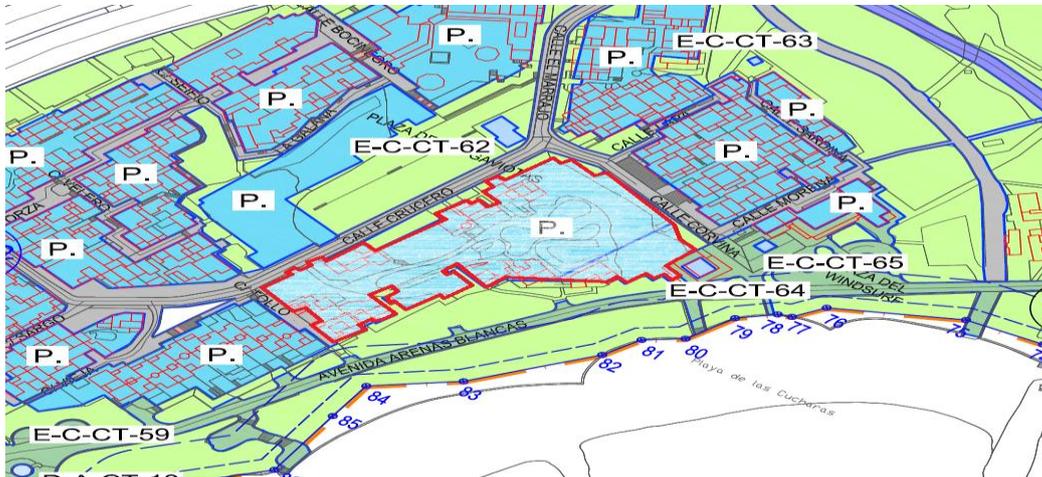
Separación entre edif: no se fija.

Ocupación: libre

Nº plantas: 2

Altura: 7 m.

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE							P
ZONA ORDENACIÓN:		P.	Uso Característico	Modalidad	Regulación NOP Art: 195		
			COMERCIAL				
Parcelas PEOT adscritas a la Z.O.: P	Superficie m²s	Edificación máxima m²c	CONDICIONES EDIFICACIÓN				
			Retranqueos		Ocupación	Altura máxima	
			A vial /EL m.	Separación entre edificios m.	%	nº plantas	m.
4093	5.000,00	2.100,00	sin retr.	no se fija	Libre	2	7,00



3.5		
NORMATIVA BÁSICA Y SECTORIALES DE APLICACIÓN		
Deberá contar con autorización de :		
Espacios Naturales		
Patrimonio Histórico-Artístico		
Yacimientos Arqueológicos		
Costas	SI (1)	
Impacto Ambiental		
Aguas		
Carreteras		
Otras (Estado)		
Plan Insular: (CT, PAT, Comp)	SI (2)	
Estado: (Fomento)		

(3) Parte de la intervención incluida en servidumbre de protección del deslinde de bienes de dominio público marítimo terrestre del tramo de costa comprendido desde el lugar conocido como "El Oriente" hasta la ensenada de "Los Mármoles", términos municipales de Arrecife y Teguipe, isla de Lanzarote (Orden Ministerial de 22 de septiembre de 2006).

(4) Intervención que afecta al número de plazas turísticas.

4.- PROPUESTA

4.1.- Sobre la memoria escrita.

4.1.1.- En cuanto a la intervención.

Del análisis del documento denominado "Propuesta de actuación. Plan de Modernización. Costa Teguipe. Las Cucharas", se obtienen los siguientes datos, transcritos literalmente:

"Se trata de una parcela de aproximadamente 5.000 m² ... habiéndose producido la venta de partes de la parcela a terceros adquirentes a los que se transmitieron en documento privado distintas viviendas como segundas residencias. Además, una serie de construcciones dentro de la parcela nunca se finalizaron... Recientemente, la propiedad de la práctica totalidad de la parcela se ha vuelto a unificar en un único titular, restando únicamente cuatro porciones de aproximadamente 121 metros cuadrados cada una, destinadas a uso residencial, situadas al norte (3) y al suroeste de la parcela (1), sobre las que se levantan viviendas que pertenecen a distintos titulares..."

La parcela 4092 se encuentra en situación de abandono, presentando un frente a la avenida marítima lamentable.

El paseo marítimo presenta un ancho insuficiente para la intensidad de uso...

En el paseo marítimo confluyen distintos tipos de uso, a saber, peatones, ciclistas, carros y vehículos de cuatro ruedas de tracción física...

Falta de aparcamientos.

Falta de una zona o edificio comercial que sirva de hito para el desarrollo de una oferta integrada...

Falta de establecimientos turísticos de alta calidad.

Alta intensidad de uso de la playa...

En síntesis, pretendemos afrontar la renovación completa de la parcela 4.092, reubicando a los propietarios de las parcelas residenciales, y abordando un proceso de construcción del resto de la parcela, con una tipología de media intensidad, en la que se complementen los usos turístico-alojativos, con los comerciales y de oferta turística complementaria, y en su caso, con una pequeña zona residencial... se propone igualmente una actuación en el espacio público ubicado frente a la parcela y que separa a ésta de la playa, de tal manera que el resultado sea el de convertirla en el hito arquitectónico y funcional de la localidad.

La edificación en la parcela contemplaría una planta bajo rasante destinada a aparcamientos y servicios complementarios, una planta baja destinada a oferta turístico complementaria/comercial, y dos plantas más destinadas a uso turístico alojativo (hotel de 5 estrellas).

En cuanto al uso residencial se plantean tres alternativas. De alcanzarse un acuerdo con los cinco propietarios de parcelas dentro de la parcela 4.092, se localizaría a éstos en una concreta zona (hacia el lindero oeste...). De no alcanzarse un acuerdo con dichos propietarios, se mantendrían sus viviendas en la localización actual. Finalmente, una tercera opción, de estimarse conveniente, pasaría por la expropiación de los derechos de dichos propietarios.

... existe ya un borrador de convenio para actuación en el espacio público ubicado en el frente de la parcela, que ha sido tratado inicialmente con el Ayuntamiento de Tegui...

Concretando la propuesta...consistiría en lo siguiente:

...una planta bajo rasante y dos sobre rasante desde la plaza de las Gaviotas, que serían tres vistas desde la Avenida Arenas Blancas.

La altura de la edificación será de 7,50 metros a la parte baja del forjado en la Plaza Las Gaviotas.

Planta baja: 4.000 metros cuadrados.

Planta primera: 4.000 metros cuadrados.

Planta segunda: 2.600 metros cuadrados".

4.1.2.- En cuanto a la propiedad.

Del análisis del documento denominado "Propuesta de actuación. Plan de Modernización. Costa Tegui. Las Cucharas", se obtienen los siguientes datos:

Consta copia de certificaciones registrales, de las siguientes fincas

Finca A.

Titular. Manuel Kumar Gargaram Dadlani

Finca de Tegui nº 17915

Ref catastral: 7487001FT4078N0001HL

Superficie: 4493 m².

Parcela 2022 del Estudio de Detalle del Pueblo Marinero (parcela 4093 del Modificado del Estudio de Detalle del Pueblo Marinero)

[Parcela con referencia catastral nº 7487001FT4078N0001HL](#)

[Superficie catastral: 4536 m².](#)



Observaciones: la parcela catastral no se corresponde con la Parcela 2022 del Estudio de Detalle del Pueblo Marinero (parcela 4093 del Modificado del Estudio de Detalle del Pueblo Marinero) y por tanto no se corresponde con la finca registral ocupando una superficie, entre otros de 271.71 + 213.67 m² de espacio libre público.

Finca B.

Titular. Grupo Lani's Lanzarote

Finca de Teguisse nº 44531

Ref catastral: 7487004FT4078N0001BL

Superficie: 118 m²

[Parcela con referencia catastral nº 7487004FT4078N0001BL](#)

[Superficie catastral: 160 m².](#)



Finca C.

Titular. Leroy Peter Appelon y otra

Finca de Teguisse nº 44931

Ref catastral: no figura

Superficie: 132 m²

Finca D.

Titular. Anne Lesley Porter y otra

Finca de Teguisse nº 44918

Ref catastral: 7487005FT4078N0001YL

Superficie: 144 m²

[Parcela con referencia catastral nº 7487005FT4078N0001YL](#)

[Superficie catastral: 173 m².](#)



Finca E.

Titular. Tomas Richard Iles

Finca de Teguse nº 44649

Ref catastral: 7487006FT4078N0001GL

Superficie: 130 m²

Parcela con referencia catastral nº 7487006FT4078N0001GL

Superficie catastral: 134 m².



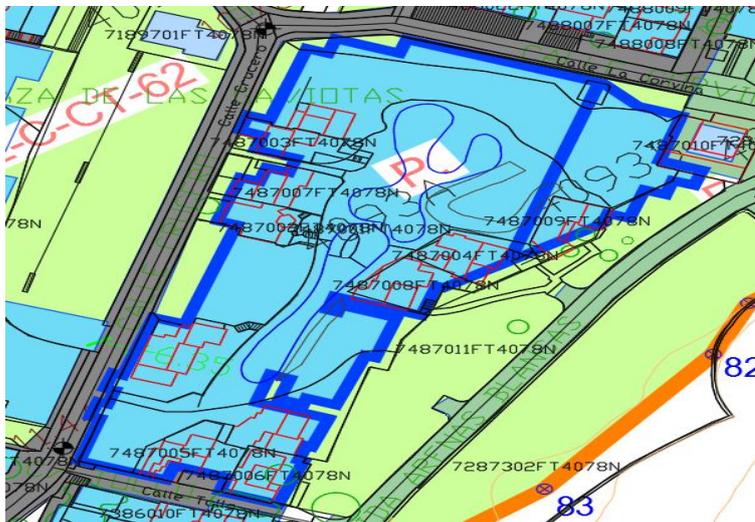
Superficie total registral: 5017 m².

Observaciones:

Según memoria en el interior de la finca A (finca registral nº 17915) se encuentran varias fincas de otras titularidades, no inscritas en el registro de la propiedad, sin que se indique la superficie de cada una.

Conclusión

La geometría de la parcela registral nº 17915, antes de las segregaciones, procedente de la Parcela 2022 del Estudio de Detalle del Pueblo Marino (parcela 4093 del Modificado del Estudio de Detalle del Pueblo Marino) coincide con la geometría de la parcela con calificación P del PGO



Las diferentes parcelas catastrales señaladas en memoria de proyecto invaden Espacio Libre Público.

4.2.- Sobre la memoria gráfica.

4.2.1.- En cuanto a la intervención.

Del análisis del documento denominado “Propuesta de actuación. Plan de Modernización. Costa Tegui. Las Cucharas”, se obtienen los siguientes datos

La intervención consiste básicamente en:

La ocupación y edificación del 100% de la superficie de la parcela nº 4093.

Ocupación y edificación de aproximadamente 757 m²s de Espacio Libre Público.

Ocupación de aproximadamente 1300m²s de espacio Libre público.

Sup construida sótano: 5757 m².

Sup construida planta baja: 4000 m²

Sup. Construida planta primera: 4000 m²

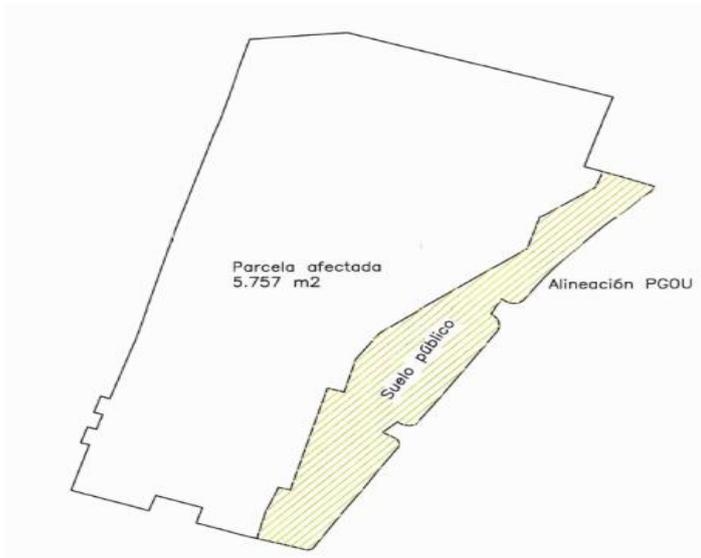
Sup. Construida planta segunda: 2600 m².

Altura edificación: 13.10 m.

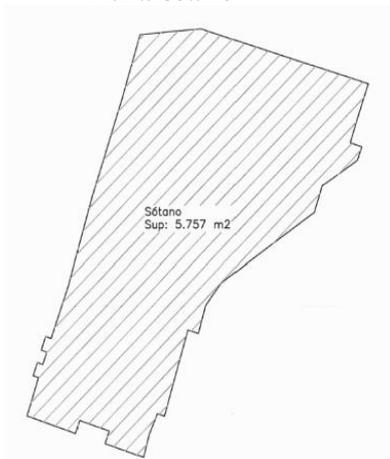
Edificabilidad: 2.11 m²c/m²s

Ocupación: 100% parcela y 100% de espacio libre Público.

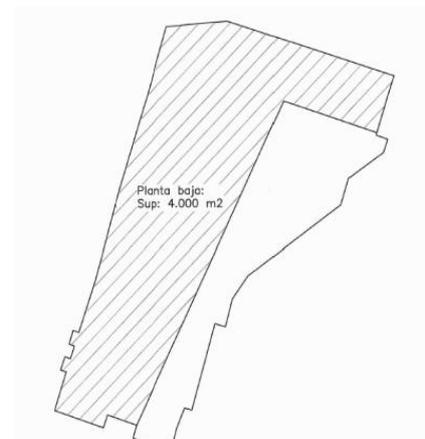
Intervención



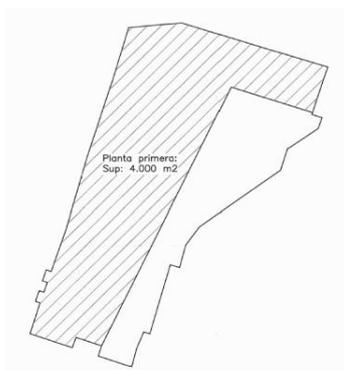
Planta sótano



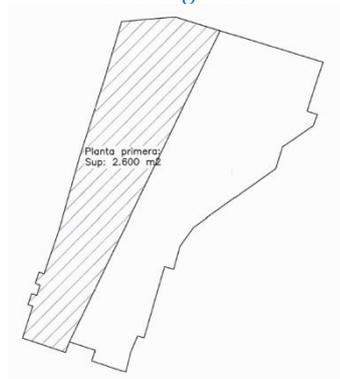
Planta baja



Planta primera



Planta Segunda



4.2.2.- Comparación instrumentos de planeamiento.

Parámetros	unidad	Instrumento			
		PEO	PGO	Primer PMM	Propuesta PMM
Uso		residencial-comercial-	comercial	Equip turístico complementario	aparcamiento-comercial-turístico
Sup suelo	m2s	5017	5000	560	5757
Edificabilidad	m2c/m2s	0,42	0,42	0,42	2,11
Sup const máxima	m2c/m2s	2100	2100		10600
Ocupación	%		libre		100% y 100% de ELP
Altura	m		7,00		13,10
Nº plantas	ud	2			B/R: 1 S/R: 3
Retranqueo	via		alineado	2	invasión Esp. Lib.Publ
	lindero		libre	libre	invasión Esp. Lib.Publ

5.- OBSERVACIONES

- 5.1.- Área remitida parcialmente a Plan Especial de acondicionamiento del Litoral de Costa Tegui se.
- 5.2.- Existen edificaciones con uso residencial en el área de intervención.
- 5.3.- No consta levantamiento topográfico e hipsométrico en el que se reflejen: Las distintas propiedades (realidad física)-catastro-registro. Teniendo en cuenta que la geometría de la parcela registral 17915 coincide con la parcela nº 2022 del Estudio de Detalle del Pueblo Marinero (parcela 4093 del Modificado del Estudio de Detalle del Pueblo Marinero). Así como levantamiento del espacio libre público circundante.
- 5.4.- Se pretende la ocupación y edificación de suelo destinado a espacio libre público.
- 5.5.- Para los usos y ocupaciones previstas la sección del sistema viario existente es insuficiente.
- 5.6.- Intervención con utilización de plazas turísticas.
- 5.7.- Intervención en un suelo prácticamente sin edificar, en el que existen varias edificaciones residenciales en uso, en el que se incrementa sustancialmente la edificabilidad y la altura de la edificación, creando una barrera visual.

6.- CONCLUSION

Una vez analizado el documento: "Propuesta de actuación, plan de modernización Costa Tegui se. Las Cucharas" a desarrollar en el inmueble con nº de parcela 2022 (4093) del parcelario Costa Tegui se, en cuanto a las condiciones urbanísticas se refiere:

NO ES CONFORME con el instrumento de Ordenación vigente, por las observaciones establecidas en el apartado 5.6 del presente informe.

NO ES CONFORME con el instrumento de Planeamiento vigente por las observaciones establecidas en el apartado 3.5 y 5 del presente informe.

En Tegui se, a 21 de agosto de 2017. El arquitecto municipal".

Sesión ordinaria del Pleno de fecha 09 de octubre de 2017

3.- SUDE, S.L Exp nº 2017/1431.-

INFORME URBANISTICO SOBRE EL III PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DEL SECTOR TURÍSTICO. Parcela 233-5 y 6.

El arquitecto que suscribe, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, modificada por la Ley 9/2015 de 27 de abril de renovación y modernización turística de Canarias, emite el siguiente, **INFORME:**

En relación a la documentación presentada en este Ayuntamiento.

Instancia con R.G.E. Ayto. nº 16706/2017 de 20 de junio (nº expte int: 1431/2017), presentado por D. Pedro García Wagner con NIF: 52988429V en representación de Sude S.L.

Estudio previo: *"Propuesta de adscripción Plan de Modernización Mejora e incremento de la competitividad del Complejo Extra hotelero El Ficus de Costa Teguisse"*.

Estructurándose el informe como sigue:

1.- OBJETO

Tiene por objeto el presente informe, el análisis de los estudios previos, propuestos por los particulares, en cuanto al contenido documental y alteración del instrumento de Planeamiento vigente se refiere.

2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION Y PLANEAMIENTO VIGENTES.

Los instrumentos de Planeamiento Territorial y los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, vigentes en el Municipio de Teguisse, en lo que a la zona de intervención se refieren, son:

Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio:

El Instrumento de Ordenación General de los Recursos Naturales y del Territorio vigente actualmente en la Isla de Lanzarote es el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote (Decreto 63/1991, de 9 de abril. (BOC nº 080. Lunes 17 de Junio de 1991)

Instrumentos de Planeamiento urbanístico:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 29 de julio de 2014, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: ... aprobar de forma parcial el Plan General de Ordenación de Teguisse (expte 2012-1425) (BOP nº 36, miércoles 18 de marzo de 2015).

3.- CRONOLOGIA URBANISTICA.

Según planos de zonificación y ordenación pormenorizada de los distintos instrumentos de Planeamiento que han establecido la clasificación, categorización y calificación de la parcela objeto de informe, la misma ha ido transformando su geometría y usos.

3.1.- Plan Especial de Ordenación La Maleza de Tahíche. Cortijo del Majo y Llanos del Charco. Costa Sur de Teguisse. (Aprob. Definitiva 31 de marzo de 1973. (BOP de 11 de abril de 1973)

Clasif y categoriz: Urbano consolidado

Parcela 233

Superficie suelo: 60800 m²s.

Tipología: Apartamentos

Superficie construida: 26343 m²c.

Nº máx. hab: 1320.

Usos: Hotelero y de apartamentos

Edificabilidad: 1.3 m³/m²

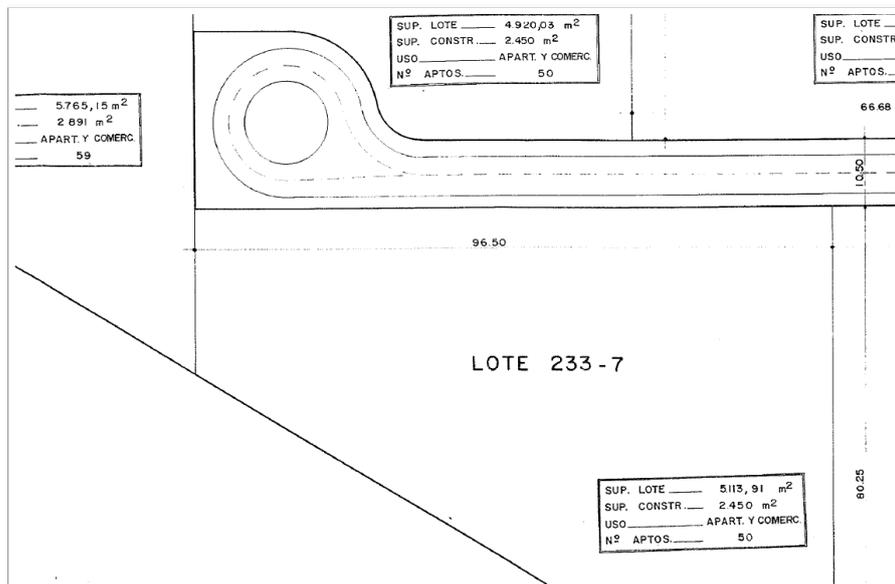
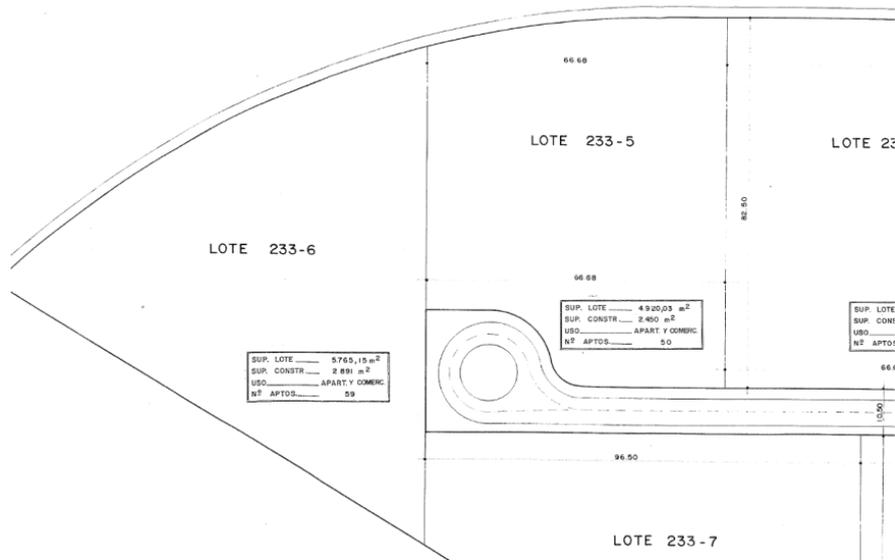
Nº máx. viv: 527.

Nº plantas: -



3.2.- Estudio de Detalle: parcela 233. Urbanización Costa Tegui. Aprob definitiva Pleno Ayto. de Tegui de 23 de enero de 1987 (BOP de 7 de diciembre de 1987)

Clasif y categoriz: Urbano consolidado
 Parcela: 233-5 y 233-6 del Estudio de Detalle.
 Superficie suelo: 4920.03 + 5765.15 m²s.
 Usos: Apartamentos y comercial
 Superficie construida max: 2450 + 2891 m²c.
 N° máx. viv: 50 +59 .
 N° máx. hab: 125 +148
 N° plantas: 3
 Retranqueo: a linderos exteriores 10
 A vía interior: 5
 Entre parcelas: 5



3.3.- Plan General de Ordenación de Teguiuse (BOP nº 36, miércoles 18 de marzo de 2015).

Clasif y categoriz: Urbano consolidado

Parcela 233-5 y 233-6

Superficie suelo: 5123 y 5719 m²s.

Uso característico: Alojamiento turístico. Extrahotelera (T.A)

Uso alternativo: equipamiento turístico complementario, comercial, restauración y bares.

Superficie construida máx: 2450 y 2891 m²c

Alojativa: 2450 y 2891 m²c

Equipamiento complementario: -m²c

Plazas autorizadas:

Fijas: 218

Convertibles: 109

Retranqueo.

A vial: 5 m (> altura edificación)

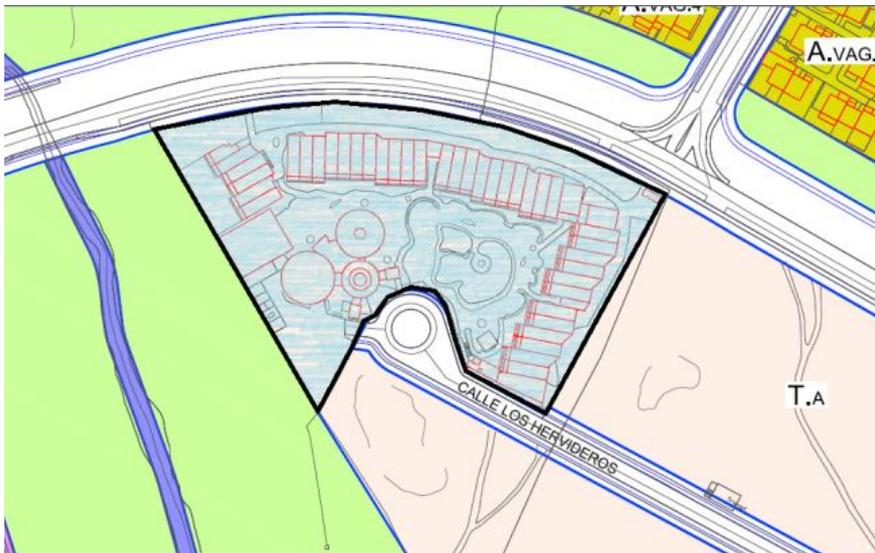
A med: 5m (> altura edificación)

Ocupación. Área de movimiento.

Nº plantas: 2 (salvo existentes)

Altura: 7 m. (salvo existentes)

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE - PARCELAS USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO												
USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO				MODALIDAD: EXTRAHOTELERA		PLAZAS AUTORIZADAS				(Fuente Cabildo LZ a 06.06.2013)		CUADRO TE.1
Normativa aplicación: ZONA ORDENACIÓN	SITUACIÓN	PARCELAS Nº	SUPERFICIE m ² s	EDIFICACIÓN MÁXIMA			PLAZAS TURÍSTICAS AUTORIZADAS				Observaciones	
				TOTAL	ALOJATIVA	EQUIPAM. COMPLEM.	FIJAS	CONVERT.	TOTAL AUTORIZADAS	ESTÁNDAR ACTUAL		
				m ² c	100% m ² c	No se fija				m ² s/plaza		m ² c/plaza
T.A Artículo 192 NOP	B.1	224-C	19.162,00	1.432,94	1.432,94		232	99	331	57,89	22,46	
	B.1	233-5	5.123,00	2.450,00	2.450,00		218	109	327	33,16	16,33	
	B.1	233-6	5.719,00	2.891,00	2.891,00							
	B.1	223-10	5.123,00	2.450,00	2.450,00		00	10	117	24,05	17,22	





3.4	NORMATIVA BÁSICA Y SECTORIALES DE APLICACIÓN	
Deberá contar con autorización de :		
Espacios Naturales		
Patrimonio Histórico-Artístico		
Yacimientos Arqueológicos		
Costas		
Impacto Ambiental		
Aguas		
Carreteras		
Otras (Estado)		
Plan Insular (autorización previa habilitante)	SI (1)	
Estado: (Fomento)		

(5) Intervención que afecta al número de plazas turísticas.

4.- PROPUESTA

4.1.- Sobre la memoria escrita.

4.1.1.- En cuanto a la intervención.

Del análisis del documento denominado *"Propuesta de adscripción Plan de Modernización Mejora e incremento de la competitividad del Complejo Extra hotelero El Ficus de Costa Teguiise"*, se obtienen los siguientes datos, transcritos literalmente:

"... El Ficus tiene una proporción de superficie por plaza alojativa de 33.16 m² al tener 327 plazas autorizadas con un total de 10842 m² de parcela..."

Al estar el complejo fuera de ordenación y debido a la falta de espacio y de edificabilidad en la parcela, el Complejo de apartamentos el Ficus no cumple con alguno de los mínimos...

Situación y emplazamiento.

Complejo extra hotelero el Ficus sita en la calle Los Hervideros 8-10...

Datos administrativos.

... La parcela tiene asignadas 327 plazas turísticas... 218 plazas fijas y 109 plazas convertibles...

El uso de la parcela es turístico

La edificabilidad máxima admitida según el Plan General es de 5341 m².

La altura actual de la edificación es de 3 plantas.

Descripción del estado actual.

El Ficus se encuentra en las parcelas 233 5 y 6...

El complejo está formado por 5 bloques en los cuales se distribuyen 109 apartamentos teniendo una superficie construida destinada a alojativa de 4894.85 m² y una superficie de equipamientos de 1395.41 m². Es decir, la parcela tiene una superficie construida total de 6290.26 m² en la actualidad... Este exceso de edificación es debido a construcciones realizadas con posterioridad a la licencia otorgada por necesidades reales de la explotación del complejo (aproximadamente 400 m²) y por la reducción de la edificabilidad otorgada inicialmente en el actual Plan General vigente.

Descripción de la propuesta.

... ampliar la parcela actual agrupándola a una parcela colindante de aproximadamente 5000 m². De esta manera se aumenta la superficie total de la parcela a 15842 m², y permite que se puedan realizar en la misma las actuaciones necesarias como construcción de aparcamientos, apartamentos para PMR, andenes privados...

La viabilidad parte principalmente en resolver 2 factores...

1. Separación de parcelas por vial y rotonda.

Para poder obtener un resultado satisfactorio... es necesario que las zonas comunes del futuro complejo cuenten con una correcta comunicación interna; es por ello que mediante el PMM se pretende el traslado del vial público, igualando la superficie ocupada en la nueva ubicación, parcela privada, a la absorbida por el complejo, vial público. A su vez se crearán aparcamientos públicos que en la actualidad son inexistentes en la zona y un paseo público que comunique la calle Los Heroíderos con los actuales paseos del barranco.

2. Aumento de la edificabilidad asignada en el Plan General vigente.

... ampliación de la actual edificabilidad asignada a la parcela resultante de la agrupación, por el Plan General de Tegui en aproximadamente 3000 m² para poder materializar las plazas alojativas fijas... y cumplir con los estándares...

4.1.2.- En cuanto a la propiedad.

Del análisis del documento denominado "Propuesta de adscripción Plan de Modernización Mejora e incremento de la competitividad del Complejo Extra hotelero El Ficus de Costa Tegui."

Se obtienen los siguientes datos:

Consta escritura de ampliación de capital y modificación de artículo social otorgada por "Sude S.L."

"Grupo inmobiliario 7 S.A"

Con aportación a la Sociedad de los siguientes bienes inmuebles, integrantes del Aparthotel, situado en la parcela integrada por los números 233-5 y 6 donde llaman el Majo, término municipal de Tegui.

Consta también escritura de apoderamiento otorgada por Sude S.L. a favor de Don Pedro, Don Pablo y Doña Patricia García Wagner.

Parcela con referencia catastral nº 7490007FT4079S

Superficie catastral: 10786 m²s.



Observaciones: la superficie de la parcela catastral (10786 m²) no se corresponde con la superficie de la parcela según parcelario del PGO (10842 m²) existiendo una diferencia de 54 m².
 Tampoco coincide con la superficie según PEO (10655.18 m²).
 No se aportan datos registrales de las parcelas 233-5 y 233-6.
 Actualmente dichas parcelas invaden el viario interior establecido en el Estudio de detalle.
 La calle Los Hervideros forma parte del inventario municipal, (ID 0781).

4.2.- Sobre la memoria gráfica.

4.2.1.- En cuanto a la intervención.

No figuran en el expediente planos que a nivel esquemático representen en planta la intervención a realizar.

4.2.2.- Comparación instrumentos de planeamiento.

Parámetros	unidad	Instrumento		
		PEO	PGO	Propuesta PMM
Uso		Apartamentos y comercial	Alojamiento turístico (extrahotelero)	Alojamiento turístico (extrahotelero)
Sup suelo	m2s	4920,03+5765,15	5123+5719	15482
Edificabilidad	m2c/m2s	-	-	-
Sup const máxima	m2c	2450+2891	2450+2891	2450+2891+¿?+3000
Scm alojativa	m2c		2450+2891	¿?
Scm equip comple	m2c		-	¿?
Nº plazas	ud	125+148	327	¿?
Ocupación	%		libre	
Altura	m		7,00	¿?
Nº plantas	ud	S/R 3	S/R 2	¿?
Retranqueo	via	5	> 5m	¿?
	lindero	10	> 5m	¿?

5.- OBSERVACIONES

- 5.1.- No consta certificado registral con descripción de las parcelas objeto de intervención.
- 5.2.- No constan planos en el que se refleje el ámbito de intervención.
- 5.3.- No constan planos en los que se refleje el sistema viario establecido en el PEO, en el PGO y el propuesto.
- 5.4.- Planos de planta y secciones a nivel esquemático en los que se refleje el estado actual y la propuesta edificatoria.
- 5.5.- Intervención con incremento de las plazas turísticas. No se refleja el número de plazas tras la intervención.
- 5.6.- No consta análisis de viabilidad económica.

En Tegui, a 31 de agosto de 2017. El arquitecto municipal".

TERCERO: Otras observaciones a añadir a las emitidas por el arquitecto municipal en relación a cada una de las propuestas.

1.- TOURIN EUROPEO S.A Exp.- núm. 1407/2017.-

Presenta iniciativa de modificación del Planeamiento referido al segundo Plan de Modernización de costa Tegui. Aparte de las cuestiones señaladas por el arquitecto municipal se pone de manifiesto lo siguiente:

Con respecto a la materialización de plazas turísticas provenientes de incentivos por la rehabilitación de un complejo turístico situado en el municipio de Tías, entendemos que con carácter previo deberá determinarse si sería posible acoger en Costa Tegui ese número de camas habida cuenta de la capacidad de carga contenida en el vigente Plan Insular de Lanzarote de 1991 que asimismo se contempla en el Plan General vigente.

2.- DADDIGUE S.L Exp. N° 1386/2017.-

Presenta iniciativa de modificación del Planeamiento referido al segundo Plan de Modernización de costa Tegui Aparte de las cuestiones señaladas por el arquitecto municipal se pone de manifiesto lo siguiente:

Con respecto a la ocupación y edificación de la zona verde pública (Espacio libre público) entendemos que deberán aclararse con mayor precisión las actuaciones de mejora del espacio que se

pretenden puesto que al afectar a zonas verdes se encuentran muy limitadas y siempre serían objeto de decisión municipal así como de cesión de lo actuado a este Ayuntamiento entendiendo que en todo caso se requiere la suscripción del correspondiente convenio entre las partes cumpliendo con los requisitos procedimentales para su correcta tramitación.

Igualmente al haber otros propietarios afectados por la iniciativa que no forman parte de la solicitud, deberá entenderse que son terceros interesados en la tramitación del expediente, por lo que deberá notificarse a cada uno de ellos lo anterior teniendo en cuenta las alegaciones que pudieran presentar durante la tramitación.

3.- SUDE, S.L Exp nº 2017/1431.-

Presenta iniciativa de modificación del Planeamiento referido al segundo Plan de Modernización de costa Tegui. Aparte de las cuestiones señaladas por el arquitecto municipal se pone de manifiesto lo siguiente:

En la documentación que presentan el interesado pone de manifiesto que la edificación se encuentra fuera de ordenación al superar la edificabilidad permitida en la parcela, por lo que ello podría impedir en su caso ampliaciones.

II.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I. - PRECEPTOS DE LA LEY 39/2015 REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN

El presente expediente no constituye el inicio del procedimiento para la elaboración o bien modificación de un Plan de modernización, constituyendo únicamente un trámite previo de información.

Artículo 55 Información y actuaciones previas

1. *Con anterioridad al inicio del procedimiento, el órgano competente podrá abrir un período de información o actuaciones previas con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la conveniencia o no de iniciar el procedimiento.*

Artículo 68 Subsanación y mejora de la solicitud

(...) 4. *Si alguno de los sujetos a los que hace referencia el artículo 14.2 y 14.3 presenta su solicitud presencialmente, las Administraciones Públicas requerirán al interesado para que la subsane a través de su presentación electrónica. A estos efectos, se considerará como fecha de presentación de la solicitud aquella en la que haya sido realizada la subsanación.*

Por otro lado deberá tenerse en cuenta a otros posible interesados en la operación que presentan las entidades Daddigue y Grupo Lanis.

Artículo 4.2 de la Ley 39/2015. Concepto de interesado

1. *Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:*

- **(...) b)** *Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.*
- **c)** *Aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.*

2. *Las asociaciones y organizaciones representativas de intereses económicos y sociales serán titulares de intereses legítimos colectivos en los términos que la Ley reconozca.(...)*

II.- LOS PLANES DE MODERNIZACIÓN EN LA LEY 14/2014 DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS

Artículo 133 Instrumentos de ordenación urbanística

1. *La ordenación urbanística se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:*

- **A.** *Normas técnicas del planeamiento urbanístico.*
- **B.** *Planes generales de ordenación.*
- **C.** *Instrumentos urbanísticos de desarrollo:*
 - **a)** *Planes parciales.*
 - **b)** *Planes especiales.*
- **D. Instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial:**
 - **a)** *Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.*

- **b) Programa de actuación sobre el medio urbano.**
2. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio.
 3. Asimismo, los instrumentos urbanísticos de desarrollo deberán ajustarse a las determinaciones de los planes generales de ordenación.
 4. Reglamentariamente se desarrollarán las determinaciones, el contenido sustancial y documental y los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación previstos en este artículo.
 5. **Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se regirán por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.**

A la vista de lo anterior nos remitiremos a lo previsto en la citada Ley y su reglamento de desarrollo, Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias

III.- REGULACIÓN SOBRE TRAMITACIÓN DE LOS PLANES DE MODERNIZACIÓN EN LA LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO, DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS

El PREÁMBULO de la citada norma dispone que:

*“(…) De esta forma, la presente ley viabiliza la edificación en aquellos suelos que tengan **sus derechos urbanísticos consolidados**, a través de la materialización de los derechos a plazas adicionales otorgadas como incentivos a la renovación, o mediante la implantación de hoteles de alta calidad, con lo cual se fomenta la renovación de la oferta obsoleta y el aumento de la calidad hotelera, todo ello sin consumo de nuevo suelo y permite la concesión de las autorizaciones habilitantes con esas condiciones.*

Son actuaciones potestativas del Gobierno por propia iniciativa o de los cabildos insulares, aceptada por el Gobierno, que normalmente se apoyan en una propuesta o informe de los ayuntamientos afectados, por su carácter de instrumentos urbanísticos de ámbito municipal, y que tienen una tramitación simplificada, mediante un procedimiento convencional singular, siguiendo el modelo ya desarrollado para estos planes por la Ley 6/2009, de 6 de mayo.

En materia de planeamiento, el texto recoge y hace suyo la habilitación que la Ley 6/2009 otorgó a la Administración autonómica para que proceda a diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, y al propio tiempo ajuste y complemente su ordenación detallada a través de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Manteniendo, como ya se ha indicado, su tramitación ágil y su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente, la nueva ley refuerza sus aspectos más relevantes y ratifica su carácter ejecutivo y alcance, insertándose como instrumento de ordenación urbanística en el sistema de planeamiento de Canarias.

*Respecto a la gestión de estos procesos, **se propicia un procedimiento consensuado para las iniciativas que vengam amparadas por un previo convenio urbanístico**, bajo los principios de ventanilla única y cooperación interadministrativa, todo lo cual redundará sin duda en la dinamización y agilidad del proceso con el objetivo, por una parte de dar el encaje jerárquico de los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad dentro de la ordenación urbanística en el ámbito municipal y, por otra, establecer que todos los instrumentos de planificación no estarán sometidos a caducidad, implantando la **obligación en el inicio de su tramitación de plantear un cronograma cuyo incumplimiento permitiría la subrogación por la Administración autonómica.***

Artículo 7 Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad

1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, estableciendo la ordenación completa de su área de intervención, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita. (...)

*3. **Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se elaborarán sobre la base de un estudio previo, donde se describirán, como mínimo, el ámbito de aplicación, las características ambientales y territoriales de la urbanización o del núcleo turístico y su entorno, así como el análisis de viabilidad económica de su ejecución, incorporando medidas normativas oportunas y actuaciones, ambiental, técnica y financieramente viables, de reactivación y cualificación de las urbanizaciones y los núcleos turísticos consolidados.***

Artículo 8 Competencia y procedimiento

*1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad **se tramitarán a propuesta del ayuntamiento o ayuntamientos afectados**, a iniciativa del cabildo insular correspondiente o del Gobierno de **Canarias y a solicitud de los particulares afectados, en su caso.***

En todo caso la iniciativa deberá contar con la conformidad de los ayuntamientos afectados, que se entenderá otorgada al Gobierno si transcurrido el plazo de un mes desde su consulta aquellos no se hubieran pronunciado.

2. Los particulares incluidos en el ámbito de un plan en tramitación podrán suscribir convenios de gestión y ejecución con el ayuntamiento competente, con objeto de viabilizar la ejecución de los proyectos de renovación edificatoria, o de sustitución y traslado de su establecimiento, en coordinación con el órgano que tramite el plan. Una vez que esos convenios hayan sido sometidos a información pública, se remitirán al órgano que tramite el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, con objeto de que su contenido, que no tendrá carácter vinculante, pueda ser contemplado en dicho plan. Cuando el convenio suscrito sea de planeamiento o, en todo caso, para propiciar el traspaso de edificabilidad previsto en el artículo 11 de esta ley, el texto firmado por ayuntamiento y particulares en el proceso de elaboración, se tramitará conjuntamente con el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Tales convenios tendrán, en cualquier caso, la consideración de convenios urbanísticos, sujetándose a lo dispuesto en su legislación reguladora.

3. Acordada o aceptada la iniciativa de un plan por el Gobierno de Canarias, la elaboración de los documentos corresponderá al departamento gubernamental competente en materia de ordenación del territorio de oficio o a instancias del departamento competente en materia de turismo. En su tramitación, que será abreviada y de fase única, se remitirá copia al ayuntamiento o ayuntamientos en cuyo término se localice la urbanización o el núcleo turístico afectado y al cabildo insular correspondiente, así como al departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los agentes económicos y sociales a través de sus entidades representativas, quienes en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, o de dos meses si fuere exigible la evaluación ambiental estratégica del plan, podrán informar sobre su afección a las competencias e intereses económicos que tienen respectivamente atribuidos. Simultáneamente, se expondrá a información pública por el mismo período mediante la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias y en un periódico local.

4. Terminados los plazos anteriores, se convocará por la consejería competente para formular, impulsar y tramitar el plan, a las administraciones y entidades consultadas que hubieran presentado alegaciones a una reunión de valoración conjunta de la propuesta, donde se emita una posición común y razonada. A continuación, se recabará informe del municipio afectado, del cabildo insular, y, a la vista de los anteriores, de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias o del órgano colegiado que la sustituya, que emitirá informe-propuesta, con relación expresa, en su caso, de las discrepancias que hubieran manifestado las entidades locales.

Número 4 del artículo 8 redactado por el número 1 de la disposición final quinta de la L [CANARIAS] 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias («B.O.I.C.» 19 julio). Vigencia: 1 septiembre 2017.

5. Emitido el informe-propuesta, es competencia del Gobierno de Canarias la aprobación definitiva y evaluación periódica de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Una vez aprobado definitivamente, el acuerdo de aprobación, junto con un anexo que incorpore íntegramente el contenido normativo del plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, se publicará en el **Boletín Oficial de Canarias**. La evaluación, que se realizará al final del primer año de la finalización del plazo de ejecución previsto, determinará el grado de cumplimiento de las determinaciones de planeamiento y de las actuaciones aprobadas, así como el nivel de cumplimiento de los objetivos de modernización, mejora e incremento de la competitividad que motivaron su formulación. A partir de la primera evaluación y en tanto no se concluyan totalmente las actuaciones aprobadas, la evaluación se repetirá, periódicamente, de forma anual.

Número 5 del artículo 8 redactado por el número 1 de la disposición final quinta de la L [CANARIAS] 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias («B.O.I.C.» 19 julio). Vigencia: 1 septiembre 2017.

IV.- DISPOSICIONES DEL DECRETO 85/2015, DE 14 DE MAYO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS.

Artículo 2 Actuaciones de renovación y modernización turística

1. Las actuaciones que se realicen en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, con el objetivo de impulsar la renovación y modernización turística de Canarias, y por tanto, realizar obras de rehabilitación de la edificación existente, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos, comprenden, entre otras, las consistentes en:

- **a) Actuaciones edificatorias**, obras de renovación edificatoria, incluyendo las de rehabilitación, total o parcial, las de nueva edificación y las de sustitución de edificios existentes, con el objeto de impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas.
- **b) Actuaciones de transformación urbanística, regeneración y renovación urbanas.**
- **c) Actuaciones de sustitución y traslado de usos incompatibles** con el uso turístico, así como de los establecimientos turísticos.