



Ayuntamiento de Yaiza

DOÑA NEREIDA DE GANZO EUGENIO, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE YAIZA, PROVINCIA DE LAS PALMAS.

CERTIFICO: Que entre los acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno Municipal, en sesión extraordinaria de fecha 19 de abril de 2018, figura el siguiente:

1.- ACUERDO QUE PROCEDA SOBRE LICENCIA URBANISTICA DE LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE HOTEL EN LA PARCELA AB4 DEL AREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE MONTAÑA ROJA (ANTIGUAS PARCELAS 45 Y 46 DEL DENOMINADO PLAN PARCIAL MONTAÑA ROJA), A SOLICITUD DE DON RAFAEL GONZÁLEZ-JARABA GONZÁLEZ EN REPRESENTACIÓN DE YAIZA BEACH. EXPTE. Nº 141/99.

Acto seguido se da cuenta del siguiente expediente de Licencia Urbanística tramitado al amparo del *Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias*, adoptándose las resoluciones e informes en los mismos en la forma que a la vista del informe técnico se señala; encontrándose presente los miembros del órgano colegiado citados en el encabezamiento de este acta, la técnico municipal Dña. Ana Isabel Díaz del Valle y la asesora jurídica Doña Delia Mª López de la Hoz.

Visto el expediente SOBRE LICENCIA URBANÍSTICA DE LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE HOTEL EN LA PARCELA AB4 DEL AREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE MONTAÑA ROJA (ANTIGUAS PARCELAS 45 Y 46 DEL DENOMINADO PLAN PARCIAL MONTAÑA ROJA), A SOLICITUD DE DON RAFAEL GONZÁLEZ-JARABA GONZÁLEZ EN REPRESENTACIÓN DE YAIZA BEACH. EXPTE. Nº 141/99

Por parte de los servicios técnicos municipales, concretamente por la Arquitecta municipal Ana Isabel Díaz del Valle se ha emitido el siguiente Informe de fecha de 4 de diciembre de 2017, que determina lo siguiente:

EXPEDIENTE: 141/99

INFORME TÉCNICO: Ana Isabel Díaz Del Valle, Arquitecta de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Yaiza

ASUNTO: CONSTRUCCIÓN DE UN HOTEL EN LA PARCELA AB4 (ANTIGUAS 45-46) DEL ÁREA MONTAÑA ROJA T1, PLAYA BLANCA

INTERESADO: YAIZA BEACH S.A.

El informe tiene por objeto la renovación de licencia concedida en su día con expediente 141/99 según proyecto de ejecución presentado por D. RAFAEL GONZÁLEZ-JARABA GONZÁLEZ, para la construcción de un hotel en la parcela AB4 del Área de Montaña Roja T1, (parcelas 45-46 de Montaña Roja); puesto que la misma se anuló según procedimiento 0002492/2003 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias. Sala de



Ayuntamiento de Yaiza

lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda.

Con fecha 27 de julio de 2015 y registro de entrada 19.984 se recibe solicitud por parte Rafael González-Jaraba González en representación de YAIZA BEACH S.L. den contestación al escrito de la firmante de fecha 27 de marzo de 2015 donde se requería lo siguiente:

4.- Al haberse modificado el régimen urbanístico con la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza, y al haberse aprobado el Código Técnico de la Edificación, con posterioridad a la redacción del proyecto al que se refiere la solicitud presentada, DEBERÁ PRESENTARSE:

5.1.- Certificado de técnico competente, en el que conste que la obra ejecutada es fiel reflejo del proyecto presentado en su día para la obtención de licencia de construcción.

5.2.- Certificado de técnico competente visado por el colegio profesional, en el que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística referida al nuevo planeamiento, del proyecto presentado en su día, adjuntando el mismo en formato DWG .

5.3.- Certificado de técnico competente visado por el colegio profesional, en el que se justifique la adecuación al Código Técnico (si procede), del proyecto presentado en su día.

5.4.- En el supuesto de que la obra ejecutada haya sufrido modificaciones con respecto del proyecto presentado en su día para la obtención de licencia de construcción, presentar proyecto modificado (formato DWG) justificando el cumplimiento de la normativa vigente, incluyendo actuaciones necesarias para la adecuación de la edificación existente al Plan General en el que se contemple las obras de remodelación y/o demolición pertinentes.

5.5.- Autorización del órgano competente en materia de Turismo para establecimientos hoteleros.

5.6.- Certificado de técnico competente en el que conste que el proyecto presentado para la obtención de la autorización turística coincide con el proyecto presentado en su día para la obtención de la licencia de construcción.

Con motivo del requerimiento anterior, se hace la relación de los documentos que se incluyen junto a este informe:

1-. Con fecha 27 de julio de 2015 registro de entrada número 19.984, presenta D: Rafael González-Jaraba González, la documentación requerida en escrito de 27 de marzo incorporando:

1.1.- Certificado visado de fecha 22 de julio de 2015 y firmado por RAFAEL GONZÁLEZ-JARABA GONZÁLEZ donde justifica los puntos solicitados 5.1, 5.3, 5.5 y 5.6 para continuar con la tramitación del expediente.

1.2.- Certificado visado de fecha 22 de julio de 2015 y firmado por RAFAEL GONZÁLEZ-JARABA GONZÁLEZ donde justifica el punto solicitado 5.2

1.3.- Planos de plantas del proyecto de ejecución de fecha abril de 2003 y CD con planos de definición en formato DWG de fecha abril de



Ayuntamiento de Yaiza

2003 donde justifica el punto solicitado 5.2

La relación de planos presentados en formato DWG incluidos en el CD, es la siguiente:

a)  Habitaciones exteriores.dwg 14/07/2015 9:27

Contiene tres planos de definición del bloque exterior al principal non números 39, 48 y 48' de fecha noviembre de 1999

b) Carpeta titulada "Reformas septiembre 99" y contiene los siguientes planos

 Alzados Generales.dwg	14/07/2015 9:29	nº 14 fecha: noviembre 99
 ban_p_s.dwg	22/01/1999 17:43	sin carátula
 distribucion_hamacas.dwg	14/07/2015 9:30	s/n fecha: mayo 2000
 fitnes sep-2002.dwg	14/07/2015 9:30	s/n fecha: septiembre 2002
 h_s_b.dwg	07/05/1999 9:53	dibujo sin carátula
 h_t_cp1.dwg	31/08/2012 8:53	dibujo sin carátula
 P_SOTANO_diciembre.dwg	14/07/2015 9:30	nº 8 fecha: abril 2003
 Planta General Baja (NOVIEMBRE).dwg	14/07/2015 9:30	nº 9 fecha: abril 2003
 Planta General Cubierta.dwg	14/07/2015 9:30	nº 13 fecha: noviembre 99
 planta general final de obra.dwg	14/07/2015 9:31	nº 4 fecha: abril 2003
 Planta General Primera.dwg	14/07/2015 9:31	nº 10 fecha: abril 2003
 Planta General Segunda.dwg	14/07/2015 9:31	nº 11 fecha: junio 2000
 Planta General Tercera.dwg	14/07/2015 9:31	nº 12 fecha: junio 2000
 secciones_nuevas.dwg	14/07/2015 9:31	nº 15 y 15' fecha: octubre 99

c) Carpeta titulada "SUITE" y contiene los siguientes planos

 Cotas-Superficies-Distribucion.dwg	14/07/2015 9:27	s/n fecha: enero 2000
 cubierta.dwg	14/07/2015 9:28	s/n fecha: abril 99
 SeccionyFachadas.dwg	14/07/2015 9:29	s/n fecha: marzo 99

2.- Con fecha 3 de noviembre de 2015, la Secretaría del Ayuntamiento de Yaiza solicita verbalmente la emisión de informe por parte de la Oficina Técnica en lo relativo al OFICIO, con fecha de registro de entrada de 19 de octubre de 2015 y número 27.368, referente al procedimiento de ejecución de títulos oficiales 2492/2003 según Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda, en el que requiere:

Emisión de en el plazo improrrogable de 20 días, informe sobre medidas adoptadas en relación a la sentencia, o en su caso, indiquen los motivos que impiden su cumplimiento; en el recurso



Ayuntamiento de Yaiza

*contencioso-Administrativo Ejecución de títulos judiciales
Procedimiento ordinario nº 0002492/2003.*

3.- Con fecha 12 de noviembre de 2015, la firmante redacta informe en respuesta a lo solicitado el día 03/11/15, (punto 2), donde se hace una relación de los documentos presentados desde el 27 de julio de 2015 y se concluye que dicha documentación *se encuentra en estudio para comprobar si se ajusta a lo indicado por el Plan General*

4.- Con fecha 4 de abril de 2016 y registro de salida 7.612 del Ayuntamiento y registro de entrada en el Cabildo 007182/2016 de fecha 5 de abril de 2016, se envía al Departamento de Infraestructuras turísticas que se certifique el proyecto utilizado para la concesión de la Autorización turística, coincide con el aportado en el expediente de legalización municipal y reiteración de licencia de edificación y cuyos planos se acompañaban. Se hizo entrega del mismo CD presentado por la propiedad en la solicitud de fecha 27 de julio de 2016.

5.- Con fecha 12 de julio de 2016 y registro de entrada 18.564 se recibe informe solicitado en el punto anterior por parte del Departamento de Infraestructuras turísticas, donde se resuelve que , en base a la falta de documentación de que dispone la técnico del Cabildo, no puede acreditar que el proyecto que consta en las dependencias de la Oficina de Ordenación Turística y por el que se autorizaba la actividad de Hotel, coincide con el aportado por el Ayuntamiento para el expediente de legalización municipal cuyos planos se acompañaron en la solicitud del punto anterior..

6.- Con fecha 22 de noviembre de 2016 y registro de salida 27.818 del Ayuntamiento y registro de entrada en el Cabildo 025981/2016 de fecha 23 de noviembre de 2016, se envía al Departamento de Infraestructuras turísticas que se informe si el proyecto que se está informando en al Ayuntamiento con motivo de la solicitud de legalización por parte de la propiedad, cumple con los parámetros turísticos exigibles a día de hoy; así como si las unidades alojativas que aparecen en el proyecto enviado al Cabildo el 4 de abril de 2016 coincidente con el presentado para la legalización del hotel, coinciden con las autorizadas en su día.

7.- Con fecha 1 de diciembre de 2016 y registro de salida 28.643 del Ayuntamiento y registro de entrada del Cabildo 026957/2016 de fecha 5 de diciembre de 2016, se envía al Departamento de Infraestructuras turísticas el proyecto enviado al Cabildo el 4 de abril de 2016 con los documentos en formato PDF para que pueda emitir el solicitado informe del punto 4.

8.- Con fecha 15 de febrero de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento de Yaiza solicita verbalmente la emisión de informe por parte de la Oficina Técnica en lo relativo al OFICIO, con fecha de registro de entrada de 14 de febrero de 2017 y número 3.889, referente al



Ayuntamiento de Yaiza

procedimiento de ejecución de títulos oficiales 2492/2003 según Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Segunda, en el que requiere:

Emisión de en el plazo improrrogable de 10 días a contar desde que esta comunicación tenga entrada en el Registro General, informe a esta Sala sobre las medidas adoptadas en relación a la sentencia, o en su caso, indiquen los motivos que impiden su cumplimiento; (recurso contencioso-Administrativo Ejecución de títulos judiciales Procedimiento ordinario nº 0004292/2003).

9-. Con fecha 29 de marzo de 2017 se recibe vía correo electrónico por parte de D. Pedro Soriano Placed, la siguiente documentación que se incorpora al expediente:

Planos de definición en formato DWG de fecha marzo de 2017:

	Cotas-Superficies-Distribucion	Vivienda de Personal Plano Nº 13 fecha: marzo 2017
	h_s_b	dibujo sin carátula
	h_t_cp1	dibujo sin carátula
	Habitaciones exteriores	nº 48 y 48' fecha: marzo 2017
	Planta General Baja (NOVIEMBRE)	nº 9 fecha: marzo 2017
	planta general final de obra	nº 4 fecha: marzo 2017
	Planta General Primera	nº 10 fecha: marzo 2017
	Planta General Segunda	nº 11 fecha: marzo 2017
	Planta General Tercera	nº 12 fecha: marzo 2017

10.- Con fecha 12 de mayo de 2017, la firmante redacta informe en respuesta a lo solicitado el día 15/02/17, (punto 6), donde además de hacer un resumen de los documentos aportados hasta este día, se hace el siguiente estudio de los planos aportados:

10.1.- Se había realizado estudio de la construcción en la parcela AB4, antiguas 45 y 46 del Plan Parcial Montaña Roja, sobre los planos incluidos en el CD de fecha abril-2003 (entregado en la solicitud de fecha 27 de julio de 2015) y que, según la propiedad, sirvió de base para la licencia de primera ocupación. Se comprueba que estos planos coinciden, en superficie total construida, con los recibidos de fecha marzo de 2017 (entregado vía correo electrónico el día 29 de marzo de 2017).

El estudio de la edificación efectuado en su día y corroborado con los últimos planos presentados, es como sigue:

10.2.- LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE YAIZA, vigente en la actualidad para este solar es la siguiente:



Ayuntamiento de Yaiza

La parcela AB4 situada en el Área Montaña Roja T1

- Toda el área es suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se finalice la urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en esta ficha y en la legislación urbanística. Dada la dimensión del ámbito, la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento se puede establecer por fases homogéneas y coherentes, siempre que se encuentre garantizada la conexión a los sistemas generales (viarios y de infraestructuras).

- Los parámetros y condiciones singulares de las parcelas reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.

- El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General.

-Se consideran vigentes el Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas en este Plan General.

- En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General habrá de presentarse a trámite un Proyecto Complementario de Urbanización.

- En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General habrá de presentarse a trámite un Proyecto complementario de Urbanización que contemple las determinaciones aquí especificadas:

a) La urbanización y tratamiento de los espacios libres.
(...)

d) Otras obras, en su caso, para la finalización de la urbanización.

Y con la siguiente ordenación pormenorizada:

Tipología de aplicación: Abierta

Superficie de la parcela: 46.220,28 m²s (según plano)

Ocupación: 35%

Retranqueos a vías o espacios libres públicos: 4 metros. Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.

Superficie edificable: 23.393 m²c.

Altura en plantas: 5

Altura en metros: 17,80 metros.

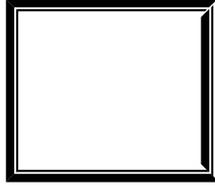
Usos específicos: Turístico Hotelero ≥ 4*.

Número de plazas: 466





Ayuntamiento de Yaiza



Tipología: Bloque abierto

Usos: Turístico hotelero

10.3.- EXAMINADO EL EXPEDIENTE DE ACUERDO CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA del Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza, se comprueba:

Según el artículo 4.1.4. Aplicación de las condiciones de la edificación, se establece en su punto 2, lo siguiente:

2.-De acuerdo con lo establecido en las Normas Generales, prevalecen las determinaciones específicas contenidas en las correspondientes fichas del área de que se trate.

10.3.1 Medición de la superficie edificable

La forma de medición de la superficie edificable se regula en las Normas Pormenorizadas del Plan General

Art. 4.3.1. Superficie edificada computable

1.-La superficie edificada total computable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

2.-La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

3.-En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos, los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos, las construcciones sobre la cubierta y la superficie bajo cubierta inclinada si tiene una altura inferior a 1,90 metros. Asimismo se excluirán del cómputo las construcciones auxiliares destinadas a instalaciones técnicas del edificio, las pérgolas y templetos diáfanos, y las instalaciones deportivas, áreas de juego, invernaderos y piscinas con cerramientos traslúcidos.

4.-Las construcciones auxiliares cerradas y cubiertas de garajes, cuartos de aperos, trasteros, instalaciones deportivas y áreas de juegos computarán en su totalidad.

5.-Los pasillos, escaleras y demás elementos de circulación cubiertos, computarán en su totalidad como superficie edificada, con independencia del cerramiento del que dispongan.

6.-Los porches, terrazas y balcones cerrados y cubiertos computarán en su totalidad.

7.-Los porches, terrazas y balcones abiertos y cubiertos computarán como superficie edificable al 50% de su superficie.



Ayuntamiento de Yaiza

8.-En los edificios de uso turístico y equipamientos privados (incluidos los recreativos), respecto a aquellas plantas semienterradas en las que se pueda abrir huecos de altura superior a 0,70 metros en alguno de sus lados, se excluye del cómputo de superficie edificable aquellas dependencias que no tengan un carácter habitable, entendiéndose como no habitables, los garajes, almacenes o trasteros, instalaciones y zonas de servicio. Queda prohibido cualquier cambio de uso a espacio habitable si la edificabilidad de la parcela está agotada o implica una reducción de las dotaciones de servicios o complementarias mínimas exigidas, salvo las excepciones que se contemplen en otros apartados de esta normativa o en las fichas del área o sector correspondiente.

Por otro lado, se regula:

Art. 4.3.7. Plantas de sótanos

1.-La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,70 metros por encima del nivel de la cota de suelo o rasante de la acera, en su caso.

2.-La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida tendrá la consideración de planta baja.

3.-En los sótanos no está permitido el uso residencial ni el terciario. Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén e instalaciones vinculadas a actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones técnicas y similares. La altura mínima entre el suelo y techo será de 2,20 metros.

4.-Como excepción al apartado anterior, se admite en los equipamientos privados y en los establecimientos turísticos el desarrollo de espacios habitables con las siguientes limitaciones:

a. No podrán superar el 20% de la superficie edificable establecida para la parcela.

b. En los establecimientos turísticos habrán de estar destinados a zonas de uso general que excedan del mínimo requerido en la legislación turística.

5.-Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas.

Aplicando los artículos correspondientes del Plan y la documentación aportada se comprueba que la superficie total construida y computable total es la siguiente:



Ayuntamiento de Yaiza

	PT 8,10	PT 9,50	PT 12,35	PT 15,625	PT 18,775	PT 21,925	TOTALES S/R	TOTALES B/R	TOTALES COMP
ZONA HABT hb	671,83	440,65	2.697,17	2.212,55	2.596,07	1.400,68	10.018,95		10.018,95
trrz cb	81,47	57,56	589,20	660,48	724,39	318,62	2.431,72		1.215,86
trrz abrt	72,33	72,33	266,50	628,10	69,42	96,64	1.205,32		
ZONA COM CLIENTES	3.743,81	342,50	825,29	0,00	0,00	0,00	4.911,60		4.911,60
COMUNICACIÓN psll	1.025,29	164,05	3.235,82	1.142,51	1.191,50	881,79	7.640,96		7.640,96
ZONA PRV EMPL	15,01	15,01	871,37	81,45	92,79	92,79	1.168,42		1.168,42
B/R									
ZONA COM CLIENTES								0,00	
COMUNICACIÓN psll									
ZONA PRV EMPL	3.962,97							3.962,97	
							26.171,65	3.962,97	24.955,79
									1.562,79

Donde se comprueba, la superficie total computable es de **24.955,79 m²**, superior a lo permitido por el Plan (23.393,00 m²) en 1.562,79 m²

(Se adjuntan planos -6- especificando los criterios de medición utilizados)

10.3.2 Realidad existente

De la foto aérea obtenida de la página IDECanarias (Visor), se observa que la documentación aportada se corresponde con la realidad existente.



10.3.3.- Aplicación de la reglamentación turística a la parcela AB4

Según se establece en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, en el Anexo 2º (art. 13.2), se establece una superficie útil de 1,75 metros cuadrados por plaza de alojamiento que



Ayuntamiento de Yaiza

se ha de destinar a zonas generales, para los establecimientos hoteleros de 4 *.

Si consideramos que el edificio actual cuenta con una autorización turística previa de apartamentos de 4*, y que el número de plazas es de 466, la superficie mínima que se ha de destinar a zonas generales sería de:

Zonas generales: $1,75 \text{ m}^2/\text{plaza} * 466 \text{ plazas} = 815,50 \text{ m}^2$ de superficie útil.

Considerando que la superficie útil supone normalmente un 90% de la superficie construida, tendríamos que la superficie edificable mínima que habría de destinarse a zonas generales o comunes, sería de:

Zonas generales: $815,50 / 90\% = 906,11 \text{ m}^2\text{c}$.

Por lo tanto, la superficie edificable máxima que se podría destinar a habitaciones sería de:

Zona alojativa: $23.393 \text{ m}^2\text{c} - 906,11 \text{ m}^2\text{c} = 22.486,89 \text{ m}^2\text{c}$

Según el cuadro anterior, la zona de servicios de clientes (zonas generales) tiene una superficie de $5.669,75\text{m}^2$; superior al estándar requerido de $906,11 \text{ m}^2$. La superficie para unidades alojativas es de $10.018,95 \text{ m}^2$, superior a la superficie máxima que se podría destinar a habitaciones, fijada por la normativa de turismo.

Este aspecto debe ser corroborado por el preceptivo informe sectorial.

10.3.4.- Aplicación de los incentivos para zonas comunes a la parcela AB4

En aplicación del artículo 5.3.6. que regula los incentivos a la renovación de la siguiente manera:

Art. 5.3.6. Incentivos a la renovación y recualificación de los establecimientos turísticos alojativos

4. Las parcelas en las que se sitúen establecimientos turísticos extrahoteleros con 4 o más estrellas, podrán incrementar la superficie edificable establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, en un 20% de la prevista para la parcela en cuestión, siempre que dicho incremento esté destinado a zonas comunes que supongan un aumento las superficies mínimas exigidas en la reglamentación turística, sin que en ningún caso se pueda aumentar el número de plazas establecido.

El coeficiente de edificabilidad de la parcela se deriva de la aplicación de la superficie edificable sobre la superficie de la parcela:

Coeficiente de edificabilidad: $23.393,00 \text{ m}^2\text{c} / 46.220,28 \text{ m}^2\text{s} = 0,51 \text{ m}^2\text{c} / \text{m}^2\text{s}$.

Derivado de la aplicación del artículo 5.3.6 tendríamos los siguientes parámetros:



Ayuntamiento de Yaiza

1. Incremento del 20% de la superficie edificable que puede ser destinado a zonas comunes.

$$23.393,00 \text{ m}^2 \text{c} * 20\% = 4.678,60 \text{ m}^2 \text{c}.$$

Por lo tanto, el máximo incremento de la superficie edificable de la parcela para destinar a zonas comunes será de 4.678,60 m²c.

En este caso, se incrementa sobre la superficie máxima de la ficha una cantidad de 1.562,46 m², inferior la 20% permitido (4.678,60 m²), y por lo tanto, a pesar, de que en el punto 6.2.1 se observa que la superficie total computable es superior a lo que dicta la ficha, este incremento que se produce en zonas comunes, está permitido puesto que se dedica a zonas comunes y no a superficie en zona alojativa.

10.3.5.- Ocupación

La ocupación se encuentra debajo de los parámetros establecidos por el

Plan, **9.620,55** m² es inferior a 16.177,01 m² que es el 35% de la superficie de parcela. La ocupación sobre rasante resulta de sumar la ocupación del bloque central, el cuerpo de habitaciones al oeste, la zona de spa y las dos suites del este:

$$8282,01+765,04+342,50+231,00= 9.620,55 \text{ m}^2$$

La ocupación bajo rasante es de 3.962,97 m², muy inferior a lo permitido por el Plan.

10.3.6.- Retranqueos

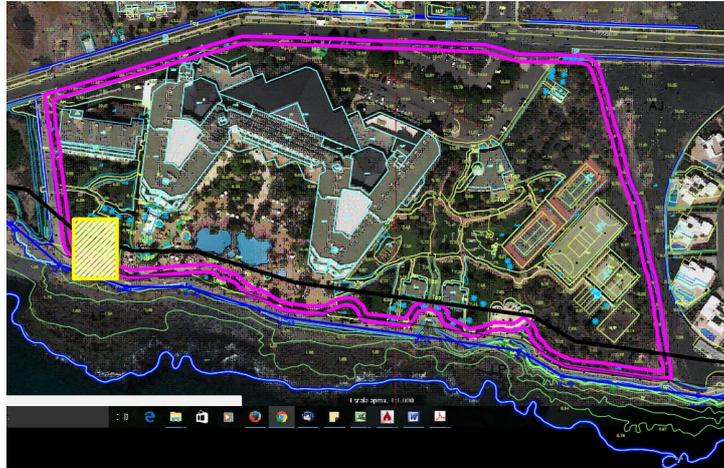
El retranqueo establecido para esta parcela es de 4 metros a viales y espacios libres, circunstancia que se cumple.

En el plano 4, Planta general final de obra, se comprueba que el proyecto cumple con respecto al retranqueo.

En la Ortofoto tomada del Visor de Grafcan con fecha 17 de febrero de 2017, se observa que existe una zona (en amarillo) donde parece que existe una construcción que invade la servidumbre de Costas.



Ayuntamiento de Yaiza

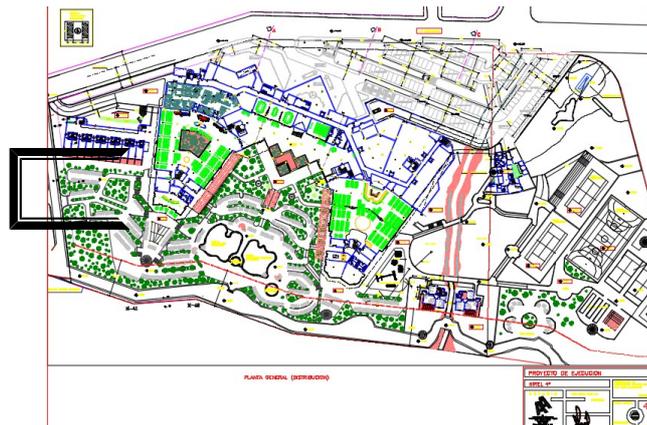


En lo referente al retranqueo en la servidumbre de Costas, tal y como se indica en el punto 10 de la ficha:

Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.

Debe justificar dicha invasión por medio del preceptivo informe sectorial, así como el permiso para la construcción del muro de cerramiento de parcela

Girada visita en fecha de emisión del presente informe, se comprueba que la construcción existente según ortofoto anterior, se ha eliminado y por lo tanto coincide con lo presentado en el plano nº 4 citado anteriormente.



10.3.7.- Alturas

Art. 4.5.6. Altura

1.-La altura de la edificación abierta en bloque se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida



Ayuntamiento de Yaiza

en cualquier punto de la fachada, entre la cota del suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado.

2.-.... .

3.-Se admiten por encima de la altura máxima de edificación los remates de las cajas de escaleras y cuartos de ascensores, salvo excepción expresa en la ficha correspondiente.

El proyecto cumple en lo referente a las alturas, puesto que tiene 5 plantas, que son las permitidas por la normativa.

10.3.8 Cumplimiento normativa técnica

La documentación presentada justifica la exención del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

10.3.9 Plazas Normativa turística

En la documentación aportada, se adjunta la autorización de fecha 20 de febrero de 2002 y número de resolución 32/02, a favor de ISLA PLAYA BLANCA S.A. de CLASIFICACIÓN, APERTURA Y FUNCIONAMIENTO de la industria hotelera denominada hotel "NATURA PALACE" para un total de 269 unidades y 466 plazas.

Según recuento de las habitaciones en base a la información aportada, el número de unidades es de 233, correspondiéndose con 466 plazas según lo permitido en la ficha urbanística.

11-. Con fecha 26 de mayo de 207, se recibe correo electrónico por parte de D. Pedro Soriano Placed, en representación de Yaiza Beach Club S.L., aportando una serie de planos, 8, y cuadro de habitaciones y copia de la autorización emitida en su día de la Clasificación, Apertura y Funcionamiento



Ayuntamiento de Yaiza

	Habitaciones exteriores-Alta y alzados (Mayo-2017)	05/07/2017 1:
	Habitaciones exteriores-Sótano y Baja (Mayo-2017)	05/07/2017 1:
	Hoja resumen Cabildo	05/07/2017 1:
	Número de Habitaciones (Mayo-2017)	05/07/2017 1:
	Planta General Baja (Mayo-2017)	05/07/2017 1:
	planta general final de obra	05/07/2017 1:
	Planta General Primera (Mayo-2017)	05/07/2017 1:
	Planta General Segunda (Mayo-2017)	05/07/2017 1:
	Planta General Tercera (Mayo-2017)	05/07/2017 1:
	Suites aisladas (Marzo-2017)	05/07/2017 1:

En estos planos se reseñan las tipologías de las habitaciones, siendo coincidentes (los planos) con los presentados en su día por la propiedad para informar a efectos de la legalización del hotel.

12.- La documentación que se está utilizando para la emisión de informes es la siguiente:

12.1.- La relación de planos presentados en el CD en fecha 27 de julio de 2015 en formato DWG, es la siguiente:

a) Habitaciones exteriores.dwg 14/07/2015 9:27

Contiene tres planos de definición del bloque exterior al principal non números 39, 48 y 48' de fecha noviembre de 1999

b) Carpeta titulada "Reformas septiembre 99" y contiene los siguientes planos

	Alzados Generales.dwg	14/07/2015 9:29	nº 14 fecha: noviembre 99 sin carátula
	ban_p_s.dwg	22/01/1999 17:43	s/n fecha: mayo 2000
	distribucion_hamacas.dwg	14/07/2015 9:30	s/n fecha: septiembre 2002
	fitnes sep-2002.dwg	14/07/2015 9:30	dibujo sin carátula
	h_s_b.dwg	07/05/1999 9:53	dibujo sin carátula
	h_t_cp1.dwg	31/08/2012 8:53	
	P_SOTANO_diciembre.dwg	14/07/2015 9:30	nº 8 fecha: abril 2003
	Planta General Baja (NOVIEMBRE).dwg	14/07/2015 9:30	nº 9 fecha: abril 2003
	Planta General Cubierta.dwg	14/07/2015 9:30	nº 13 fecha: noviembre 99
	planta general final de obra.dwg	14/07/2015 9:31	nº 4 fecha: abril 2003
	Planta General Primera.dwg	14/07/2015 9:31	nº 10 fecha: abril 2003
	Planta General Segunda.dwg	14/07/2015 9:31	nº 11 fecha: junio 2000
	Planta General Tercera.dwg	14/07/2015 9:31	nº 12 fecha: junio 2000
	secciones nuevas.dwg	14/07/2015 9:31	nº 15 y 15' fecha: octubre 99



Ayuntamiento de Yaiza

c) Carpeta titulada "SUITE" y contiene los siguientes planos

 Cotas-Superficies-Distribucion.dwg	14/07/2015 9:27	s/n fecha: enero 2000
 cubierta.dwg	14/07/2015 9:28	s/n fecha: abril 99
 SeccionyFachadas.dwg	14/07/2015 9:29	s/n fecha: marzo 99

12.2.- La relación de planos presentados vía correo electrónico por parte de D. Pedro Soriano Placed en fecha 29 de marzo de 2017 es la siguiente:

 Cotas-Superficies-Distribucion	Vivienda de Personal Plano N° 13
 h_s_b	fecha: marzo 2017 dibujo sin carátula
 h_t_cp1	dibujo sin carátula
 Habitaciones exteriores	n° 48 y 48' fecha: marzo 2017
 Planta General Baja (NOVIEMBRE)	n° 9 fecha: marzo 2017
 planta general final de obra	n° 4 fecha: marzo 2017
 Planta General Primera	n° 10 fecha: marzo 2017
 Planta General Segunda	n° 11 fecha: marzo 2017
 Planta General Tercera	n° 12 fecha: marzo 2017

13.- El estudio de la edificación, a efectos de emisión de informe de legalización, se ha efectuado con los planos presentados inicialmente y corroborado con los últimos planos presentados.

Los planos presentados el 26 de mayo de 2017, coinciden en superficie construida y distribución interior en los utilizados para la emisión de informe de legalización, que también se adjuntan al presente informe.

14-. Con fecha 11 de julio de 2017 y registro de salida 16.594 del Ayuntamiento y registro de entrada del Cabildo 16.798/2017 de fecha 13 de julio de 2017, se envía al Departamento de Infraestructuras turísticas el informe de la firmante de fecha 6 de julio de 2017 dando cuenta de la documentación presentada por la propiedad según punto anterior y de la documentación enviada al Departamento de Infraestructuras Turísticas del Cabildo con respecto a la Clasificación, Apertura y Funcionamiento del establecimiento objeto de este informe.

15-. Con fecha 20 de noviembre de 2017 y registro de entrada 30.990 se recibe documento del Departamento de Actividades Clasificadas y Ordenación Turística del Cabildo de Lanzarote informando lo siguiente:



Ayuntamiento de Yaiza

IV/R: 220/2017
H-35-3-0053

En contestación a su escrito de 11/07/17, por el que solicita información acerca del establecimiento **Hotel Natura Palace**, en parcelas 45 y 46 de la Urbanización Montaña Roja en Playa Blanca, le comunico que se ha emitido informe por el área de Ordenación Turística del Cabildo en el que se concluye lo siguiente:

El Proyecto aportado cumple con el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, y coincide el número de plazas alojativas con las del Proyecto que consta en las dependencias de la Oficina de Ordenación Turística, y que por resolución nº 32, del 20 de febrero de 2002, se autorizaba la actividad de Hotel, al establecimiento ubicado en las parcelas 45 y 46 de la Urbanización Montaña Roja, en el término municipal de Yaiza, hotel "Natura Palace" de signatura "H-35/3/0053".

16.-CONCLUSIÓN

16.1.- Se hace constar que en el presente informe sólo se ha analizado la edificación según parámetros urbanísticos del Plan General vigente, y utilizando los planos aportados en formato DWG el 29 de marzo de 2017 y el de planta sótano entregado el 27 de julio de 2015.

El presente informe no valora las actuaciones realizadas en este expediente con anterioridad a la fecha del primer informe de la firmante con motivo e la legalización del establecimiento NATURA PALACE situado en la parcela AB4 del Área Montaña Roja T1

16.2.- Las edificaciones definidas en la documentación aportada, SE AJUSTAN a lo permitido por el Plan General.

El exceso de edificabilidad, queda justificado teniendo en cuenta el artículo 5.3.6 de la Ordenación Pormenorizada, tal y como se refleja en el apartado de Análisis Urbanístico.

16.3.- El punto 7 del artículo 5.3.6 dice:

El incremento de edificabilidad estará sujeto, en concepto de recuperación de plusvalías y con carácter previo o simultaneo a la preceptiva licencia urbanística, al abono al Ayuntamiento de Yaiza del 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela que se trate.

Por lo tanto, debería realizarse el mismo.

Para calcular el valor del incremento de la edificabilidad aplicable a la parcela y, por lo tanto, el valor del aprovechamiento urbanístico, se podría tomar como referencia el informe del Gobierno de Canarias y firmado por el Jefe de la Unidad de Valoraciones (del cual se adjunta una copia) con fecha de 31 de marzo de 2014 e incorporado como Anexo VII al Convenio que en su día firmó el Ayuntamiento de Yaiza con la empresa Yudaya S.L. incluido en el Plan General de Ordenación



Ayuntamiento de Yaiza

Supletorio de Yaiza en vigor.

En dicho informe y tomando como referencia y estudio las construcciones de uso residencial y los coeficientes de ponderación que aparecen en el artículo 4.3.5 de la Ordenación Pormenorizada del Plan General, se llega (en la página 15) a lo siguiente:

El Plan general otorga a las **parcelas residenciales "RU"** una edificabilidad de 0,23 m²c/m²s, al cual le corresponde un **coeficiente de 2,90**; a la **parcela hotelera "AB1"** **0,5623 m²c/m²s**, se le asigna un **coeficiente de 1,45** y a la **parcela comercial**, con una edificabilidad de **1 m²c/m²s**, le corresponde un **coeficiente de 1,10**. De acuerdo con lo anterior, los valores de repercusión que se deducen para el resto de los usos son los expresados en la siguiente tabla:

	Vv (€/m ² c)	Coef. de relación s/PGOS	Vr (€/m ² c)	Edifif. (m ² c/m ² s)	Vu (€/m ² s)
Uso Residencial	2.379,62	1,00	409,22	0,2300	94,12
Uso Turístico		2,00	204,61	0,5621	115,01
Uso Comercial.		2,64	155,01	1,0000	155,01

donde el valor de repercusión del metro construido es de 204,61 €/m²c para una construcción con uso turístico y con una edificabilidad de 0,5621 m²c/m²s

Tomando como válida la conclusión a que se llega en el informe adjunto, y aplicando el mismo razonamiento para el valor del incremento de edificabilidad del hotel objeto del presente, se obtienen los siguientes datos:

	Vv (€/m ² c)	edif (m ² c/m ² s)	coef/edif	Coef relación s/PGOS	Vr (€/m ² c)	Edific (m ² c/m ² s)	Vu (€/m ² s)
Uso residencial	2.379,62	0,2300	2,90	1,00	409,22	0,2300	94,12
Uso turístico		0,5623	1,45	2,00	204,61	0,5623	115,05
Uso comercial		1,0000	1,10	2,64	155,22	1,0000	155,22
NATURA PALACE		0,51	1,45	2,00	204,61	0,51	104,35

donde la edificabilidad se obtiene de la división de los metros construidos que el plan general establece para esta parcela y los metros de parcela, dando un resultado de

Coeficiente de edificabilidad: 23.393,00 m²c/ 46.220,28 m²s = 0,51 m²c/ m²s.

Según el artículo 4.3.5 donde se establecen los coeficientes de ponderación aplicables según tipología y uso, para una edificabilidad



Ayuntamiento de Yaiza

de 0,51 le corresponde un coeficiente de 1,45; que al incluirlo en la tabla anterior, nos da un valor de repercusión de metro construido de 204,61 €/m²c. Este valor se podría tomar como referencia para valorar el incremento de metros construidos, los cuales son 1.562,79m².

Por lo tanto el valor absoluto de ese exceso sería de: 204,61€/m²c x 1.562,79 m²c= **319.762,46 €**.

A este valor, es al que se le debería aplicar el 15%:
319.762,46€ X 0,15 = **47.964,37 €**

16.4.- Con respecto al cumplimiento de la normativa turística, se aporta el informe favorable del Departamento de Turismo.

16.5.- La categorización del Área de Montaña Roja T1, según el Plan, es suelo urbano no consolidado. Se debería definir un ámbito homogéneo de consolidación según la superficie de influencia de la parcela a que se refiere este informe, para la estimación de un aval hasta la consolidación del ámbito y la concesión de la licencia solicitada.

Y para que conste y surta sus efectos en el expediente de su razón, se extiende el presente INFORME TÉCNICO que someto a otro realizado con mejor criterio, en YAIZA a 4 de diciembre de 2017.

LA TÉCNICO MUNICIPAL"

También consta en el presente expediente, informe emitido por Dña. Nereida de Ganzo Eugenio Secretaría de este Ayuntamiento y la asesora jurídica del grupo de gobierno Dña Delia M^a López de la Hoz, que se transcribe en su tenor literal:

“Doña Nereida De Ganzo Eugenio, Secretaria del Ayuntamiento de Yaiza, y Doña Delia M^a López de la Hoz, asesora jurídica del Grupo de gobierno del Ayuntamiento de Yaiza, en relación al expediente que se tramita SOBRE CONCESIÓN DE LICENCIA-LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE HOTEL EN LA PARCELA AB4 DE AREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE MONTAÑA ROJA. (Antiguas Parcelas 45 y 46 del denominado Plan Parcial Montaña Roja)

Nº EXP: 141/99.

La licencia otorgada en el expediente de referencia fue anulada por Sentencia firme recaída en el Procedimiento Ordinario 2492/2003 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo, en el que consta abierta la ejecución de Sentencia.

Así mismo se ha de tener en cuenta que la Licencia también fue objeto de pronunciamiento judicial en el Procedimiento Ordinario numero 411/2004 del Juzgado de lo Contencioso



Ayuntamiento de Yaiza

Administrativo número Uno de Las Palmas, sin que conste en este Ayuntamiento que se haya abierto ejecución de Sentencia, si bien entendemos recomendable la comunicación de la Resolución administrativa que se adopte a dicho Juzgado.

Con arreglo a los artículos 172 y 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, y , lo dispuesto en el artículo 54.1.a) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local, normativa de aplicación al inicio de la tramitación del presente expediente se emite el siguiente **INFORME**, en el que constan los siguientes

I.- ANTECEDENTES

- Se concedió Licencia por Decreto de Alcaldía de fecha 9 de mayo de 2000, en el expediente 141/99 a la mercantil YAIZA BEACH S.A., para la construcción de un Hotel de 4 estrellas en las parcelas 45 y 46 del Plan Parcial Montaña Roja.
- Posteriormente se anula la misma en el procedimiento Ordinario Procedimiento ordinario 2492/2004 del Tribunal Superior de Justicia, Sala de lo Contencioso-Administrativo, cuyo fallo hace referencia a la anulación del Decreto de fecha 18 de febrero de 1.999 por no ser conforme a Derecho.
- El Plan General Supletorio de Yaiza fue aprobado definitivamente en fecha de 29/07/2014, y publicado en el B.O.P. Las Palmas num. 152 de 26/11/2014, siendo la ordenación urbanística establecida por este Plan General la que se ha aplicado en el estudio del presente expediente de legalización.
- Una vez que entra en vigor el Plan General de Yaiza, desde el Ayuntamiento en orden a cumplir con la obligación impuesta por las Sentencias dictadas por los Tribunales que anularon las licencias otorgadas en su momento, y en ejecución de sentencia procede revisar las edificaciones erigidas a fin de pronunciarse sobre su conformidad con la ordenación urbanística y legalización, emitiendo requerimientos de documentación.
- Con fecha 27 de julio 2015 se aporta por el representante de la Mercantil YAIZA BEACH S.L. la documentación requerida.
- Se emiten sucesivos informes por la Arquitecta municipal de deficiencias, siendo el último y definitivo el de fecha 4 de diciembre de 2017.
- En el informe emitido se hace constar la necesidad de informe técnico, en cumplimiento del P.G, respecto a las obras de urbanización al encontrarse la parcela ubicada en un área de suelo urbano no consolidado, a fin de concluir la necesidad de constitución de garantía y su importe.
- En fecha 28 de diciembre se emite informe técnico respecto a las obras de urbanización que concluye
- En cumplimiento de la normativa sectorial turística, al encontrarnos en un procedimiento de concesión de licencia de obras – Legalización- de un establecimiento turístico, se solicita al Departamento de Ordenación Turística informe sobre Clasificación, Apertura y funcionamiento del establecimiento.
- Con fecha 20 de noviembre de 2017 y registro de entrada se recibe informe del Departamento de Actividades Clasificadas y Ordenación Turística del Cabildo Insular de Lanzarote en el que se concluye que el proyecto aportado cumple con el Decreto 142/2010 de 4 de octubre, y coincide el número de plazas alojativas con las del Proyecto que consta en dependencias de la Oficina de Ordenación Turística, y que por resolución nº32, del 20 de febrero de 2002, se autorizaba la actividad de Hotel, al establecimiento ubicado en las parcelas 45 y 46 de la Urbanización Montaña Roja, en el término municipal de Yaiza, hotel “Natura Palace” de signatura “H-35/3/0053”



Ayuntamiento de Yaiza

- Consta abonada la tasa **el abono de la tasa por la tramitación del expediente de legalización, por importe de 298.331,893 €.**
- A fecha de la emisión del presente informe no consta que se haya efectuado el abono por el incremento de edificabilidad de la parcela en aplicación de los incentivos para zonas comunes de conformidad con el Plan General de Yaiza, generándose una plusvalía por importe de 47.964,37€. Se deberá proceder a su ingreso antes del acto de Concesión de Licencia.

II.- CONSIDERACIONES LEGALES.- Para la tramitación del presente expediente se ha aplicado la norma en vigor al momento de su solicitud, esto es el Decreto Legislativo 1/2000, previsión que contempla la Disposición Transitoria Decimosegunda de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Primera: De conformidad con el artículo 166 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, entre otros, las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente. A través de la licencia administrativa, el Ayuntamiento verifica la adecuación tanto de la obra proyectada como del uso del suelo pretendido a las determinaciones urbanísticas. Es doctrina jurisprudencial reiterada la que dispone que la concesión de licencia de obra es un acto de naturaleza rigurosamente reglada, ante el cual la Administración ha de proceder, bien a otorgarlo, bien a denegarlo según que la actuación pretendida se adapte o no a la ordenación aplicable.

LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS:

1) Concepto:

- La licencia de edificación es, además del título del que nace, el derecho a edificar, una técnica de control preventivo al servicio del control y la disciplina urbanística.

- La licencia tiene por objeto autorizar la realización de obras o construcciones en edificios en el sentido vulgar del término, así como de toda clase de utilizaciones del suelo. La competencia para otorgarlas corresponderá a las Entidades locales, de acuerdo con su legislación aplicable.



Ayuntamiento de Yaiza

2) **Objeto de la Licencia:** Es objeto de la licencia comprobar, por parte de la Administración Municipal, que la actividad de los administrados se adecua a la normativa urbanística. Para ello, las solicitudes de licencia urbanística deberán ir acompañadas del correspondiente Proyecto Técnico.

3) **Naturaleza Jurídica:** Se trata de un acto de control del ajuste de las obras proyectadas a la Ley y al planeamiento que puede catalogarse como una autorización administrativa de carácter reglado, una típica autorización de policía.

Segunda: La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales deberá ajustarse a las reglas previstas en el artículo 166.5 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, por lo que, en la instrucción, se deberán contemplar los siguientes actos:

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.

b) El plazo máximo para la resolución expresa será de tres meses, a contar desde la presentación en forma de la correspondiente solicitud.

c) Transcurrido el plazo máximo para resolver expresamente, podrá entenderse, a todos los efectos otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación.

En todo caso, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias urbanísticas en contra de la ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística o sectorial aplicable.

Tercera: En lo que respecta al órgano competente para resolver el expediente, se considera un acto atribuible al titular de la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, al ser el órgano competente para el otorgamiento de licencias salvo que las leyes sectoriales lo atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local. En el mismo sentido se pronuncia El art. 168 del Decreto Legislativo 1/2000, que atribuye la competencia para conceder licencias de obra al Alcalde, habiendo sido ésta competencia delegada en la Junta de Gobierno Local.

La competencia viene atribuida a la Junta de Gobierno Local en virtud de Propuesta de Alcaldía, aprobada en sesión plenaria de fecha 30 de junio de 2015.

Cuarta: Respecto a la regulación específica de **la Legalización** viene regulado en el art.



Ayuntamiento de Yaiza

178.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece que **para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización, regirán las mismas reglas establecidas para las licencias urbanísticas y otras autorizaciones que deban ser otorgadas.**

Por ello, desde el punto de vista procedimental, procede manifestar que en la tramitación del presente expediente se han evacuado los informes preceptivos, habiéndose tramitado conforme al procedimiento establecido en el art. 219 Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2004 de 21 de Diciembre.

Según lo establecido en el art. 178.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la legalización de los actos de construcción, si procede, requerirá el otorgamiento de la licencia urbanística y las autorizaciones previas complementarias que los legitimen.

Y en caso del restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de suspensión, o que no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la aprobación o licencia urbanística preceptivas o, en su caso, orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, tendrá lugar **mediante la legalización del correspondiente acto o uso o**, en su caso, la **reposición a su estado originario de la realidad física alterada**, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.

Cuando las obras pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística vigente, al suspenderse el acto o el uso o, en el supuesto en que uno u otro estuviera terminado, al apreciarse la concurrencia de alguna de las circunstancias señaladas en el apartado anterior, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliables por una sola vez hasta un máximo de otros dos meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.

Regirán para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización las mismas reglas establecidas para las aprobaciones o licencias que deban ser otorgadas.

Quinta: En virtud de lo establecido en el art. 222.4 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2004 de 21 de Diciembre, las autorizaciones y licencias urbanísticas se entenderán otorgadas sin perjuicio de terceros y salvo el derecho de propiedad

Sexta: El art. 178.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece que Las resoluciones que se adopten sobre la legalización deberán ser notificadas a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

Séptima: Conforme al Auto emitido en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio, por el Tribunal Superior de Justicia, Sala Contencioso-Administrativa, Sección Segunda, de Las Palmas de Gran Canaria, de fecha de 18 de febrero de 2014, se define de forma clara y precisa las pautas a seguir, para llevar a cabo la tramitación de los expedientes de Legalización y que a continuación transcribimos en su tenor literal:

“Anulada una licencia de obra y, en consecuencia, desaparecida del mundo jurídico, nos encontramos



Ayuntamiento de Yaiza

ante una obra que carece de las preceptivas licencias, de modo que ha de procederse al restablecimiento del orden jurídico perturbado, lo que puede tener lugar, bien por la legalización, si la obra o el uso resultan compatibles con el planeamiento, bien por la reposición de la realidad física alterada a su estado originario, en caso contrario. Para ello ha de seguirse el procedimiento que dispone el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo. Por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. No se trata de opciones alternativas. Por el contrario, la reposición -deshacer lo ejecutado- sólo procede cuando no resulta legalizable la obra al ser incompatible con el planeamiento. Así resulta del artículo 177 en relación con el artículo 178 y 179.1 del citado texto Refundido.

El artículo 179.1 Reposición de la realidad física alterada continua diciendo:

1. Las propuestas de resolución que se formulen en todos los procedimientos sancionadores deberán incluir las medidas que se estimen precisas para la reposición de las cosas al estado inmediatamente anterior a la presunta infracción, incluida la demolición, en los siguientes supuestos:

a) Cuando se ubiquen o realicen en suelo urbanizable, cuya ordenación no se haya pormenorizado, o en suelo rústico, cuando, siendo necesaria la calificación territorial, carezcan de la misma.

b) Cuando, instada la legalización, ésta haya sido denegada.

c) Cuando no se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto y, de la instrucción del procedimiento, resulte la incompatibilidad de lo realizado y proyectado, con las determinaciones de la ordenación ambiental, territorial y urbanística aplicables.

Este apartado, es esencial pues del mismo se desprende claramente que, aun cuando no se haya instado la legalización -y seguido el oportuno procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas- la Administración actuante ha de pronunciarse sobre la incompatibilidad de lo hecho con las determinaciones normativas, y, sólo cuando resulten incompatibles, acordar la reposición. Este precepto presenta varios interrogantes que no es el caso despejar pero deja claro que la reposición exige, en todo caso -dejamos a salvo el apartado a)-, un pronunciamiento expreso de incompatibilidad. La razón es de toda lógica: carece de sentido la demolición de algo que puede ser construido al amparo de una nueva licencia.

Finalmente, la posibilidad de legalización "per se" no implica imposibilidad legal de ejecutar la sentencia que anuló la licencia y es cuestión diversa de la que se plantea con ocasión de los cambios de planeamiento efectuados con la finalidad de eludir la ejecución de una Sentencia, cuestiones sobre las que existe profusa jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Dicho en breve, anulada una licencia o autorización que comporte un uso de suelo, la Administración competente, con o sin solicitud del interesado, debe consumir el procedimiento necesario para determinar si lo ejecutado es o no materialmente contrario a las determinaciones urbanísticas y de ordenación territorial aplicable. - además obviamente de subsanar los tramites o procedimientos que se hubieran indebidamente omitido—, para finalizar con una resolución en la que o bien se legalice lo actuado, - con las posibles subsanaciones—, o bien se acuerde, en caso de no ser legalizable, la restauración de la realidad física alterada.

La legalización de la obra, solo supondrá una posible inexecución de la sentencia, cuando en ella se haya decidido la demolición y de forma sobrevenida pueda afirmarse que aquella licencia declarada ilegal, puede ahora ser concedida de acuerdo con el ordenamiento urbanístico aplicable.



Ayuntamiento de Yaiza

Ello será siempre así -- la posibilidad de Legalización--, cuando la declaración de nulidad, lo haya sido por un defecto formal o procedimental que pueda ser inmediatamente subsanado, -- como la falta de informes, defecto de publicación del instrumento de planeamiento etc. -, y sin embargo la licencia se acomode al planeamiento vigente.

Octava: En el supuesto que nos ocupa, la Licencia otorgada en fecha 9 de mayo de 2000 a la entidad YAIZA BEACH S.A., fue anulada por Sentencia dictada en el procedimiento Ordinario 411/2004 del Tribunal Superior de Justicia, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, cuyo fallo hace referencia a la licencia de obras correspondiente al proyecto de construcción de un Hotel de 4 estrellas en las parcelas 45 y 46 del Plan Parcial Montaña Roja, en el expediente de licencia 141/99, cuyo fallo hace referencia a la anulación del Decreto de licencia por no ser conforme a Derecho.

Efectos de la anulación de las licencias:

Declarada la nulidad de una licencia, quedan sin cobertura jurídica el proyecto autorizado por aquella y los actos de los que traiga causa (SSTSJC 3-12-2007 y 15.01.2008)

Dicho de otro modo: "... cuando una licencia de obras se anula, sea por uno u otro motivo, la consecuencia inmediata es que lo edificado queda sin cobertura y lo inmediatamente precedente -- en principio- es la demolición." (STSJC 2-6-2008)

Si la edificación se ha ejecutado, se producen "las consecuencias jurídico materiales derivadas de dicha anulación, entre ellas el restablecimiento del orden jurídico perturbado mediante la demolición, si es preciso. Será en ejecución de sentencia donde, en cumplimiento íntegro del fallo, el Ayuntamiento debe adoptar todas las medidas para restablecer la realidad alterada de las obras amparadas por la licencia anulada y proceder, en su caso, a la demolición..." (SSTSJC 3.12.2007 Y 30-06-2008 entre otras).

Novena.- RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN JURÍDICO PERTURBADO.-

El restablecimiento del orden jurídico perturbado en los establecimientos turísticos contruidos con licencias anuladas requiere verificar si lo edificado se ajusta a la normativa vigente (art.177 TRLOT y ENC):

1. Si cumple: legalización de la edificación.
2. Si no cumple: reposición a su estado originario de la realidad física alterada (demolición).

Por tanto, una vez anulada la licencia:

- El interesado debe solicitar la legalización de la edificación al Ayuntamiento.
- El Ayuntamiento está obligado a ejecutar la sentencia, requiriendo al interesado que solicite la legalización de la edificación si éste no la hubiera instado ya.

El expediente de legalización se tramita de forma análoga al de obtención de una licencia debiendo contar con:

- Proyecto correspondiente a la obra realizada
- Informe técnicos y jurídicos favorables de los servicios municipales
- Autorizaciones sectoriales.

El Ayuntamiento resolverá, finalmente si el establecimiento con licencia anulada puede obtener una nueva licencia por ajustarse a la ordenación vigente, y en tal caso, ser



Ayuntamiento de Yaiza

legalizado. La resolución del Ayuntamiento está sometida al control del tribunal que dictó la sentencia y que podrá fiscalizar en ejecución de la misma. El expediente de legalización ha de tramitarse en los plazos establecidos al efecto. Su tramitación no puede demorarse indefinidamente porque si aquella no se insta o no se resuelve en los plazos establecidos procedería a adoptar las medidas de reposición de la realidad alterada por la obra- demolición- (art.179. TRLOT y ENC)

III. ESTUDIO DEL EXPEDIENTE.-

Primero.- INFORME TÉCNICO MUNICIPAL. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL.- El primer informe a tener en cuenta ha de ser el informe técnico **a fin de conocer si la edificación existente en la AB4 del área de suelo urbano no consolidado Montaña Roja T.1, cumple con la ordenación urbanística vigente, esto es el plan General de Ordenación Urbanística de Yaiza (Plan Supletorio).**

Por parte de los servicios técnicos municipales, por la Arquitecta municipal se emite informe técnico en el que se concluye:

16.2.- Las edificaciones definidas en la documentación aportada, SE AJUSTAN a lo permitido por el Plan General.

El exceso de edificabilidad, queda justificado teniendo en cuenta el artículo 5.3.6 de la Ordenación Pormenorizada, tal y como se refleja en el apartado de Análisis Urbanístico.

16.3.- El punto 7 del artículo 5.3.6 dice:

El incremento de edificabilidad estará sujeto, en concepto de recuperación de plusvalías y con carácter previo o simultáneo a la preceptiva licencia urbanística, al abono al Ayuntamiento de Yaiza del 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela que se trate.

Según el artículo 4.3.5 donde se establecen los coeficientes de ponderación aplicables según tipología y uso, para una edificabilidad de 0,51 le corresponde un coeficiente de 1,45; que al incluirlo en la tabla anterior, nos da un valor de repercusión de metro construido de 204,61 €/m²c. Este valor se podría tomar como referencia para valorar el incremento de metros construidos, los cuales son 1.562,79m².

Por lo tanto el valor absoluto de ese exceso sería de: 204,61€/m²c x 1.562,79 m²c= **319.762,46 €.**

A este valor, es al que se le debería aplicar el 15%: 319.762,46€ X 0,15 = **47.964,37 €**

16.4.- Con respecto al cumplimiento de la normativa turística, se aporta el informe favorable del Departamento de Turismo.

16.5.- La categorización del Área de Montaña Roja T1, según el Plan, es suelo urbano no consolidado. Se debería definir un ámbito homogéneo de consolidación según la superficie de influencia de la parcela a que se refiere este informe, para la estimación de un aval hasta la consolidación del ámbito y la concesión de la licencia solicitada.



Ayuntamiento de Yaiza

Segundo.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.- El informe al que hace referencia la arquitecta municipal en el punto 16.5 de las conclusiones de su informe, fue emitido en fecha 28 de diciembre de 2017 por el Ingeniero de Obras Públicas de la Oficina Técnica, en el que se concluye:

“Dado que se consideran concluidas las obras de urbanización correspondientes al ámbito homogéneo de consolidación de la parcela AB4 del área de Montaña roja T1, **NO SE REQUIERE LA CONSTITUCION DE UN AVAL DE GARANTÍA.**”

En virtud al informe técnico emitido, y dado que nos encontramos en una parcela ubicada en el Área de Montaña Roja T1, categorizada según el Plan General como suelo urbano no consolidado, es de aplicación el artículo 2.1.13 del Plan General, así como los establecidos en la legislación urbanística, en concreto los artículos 207 y 208 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (D 183/2004) referente a la concesión de licencias en suelo urbano no consolidado y requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización.

Conforme al fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan General Supletorio de Yaiza aprobado definitivamente en Julio de 2014, se determina que: **“TODO EL ÁREA ES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ESTA CATEGORIZACIÓN ES TRANSITORIA HASTA TANTO SE FINALICE LA URBANIZACIÓN, CONFORME A LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN ESTA FICHA Y LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA”**

El artículo 2.1.13 de las normas pormenorizadas del Plan General establece lo siguiente.- *Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado ordenado: en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado ordenado. Además de los requisitos contenidos en la legislación urbanística, para poder simultanear las obras de edificación y urbanización, las mínimas de estas últimas a desarrollar serán todas las correspondientes a una etapa o fase concreta, además de las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos precisos, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento.*

Los Artículos 207 y 208 del Reglamento de Gestión y Planeamiento que regulan la Ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbano consolidado determinan que:

1. En el suelo urbano consolidado pendiente de ultimar la urbanización, para la ejecución de la edificación y la materialización del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, será preciso, en todo caso, la previa ejecución de las obras de urbanización o, simultanear aquéllas con las de edificación.

2. Serán requisitos necesarios para autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, los siguientes:

a) Que en la solicitud de licencia, el interesado se comprometa a la edificación y urbanización simultánea y a no utilizar la construcción hasta que esté concluida la obra de urbanización, estableciéndose tal condición en los asientos registrales que afecten a la



Ayuntamiento de Yaiza

finca mediante nota marginal, conforme se establece en el artículo 74 de las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística y en las cesiones del derecho de propiedad que se lleven a efecto.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas en derecho que debe ser suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda. Quedan exentas de prestar fianza las Administraciones Públicas y las sociedades con capital público, cuyo objeto social sea la actividad urbanística.

3. Las obras de urbanización no sólo serán las que afecten al frente de fachada o fachadas de la parcela, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos precisos, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento.

4. El incumplimiento del deber de urbanizar simultáneo a la edificación comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 2.b) de este artículo y la caducidad de la licencia, mediante su declaración formal, con audiencia del interesado, sin derecho a indemnización, impidiendo el uso de lo edificado.

Dadas las consideraciones consignadas en el informe técnico municipal se entiende cumplida la obligación de ejecución de urbanización de obras de urbanización previas a la concesión de la licencia, deviniendo innecesaria la constitución de aval.

Tercero.-RESPECTO A LA AUTORIZACIÓN TURÍSTICA.

Al encontrarnos ante una legalización de un alojamiento turístico, se ha de vigilar el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación que para el caso concreto será la recogida en el Decreto 10/2001 de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos y la Ley Canaria 7/1995 de 6 de abril de 1995 de Ordenación del Turismo de Canarias y el Decreto 142 /2010 de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001.

El artículo 21.1 del Decreto 10/2001 establece que

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



Ayuntamiento de Yaiza

compatibilidad con el plan insular de ordenación correspondiente.

El artículo 24.2 de la Ley 7/1995 establece:

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, se sujetará a autorización administrativa la construcción, ampliación, rehabilitación y apertura de establecimientos turísticos de alojamiento cuando, por razones medioambientales o de ordenación del territorio, esté legal o reglamentariamente restringida o limitada la creación de nueva oferta de alojamiento turístico y, especialmente, siempre que dichas limitaciones vengan justificadas en la ordenación territorial atendiendo a la capacidad de carga de las islas.

En estos casos, la autorización deberá obtenerse con carácter previo a la licencia de edificación o apertura y se otorgará por el respectivo cabildo insular.

El artículo 29 del Decreto 142/2010 dispone lo siguiente:

1. Cuando por razones medioambientales o de ordenación del territorio, esté legal o reglamentariamente restringida o limitada la creación de nueva oferta de alojamiento turístico, con carácter previo a la licencia municipal de obras, las personas titulares o explotadoras de establecimientos turísticos de alojamiento deberán obtener autorización administrativa de los proyectos técnicos de construcción, ampliación y rehabilitación de éstos.

2. A tal fin, se presentará ante el cabildo insular correspondiente solicitud acompañada de memoria de la actividad turística a desarrollar, con mención a los servicios pretendidos y proyecto básico o de ejecución visado.

3. En los supuestos de obra de ampliación o rehabilitación, se aportarán, además, planos del estado actual en plantas, alzado y secciones. Asimismo se especificarán, en su caso, los requisitos para los cuales se solicita dispensa.

4. La resolución de autorización del proyecto y de clasificación provisional será emitida y notificada a la persona interesada y



Ayuntamiento de Yaiza

al ayuntamiento correspondiente en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de entrada de la correspondiente solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación. Transcurrido dicho plazo sin que la resolución haya sido notificada, se entenderá desestimada.

5. Esta resolución tendrá carácter vinculante para la administración en orden a la clasificación definitiva del establecimiento, si la ejecución de las obras se realiza conforme al proyecto técnico presentado para su emisión.

6. La resolución será inscrita en el Registro General Turístico, de conformidad con su normativa de aplicación.

En cumplimiento de la normativa sectorial turística de aplicación, se han cumplido las siguientes previsiones.

- El establecimiento hotelero cuenta con Autorización Turística por Resolución nº32 de 20 de febrero de 2002, por el que se autorizaba la actividad de hotel, contando con una categoría de 4 estrellas con capacidad para 269 unidades alojativas, y 466 plazas alojativas.
- Consta informe técnico del Departamento de Ordenación Turística del Excmo Cabildo Insular de Lanzarote, de fecha 20 de noviembre de 2017, R.E. 30.990, en el cual, se concluye que el Proyecto aportado cumple con el Decreto 142/2010 de 4 de octubre, y coincide el número de plazas alojativas con las del Proyecto que consta en las dependencias de la Oficina de Ordenación Turística, y que por resolución nº32 de 20 de febrero de 2002, se autorizaba la actividad de Hotel al establecimiento ubicado en las parcelas 45 y 36 de la urbanización Montaña Roja, en el término de Yaiza, hotel "Natura Palace" de signatura "H-35/3/0053".

Por lo que se concluye que se han cumplido los requisitos exigidos en la normativa sectorial con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal de obras.

Cuarto: En cuanto a la eficacia temporal establece el art. 169 del Decreto Legislativo en relación con las modificaciones operadas por Ley 6/2009, se señalan expresamente los plazos de inicio y finalización de las obras en el informe técnico.

Quinto.- Consta en el expediente de licencia objeto de informe el abono de la tasa municipal, por importe de 298.331,893 €.

Sexto.- Antes de elevar el expediente a Junta de Gobierno para su conocimiento y toma de Acuerdo según la propuesta que se emite, deberá requerirse al promotor para que proceda al ingreso en concepto de plusvalía derivado por el incremento de edificabilidad de la parcela en aplicación de los incentivos para zonas comunes.

DEBIENDO CONSTATARSE EN JUNTA DE GOBIERNO EL ABONO DEL CONCEPTO RESEÑADO.



Ayuntamiento de Yaiza

Vista las conclusiones y el contenido íntegro del informe técnico, y puestas en relación con los preceptos legales y la jurisprudencia invocada en el presente informe se emite la siguiente

CONCLUSIÓN

PRIMERO Y ÚNICO.- En base a lo anteriormente expuesto, se informa FAVORABLEMENTE LA LEGALIZACIÓN Y CONCESIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA DE HOTEL DE 4 ESTRELLAS EN LA PARCELA AB4 DEL AREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE MONTAÑA ROJA -TURÍSTICO 1-, ANTIGUAS PARCELAS 45 Y 46 P. P. MONTAÑA ROJA), A INSTANCIA DE: YAIZA BEACH S.A. por ajustarse la edificación a los parámetros establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana (Supletorio) del municipio de Yaiza, previo cumplimiento de la normativa sectorial turística de aplicación, debiendo elevarse el expediente a Junta de Gobierno Local.

Emitido el anterior informe y visto los Informes Técnicos emitidos, se emite la siguiente PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- CONCEDER LICENCIA URBANÍSTICA PARA HOTEL DE 4 ESTRELLAS EN LA PARCELA AB4 DEL AREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE MONTAÑA ROJA -TURÍSTICO 1-, ANTIGUA PARCELAS 45 Y 46 DEL P. P. MONTAÑA ROJA), A INSTANCIA DE: YAIZA BEACH S.A. según consta en el Proyecto de ejecución presentado por D. RAFAEL GONZÁLEZ JARABA, y al no preverse obras de ejecución, se procede a DECLARAR LEGALIZADA LA EDIFICACIÓN CONSISTENTE EN HOTEL DENOMINADO “NATURA PALACE”, Y CONFORME CON EL PLANEAMIENTO.

SEGUNDO.- Aprobar las liquidaciones practicadas conforme a la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por licencias urbanísticas.

TERCERO.- La licencia se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

CUARTO.- Notifíquese la presente a los interesados en el expediente, así como al Tribunal Superior de Justicia, en el procedimiento Ordinario 2492/2003, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda.

Notifíquese la presente al Juzgado de lo Contencioso Administrativo número Uno de Las Palmas, para su toma de conocimiento en cumplimiento de la Sentencia dictada en el procedimiento Ordinario 411/2004.

QUINTO.- En cumplimiento de los artículos 166.7 y 178.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, procédase a la notificación de la presente Resolución al Excmo. Cabildo Insular de Lanzarote (Departamentos de Política Territorial e Infraestructura Turística) y a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

En Yaiza a 31 de enero de 2018



Ayuntamiento de Yaiza

La Secretaria

Asesora jurídica

Nereida de Ganzo Eugenio

Delia M^a López de la Hoz.”

De conformidad con los informes técnicos y jurídicos emitidos por la Junta de Gobierno Local, previa deliberación y por unanimidad de los reunidos ACUERDA:

PRIMERO.- CONCEDER LICENCIA URBANÍSTICA PARA HOTEL DE 4 ESTRELLAS EN LA PARCELA AB4 DEL AREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE MONTAÑA ROJA -TURÍSTICO 1-, ANTIGUA PARCELAS 45 Y 46 DEL P. P. MONTAÑA ROJA), A INSTANCIA DE: YAIZA BEACH S.A. según consta en el Proyecto de ejecución presentado por D. RAFAEL GONZÁLEZ JARABA, y al no preverse obras de ejecución, se procede a DECLARAR LEGALIZADA LA EDIFICACIÓN CONSISTENTE EN HOTEL DENOMINADO “NATURA PALACE”, Y CONFORME CON EL PLANEAMIENTO.

SEGUNDO.- Aprobar las liquidaciones practicadas conforme a las ordenanzas fiscales reguladoras del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, y de la tasa por licencias urbanísticas.

TERCERO.- El plazo de inicio de las obras será de 1 mes a partir de día siguiente a la notificación de esta resolución y el de finalización de 24 meses desde el inicio.

CUARTO.- La licencia se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

QUINTO.- Notifíquese la presente a los interesados en el expediente, al Tribunal Superior de Justicia, en el procedimiento Ordinario 2492/2003, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, y al Juzgado de lo Contencioso Administrativo número Uno de Las Palmas, para su toma de conocimiento en cumplimiento de la Sentencia dictada en el procedimiento Ordinario 411/2004.

SEXTO.- En cumplimiento de los artículos 166.7 y 178.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, procédase a la notificación de la presente Resolución al Excmo. Cabildo Insular de Lanzarote (Departamentos de Política Territorial e Infraestructura Turística) y a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

Y para que así conste y surta sus efectos, libro la presente de orden con el visto bueno del Sr. Alcalde, con la salvedad contenida en el artículo 206 del vigente Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.