



**ASISTENCIA JGL1908709-1:**

**Presidente:**

Don Eugenio Robayna Díaz

**Concejales asistentes:**

Don Miguel Ángel Jiménez Cabrera  
Doña Antonia Honoria Machín Barrios  
Don Julián Gerardo Rodríguez Hernández

**Secretario General:**

Don Mariano de León Perdomo

**Ausencias:**

Don Oswaldo Betancort García  
Don Antonio Callero Curbelo  
Doña Olivia Duque Pérez

**BORRADOR DEL ACTA NÚMERO 14 DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL CON FECHA NUEVE DE AGOSTO DE DOS MIL DIECINUEVE**

**(09-08-2019)**

En la Villa de Teguiise, a nueve de agosto de dos mil diecinueve, siendo las ocho horas y treinta minutos, se reunieron en el Salón de Actos habilitado al efecto, bajo la Presidencia de Don Eugenio Robayna Díaz, Alcalde Accidental, con la asistencia del Secretario General, los señores concejales relacionados al margen, al objeto de celebrar sesión Extraordinaria de la Junta de Gobierno Local, en base al Orden del Día circulado al efecto y para lo que han sido legalmente convocados.

Asiste a la sesión, en calidad de asesora, doña Ana María Pérez Vega, jurista municipal.

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

**Punto Primero.- Aprobación, si procede, de actas de sesiones anteriores.-** Por el Señor Secretario, con la venia de la Presidencia, se da cuenta que se trata de someter a la consideración de la Junta el acta de la siguiente sesión:

- Ordinaria de fecha 02 de agosto de 2019.

Sometida dicha acta a la consideración de la Junta, se acuerda, por unanimidad de los asistentes (cuatro de los siete que legalmente la componen), aprobarla en todos sus términos.

**Punto Segundo.- Acuerdos que procedan sobre expedientes de licencias de obras.-**

**1.- EXPEDIENTE O.T. 2018001654, PROYECTO BÁSICO DE CENTRO ACUÁTICO CON TALASOTERAPIA AVANZADA Y PRODUCCIÓN DE SAL Y HOTEL 5 ESTRELLAS GRAN LUJO, AVDA. ISLAS CANARIAS, Nº 1; P-244-F; COSTA TEGUISE, TERMINO MUNICIPAL DE TEGUISE.-** La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes (cuatro de los siete que legalmente la componen), acuerda aprobar, a tenor de la delegación de atribuciones de la Alcaldía relativas a la resolución sobre expedientes de licencias de obras, otorgada mediante Resolución de fecha 26 de junio de 2019, la propuesta del Servicio Municipal de la Oficina Técnica, que a continuación se transcribe, con la adopción de los acuerdos contenidos en la misma:

**<<Propuesta del Servicio de Oficina Técnica a la Junta de Gobierno Local  
Licencias Municipales de Obras**

La Concejala del Servicio Municipal, somete a la consideración de la Junta de Gobierno Local para su aprobación, la siguiente propuesta, a tenor de los antecedentes, fundamentos y consideraciones que se exponen en los informes emitidos y obrantes en el expediente administrativo tramitado:

**EXPEDIENTE O.T. 2018001654, PROYECTO BÁSICO DE CENTRO ACUÁTICO CON TALASOTERAPIA AVANZADA Y PRODUCCIÓN DE SAL Y HOTEL 5 ESTRELLAS GRAN LUJO, AVDA. ISLAS CANARIAS, Nº 1; P-244-F; COSTA TEGUISE; T.M. TEGUISE**

**Resultando primero.** Visto el informe técnico, emitido con fecha 30 de julio de 2019, y nº de Registro interior de informe 3.677/2019, que a continuación se transcribe:

**“INFORME Nº 1 DE LA OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL SOBRE CONDICIONES URBANÍSTICAS, TÉCNICAS Y DE HABITABILIDAD**

Solicitud/es de Licencia/s:	6.500 de 20/03/2018	17.648 de 27/07/2018	19.434 de 22/08/2018 (18 registros en este día)
	19.466 de 23/08/2019 ( 6 registros en este día)	22.193 de 26/09/2018	167 de 3/01/2019
	9.102 de 11/04/2019	17.727 de 17/07/2019	18.315 de 24/07/2019

Proyecto/s Referencia/s Interior:	1654/2018	Anexos
Denominación del/los proyectos:	<b>PROYECTO BÁSICO DE CENTRO ACUÁTICO CON TALASOTERAPIA AVANZADA Y PRODUCCIÓN DE SAL Y HOTEL 5 ESTRELLAS GRAN LUJO</b>	
Ubicación de las obras:	<b>Avda. Islas Canarias, Nº 1; P-244-F; Costa Teguiise; T.M. TEGUISE</b>	
Referencia Catastral:	<b>8293002FT4089S0001MW</b>	
Titular del/los proyectos:	<b>D. JOSE IGNACIO GARCÍA ROLLAND</b> en representación de <b>TOURIN EUROPEO, S.A.</b>	

### **INFORME:**

A requerimiento del Sr. Concejal Delegado mediante **Decreto de fecha 26 de Marzo de 2018**, y una vez revisado el proyecto de razón, se informa lo siguiente:

<b>1</b>	
<b>A) PARÁMETROS CONTENIDOS EN LA NORMATIVA DE APLICACIÓN</b>	
<b>1.- Definición del núcleo según el PIOT :</b>	<b>CENTRO DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS TURISTICOS</b>
<b>2.- Instrumento de Ordenación :</b>	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE TEGUISE, APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL POR LA COTMAC, EL 29 DE JULIO DE 2014 (BOC. Nº 44, DE 05/03/2015 Y BOP. Nº 36 DE 18/03/2015) Y DEFINITIVAMENTE MEDIANTE ACUERDO DE LA COTMAC DE FECHA 3 DE AGOSTO DE 2017, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUISE, RELATIVAS A LOS ÁMBITOS TERRITORIALES QUE HABÍAN QUEDADO SUSPENDIDOS (BOC. Nº 185, DE 25/09/2017 Y BOP. Nº 135, DE 10/11/2017).
<b>3.- Zonificación:</b>	<b>Parcela 244-F; ZONA DE ORDENACIÓN T<sub>H</sub></b>
<b>4.- Clasificación del suelo:</b>	SUELO URBANO CONSOLIDADO.
<b>5.- Ordenanza:</b>	Zona de Ordenación: T <sub>H</sub>
<b>6.- Sistema de Ordenación:</b>	Edificación Exenta
<b>7.- Condiciones relativas a la parcela:</b>	
<b>7.1.- Parcela mínima:</b>	<b>Parcela 244-F: 69.291,00 m<sup>2</sup>.</b>
<b>7.2.- Frente mínimo:</b>	El indicado en el Parcelario
<b>7.3.- Círculo inscrito; diámetro mínimo:</b>	---
<b>8.- Condiciones relativas a la posición de la edificación en la parcela:</b>	
<b>8.1.- Retranqueos mínimos:</b>	A cualquier linder: Diez metros (10,00 m) en ningún caso inferior a la altura de la edificación.
<b>8.2.- Fondo máximo edificable:</b>	No se fija.
<b>9.- Condiciones relativas a la intensidad de edificación:</b>	
<b>9.1.- Edificabilidad:</b>	Total: 33.100,00 m <sup>2</sup> c. De los cuales: Alojativa: Máximo 24.825,00 m <sup>2</sup> y Equipamientos Complementarios: Mínimo 8.275,00 m <sup>2</sup>
<b>9.2.- Sup. Max. Ocupable:</b>	Área de movimiento de la edificación.
<b>9.3.- Plazas Autorizables:</b>	709 Plazas
<b>10.- Condiciones relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:</b>	
<b>10.1.- Número máximo de plantas sobrepasantes:</b>	Nuevos establecimientos: Cuatro (4) plantas. Establecimientos existentes: será igual al número máximo de plantas que tenía el establecimiento alojativo una vez autorizado, de acuerdo a la licencia otorgada.
<b>10.2.- Altura máxima a cornisa:</b>	Nuevos establecimientos: Quince metros (15m). Establecimientos existentes: será igual a la altura máxima a cornisa que tenía el establecimiento alojativo una vez autorizado, de acuerdo a la licencia otorgada.
<b>11.- Condiciones de los usos:</b>	
<b>11.1.- Uso global:</b>	ALOJAMIENTO TURISTICO
<b>11.2.- Uso Característico:</b>	MODALIDAD ALOJATIVA HOTELERA.

11.3.- Usos Compatibles: El régimen y condiciones de los usos serán los establecidos con carácter general para las zonas de Ordenación T<sub>H</sub> definidos en los Art. 190 y 191 de la Ordenación Pormenorizada)

<b>B) PARÁMETROS CONTENIDOS EN EL PROYECTO TÉCNICO OBJETO DEL EXPEDIENTE EN TRÁMITE:</b>			
<b>1.- Definición del núcleo según el PIOT en vigor:</b>		CENTRO DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS TURISTICOS	
<b>2.- Instrumento de Ordenación:</b>		PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE TEGUISE, APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL POR LA COTMAC, EL 29 DE JULIO DE 2014 (BOC. Nº 44, DE 05/03/2015 Y BOP. Nº 36 DE 18/03/2015) Y DEFINITIVAMENTE MEDIANTE ACUERDO DE LA COTMAC DE FECHA 3 DE AGOSTO DE 2017, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUISE, RELATIVAS A LOS ÁMBITOS TERRITORIALES QUE HABÍAN QUEDADO SUSPENDIDOS (BOC. Nº 185, DE 25/09/2017 Y BOP. Nº 135, DE 10/11/2017).	
<b>3.- Zonificación:</b>		P-244-F; ZONA DE ORDENACIÓN T <sub>H</sub>	
<b>4.- Clasificación del suelo:</b>		SUELO URBANO CONSOLIDADO.	
<b>5.- Ordenanza:</b>		Zona de Ordenación: T <sub>H</sub>	
<b>6.- Sistema de Ordenación:</b>		Edificación Exenta.	
<b>7.- Condiciones relativas a la parcela:</b>			
7.1.- Parcela mínima:	Parcela 244-F: 69.291,00 m <sup>2</sup> .	7.2.- Frente mínimo:	El establecido en el parcelario.
7.3.- Círculo mínimo inscrito:	---		
<b>8.- Condiciones relativas a la posición de la edificación en la parcela:</b>			
8.1.- Retranqueos mínimos:	10,00 metros y mayor (altura de cornisa)		
8.2.- Fondo máximo edificable:	----		
<b>9.- Condiciones relativas a la intensidad de edificación:</b>			
9.1.- Coeficiente de Edificabilidad:	Sup Construida Alojativa: 24.217,06 m <sup>2</sup> Sup. Construida Equipamientos Complementarios: 8.765,58 m <sup>2</sup> <b>Total Sup. Construida Sobre Rasante: 32.982,64 m<sup>2</sup></b> <b>Sup. Construida Bajo Rasante: 28.920,76 m<sup>2</sup></b> Sup No Computable terrazas, anfiteatros y piscinas: 8.909,95 m <sup>2</sup>		
9.2.- Coeficiente de Ocupación:	La del área de movimiento de la edificación		
9.3.- Plazas Autorizables:	709 Plazas (356 Habitaciones)		
9.4.- Plazas de Aparcamiento:	140 Plazas de aparcamiento		
<b>10.- Condiciones relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:</b>			
10.1.- Número máximo de plantas sobre rasantes:	3 s/R + 3 b/R		
10.2.- Altura máxima a cornisa:	13,28; 11,44; 9,76; 9,25; 9,81; 9,00 metros.		
<b>11.- Condiciones de los usos:</b>			
11.1.- Uso global:	TURISTICO / HOTELERO		
11.2.- Uso Específico:	PROYECTO BASICO DE CENTRO ACUATICO CON TALASOTERAPIA AVANZADA Y PRODUCCIÓN DE SAL Y HOTEL 5 ESTRELLAS GRAN LUJO		

3

En el caso de que la edificación se considere vivienda (habitabilidad), a los efectos previstos en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto	
Se ha aportado Autorización Previa de Proyecto y Clasificación Provisional del Departamento de Actividades Clasificadas y Ordenación Turística, que es a quien le compete en función de la disposición Transitoria Cuarta del Decreto 117/2006, de 1 de Agosto.	

4

En el caso de cumplimiento con el Código Técnico de la Edificación (señalar en la casilla)	
El Técnico que suscribe el Proyecto objeto de este informe, indica en la memoria que la edificación cumple con las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (B.O.E. núm. 74, de 28 de marzo de 2006).	

5

El Presupuesto, conforme al/los proyecto/s técnico/s, asciende a	70.960.783,73
--	---------------

6	El Presupuesto, conforme al coste real estimado por el técnico, asciende a	77.410.890,70
---	--	---------------

7	<p><b>Autorizaciones Sectoriales</b></p> <p>Consta Autorización Previa de Proyecto y Clasificación Provisional del Departamento de Actividades Clasificadas y Ordenación Turística del Cabildo de Lanzarote, según acuerdo del Consejo de Gobierno Insular en sesión celebrada el 3 de Abril de 2019, en el que se acuerda: <i>“Conceder a la mercantil Tourin Europeo S.A., con CIF A-35062116, AUTORIZACIÓN DE PROYECTO Y CLASIFICACION PROVISIONAL del establecimiento con tipología de hotel con categoría de 5 estrellas gran lujo, con 356 y 709 plazas alojativas, ubicado en la parcela 244 F de Costa Teguiise, término municipal de Teguiise.”</i></p> <p>Se ha aportado Decreto del Consejo Insular de Aguas de Lanzarote, con registro general de Entrada Nº 167/2019 de 3 de Enero de 2019, en la que se indica, en el RESUELVO:</p> <p><i>“PRIMERO.- AUTORIZAR a la mercantil TOURIN EUROPEO S.A., la ejecución del Proyecto de Investigación para la Captación y Vertido asociado a un aprovechamiento geotérmico en el futuro Centro de Talasoterapia avanzada y Hotel 5 estrellas en parcela 244F, de Costa Teguiise, en el término municipal de Teguiise, en la isla de Lanzarote, sujeta a los condicionantes que se indican a continuación:</i></p> <p><b><u>CLÁUSULA PRIMERA.- ALCANCE DE LA AUTORIZACIÓN.-</u></b>  <i>La presente autorización se otorga por el CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE LANZAROTE a TOURIN EUROPEO S.A., con CIF A-35.062.116, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Las Margaritas, s/n, en San Agustín, perteneciente al municipio de San Bartolomé de Tirajana (Gran Canaria), correspondiente al EXPEDIENTE ELECTRÓNICO del Consejo Insular de Aguas de Lanzarote nº 217/2018, y recogidas en el documento técnico denominado “PROYECTO DE INVESTIGACIÓN DE CAPTACIÓN Y VERTIDO PARA APROVECHAMIENTO GEOTÉRMICO EN CENTRO DE TALASOTERAPIA Y HOTEL CINCO ESTRELLAS.” redactado por DON MANUEL JOSÉ PARDO RIESGO y DON JOSÉ MIGUEL LÓPEZ RAMOS, INGENIEROS DE MINAS, con fecha de firma de JULIO DE 2018, y que obra en el expediente 217/2018 anteriormente citado.</i>  <i>Cualquier actuación no recogida en el documento anteriormente citado, requerirá de una nueva autorización.”</i></p> <p>No se ha aportado Informe Sanitario de Piscinas y talasoterapia, de Dirección General de Salud Pública del Servicio Canario de Salud. Al tratarse de un Proyecto Básico, se deberá presentar, con el Proyecto de Ejecución, la correspondiente autorización del Servicio Canario de Salud Pública</p> <p>Se ha Aportado Resolución del Viceconsejero de Política Territorial, de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, con Registro General de Entrada Número 17.413 de 11 de Julio de 2019 en la que se indica, en el RESUELVO:</p> <p><i>“AUTORIZAR el proyecto consistente en ACTUACIONES EN LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN CORRESPONDIENTES AL CENTRO AVANZADO DE TALASOTERAPIA Y HOTEL 5 ESTRELLAS EN LA PARCELA 244-F DE LA URBANIZACIÓN COSTA TEGUISE, T.M. DE TEGUISE, isla de Lanzarote, interesada por D. José Ignacio García Rolland, en representación de TOURIN EUROPEO, S.L.; con sujeción a las siguientes CONDICIONES GENERALES: (.....)”</i></p>	
---	---	--

8	<p><b>Observaciones</b></p> <p>En la actualidad está en vigor el Plan General de Ordenación del Municipio de Teguiise, en el que la parcela en cuestión está incluida en el Suelo Urbano Consolidado de Costa Teguiise. La justificación aparece incluida en el Documento Nº2 MEMORIA DE ORDENACIÓN, en el Apartado E.85: JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS PARA LA ORDENACIÓN. ZONA TERRITORIAL COSTA TEGUISE (Pg. 211-235).</p>	
---	--	--

9	<p><b>Conclusión</b></p> <p>Considerando lo anteriormente expuesto se informa <b>FAVORABLEMENTE</b> al Proyecto Básico objeto de este informe.</p>	
---	--	--

Es todo cuanto tengo a bien informar, como Arquitecto Técnico Municipal, a la fecha consignada en la leyenda del margen izquierdo de esta página.

Fdo. El Arquitecto Técnico Municipal, Benito Josué Pérez Fernández”

**Resultando segundo** Visto el informe jurídico, emitido con fecha 06 de agosto de 2019 y nº de Registro interior de informe 3769, que a continuación se transcribe:

#### **INFORME JURIDICO – DEPARTAMENTO DE URBANISMO**

De entre las potestades municipales de intervención en garantía de la legalidad urbanística a que se refiere el Título VIII, de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, concretamente en sus arts. 324 y 325, se encuentran los títulos habilitantes para la realización de actuaciones urbanísticas mediante acto administrativo autorizatorio, cuales son, las licencias municipales, tal como se establece en su art. 329.2., en relación ello con el art. 21 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, de Bases de Régimen Local, modificada por ley 11/1999 de 21 de Abril y Ley

57/2003 de 16 de Diciembre, entre otras, se emite el presente informe según lo contemplado en el art. 342.3 de la vigente Ley del Suelo, art. 16 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre y a solicitud del Sr. Alcalde.

### **ANTECEDENTES**

- Se ha presentado solicitud y documentos en este Ayuntamiento, con fecha 20 de marzo de 2018, Rgto. Gral. de entrada nº 6.500, por Don José Ignacio García Rolland, en representación de la entidad mercantil TOURIN EUROPEO, S.A.; según consta acreditado con la escritura de poder, que obra en los archivos municipales, otorgada ante el notario D. Jose Chafer Rudilla, en Maspalomas, el once de noviembre de dos mil nueve, con nº 2.453 de su protocolo; instando la concesión de licencia de obra al Proyecto Básico de "Hotel con Equipamientos Complementarios (Centro avanzado de Talasoterapia y Hotel 5 estrellas)", a ubicar en Avd. Islas Canarias, Parcela 244-F, Costa Teguisse, Referencia Catastral 8293002FT4089S0001MW, Termino Municipal de Teguisse.

(Exped. Nº 1654/2018).

- Se presenta instancia en este Ayuntamiento, con fecha 27 de julio de 2018, Rgto. General de Entrada 17.648, a la que adjunta documentación, entre otros consta, la solicitud de autorización administrativa presentada ante el Consejo Insular de Aguas de Lanzarote, para la realización de cuatro sondeos a rotoperusión y también la solicitud del trámite que precisa, ante el Servicio de Minas, de la Consejería de Economía, Industria, Comercio y Conocimiento del Gobierno de Canarias.

- Con posterioridad se presentan escritos, con fecha 22 de agosto de 2018, con Rgto. General de Entrada nº 19.434, 19.444, 19.447, 19.449, 19.450, 19.452, 19.453, 19.454, 19.455, 19.456, 19.457, 19.458, 19.459, 19.460, 19.461, 19.462, 19.463, 19.464, y el 23 de agosto de 2018, con Rgto. nº 19.466, 19.467, 19.468, 19.469, 19.470, 19.471, a los que se adjunta documentación complementaria a la ya presentada para unir al proyecto Básico de "Hotel con Equipamientos Complementarios (Centro avanzado de Talasoterapia y Hotel 5 estrellas)", en la ubicación ya reseñada.

- Con fecha 26 de septiembre de 2018 se presenta escrito, por la mercantil solicitante, obrante en el Rgto. General de Entrada con el nº 22.193, en el que comunica que, como consecuencia del nivel de calidad que se está incluyendo en la redacción del proyecto de ejecución del Centro Avanzado de Talasoterapia y hotel de 5 estrellas, la propiedad revisa el nombre y la categoría de éste, pasando a denominarse "Centro Acuático con Talasoterapia avanzada y Producción del Sal, y Hotel 5 estrellas Gran Lujo" en la parcela 244-F de la Urbanización Costa Teguisse, Lanzarote.

- Adjuntan también, Resolución nº 1506/2018, de 06/09/2018, de la Dirección General de Industria y Energía por la que, *se aprueba el proyecto de investigación de captación y vertido para aprovechamiento geotérmico, consistente en la ejecución de cuatro sondeos, dos de captación de agua y dos de vertido, en futuro Hotel 5\* y Centro de Talasoterapia en Avda. Islas Canarias núm. 1 de la Urbanización en Costa Teguisse, del Término Municipal de Teguisse, proyecto redactado por los ingenieros de minas, Don José Manuel Pardo Riesgo y Don José Miguel López Ramos.*

Resolución ésta que contiene una serie de prescripciones, entre otras:

1.- *Esta autorización se otorga sin perjuicios a terceros (...)*

2 *La vigencia de la presente autorización será por el plazo de Seis meses a contar desde a obtención de cuantas autorizaciones o licencias sean preceptivas.*

(...)

- Se presenta nueva solicitud con fecha 03 de enero de 2019, Rgto. General de entrada nº 167, a la que adjunta Decreto nº 2018/0114, del Consejo Insular de Aguas de Lanzarote, de fecha 18 de diciembre de 2018, en el que se Resuelve,

*Primero.- Autorizar a la mercantil TOURIN EUROPEO S.A., La ejecución del Proyecto de Investigación para la Captación y Vertido asociado a un aprovechamiento geotérmico en el futuro Centro de Talasoterapia avanzada y Hotel 5 estrellas en la parcela 244-F de Costa Teguisse, en el término municipal de Teguisse, en la isla de Lanzarote, sujeta a los condicionantes que se indican a continuación:*

#### **CLÁUSULA PRIMERA.- ALCANCE DE LA AUTORIZACIÓN.-**

*La presente autorización se otorga por el CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE LANZAROTE DE LANZAROTE A TOURIN EUROPEO S.A., con CIF a-35.062.116, (...) y recogidas en el documento técnico denominado "PROYECTO DE INVESTIGACIÓN DE CAPTACIÓN Y VERTIDO PARA APROVECHAMIENTO GEOTÉRMICO EN CENTRO DE TALASOTERAPIA Y HOTEL DE CINCO*

ESTRELLAS” redactado por DON MANUEL JOSÉ PARDO RIESGO y DON JOSÉ MIGUEL LÓPEZ RAMOS, INGENIEROS DE MINAS, con fecha de firma de JULIO DE 2018, y que obra en el expediente 217/2018. (...)

CLÁUSULA SEGUNDA.- TITULAR DE LA AUTORIZACIÓN.-

La presente autorización se otorga por el CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE LANZAROTE a:  
TOURIN EUROPEO S.A.  
Calle Las Margaritas s/n, Playa San Agustín  
35.100 San Bartolomé de Tirajana de Gran Canaria  
(...)

CLÁUSULA TERCERA.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.-

La autorización se desarrolla en el futuro HOTEL 5 ESTRELLAS Y CENTRO DE TALASOTERAPIA AVANZADA, en la parcela 244F, en la Avenida Islas Canarias nº 1, de Costa Tegui, (...).

CLÁUSULA CUARTA.- ACTUACIONES AUTORIZADAS.-

La autorización se limitará a la ejecución de 4 pozos de 380 mm de diámetro y unos 35 metros de profundidad, tanto para la captación como para el vertido.

A partir de los datos extraídos durante la perforación, especialmente en los que conciernen a los materiales atravesados, sus características y a los distintos niveles de agua que se puedan interceptar, así como a su naturaleza, se podrá establecer un modelo hidrogeológico que facilite la decisión sobre la idoneidad o no de los sondeos ejecutados para su función prevista.

Se pretende estudiar la posibilidad de extraer y posteriormente verter, 1.000 m<sup>3</sup>/día, siendo este el máximo caudal autorizado y que será el recogido, en la preceptiva autorización de uso, si fuese viable, y que es independiente y distinta de ésta, y que deberá tramitarse una vez finalizada la investigación y presentadas las conclusiones al Consejo Insular de Aguas.

La investigación autorizada NO IMPLICA AUTORIZACIÓN DE USO, por lo que en caso de que los datos desprendidos de la misma garanticen su viabilidad, el interesado deberá solicitar y disponer de la autorización de uso de los caudales a verter, y disponer de la autorización de uso de los caudales captados para el uso del sistema de energía geotérmica de baja entalpía.

CLÁUSULA QUINTA.- USO DE LOS CAUDALES.-

Los caudales alumbrados se emplearán en las labores propias y específicas para el estudio de la viabilidad de la actuación y no serán, en ningún caso, empleados para el uso normal de los sistemas a los que se destinen en caso de que se garantice la viabilidad de las mismas, lo cual, requerirá de autorización/concesión administrativa (...).

CLÁUSULA SEXTA.- VOLUMEN MÁXIMO DE VERTIDO EN LAS LABORES DE INVESTIGACIÓN.-

Al tratarse de una investigación, no se permite la realización de vertido alguno. (...)

CLÁUSULA SÉPTIMA.- INICIO Y FIN DE LAS ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN.-

Con anterioridad al inicio de las actividades de perforación y una vez finalizado y clausurada la instalación, siempre dentro del plazo de vigencia de la presente autorización, se deberá informar al Consejo Insular de Aguas de Lanzarote, por escrito, del inicio y fin de los trabajos, permitiendo se realice la inspección de la zona por el Servicio de Vigilancia del Consejo Insular de Aguas de Lanzarote, acto por el cual se hará entrega de las autorizaciones complementarias que se deben obtener por el titular, si no se han entregado anteriormente.

(...)

CLÁUSULA DÉCIMA.- VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN.-

El plazo de vigencia de la autorización es de DOS MESES (2 Meses) (...).

(...)

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA.- EXTENSIÓN DE LA AUTORIZACIÓN.-

La presente AUTORIZACIÓN no exime al titular de la misma de la obligación de tramitar cuantas licencias, autorizaciones y permisos correspondan tal como establece la legislación vigente. (...)

DÉCIMO CUARTO.- CLÁUSULAS ADICIONALES.-

El titular queda obligado al mantenimiento de las infraestructuras ejecutadas, debiendo garantizarse por el mismo el buen funcionamiento de los diques ejecutados y que eviten se puedan

desprender maderas y piedras de los diques por la acción de las aguas de la lluvia y que puedan provocar daños y anegaciones en terrenos, edificaciones, bienes de terceros o incluso personas.

En el caso de que las actuaciones pudieran verse afectadas por expedientes de declaración de BIC (Bien de Interés Cultural) se deberá dar cuenta a la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Lanzarote.

La presente autorización se otorga sin menoscabo del derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros. (...)

(...)

- Con fecha 11 de abril de 2019, se adjunta a la instancia que obra en el Rgto. General de entrada con el nº 9.102, Certificado del Consejo de Gobierno Insular del Excmo. Cabildo Insular de Lanzarote, adoptado en sesión ordinaria celebrada el 3 de abril de 2019, y en la que se acuerda aprobar la siguiente propuesta:

**PRIMERO.-** Conceder a la entidad mercantil Tourin Europeo S.A. con CIF A35062116, Autorización de Proyecto y Clasificación provisional del establecimiento con tipología de hotel con categoría de 5 estrellas gran lujo, con 356 y 709 plazas alojativas, ubicado en la parcela 244-F, de Costa Teguisse.

**SEGUNDO.-** La presente autorización se otorga sin perjuicio de terceros y de cualesquiera otras autorizaciones, permisos o licencias que fueran preceptivas por aplicación de la legislación sectorial correspondiente.

**TERCERO.-** De la presente Resolución se dará traslado al interesado y al Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29, apartado 4 de Decreto 142/2010.

**CUARTO.-** La presente Resolución será inscrita en el Registro General Turístico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29, apartado 6 del citado Decreto 142/2010 de 4 de octubre. (...)

(...)

Número de inscripción: 2019/4827.

Fecha 9 de abril de 2019

Objeto de la inscripción: Resolución de autorización del proyecto técnico de construcción y de clasificación provisional (Decreto 142/2010-Art. 29.1) de fecha 23 de abril de 2018.

Interesado /explotador Tourin Europeo S.A. (A35062116)

(...)

**DATOS ESPECÍFICOS DE LA ACTIVIDAD:**

Modalidad: Hotelera

Tipo de Actividad: Hotel

Clasificación: Cinco Estrellas Gran Lujo provisional

Capacidad:

Plazas alojativas: 0 en explotación, 0 sin explotar, 709 en previa apertura;

Unidades Alojativas: 0 en explotación, 0 sin explotar, 356 en previa apertura.

(...)

- Se presenta también, con fecha 17 de julio de 2019, Rgto. General de entrada 17.727, resolución nº 224/2019, de 9 de julio de 2019 del Ilmo. Sr. Viceconsejero de Política Territorial, (Servicio de ordenación de Litoral Oriental), en la que, tras los antecedentes y Fundamentos Jurídicos Resuelve,

AUTORIZAR el proyecto consistente en Actuaciones en la Servidumbre de Protección correspondiente al Centro Avanzado de Talasoterapia y Hotel 5 estrellas en la parcela 244-F de la Urbanización Costa Teguisse, T.M. de Teguisse, (...) interesada por Don José Ignacio García Rolland, en representación de Tourin Europeo S.A., con sujeción a las siguientes Condiciones generales:

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

(...)

Se advierte al interesado que si en el plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución, no solicitase dicha licencia, esta autorización caducará (...) **Las obras o instalaciones autorizadas deberán quedar terminadas en el plazo máximo de Dos años.**

(...)

- Tras la presentación de escrito, con fecha 24 de julio de 2019, Rgto. General de entrada 18.315, al que adjunta documentación técnica para unir al expediente, el arquitecto técnico municipal emite

informe, con fecha 30 de Julio de 2019, el cual obra en el Rgto. Interior con el nº 3.677, en el que reseña los parámetros contenidos en la normativa de aplicación y los,

<b>B) PARÁMETROS CONTENIDOS EN EL PROYECTO TÉCNICO OBJETO DEL EXPEDIENTE EN TRÁMITE:</b>			
<b>1.- Definición del núcleo según el PIOT en vigor:</b>		CENTRO DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS TURISTICOS	
<b>2.- Instrumento de Ordenación:</b>		PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE TEGUISE, APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL POR LA COTMAC, EL 29 DE JULIO DE 2014 (BOC. Nº 44, DE 05/03/2015 Y BOP. Nº 36 DE 18/03/2015) Y DEFINITIVAMENTE MEDIANTE ACUERDO DE LA COTMAC DE FECHA 3 DE AGOSTO DE 2017, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUISE, RELATIVAS A LOS ÁMBITOS TERRITORIALES QUE HABÍAN QUEDADO SUSPENDIDOS (BOC. Nº 185, DE 25/09/2017 Y BOP. Nº 135, DE 10/11/2017).	
<b>3.- Zonificación:</b>		P-244-F; ZONA DE ORDENACIÓN T <sub>H</sub>	
<b>4.- Clasificación del suelo:</b>		SUELO URBANO CONSOLIDADO.	
<b>5.- Ordenanza:</b>		Zona de Ordenación: T <sub>H</sub>	
<b>6.- Sistema de Ordenación:</b>		Edificación Exenta.	
<b>7.- Condiciones relativas a la parcela:</b>			
7.1.- Parcela mínima:	Parcela 244-F: 69.291,00 m <sup>2</sup> .	7.2.- Frente mínimo:	El establecido en el parcelario.
7.3.- Círculo mínimo inscrito:	---		
<b>8.- Condiciones relativas a la posición de la edificación en la parcela:</b>			
8.1.- Retranqueos mínimos:	10,00 metros y mayor (altura de cornisa)		
8.2.- Fondo máximo edificable:	----		
<b>9.- Condiciones relativas a la intensidad de edificación:</b>			
9.1.- Coeficiente de Edificabilidad:	Sup Construida Alojativa: 24.217,06 m <sup>2</sup> Sup. Construida Equipamientos Complementarios: 8.765,58 m <sup>2</sup> <b>Total Sup. Construida Sobre Rasante: 32.982,64 m<sup>2</sup></b> Sup. Construida Bajo Rasante: 28.920,76 m <sup>2</sup> <b>Sup No Computable terrazas, anfiteatros y piscinas: 8.909,95 m<sup>2</sup></b>		
9.2.- Coeficiente de Ocupación:	La del área de movimiento de la edificación		
9.3.- Plazas Autorizables:	709 Plazas (356 Habitaciones)		
9.4.- Plazas de Aparcamiento:	140 Plazas de aparcamiento		
<b>10.- Condiciones relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:</b>			
10.1.- Número máximo de plantas sobre rasantes:	3 s/R + 3 b/R		
10.2.- Altura máxima a cornisa:	13,28; 11,44; 9,76; 9,25; 9,81; 9,00 metros.		
<b>11.- Condiciones de los usos:</b>			
11.1.- Uso global:	TURISTICO / HOTELERO		
11.2.- Uso Específico:	PROYECTO BASICO DE CENTRO ACUATICO CON TALASOTERAPIA AVANZADA Y PRODUCCIÓN DE SAL Y HOTEL 5 ESTRELLAS GRAN LUJO		

En el caso de que la edificación se considere vivienda (habitabilidad), a los efectos previstos en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto. Se ha aportado Autorización Previa de Proyecto y Clasificación Provisional del Departamento de Actividades Clasificadas y Ordenación Turística, que es a quien le compete en función de la disposición Transitoria Cuarta del Decreto 117/2006, de 1 de Agosto.

(...) El Técnico que suscribe el Proyecto objeto de este informe, indica en la memoria que la edificación cumple con las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (B.O.E. núm. 74, de 28 de marzo de 2006)

Consta Autorización Previa de Proyecto y Clasificación Provisional del Departamento de Actividades Clasificadas y Ordenación Turística del Cabildo de Lanzarote, según acuerdo del Consejo de Gobierno Insular en sesión celebrada el 3 de Abril de 2019, en el que se acuerda: "Conceder a la mercantil Tourin Europeo S.A., con CIF A-35062116, AUTORIZACIÓN DE PROYECTO Y CLASIFICACION PROVISIONAL del establecimiento con tipología de hotel con categoría de 5 estrellas gran lujo, con 356 y 709 plazas alojativas, ubicado en la parcela 244 F de Costa Teguiise, término municipal de Teguiise".

Se ha aportado Decreto del Consejo Insular de Aguas de Lanzarote, con registro general de Entrada Nº 167/2019 de 3 de Enero de 2019, en la que se indica, en el RESUELVO:

“PRIMERO.- AUTORIZAR a la mercantil TOURIN EUROPEO S.A., la ejecución del Proyecto de Investigación para la Captación y Vertido asociado a un aprovechamiento geotérmico en el futuro Centro de Talasoterapia avanzada y Hotel 5 estrellas en parcela 244F, de Costa Teguisse, en el término municipal de Teguisse, en la isla de Lanzarote, sujeta a los condicionantes que se indican a continuación:

CLÁUSULA PRIMERA.- ALCANCE DE LA AUTORIZACIÓN.-

La presente autorización se otorga por el CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE LANZAROTE a TOURIN EUROPEO S.A., con CIF A-35.062.116, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Las Margaritas, s/n, en San Agustín, perteneciente al municipio de San Bartolomé de Tirajana (Gran Canaria), correspondiente al EXPEDIENTE ELECTRÓNICO del Consejo Insular de Aguas de Lanzarote nº 217/2018, y recogidas en el documento técnico denominado “PROYECTO DE INVESTIGACIÓN DE CAPTACIÓN Y VERTIDO PARA APROVECHAMIENTO GEOTÉRMICO EN CENTRO DE TALASOTERAPIA Y HOTEL CINCO ESTRELLAS”, redactado por DON MANUEL JOSÉ PARDO RIESGO y DON JOSÉ MIGUEL LÓPEZ RAMOS, INGENIEROS DE MINAS, con fecha de firma de JULIO DE 2018, y que obra en el expediente 217/2018 anteriormente citado.

Cualquier actuación no recogida en el documento anteriormente citado, requerirá de una nueva autorización.”

No se ha aportado Informe Sanitario de Piscinas y talasoterapia, de Dirección General de Salud Pública del Servicio Canario de Salud. Al tratarse de un Proyecto Básico, se deberá presentar, con el Proyecto de Ejecución, la correspondiente autorización del Servicio Canario de Salud Pública.

Se ha Aportado Resolución del Viceconsejero de Política Territorial, de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, con Registro General de Entrada Número 17.413 de 11 de Julio de 2019 en la que se indica, en el RESUELVO:

“AUTORIZAR el proyecto consistente en ACTUACIONES EN LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN CORRESPONDIENTES AL CENTRO AVANZADO DE TALASOTERAPIA Y HOTEL 5 ESTRELLAS EN LA PARCELA 244-F DE LA URBANIZACIÓN COSTA TEGUISE, T.M. DE TEGUISE, isla de Lanzarote, interesada por D. José Ignacio García Rolland, en representación de TOURIN EUROPEO, S.L.; con sujeción a las siguientes CONDICIONES GENERALES: (.....)”

(...) el Plan General de Ordenación del Municipio de Teguisse, en el que la parcela en cuestión está incluida en el Suelo Urbano Consolidado de Costa Teguisse. La justificación aparece incluida en el Documento Nº 2 MEMORIA DE ORDENACIÓN, en el Apartado E.85: JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS PARA LA ORDENACIÓN. ZONA TERRITORIAL COSTA TEGUISE (Pg. 211-235).

Y Concluye en que,

Considerando lo anteriormente expuesto se informa **FAVORABLEMENTE** al Proyecto Básico objeto de este informe.

**CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

I.- Con fecha 1 de septiembre de 2017 entró en vigor la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias. Estableciendo el art. 329.2 de la misma que:

Los actos administrativos autorizatorios son las licencias municipales y demás actos administrativos de efecto equivalente establecidos en la presente ley, siendo su objeto:

a. Habilitar, con carácter previo a su inicio, la realización de las actuaciones urbanísticas que constituyen su objeto o

b. Legalizar las actuaciones urbanísticas que hayan sido ejecutadas o se encuentren en ejecución sin la preceptiva intervención administrativa previa que las habilite o contraviniendo, de cualquier modo la legalidad urbanística.

También el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, establece en su Artículo 12,

De los actos administrativos autorizatorios

Tienen la consideración de actos administrativos autorizatorios de actuaciones urbanísticas:

a) Las licencias urbanísticas municipales.

(...)

II.- También es de aplicación, el artículo 330 de la aludida Ley, que establece en su apartado,

1. Están sujetas a previa licencia urbanística municipal las actuaciones que seguidamente se relacionan:

(...)

c) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.

III.- El procedimiento a seguir para el otorgamiento de licencias es el establecido en el art. 342 de la aludida Ley.

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

2. Acreditada la aportación de los documentos, se acordará la admisión de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción (...)

3. Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, (...).

En similares términos se recoge en los arts. 14 y siguientes del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.

IV.- El instrumento urbanístico en vigor y de aplicación, es el Plan General de Ordenación del Municipio de Tegui. En tal sentido, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en la sesión celebrada con fecha 29 de julio de 2014, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

“Primero. A tenor de lo establecido en el artículo 45 del Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del Sistema de Planeamiento, aprobado por decreto 55/2006, de 9 de mayo, APROBAR DE FORMA PARCIAL el Plan General de Ordenación de Tegui CON PUBLICACIÓN CONDICIONADA, a que por el Ayuntamiento se subsane en un plazo máximo de tres meses lo siguiente:

Las correcciones aportadas en la adenda deben incluirse en el PGO, por lo que debe realizarse un texto refundido o sustituir las páginas modificadas, con la diligencia, ya que así queda acreditado que son subsanaciones al dictamen de la Ponencia Técnica Oriental, de fecha 19 de mayo de 2014.

Deben notificarse las correcciones, y mejoras normativas a los propietarios de las parcelas afectadas.

Segundo. (...) **SUSPENDER la aprobación definitiva** de las determinaciones del PGO de Tegui relativas a los ámbitos territoriales que a continuación se señalan, hasta que las Administraciones Públicas emitan informes favorables o transcurra el plazo legalmente establecido para su emisión, y en todo caso en un plazo máximo de seis meses: (...)”

Con fecha 5 de marzo de 2015 se publicó en el BOCA, nº 44, la Resolución de 26 de febrero de 2015, por la que se acuerda, Dar publicidad al dispositivo primero del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 29 de julio de 2014, relativo a la aprobación definitiva parcial del Plan General de Ordenación de Tegui, cuyo texto figura como Anexo.

Y el Anexo establece que, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en la sesión celebrada el 29 de julio de 2014, en su sede del Cabildo Insular de Lanzarote, adoptó entre otros, el siguiente Acuerdo:

Primero.- A tenor de lo establecido en el artículo 45 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, aprobar de forma parcial el Plan General de Ordenación de Tegui, (expediente 2012-1425) con publicación condicionada a que por el Ayuntamiento se subsane en un plazo máximo de tres meses, que las correcciones aportadas en la adenda deben incluirse en el PGO, por lo que debe realizarse un Texto Refundido o sustituir las páginas modificadas, con la diligencia, ya que queda así acreditado que son subsanaciones al dictamen de la Ponencia Técnica Oriental, de fecha 19 de mayo de 2014.

Debe notificarse las correcciones y mejoras normativas a los propietarios de las parcelas afectadas. (...)

Y el 18 de marzo de 2015, se publica en el BOP, nº 36, el anuncio del Ayuntamiento de Tegui por el que, se procede a la publicación de las normas urbanísticas que el referido instrumento de ordenación contiene, las cuales se adjuntan como anexo a este anuncio, por lo que el Plan General de

Ordenación de Tegui se entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación de su normativa en el referido Boletín.

Transcurrido el plazo de quince días establecido en el Artículo 51 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, el instrumento urbanístico de aplicación es el mencionado Plan General.

Con fecha 25 de septiembre se publica en el BOC nº 185, Resolución de 14 de septiembre de 2017, por la que se hace público, el acuerdo de la COTMAC de 3 de agosto de 2017, relativo al Plan General de Ordenación de Tegui se, *por la que se acuerda levantar la suspensión y aprobar definitivamente las determinaciones del Plan General de Ordenación de Tegui se, relativa los ámbitos territoriales que habían quedado suspendidos, relacionado en el Dispositivo segundo del Acuerdo de la COTMAC de fecha 29 de julio de 2014, por el que aprobó de forma parcial el Plan General de Ordenación de Tegui se (...).*

Siendo publicado el documento íntegro en el BOP, Anexo al nº 135, de fecha 10 de noviembre de 2017.

La parcela en cuestión está incluida en el Suelo urbano consolidado del núcleo de Costa Tegui se. Estableciéndose en la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada del PGO, (Tomo VII), las condiciones generales de las zonas de ordenación T, Alojamiento Turístico, en el art. 186.1; en cuanto a las categorías autorizables, se incluye en el art. 188.1: Establecimientos Hoteleros y el art 189.1, en lo que respecta a la capacidad máxima de nuevos establecimientos alojativos.

Y, en cuanto al régimen de usos y condiciones específicas de la zona de ordenación T<sub>H</sub>, se refiere los arts 190 y 191 de la mencionada normativa, y se remite al cuadro resumen del Anexo 4.2.2 Parcelario SUCU Urbanización Costa Tegui se.

De lo cual, así como del contenido del informe técnico se desprende el cumplimiento de la actuación interesada con el referido instrumento urbanístico, en lo que a usos y demás condiciones y/o parámetros urbanísticos se refiere.

**V.-** Alusión ha de hacerse también al Plan Insular, por la incidencia que pudiera tener, y es que éste, fue aprobado por Decreto 63/1991 de 9 de abril, y cuyas modificaciones y revisión posterior, fueron anuladas por sentencias del Tribunal Supremo, entre otras, la de fecha 23 de diciembre de 2009, en el Rec. de Casación nº 4434/2005, en el que fue parte este Ayuntamiento. Instrumento éste, que no se adaptó ni al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, como tampoco a la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, y mucho menos a la actual Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios naturales protegidos de Canarias.

Por el contrario, el Plan general de Tegui se fue aprobado en el marco del Decreto 1/2000 y de las Directrices de Ordenación General o Ley 19/2003. Su contenido ambiental, lo fue en el marco de la Ley estatal 9/2006, de 28 de abril.

En cuanto al contenido o función que corresponde o se circunscribe a uno y otro, hay que citar la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios naturales protegidos de Canarias, respecto de los Planes Insulares, establece en el Preámbulo que,

*Los planes insulares de ordenación tendrán una función de ordenación de los recursos naturales, de zonificación de usos globales del territorio y de determinación y ordenación de infraestructuras de interés insular. Se elimina el contenido urbanístico, y también el facultativo de ordenación socioeconómica, habida cuenta de la confusión y el solapamiento que se vienen produciendo con el planeamiento general y con la planificación sectorial. Para evitar situaciones de parálisis o de bloqueo, se limita la remisión a planeamiento de desarrollo de las determinaciones del plan insular. No obstante, se exceptúan las infraestructuras insulares o supramunicipales que podrán ser ordenadas bien por el plan insular de ordenación directamente, bien por un plan territorial especial. La decisión corresponde a cada cabildo insular en función de las circunstancias que concurran en cada isla. (...)*

*En estos términos el contenido actual de los Planes Insulares ha quedado circunscrito a la determinación de las infraestructuras insulares, ordenación de los recursos naturales y la zonificación de usos globales, eliminando de los mismos cualquier determinación urbanística.*

Y respecto de los planes generales de ordenación la ley del Suelo establece en su art. 142:

1. Los Planes Generales de ordenación definen el modelo territorial y urbanístico del municipio (...)
2. El Plan general contendrá, con carácter de contenido mínimo, las determinaciones de ordenación estructural del término municipal completo.

3. Con carácter potestativo, el plan general de ordenación podrá establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada, en todo o parte del término municipal, de cualquier clase y categoría del suelo.

Por otra parte, la Disposición derogatoria Única de esta Ley del Suelo establece, la derogación general de todas las determinaciones que sean contrarias a la misma. Y en sus apartados 3 y 4 indica:

**3. Igualmente, quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular. En aras de la certidumbre jurídica, las administraciones en cada caso competentes adaptarán los instrumentos de ordenación a este mandato, suprimiendo las determinaciones derogadas por esta ley.**

**4. La presente ley no deroga ni desplaza las leyes especiales y singulares vigentes sobre ordenación ambiental, territorial y urbanística, que continúan siendo de preferente aplicación sobre los ámbitos territoriales o sectoriales correspondientes.**

Obliga por tanto a los Cabildos Insulares a que procedan a adaptarse suprimiendo todas las determinaciones derogadas. No teniéndose conocimiento que se haya procedido en tal sentido por la Institución Insular, por lo que se sigue manteniendo la situación de inseguridad jurídica.

**VI.-** Se ha dado cumplimiento a lo establecido en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre; por el que se aprueba el Reglamento de la actividad turística de Alojamiento, al contar con Resolución, tal como consta en el expediente, y que dimana del Servicio de Actividades Clasificadas y Ordenación Turística del Cabildo Insular, reseñada en los anteriores antecedentes; que dispone en su,

*Artículo 27. Informe de clasificación provisional del establecimiento*

**1. Las personas interesadas podrán solicitar, con carácter previo al inicio de las obras de construcción, ampliación, rehabilitación o reforma del establecimiento turístico de alojamiento, informe sobre la adecuación del proyecto técnico a los requisitos previstos en este Reglamento a los efectos de su clasificación provisional.**

**2. La solicitud será presentada ante el cabildo insular competente, acompañada de proyecto técnico básico o de ejecución.**

(...)

**4. El informe de clasificación provisional será emitido y notificado a la persona interesada en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de entrada de la correspondiente solicitud en el registro del órgano competente para su emisión e inscrito en el Registro General Turístico, de conformidad con lo establecido en su normativa reguladora. Transcurrido dicho plazo sin que el informe se haya notificado, se entenderá que tiene carácter estimatorio.**

**5. Este informe 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 informado.**

También la Disposición Final Primera, que Modifica el artículo 7 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos:

**1. Se modifica el artículo 7 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, que queda redactado en los siguientes términos:**

*«Artículo 7 Estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento*

**1. Los establecimientos turísticos de alojamiento deberán contar con los siguientes equipamientos mínimos:**

**a) Aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por cada tres unidades de alojamiento. Deberán situarse en el subsuelo, salvo que los planes insulares de ordenación determinen soluciones más adecuadas que deberán justificar. Si se disponen al aire libre estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto ambiental. Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento se realizará la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas con movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras(...)**  
**-Del número total de plazas de aparcamientos, un 80% del mismo podrá ubicarse en aparcamientos concertados que no se encuentren en un radio superior a 200 metros.**

(...)

Como también deberá tenerse en cuenta lo referido en el art. 13.3 del mismo Decreto, en cuanto al cumplimiento, para los hoteles de cinco estrellas gran lujo, con lo requerido respecto a superficie, y condiciones y requisitos técnicos mínimos del Anexo 3º.

El Artículo 29, establece. *Resolución de autorización del proyecto*

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 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.

- Ya lo recogía en similares términos la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo en Canarias, en su art. 24, según redacción dada por Ley 14/2009, de 30 de diciembre, apartado 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. Transcurridos tres meses desde la solicitud de autorización por el peticionario sin obtener resolución expresa del órgano competente, se entenderá desestimada dicha solicitud.

O también en la Ley 2/2013, de 29 de mayo de renovación y modernización turística de Canarias, en su art. 4. Otorgamiento de autorizaciones administrativas previas.

1. Por razones de la fragilidad territorial y ecológica de las diferentes islas del archipiélago, en el marco de sostenibilidad del modelo establecido para cada una de ellas por los respectivos instrumentos de planificación territorial, y de conformidad con lo establecido en las Directrices del Turismo números 24, 25 y 26 y la normativa autonómica que las desarrollan, con las excepciones establecidas en esta ley, con carácter general la implantación de nueva oferta alojativa turística en el caso de traslado de la capacidad de alojamiento en las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, queda expresamente **sometida a autorización previa habilitante de los respectivos cabildos insulares**. Asimismo, la autorización previa será exigible en las mismas islas para la ampliación de establecimientos turísticos alojativos y, excepcionalmente, para la renovación de estos establecimientos, cuando así lo exija expresamente la normativa territorial a nivel insular.

En las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma no se requerirá autorización previa para los procesos de renovación, aunque sí para los de nueva implantación, cuando así lo exija el planeamiento territorial, con la excepción de los establecimientos alojativos en suelo rústico, a los que serán aplicables los estándares específicos establecidos en el planeamiento insular y, en su defecto, los de carácter general establecidos por el Gobierno para ese tipo de establecimientos.

2. **En concordancia con lo dispuesto en el apartado anterior solo serán otorgadas autorizaciones previas para plazas de alojamiento turístico en Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, como requisito necesario para las consiguientes licencias urbanísticas, cuando tengan por objeto la nueva implantación de establecimientos alojativos en los siguientes casos:**

a) **Establecimientos hoteleros y también extrahoteleros**, en este último supuesto cuando el planeamiento territorial no los prohíba expresamente, que deberán cumplir unos estándares de calidad edificatoria y del servicio ofrecido que garanticen el mínimo impacto medioambiental en términos de, al menos, ahorro de agua, contaminación acústica y lumínica y de gestión de residuos, y reunir las

*condiciones de densidad, equipamiento, infraestructuras y servicios establecidas reglamentariamente para configurar un modelo de excelencia y ecoeficiencia, así como para obtener certificaciones de calidad y gestión medioambiental turística y de máxima eficiencia energética*

**VII.-** También se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas, en sus arts. 62, 73.2, 75 y 78 y siguientes, al constar con la autorización pertinente, del Consejo Insular de Aguas de Lanzarote, reseñada en los antecedentes del presente informe.

Vinculada con la autorización mencionada, y en relación con la legislación que en materia de industria, Ley 21/1992 de 16 de julio, o el Real Decreto 863/1985 de 2 de abril, y el Decreto 23/2016, de 4 de abril para la emisión de la autorización pertinente, también se aporta la autorización de la Dirección General de Industria y Energía.

**VIII.- No** Consta en el expediente la solicitud de informe Sanitario de piscinas, a expedir por la Dirección General de Salud pública, para dar cumplimiento de lo dispuesto en el art. 37 del Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, modificado parcialmente por el Decreto 119/2010, de 2 de septiembre, que establece,

*Autorización de las piscinas*

*1. Será de aplicación el régimen establecido para las actividades clasificadas a las instalaciones o actividades contempladas en este Decreto al tratarse de una actividad susceptible de alterar las condiciones de salubridad y producir riesgo para la salud de las personas.*

*En consecuencia, y sin perjuicio de las intervenciones que correspondan a otras Administraciones Públicas o a otros órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, se sujeta a informe sanitario preceptivo y vinculante la construcción de las piscinas y las reformas que afecten a la estructura de los vasos. Este informe versará sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos en el presente Reglamento y será previo y necesario para el otorgamiento de las autorizaciones que correspondan por su condición de actividad clasificada.*

*2. La solicitud del informe se realizará según el modelo establecido en el anexo 5, acompañada de la documentación que se detalla en el mismo, dirigida al órgano del Servicio Canario de la Salud competente en materia de salud pública. El proyecto técnico detallará las características de la piscina, debiendo incluir como mínimo:*

*a) Memoria técnico-sanitaria de la piscina con indicación pormenorizada de las características de las instalaciones y servicios generales, así como de los vasos, instalaciones anexas y tratamiento del agua, conforme a lo previsto en este Reglamento.*

*b) Plano de detalle de los vasos e instalaciones anexas, sistema de tratamiento del agua y servicios e instalaciones generales.*

*3. El plazo máximo de emisión del informe será de treinta días.»*

*Y el Artículo 38. Registro de Piscinas de Uso Colectivo de Canarias*

*1. Se crea el Registro de Piscinas de Uso Colectivo de Canarias, en el que deberá inscribirse toda piscina de uso colectivo ubicada en la Comunidad Autónoma de Canarias. Su gestión corresponde a la Dirección General competente en materia de salud pública.*

*2. La inscripción se practicará de oficio. A tal efecto, el titular de la piscina de uso colectivo deberá comunicar, con carácter previo, el comienzo de su actividad, según el modelo establecido en el anexo 6. La comunicación se acompañará del resguardo del pago de la tasa de inscripción en el Registro, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3.9 del artículo 135 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de tasas y precios públicos de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/1994, de 29 de julio.*

*3. La Dirección General competente en materia de salud pública dará cuenta de la comunicación y documentación presentada a la entidad local en la que radique la piscina.*

*4. En este Registro se anotarán las excepciones al régimen general reguladas en este Reglamento referidas a cada piscina de uso colectivo, así como cualquier dato relativo a la situación administrativa de cada una de ellas. Por la Consejería competente en materia de ordenación turística se comunicará al Registro de Piscinas de Uso Colectivo las explotaciones turísticas a las que se refiere el apartado 5 del artículo 34 del presente Reglamento.*

*5. El titular será responsable de la actualización de los datos que consten en el Registro, comunicando las modificaciones que se produzcan en ellos.»*

**Informe sanitario éste, que deberá aportar la promotora conjuntamente con el proyecto de ejecución.**

**IX.-** Se ha de hacer referencia también, al Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, que establece en la Disposición Adicional Cuarta,

*Condiciones de habitabilidad de los establecimientos de alojamiento turístico*

*1.-Las condiciones que han de reunir los establecimientos de alojamiento turístico para poder ser habitados y el control de dichas condiciones se regularán por su normativa específica, resultando de aplicación supletoria las condiciones de habitabilidad previstas en este Decreto, en especial, las condiciones de aislamiento térmico, así como acústico entre las unidades alojativas, que tendrán la consideración de viviendas a estos efectos. (...)*

**X.-** Se ha dado cumplimiento a lo establecido en la Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral de julio; el Reglamento para desarrollo y ejecución de la mencionada Ley 22/1988, aprobado por Real Decreto 1471/1989 de 1 de diciembre, modificado por Real decreto 1112/1992, de 18 de septiembre, y Decreto 171/2006 de 21 de noviembre, al constar en el expediente, la autorización del Viceconsejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias, debido a la afección por la servidumbre de protección del Dominio Público marítimo Terrestre. Queda en todo caso supeditada, a las condiciones que en la Resolución se relacionan.

**XI.-** Se pone de manifiesto por el técnico redactor el cumplimiento de las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (B.O.E. núm. 74, de 28 de marzo de 2006).

**XII.-** De obligada mención es el contenido del art. 12. 1. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales que dispone: *“Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero”*.

Precepto éste que se recoge en similares términos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, en el art. 339.3.: *“Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público”*.

**XIII.-** En cuanto a la eficacia temporal de la licencia, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, que establece:

*1. Toda licencia urbanística deberá establecer un plazo inicial de vigencia para la realización de la actuación que en la misma se legitima (...),*

*2. Cuando se trate de la realización de actuaciones edificatorias o constructivas, se deberá fijar un plazo inicial para su comienzo y otro para su conclusión, acordes con la duración previsible de las obras y que, **en ningún caso, podrán exceder de cuatro años para el comienzo ni de cuatro para su conclusión.** De no establecerse plazo en la resolución de otorgamiento, serán de aplicación los señalados como máximos en el presente apartado.*

*(...)*

*5. La Administración podrá conceder, a solicitud del interesado, una o varias prórrogas sucesivas de los plazos señalados en los apartados anteriores. La solicitud deberá explicitar los motivos que la justifican. La denegación de la prórroga solo podrá acordarse, previa audiencia del interesado y de forma motivada, cuando la demora en el inicio o en la conclusión de la obra no esté justificada y existan, además, elementos fehacientes que evidencien la imposibilidad de su inicio o conclusión en el plazo solicitado o en un plazo equivalente al establecido inicialmente.*

*El plazo para la notificación de la resolución a la solicitud de prórroga será de un mes. El vencimiento de dicho plazo sin notificación expresa facultará al interesado a considerar obtenida la prórroga por silencio administrativo positivo, siempre que la solicitud haya sido presentada antes del vencimiento del plazo a prorrogar y siempre que la duración de la prórroga solicitada, aislada o conjuntamente con las demás prórrogas obtenidas, no exceda del equivalente al plazo inicial.*

A ello se refiere también el Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, en su art. 24,

*Artículo 24 De la prórroga de licencias*

*1. El plazo temporal para el inicio y/o conclusión de las actuaciones urbanísticas autorizadas por las licencias urbanísticas podrá ser prorrogado por la administración competente, bien a solicitud de la persona interesada o bien de oficio.*

*2. La solicitud de prórroga por la persona interesada deberá presentarse con anterioridad a la finalización del plazo cuya prórroga se solicita y se entenderá otorgada por silencio administrativo*

positivo si en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud no fuere dictada y notificada la resolución correspondiente.

La duración de la prórroga o prorrogas otorgadas a solicitud de la persona interesada no podrá exceder, en su conjunto, del equivalente al plazo establecido en la licencia para el inicio o conclusión, según proceda, de la actuación o, en su defecto, del equivalente al plazo máximo establecido para cada supuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. La prórroga de oficio podrá ser acordada por la administración actuante en cualquier momento anterior a la declaración de caducidad, anulación o extinción por cualquier otra causa de la licencia. El otorgamiento de la prórroga de oficio requerirá la previa conformidad de la persona titular de la licencia.

La duración de la prórroga así acordada podrá ser, como máximo, por un plazo equivalente al establecido inicialmente, sin computar los plazos correspondientes a las prórrogas precedentes o al periodo transcurrido desde la finalización del plazo inicial o desde la última prórroga otorgada.

4. El transcurso de los plazos, inicial y/o prorrogado, no obstará a la vigencia y plena eficacia de la licencia hasta el momento en que se decreta su caducidad.

**XIV.-** Por último y en cuanto a la competencia, indicar que la Ley 4/2017 de 13 de julio, dispone en el art. 325. 1. *Las potestades de intervención previstas en el presente título (VIII) son competencia de los ayuntamientos, sin perjuicio de las competencias que en materia de inspección y sancionadora se atribuyen a los cabildos insulares y a la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural.*

Y en el caso de otorgamiento de licencias corresponde al Alcalde, de conformidad con lo dispuesto en el art. 21.1.q) de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, aunque tal atribución puede delegarse. Así por Decreto de Alcaldía de fecha 26 de junio de 2019, delegó esta atribución, a la Junta de Gobierno Local, al amparo del art. 23.2.b) de la mencionada Ley de Bases. Resolución ésta que obra en el libro de decretos con la misma fecha y con el nº 1481, de asiento, y de la que se dio cuenta al Pleno, en sesión celebrada el 26 de ese mismo mes y año.

### **CONCLUSIONES**

La actuación pretendida es conforme con el instrumento urbanístico, Plan General de Ordenación del Municipio de Teguiise, y demás normativa de aplicación, tal como se expuso en las anteriores consideraciones jurídicas y como refiere también el arquitecto técnico municipal en su informe, por lo que procedería a juicio de la informante, otorgar la licencia de obra solicitada por la entidad mercantil **TOURIN EUROPEO, S.A.**, representada por D. Jose Ignacio García Rolland, al Proyecto Básico de “Centro Acuático con Talasoterapia avanzada y Producción de Sal y Hotel 5 estrellas Gran Lujo”, a realizar en la Avda. Islas Canarias, nº 1; P-244-F; Costa Teguiise; Término municipal de Teguiise, Ref. Catastral 8293002FT4089S0001MW, a cuyas determinaciones como a las condiciones y prescripciones establecidas en las Resoluciones y/o autorizaciones reseñadas en los antecedentes, deberán ajustarse las obras a realizar, sin perjuicio de ulteriores permisos o autorizaciones que precise para actuaciones distintas a las que se refiere el presente informe.

Sin perjuicio de lo expuesto, no podrán iniciarse las obras hasta la presentación del proyecto de ejecución, y siempre y cuando éste, esté en concordancia con el proyecto básico objeto de este informe. Conjuntamente con éste, deberá aportar el Informe Sanitario de Piscina.

Dese traslado también, de la resolución que dimane del presente expediente, a la Oficina de Actividades Clasificadas y Ordenación Turística del Cabildo de Lanzarote, para conocimiento y a los efectos que procedan.

Informe que se emite en Teguiise, en la fecha que consta en el margen, con la firma electrónica.  
Fdo. La Jurista Municipal, Ana María Pérez Vega”.

**Considerando** lo dispuesto en los artículos 339 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Teniendo en cuenta los antecedentes, fundamentos y consideraciones expuestas, estimando que el expediente tramitado se ajusta a la legalidad vigente y, a tenor de la delegación de atribuciones de la Alcaldía relativas a la resolución sobre expedientes de licencias de obras, otorgada mediante Resolución de fecha 26 de junio de 2019, se propone a la Junta de Gobierno Local que adopte los siguientes acuerdos:

**PRIMERO.-** Conceder la **licencia de obra** solicitada por Don José Ignacio García Rolland, en representación de la entidad mercantil **TOURIN EUROPEO, S.A.**; según consta acreditado con la escritura de poder, para el **Proyecto Básico de “Hotel con Equipamientos Complementarios (Centro avanzado de Talasoterapia y Hotel 5 estrellas)”**, a ubicar en Avd. Islas Canarias, Parcela 244-F, Costa Teguiise, Referencia Catastral 8293002FT4089S0001MW, Término Municipal de Teguiise, y a cuyas

determinaciones deberán ajustarse las obras a realizar, sin perjuicio de ulteriores permisos o autorización que precise para actuaciones distintas a las que se refiere en la presente notificación.

De acuerdo con las siguientes determinaciones:

**CONDICIONES GENERALES DE LA LICENCIA:**

- Las obras se ajustarán en su ejecución a los proyectos y croquis presentados junto a la solicitud, al Plan General de Ordenación del Municipio de Teguiise (Aprobación definitiva parcial por los Acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de fecha 29 de julio de 2014 y publicado en el B.O.C el 5 de marzo de 2015 y en el B.O.P el 18 marzo de 2015), y al cumplimiento de las determinaciones establecidas en las ordenanzas municipales siguientes:
  - Ordenanza municipal de protección de los espacios públicos en relación con su limpieza y retirada, depósito y eliminación de residuos y otra actividad.
  - Ordenanza municipal de Protección al Medio Ambiente contra la emisión de Ruidos y Vibraciones.
- Se deberán ajustar a las prescripciones que se establecen en los informes municipales anteriormente transcritos.
- La licencia se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros con mejor derecho, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.
- **Se deberá firmar antes del comienzo de las obras, el acta de replanteo con el técnico Municipal y el de la promoción**
- Se deberá colocar por los peticionarios un cartel de la licencia visible desde la vía pública.
- Advirtiéndole que en caso de que sea necesario el uso de contenedor de obra, supresión de aparcamiento, acopio de material, etc., en la vía pública deberá solicitarse la correspondiente licencia a tales efectos.
- Advirtiéndole a los interesados que deberán tomar las debidas precauciones en cuanto a conducciones de agua o instalaciones de cualquier servicio público.
- La duración máxima de ejecución de la obra, es de **dos años para iniciar las obras y cuatro años para terminarlas**, a contar a partir de la notificación de la autorización, la Administración podrá conceder, a solicitud del interesado, una o varias prórrogas sucesivas de los plazos señalados en los apartados anteriores. La solicitud deberá explicitar los motivos que la justifican, según lo establecido en el artículo 347, Apdo. 5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

**SEGUNDO.-** Deberá cumplirse con las directrices/parámetros establecidos por la Oficina Técnica Municipal, que a continuación se transcriben:

<b>B) PARÁMETROS CONTENIDOS EN EL PROYECTO TÉCNICO OBJETO DEL EXPEDIENTE EN TRÁMITE:</b>			
<b>1.- Definición del núcleo según el PIOT en vigor:</b>		CENTRO DE ALOJAMIENTO Y SERVICIOS TURÍSTICOS	
<b>2.- Instrumento de Ordenación:</b>		PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE TEGUIISE, APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL POR LA COTMAC, EL 29 DE JULIO DE 2014 (BOC. Nº 44, DE 05/03/2015 Y BOP. Nº 36 DE 18/03/2015) Y DEFINITIVAMENTE MEDIANTE ACUERDO DE LA COTMAC DE FECHA 3 DE AGOSTO DE 2017, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUIISE, RELATIVAS A LOS ÁMBITOS TERRITORIALES QUE HABÍAN QUEDADO SUSPENDIDOS (BOC. Nº 185, DE 25/09/2017 Y BOP. Nº 135, DE 10/11/2017).	
<b>3.- Zonificación:</b>		P-244-F; ZONA DE ORDENACIÓN T <sub>H</sub>	
<b>4.- Clasificación del suelo:</b>		SUELO URBANO CONSOLIDADO.	
<b>5.- Ordenanza:</b>		Zona de Ordenación: T <sub>H</sub>	
<b>6.- Sistema de Ordenación:</b>		Edificación Exenta.	
<b>7.- Condiciones relativas a la parcela:</b>			
<b>7.1.- Parcela mínima:</b>	<b>Parcela 244-F: 69.291,00 m².</b>	<b>7.2.- Frente mínimo:</b>	<b>El establecido en el parcelario.</b>
<b>7.3.- Círculo mínimo inscrito:</b>	---		
<b>8.- Condiciones relativas a la posición de la edificación en la parcela:</b>			
<b>8.1.- Retranqueos mínimos:</b>	<b>10,00 metros y mayor (altura de cornisa)</b>		
<b>8.2.- Fondo máximo edificable:</b>	----		

<b>9.- Condiciones relativas a la intensidad de edificación:</b>	
9.1.- Coeficiente de Edificabilidad:	Sup Construida Alojativa: 24.217,06 m <sup>2</sup> Sup. Construida Equipamientos Complementarios: 8.765,58 m <sup>2</sup> <b>Total Sup. Construida Sobre Rasante: 32.982,64 m<sup>2</sup></b> <b>Sup. Construida Bajo Rasante: 28.920,76 m<sup>2</sup></b> Sup No Computable terrazas, anfiteatros y piscinas: 8.909,95 m <sup>2</sup>
9.2.- Coeficiente de Ocupación:	La del área de movimiento de la edificación
9.3.- Plazas Autorizables:	709 Plazas (356 Habitaciones)
9.4.- Plazas de Aparcamiento:	140 Plazas de aparcamiento
<b>10.- Condiciones relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:</b>	
10.1.- Número máximo de plantas sobre rasantes:	3 s/R + 3 b/R
10.2.- Altura máxima a cornisa:	13,28; 11,44; 9,76; 9,25; 9,81; 9,00 metros.
<b>11.- Condiciones de los usos:</b>	
11.1.- Uso global:	TURISTICO / HOTELERO
11.2.- Uso Específico:	PROYECTO BASICO DE CENTRO ACUATICO CON TALASOTERAPIA AVANZADA Y PRODUCCIÓN DE SAL Y HOTEL 5 ESTRELLAS GRAN LUJO

**TERCERO.-** Aprobar la **liquidación provisional del "Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras"**, a tenor de lo establecido en la Ordenanza Municipal número 32 reguladora del mismo (BOP Las Palmas número 157, de 31 de diciembre de 2003), y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15, 59.2 y 100 a 103 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, **el coste de ejecución material de aquella 77.410.890,70 Euros.**

Según el artículo 9 de la Ordenanza Fiscal y el artículo 103.1 LRHL el solicitante de una licencia para realizar construcciones, instalaciones u obras gravadas por el impuesto habrá de presentar en el momento de la solicitud el proyecto y el presupuesto de ejecución estimado. Visto el proyecto presentado, los servicios técnicos practicarán liquidación provisional. Cuando no se presente proyecto visado por el Colegio Oficial correspondiente, será competencia de los técnicos municipales la determinación de la base imponible.

El tipo de gravamen es el 2,8%.

Así pues, la liquidación provisional queda como sigue:

COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL PRESUPUESTADO	TIPO DE GRAVAMEN	CUOTA TRIBUTARIA (Cantidad a Ingresar)
77.410.890,70 Euros	2,8 %	2.167.504,93 Euros

El ingreso se efectuará en la cuenta corriente del Ayuntamiento de Tegui número **ES44 2038 7248 21 6400001579 de BANKIA.**

**CUARTO.-** Aprobar la liquidación de la "**Tasa por expedición de Licencia Urbanística**" a tenor de lo establecido en la Ordenanza Municipal número 22 reguladora de la misma, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 y 20 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

La base imponible de la tasa está constituida por el coste real de la obra o construcción. Siendo la cuota tributaria el el 75 por 1000 del impuesto de construcción (ICIO), por tratarse de un proyecto de urbanización, o 4,51 euros por m<sup>2</sup> construidos.

Así pues, la liquidación queda como sigue:

ICIO O M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN	TIPO DE GRAVAMEN	CUOTA TRIBUTARIA (Cantidad a Ingresar)
70.813,35 m <sup>2</sup>	4,51 m <sup>2</sup> / Euros	319.368,20 Euros

El ingreso se efectuará en la cuenta corriente del Ayuntamiento de Tegui número **ES44 2038 7248 21 6400001579 de BANKIA.**

**QUINTO.-** Que se proceda por **D. JOSE IGNACIO GARCÍA ROLLAND** en representación de **TOURIN EUROPEO, S.A.**, a ingresar las cantidades mencionadas en el punto Tercero en concepto de "Impuesto sobre construcción, instalación y Obras" y Cuarto en concepto de "Tasas por expedición de Licencia Urbanística, en los plazos establecidos en el artículo 62 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General

Tributaria: “En el caso de deudas tributarias resultantes de liquidaciones practicadas por la Administración, el pago en periodo voluntario deberá hacerse en los siguientes plazos: a.-) Si la notificación se realiza entre los días 1 y 15 de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. b.-) Si la notificación se realiza entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día cinco del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. Transcurridos los plazos mencionados para satisfacer la deuda reclamada en periodo voluntario, si esta no ha sido abonada, será exigida en vía ejecutiva por el procedimiento de apremio, con el incremento del recargo correspondiente, los intereses y las costas que procedan”.

**SEXTO.-** Notificar al interesado para su conocimiento y efectos, haciendo mención de los recursos que contra esta resolución procedan.

Tegui, a fecha de la firma digital.

Fdo. LA CONCEJAL DELEGADA. Olivia Duque Pérez.>>

**2.- EXPEDIENTE O.T. 2017002727.- “PROYECTO AGRUPACIÓN – SEGREGACIÓN DE PARCELAS” UBICADAS EN LA CALLE GARCÍA GUTIÉRREZ, nº 07 y 09, TAHICHE, REFERENCIA CATASTRAL NÚMERO 1690801FT4019S0001MB Y 1690802FT4019S0001OB, T. M. DE TEGUISE.-**

Por el Señor Secretario, con la venia de la Presidencia, se manifiesta: “la documentación de este proyecto no estaba disponible en el momento de convocarse la presente sesión, por lo que no podrá adoptarse acuerdo alguno sobre este asunto sin que la Junta ratifique su inclusión en el orden del día. Por tanto procede en primer lugar la aprobación de la urgencia del tema”.

Sometida la urgencia de la propuesta a la consideración de la Junta, se acuerda, por unanimidad de los miembros asistentes (cuatro de los siete que legalmente la componen), estimarla.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes (cuatro de los siete que legalmente la componen), acuerda aprobar, a tenor de la delegación de atribuciones de la Alcaldía relativas a la resolución sobre expedientes de licencias de obras, otorgada mediante Resolución de fecha 26 de junio de 2019, la propuesta del Servicio Municipal de la Oficina Técnica, que a continuación se transcribe, con la adopción de los acuerdos contenidos en la misma:

**<<Propuesta del Servicio de Oficina Técnica a la Junta de Gobierno Local  
Licencias Municipales de Obras**

El Concejal del Servicio Municipal, somete a la consideración de la Junta de Gobierno Local para su aprobación, la siguiente propuesta, a tenor de los antecedentes, fundamentos y consideraciones que en los informes emitidos obrantes en el expediente administrativo tramitado se exponen.

**EXPEDIENTE O.T. 2017002727.- “PROYECTO AGRUPACIÓN – SEGREGACIÓN DE PARCELAS” UBICADAS EN LA CALLE GARCÍA GUTIÉRREZ, nº 07 y 09, TAHICHE, REFERENCIA CATASTRAL NÚMERO 1690801FT4019S0001MB Y 1690802FT4019S0001OB, T. M. DE TEGUISE:**

**Resultando primero.** Visto el informe técnico emitido con fecha 01 de marzo de 2019, y nº de Registro interior de informe 932, que a continuación se transcribe.

**INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO Nº 3  
Licencia de Agrupación-Segregación.**

La arquitecto técnico municipal que suscribe, a requerimiento del Señor Alcalde Presidente mediante Resolución de fecha 13 de diciembre de 2017 y una vez examinada la solicitud incoada al efecto por D. Andrés Figueroa Luzardo, con referencia en el General de Entrada nº 2017-027966, de 09 de noviembre, el Anexo-1 con referencia en el General de Entrada nº 2018-022603, de 02 de octubre, y el Anexo-2 con referencia en el General de Entrada nº 2018-028205, de 04 de diciembre, por la que se interesa Licencia Municipal de Agrupación-Segregación, de las parcelas ubicadas en la C/. García Gutiérrez, nº 7 y nº 9, Tahiche, del T.M. de Tegui, tiene a bien emitir el siguiente INFORME:

**Primero.-** Las características y condiciones que establece el Plan General de Ordenación de Tegui, aprobado de forma parcial según Acuerdo de la COTMAC de 29 de julio de 2014 (B.O.C. nº 44,