



ILTRE. AYUNTAMIENTO  
DE EL PASO

Rgto. Entidad Nº 0.1380.276  
Avda. Islas Canarias, 18 - C.P. 38750 El Paso  
Telf.: 922 485 130 - 922 485 400 - Fax: 922 485 978  
Correo electrónico: ayuntamiento@elpaso.es  
<http://www.elpaso.es>

JUNTA DE GOBIERNO

Número: 4/2023 Fecha: 15-03-2023

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL  
DÍA 3 DE MARZO DE 2023**

**Asistentes:**

**Sr. Alcalde-Presidente:**

Dº Sergio Javier Rodríguez Fernández

**Sres. Concejales:**

Dª Ángeles Nieves Fernández Acosta  
Don Pablo Omar Hernández Concepción  
Don Gustavo Jesús Concepción Rodríguez

**Asusencias justificadas:**

Doña Irinova Hernández Toledo

**Sra. Secretaria:**

Doña María del Carmen Camacho Lorenzo

En la Ciudad de El Paso, siendo las nueve horas, del día tres de marzo de 2023, se reúne, en el Salón de Plenos, la Junta de Gobierno Local, bajo la presidencia del Sr. Alcalde y concurriendo los Señores y Señoras Concejales que en el encabezado se expresan, al objeto de celebrar sesión ordinaria y en primera convocatoria, para la que habían sido convocados previa y reglamentariamente por Decreto del Alcalde nº 494, de fecha 2 de marzo de 2023.

Actúa de Secretaria, la accidental de la Corporación, Doña María del Carmen Camacho Lorenzo, que da fe del acto.

Una vez verificada por la Secretaria la válida constitución de la Junta de Gobierno Local, dado que se cumple el quórum legal para su celebración, la Presidencia abre la sesión, procediendo a la deliberación sobre los asuntos incluidos en el siguiente

**ORDEN DEL DÍA**

**PRIMERO. Lectura y aprobación si procede, de actas precedentes.**

**1.1º Acta de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de febrero de 2023. (Expediente nº 2023/709).**

Se da cuenta del borrador del acta resultante de la sesión celebrada el 17 de febrero de 2023, que previamente fue remitida a los miembros de la Junta, y estando todos los miembros presentes conformes, es aprobada por unanimidad y sin reparos.

Firmado por:	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria <a href="#">Ver firma</a> SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente <a href="#">Ver firma</a>	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
Registrado en:	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a>			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	

**SEGUNDO: Acuerdos que procedan sobre licencias urbanísticas.**

**2.1º Licencia urbanística para vivienda unifamiliar aislada y establecimiento extrahotelero de casa en el medio rural (Expediente nº 2022/3977).**

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal, de fecha 29 de noviembre de 2022, obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

"En relación con la instancia presentada por D UDO ROSENKRANZ, con registro de entrada en esta entidad Nº 12.559, de fecha 20/JUL/2022, en la que solicita la ejecución de dos edificaciones aisladas destinadas, una a vivienda unifamiliar y, la otra, a Establecimiento Turístico Extrahotelero, en la tipología de Establecimiento Extrahotelero en el Medio Rural (EEMR), en una unidad apta para la edificación, en compatibilidad el uso residencial con el uso turístico, sito en C/ Santa Ana, Nº 1, barrio de Tendiña. (Expte 3977/2022)


PROYECTO Ejecución : VIVIENDA AISLADA Y ESTABLECIMIENTO TURISTICO  
EXTRAHOTELERO  
Tipología: EEMR (1 Ud. de Alojamiento- 5 Plazas Alojativas)  
PROMOTOR : D UDO ROSENKRANZ  
SITUACIÓN : C/ SANTA ANA. TENDIÑA

INFORMO, como Arquitecto Municipal, en atención a lo solicitado, lo siguiente:

-En base al Plan General en vigor, aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 26/SEP/2012, la parte de la parcela de terreno sobre el que se emplazan ambas edificaciones (edificaciones que deben quedar vinculadas registralmente a la integridad de la finca que le otorga soporte), tiene la clasificación de Suelo Rústico de Asentamiento Rural **SRAR-Tendiña ER2**, en zona O.T. D1.1, donde el uso principal es la vivienda unifamiliar, además de otros compatibles o autorizables, como es el uso de establecimientos turísticos en el medio rural, con las limitaciones establecidas por las normas del Plan General y la legislación sectorial aplicable a la tipología turística y modalidad de que se trate. El resto de la parcela de terreno está categorizada como Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA), en zona PORN C2.2, en un ámbito de suelo rústico de interés agropecuario, en el que el uso principal es el agrícola tradicional, pastoreo y el mantenimiento de las explotaciones ganaderas existentes, admitiendo como uso compatible autorizable con limitaciones el uso turístico cuando lo autorice el PTEOAT<sup>PA</sup>.

La ordenación y condiciones particulares de la edificación se regulan por las normas urbanísticas para esta tipología edificatoria por el Plan General, constituyendo el terreno de emplazamiento de la edificación proyectada una unidad apta para la edificación residencial en compatibilidad con el uso turístico (UAET).

Por parte del promotor se solicita la construcción de dos edificaciones aisladas, una destinada al uso residencial del promotor y, otra destinada al uso turístico en la modalidad

Firmado por:	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
Registrado en:	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a>			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 2/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	



ILTRE. AYUNTAMIENTO  
DE EL PASO

Rgto. Entidad Nº 0.1380.276  
Avda. Islas Canarias, 18 - C.P. 38750 El Paso  
Telf.: 922 485 130 - 922 485 400 - Fax: 922 485 978  
Correo electrónico: ayuntamiento@elpaso.es  
<http://www.elpaso.es>

extrahotelera de EEMR, compuesta por UNA unidad de alojamiento y un total de CINCO plazas alojativas (4 fijas y 1 convertible).

Se determina que las modalidades y tipos de establecimientos turísticos a implantar, así como las categorías de los mismos, serán las derivadas de la Norma 10.2 y 13.2.a) del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística adaptado al marco legislativo vigente.

En este sentido, el Decreto 232/2010, de 11 de noviembre, por el que se establece el régimen aplicable en las islas de ..... y La Palma a los establecimientos turísticos de alojamiento en suelo rústico, define los **EEMR**, entre otras consideraciones, como aquellos establecimientos turísticos de pequeña dimensión localizados en suelo rústico, que ofrecen servicio de alojamiento acompañado, o no, de otros servicios complementarios, debiendo cumplir con los criterios de superficie y equipamiento que se regulan por ese mismo decreto.

- Por lo que, en cuanto a clasificación y categorización del suelo en el que se encuentran estos inmuebles, cabe informar que, con la actuación propuesta, no se incumple el planeamiento urbanístico que le es de aplicación, no estando en contradicción el uso residencial en compatibilidad con el turístico previsto en esas edificaciones, con lo establecido por la ordenación urbanística.

- El uso turístico en la modalidad extrahotelera de EEMR se ampara en el hecho de tratarse de un uso compatible autorizable con limitaciones, en todos los ámbitos de suelo rústicos de Asentamiento Rural, dando cumplimiento a la superficie mínima de la UAET, que para el caso presente sería de 720 m<sup>2</sup> (12p x 60 m<sup>2</sup>, de las que 7 p son asignadas a la superficie construida destinada al uso de vivienda), por aplicación directa del art 22.b).1 de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de .... y La Palma, si bien el planeamiento general del municipio tiene determinado una parcela mínima apta para la edificación de 1.000 m<sup>2</sup> para este asentamiento rural.

El Plan General determina que el uso turístico en sus distintas modalidades se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de Unidad de Explotación establecido en el art 38 la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, debiendo la unidad alojativa estar destinada en su totalidad a la actividad turística a la que queda vinculada, procediendo la constancia registral de esta vinculación.

A estos efectos, se ha de atender a la totalidad del conjunto edificado proyectado para esta parcela, a la hora de determinar su conformidad con las condiciones establecidas por las normas urbanísticas y legislación sectorial turística aplicable, en cuanto a las condiciones de parcela, edificabilidad y aprovechamiento que le son de aplicación.

La unidad de explotación turística estaría formada por un único establecimiento turístico en la modalidad extrahotelera, con 1 unidad de alojamiento en la tipología de EEMR y un total de 5 plazas alojativas.

La Unidad Apta para la Edificación, compatibiliza el uso turístico solicitado con el residencial de una Vivienda Unifamiliar Aislada, con una superficie total construida de 232,06 m<sup>2</sup>, asignándole un total de 7 plazas alojativas al uso de vivienda, que junto a las 5 plazas del establecimiento turístico, hacen un total de 12 plazas a contabilizar para esta unidad apta para la edificación (UAE).

Firmado por:	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
Registrado en:	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a>			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 3/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	

Se da cumplimiento a las condiciones de parcela, edificabilidad y aprovechamiento, en base a:

**Superficie de parcela (UAE-Mixto):** 2.611,33 m<sup>2</sup> (1.561,92 m<sup>2</sup> en SRAR, 1.005,83 m<sup>2</sup> en SRPA y 43,57 m<sup>2</sup> como parte de la parcela afectada por el trazado de un viario público), siendo, en todo caso, la superficie de terreno clasificado como SRAR, que es donde se emplazan ambas edificaciones, mayor de los 1.000 m<sup>2</sup> de superficie mínima exigida por el planeamiento municipal, en este suelo rústico en asentamiento rural; y mayor también de la superficie mínima que se le exige para el total de las 12 plazas alojativas asignadas para esta UAE, que son 720 m<sup>2</sup>, por aplicación de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de ... y La Palma,


**Superficie total construida de la UAE- (uso mixto):** La superficie total construida que se proyecta para las 5 plazas alojativas del Establecimiento turístico, es de 125,87 m<sup>2</sup>, y se encuentra comprendida entre los 20 y 35 m<sup>2</sup> que se exigen por plaza alojativa.

La superficie total construida (**Vivienda y EEMM**) es de 357,93 m<sup>2</sup> (232,06 m<sup>2</sup> + 125,87 m<sup>2</sup>), dando cumplimiento para el cómputo de las 12 plazas a considerar para la unidad territorial de uso residencial en compatibilidad con el uso turístico.

- **Superficie útil total del establecimiento turístico:** 107,57 m<sup>2</sup> (> 53 m<sup>2</sup> exigidos para las 5 plazas), dando cumplimiento al requerimiento mínimo de superficie útil para la unidad de alojamiento, y a la distribución por zonas que se le exige.
- **Espacio rústico (EA):** La superficie de la parcela asignada como espacio agrario es de 410 m<sup>2</sup>, superior a la mínima exigida, que es 0,25 x 1.561,92 = 390,48 m<sup>2</sup>.
- **Espacio libre (EL):** La superficie asignada en el SRAR, es de 847,28 m<sup>2</sup>.
- Se dispone de un mínimo de 2 plazas de aparcamiento para clientes vinculadas al establecimiento turístico, cumpliendo con el número mínimo que se le exige (> Plazas alojativas/3).
- Se proyecta la construcción de una pequeña piscina con cuarto de bombas, siendo opcional su construcción.

- Se ha de entender como acreditado la total terminación de las obras de urbanización conforme al planeamiento aprobado, pues se trata de una Unidad Apta para la Edificación que forma parte de un ámbito de Asentamiento Rural delimitado por la ordenación del Plan General, con las determinaciones de la ordenación pormenorizada que a los efectos se le exige.

La parcela de terreno cuenta con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales (mediante fosa séptica y/o pozo absorbente) y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio para la edificación existente. Además la calzada está pavimentada y existe alumbrado público, sin que exista encintado de

<b>Firmado por:</b>	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
<b>Registrado en:</b>	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 4/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	



ILTRE. AYUNTAMIENTO  
DE EL PASO

Rgto. Entidad Nº 0.1380.276  
Avda. Islas Canarias, 18 - C.P. 38750 El Paso  
Telf.: 922 485 130 - 922 485 400 - Fax: 922 485 978  
Correo electrónico: ayuntamiento@elpaso.es  
<http://www.elpaso.es>

aceras. Dado las características propias de este tipo de núcleos de ambiente rural, podemos admitir como aptas las condiciones actuales de las obras de urbanización que pudieran considerarse como necesarias y suficientes para el uso de los establecimientos turísticos que se solicitan.

Se incorpora informe del Arquitecto Técnico municipal, de fecha 29/NOV/2022, por el que se informa favorable el proyecto de ejecución presentado, en el que se debe dar cumplimiento a las exigencias básicas, los requisitos de seguridad y habitabilidad de la edificación, de salubridad, protección contra incendios, ahorro energético, la protección contra el ruido, sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente o la accesibilidad para personas con movilidad reducida, debiendo dejar constancia de tal circunstancia de manera expresa, en el correspondiente certificado de finalización de la obra que ha de adjuntarse a la declaración responsable previo al inicio de la actividad.

Por lo que, habiendo cumplido la tramitación prevista por la legislación aplicable a este expediente, se informa favorable la concesión de la licencia urbanística para el Proyecto de Ejecución de una Vivienda Unifamiliar Aislada y un Establecimiento Turístico Extrahotelero en suelo rústico de asentamiento rural. La Vivienda tiene 2 plantas de altura y una superficie construida de **232,06 m<sup>2</sup>**, y el EEMR, está formado por un 1 unidad de alojamiento independiente, en edificación aislada, de 1 planta de altura, con un total de 5 plazas alojativas (4 fijas y 1 convertible), con una superficie construida de **125,87 m<sup>2</sup>**; en un terreno con una extensión de **2.611,33 m<sup>2</sup>**, sito en C/ Santa Ana, barrio de Tendliña, conformado por la agrupación de dos parcelas cuyos números de fincas registrales son 11.476 y 8.239 (escritura de agrupación número 2.705, de fecha 12/SEP/2019), de los que 1.561,92 m<sup>2</sup> corresponden a la parte de terreno en SRAR, constituyendo una única unidad que ha de quedar en su integridad vinculada legalmente a las edificaciones y usos autorizados.

En cumplimiento del deber legal de vincular la edificación que en su caso se pudiera autorizar, con la integridad de la finca que le otorga soporte (escritura de agrupación número 2.705, de fecha 12/SEP/2019) deberá acreditarse, en todo caso, por parte del promotor de las obras, el haber practicado en el Registro de la Propiedad la correspondiente inscripción del acuerdo de la Junta de Gobierno Local por el que, en ese supuesto, se autorizase el uso turístico en la edificación proyectada, sin perjuicio de la posibilidad de dar continuidad al trámite administrativo de licencia urbanística iniciado.

Según determina el **art 332.1.c)** de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la primera ocupación de la edificación autorizada se trata de una actuación sujeta a comunicación previa, debiéndose llevar cabo de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación. En este caso, se deberá acompañar a dicha comunicación previa, título habilitante de la ejecución de la edificación autorizada y certificado final de la misma, acreditativo de que la obra se ha ajustado al proyecto autorizado y demás términos legalmente establecidos, en virtud del **art 349.4** de esa misma ley.

- La actividad en establecimientos turísticos de alojamiento tiene la consideración de una Actividad Clasificada, según lo regulado por el Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el

Firmado por:	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
Registrado en:	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 5/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	

que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa.

Según determina el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, con anterioridad al inicio de la actividad la persona titular del establecimiento turístico de alojamiento, comunicará al Cabildo este hecho y cumplimentará declaración responsable manifestando la observancia de los requisitos previstos en ese Reglamento.

En virtud del **artículo 330.1c)** de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la obra de construcción solicitada se trata de una actuación sujeta a licencia urbanística municipal, y las condiciones urbanísticas del proyecto que es objeto de este informe, son:

Condiciones urbanísticas de obra o instalación:


VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
ESTABLECIMIENTO TURISTICO DE ALOJAMIENTO EXTRAHOTELERO EN SUELO RUSTICO  
(Tipología de 1 EEMR y 5 Plazas)

-Promotor : D Udo Rosenkranz  
-Clase de obra o instalación : Obra mayor (2 Edificaciones Aisladas)  
-Situación de la obra : C/ Santa Ana. Tendiña  
-Naturaleza urbanística suelo : Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR-ER2)  
-Finalidad y uso : Vivienda unifamiliar aislada  
Establecimiento Turístico Extrahotelero (EEMR)  
-Nº plazas alojativas : 5 Plazas (1 Ud de Alojamiento)  
-Altura : Vivienda : 2 plantas  
Establecimiento turístico:1 Planta  
-Superficie : Vivienda: 232,06 m<sup>2</sup>  
EEMR: 125,87 m<sup>2</sup>  
-Parcela de terreno (UAET) : 2.611,33 m<sup>2</sup> (SRAR: 1.561,92 m<sup>2</sup>)  
-Ocupación : < 30 % (conjunto de edificaciones)  
-Retranqueos : 5,00 m y mayor  
-Plazo inicial de comienzo de las obras: 6 meses  
-Plazo de conclusión de las obras : 18 meses  
-Presupuesto E.M. : 331.042 € "

Visto el informe jurídico de fecha de 24 de febrero de 2023, obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

"Visto el expediente promovido por UDO ROSENKRANZ relativo a solicitud de licencia de obras para construcción de **Vivienda Unifamiliar Aislada y establecimiento extrahotelero en el medio rural**, en parcela sita en este término municipal, se tiene a bien emitir el presente informe sobre la base de los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Firmado por:	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
Registrado en:	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 6/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	



ILTRE. AYUNTAMIENTO  
DE EL PASO

Rgto. Entidad Nº 0.1380.276  
Avda. Islas Canarias, 18 - C.P. 38750 El Paso  
Telf.: 922 485 130 - 922 485 400 - Fax: 922 485 978  
Correo electrónico: ayuntamiento@elpaso.es  
<http://www.elpaso.es>

**PRIMERO.-** En fecha 20 de julio de 2022, registro de entrada nº 2022-12559, D. UDO ROSENKRANZ con NIE nº X7176451M, representado por D. Franz Wilhelmi con NIE nº X2738671S, presenta instancia solicitando licencia para la construcción de **Vivienda Unifamiliar Aislada y establecimiento extrahotelero en el medio rural**, en parcela sita en c/ Santa Ana, con referencia catastral nº **38027A029002690000UU**, según "Proyecto Básico y de Ejecución" con visado profesional nº 22/000105/5000 del Arquitecto Jose Henry Garritano Pérez, colegiado nº 1581 del COA-LP.

**SEGUNDO.-** Mediante Decreto de Alcaldía nº 1812/2022 de fecha 21-07-2022 se resuelve admitir a trámite la solicitud de licencia urbanística para "Vivienda unifamiliar aislada y establecimiento extrahotelero de casa en el medio rural", y solicitar cuantos informes y autorizaciones resulten preceptivos.

**TERCERO.-** Por el Arquitecto Técnico Municipal, con fecha 29 de noviembre de 2022 se emite informe favorable a las Condiciones de Habitabilidad.

**CUARTO.-** El Arquitecto Municipal, con fecha 17 de febrero de 2023, emite informe favorable con las siguientes condiciones urbanísticas:

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO DE ALOJAMIENTO EXTRAHOTELERO EN SUELO RUSTICO  
(Tipología de 1 EEMR y 5 Plazas)

-Promotor	: D Udo Rosenkranz
-Clase de obra o instalación	: Obra mayor (2 Edificaciones Aisladas)
-Situación de la obra	: C/ Santa Ana. Tendiña
-Naturaleza urbanística suelo	: Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR-ER2)
-Finalidad y uso	: Vivienda unifamiliar aislada Establecimiento Turístico Extrahotelero (EEMR)
-Nº plazas alojativas	: 5 Plazas (1 Ud de Alojamiento)
-Altura	: Vivienda : 2 plantas Establecimiento turístico: 1 Planta
-Superficie	: Vivienda: 232,06 m <sup>2</sup> EEMR: 125,87 m <sup>2</sup>
-Parcela de terreno (UAET)	: 2.611,33 m <sup>2</sup> (SRAR: 1.561,92 m <sup>2</sup> )
-Ocupación	: < 30 % (conjunto de edificaciones)
-Retranqueos	: 5,00 m y mayor
-Plazo inicial de comienzo de las obras	: 6 meses
-Plazo de conclusión de las obras	: 18 meses
-Presupuesto E.M.	: 331.042 €

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

#### I.-Normativa aplicable.-

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

Firmado por:	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
Registrado en:	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 7/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	

- Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.
- DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (RGESPC, en adelante).

**Sujeción a licencia.** Conforme dispone el artículo 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC, en adelante), apartado c), están sujetas a licencia las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.

## II. De las construcciones y actividades permisibles en suelo rústico de asentamiento rural.

La LSENPC, en el artículo 69 en relación a los usos permitidos en los asentamientos rurales, dispone,

“a) El uso residencial, evitando tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico, histórico, arqueológico o etnográfico. En ningún caso se permitirán construcciones en hilera o adosadas”.

El artículo 41 de la Normativa del Plan General de Ordenación de El Paso, establece para la zona D1.1, asentamiento rural simple y complejo la Vivienda unifamiliar como uso Principal y el Turístico como uso compatible autorizable con limitaciones cuando lo autorice el Plan Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma.


La delimitación de los diferentes ámbitos de Asentamientos Rurales se plasman en el Plano de Ordenación Pormenorizada correspondiente, que recogen además las determinaciones de ordenación pormenorizada con la definición del trazado de la red viaria, alineaciones de las parcelas edificables, tipologías, alturas etc.

Las condiciones aplicables a las unidades aptas para la edificación y a las edificaciones se encuentran en el Título Séptimo de la citada Normativa.

Además, deben cumplirse las siguientes condiciones específicas, “Dar frente a vía o espacio público y contar con todos los servicios necesarios y requeridos en la normativa urbanística sectorial y en estas Normas, o garantizar la ejecución simultánea de las obras precisas para alcanzar lo anterior en los términos y condiciones establecidos legalmente” (art. 42.4).

En relación al Uso Turístico, el informe de los Servicios Técnicos Municipales dispone que, La ordenación y condiciones particulares de la edificación se regulan por las normas urbanísticas para esta tipología edificatoria por el Plan General, constituyendo el terreno de emplazamiento de la edificación proyectada una unidad apta para la edificación residencial en compatibilidad con el uso turístico (UAET).

Por parte del promotor se solicita la construcción de dos edificaciones aisladas, una destinada al uso residencial del promotor y, otra destinada al uso turístico en la modalidad

<b>Firmado por:</b>	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
<b>Registrado en:</b>	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 8/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	





ILTRE. AYUNTAMIENTO  
DE EL PASO

Rgto. Entidad Nº 0.1380.276  
Avda. Islas Canarias, 18 - C.P. 38750 El Paso  
Telf.: 922 485 130 - 922 485 400 - Fax: 922 485 978  
Correo electrónico: ayuntamiento@elpaso.es  
<http://www.elpaso.es>

extrahotelera de EEMR, compuesta por UNA unidad de alojamiento y un total de CINCO plazas alojativas (4 fijas y 1 convertible).

Se determina que las modalidades y tipos de establecimientos turísticos a implantar, así como las categorías de los mismos, serán las derivadas de la Norma 10.2 y 13.2.a) del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística adaptado al marco legislativo vigente.

En este sentido, el Decreto 232/2010, de 11 de noviembre, por el que se establece el régimen aplicable en las islas de .... y La Palma a los establecimientos turísticos de alojamiento en suelo rústico, define los **EEMR**, entre otras consideraciones, como aquellos establecimientos turísticos de pequeña dimensión localizados en suelo rústico, que ofrecen servicio de alojamiento acompañado, o no, de otros servicios complementarios, debiendo cumplir con los criterios de superficie y equipamiento que se regulan por ese mismo decreto.

- Por lo que, en cuanto a clasificación y categorización del suelo en el que se encuentran estos inmuebles, cabe informar que, con la actuación propuesta, no se incumple el planeamiento urbanístico que le es de aplicación, no estando en contradicción el uso residencial en compatibilidad con el turístico previsto en esas edificaciones, con lo establecido por la ordenación urbanística.

- El uso turístico en la modalidad extrahotelera de EEMR se ampara en el hecho de tratarse de un uso compatible autorizable con limitaciones, en todos los ámbitos de suelo rústicos de Asentamiento Rural, dando cumplimiento a la superficie mínima de la UAET, que para el caso presente sería de 720 m<sup>2</sup> (12p x 60 m<sup>2</sup>, de las que 7 p son asignadas a la superficie construida destinada al uso de vivienda), por aplicación directa del art 22.b).1 de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de .... y La Palma, si bien el planeamiento general del municipio tiene determinado una parcela mínima apta para la edificación de 1.000 m<sup>2</sup> para este asentamiento rural.

El Plan General determina que el uso turístico en sus distintas modalidades se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de Unidad de Explotación establecido en el art 38 la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, debiendo la unidad alojativa estar destinada en su totalidad a la actividad turística a la que queda vinculada, procediendo la constancia registral de esta vinculación.

A estos efectos, se ha de atender a la totalidad del conjunto edificado proyectado para esta parcela, a la hora de determinar su conformidad con las condiciones establecidas por las normas urbanísticas y legislación sectorial turística aplicable, en cuanto a las condiciones de parcela, edificabilidad y aprovechamiento que le son de aplicación.

La unidad de explotación turística estaría formada por un único establecimiento turístico en la modalidad extrahotelera, con 1 unidad de alojamiento en la tipología de EEMR y un total de 5 plazas alojativas.

La Unidad Apta para la Edificación, compatibiliza el uso turístico solicitado con el residencial de una Vivienda Unifamiliar Aislada, con una superficie total construida de 232,06 m<sup>2</sup>, asignándole un total de 7 plazas alojativas al uso de vivienda, que junto a las 5 plazas del establecimiento turístico, hacen un total de 12 plazas a contabilizar para esta unidad apta para la edificación (UAE).

Firmado por:	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
Registrado en:	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a>			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 9/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	

Se da cumplimiento a las condiciones de parcela, edificabilidad y aprovechamiento, en base a:

**Superficie de parcela (UAE-Mixto):** 2.611,33 m<sup>2</sup> (1.561,92 m<sup>2</sup> en SRAR, 1.005,83 m<sup>2</sup> en SRPA y 43,57 m<sup>2</sup> como parte de la parcela afectada por el trazado de un viario público), siendo, en todo caso, la superficie de terreno clasificado como SRAR, que es donde se emplazan ambas edificaciones, mayor de los 1.000 m<sup>2</sup> de superficie mínima exigida por el planeamiento municipal, en este suelo rústico en asentamiento rural; y mayor también de la superficie mínima que se le exige para el total de las 12 plazas alojativas asignadas para esta UAE, que son 720 m<sup>2</sup>, por aplicación de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de ... y La Palma,

**Superficie total construida de la UAE- (uso mixto):** La superficie total construida que se proyecta para las 5 plazas alojativas del Establecimiento turístico, es de 125,87 m<sup>2</sup>, y se encuentra comprendida entre los 20 y 35 m<sup>2</sup> que se exigen por plaza alojativa.


La superficie total construida (**Vivienda y EEMM**) es de 357,93 m<sup>2</sup> (232,06 m<sup>2</sup> + 125,87 m<sup>2</sup>), dando cumplimiento para el cómputo de las 12 plazas a considerar para la unidad territorial de uso residencial en compatibilidad con el uso turístico.

- **Superficie útil total del establecimiento turístico:** 107,57 m<sup>2</sup> (> 53 m<sup>2</sup> exigidos para las 5 plazas), dando cumplimiento al requerimiento mínimo de superficie útil para la unidad de alojamiento, y a la distribución por zonas que se le exige.
- **Espacio rústico (EA):** La superficie de la parcela asignada como espacio agrario es de 410 m<sup>2</sup>, superior a la mínima exigida, que es 0,25 x 1.561,92 = 390,48 m<sup>2</sup>.
- **Espacio libre (EL):** La superficie asignada en el SRAR, es de 847,28 m<sup>2</sup>.
- Se dispone de un mínimo de 2 plazas de aparcamiento para clientes vinculadas al establecimiento turístico, cumpliendo con el número mínimo que se le exige (> Plazas alojativas/3).
- Se proyecta la construcción de una pequeña piscina con cuarto de bombas, siendo opcional su construcción.

Por lo tanto, el uso residencial y el uso turístico está permitido en Suelo Rústico de Asentamiento Rural por el PGO en vigor y por la legislación urbanística aplicable.

#### ORDENACIÓN TERRITORIAL TURÍSTICA EN LAS ISLAS DE EL HIERRO, LA GOMERA Y LA PALMA.

- **Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.**

<b>Firmado por:</b>	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
<b>Registrado en:</b>	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 10/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	



ILTRE. AYUNTAMIENTO  
DE EL PASO

Rgto. Entidad Nº 0.1380.276  
Avda. Islas Canarias, 18 - C.P. 38750 El Paso  
Telf.: 922 485 130 - 922 485 400 - Fax: 922 485 978  
Correo electrónico: ayuntamiento@elpaso.es  
<http://www.elpaso.es>

El artículo 22 se refiere a las **condiciones de implantación turística en suelo rústico y las circunstancias que deben concurrir para la autorización de las mismas**, excluyendo los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones rurales rehabilitadas, que se regirán por la legislación sectorial y el planeamiento. En el resto de establecimientos turísticos alojativos, debe acreditarse lo siguiente:

- a) La unidad apta para la edificación debe ser puesta en explotación agrícola con carácter previo o simultáneo al inicio de la actividad turística.
- b) La superficie mínima de la unidad apta para la edificación y la capacidad alojativa máxima de los establecimientos turísticos será la siguiente, careciendo de eficacia cualquier determinación diferente contenida en el planeamiento:
  1. En los **asentamientos rurales** → la unidad apta para la edificación deberá tener una superficie no inferior a 60 metros cuadrados por cada plaza alojativa, con un mínimo de 500 metros cuadrados.
  2. En los **asentamientos agrícolas** → la unidad apta para la edificación deberá tener una superficie no inferior a 150 metros cuadrados por cada plaza alojativa, con un mínimo de 1.500 m<sup>2</sup>
  3. En las **restantes categorías de suelo rústico** → la unidad apta para la edificación turística deberá tener una superficie no inferior a la establecida en el siguiente cuadro. La ocupación máxima edificatoria no podrá superar el 20% del total de la superficie de la unidad apta para la edificación turística.

Dimensión del establecimiento alojativo turístico	Número de plazas alojativas turísticas	Situado en suelo rústico de protección agraria (m <sup>2</sup> )	Situado en las otras restantes categorías de suelo rústico (m <sup>2</sup> )
Pequeña dimensión	0 - 10	4.000	5.000
	11 - 20	6.000	8.000
	21 - 40	10.000	12.000
Mediana dimensión	41 - 200	250 x P	400 x P

Se emite informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, en relación al cumplimiento de los parámetros anteriores.

### III. Análisis de la adecuación de las licencias urbanística a la ordenación en vigor.

En el análisis de las licencias de obra mayor, el artículo 21.2 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales establece que «se examinará si el acto proyectado se ajusta a los planes de ordenación urbana».

En el artículo 339 de la LSENPC, se establece que la potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecúa a la legalidad urbanística, habilitando o

Firmado por:	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
Registrado en:	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a>			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 11/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	

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

En el caso de legalización, se aplicará la ordenación urbanística más favorable, ya fuera la vigente en el momento de la ejecución de las obras o la determinada en el párrafo anterior".

#### IV.- Emisión de informes.

A la vista del artículo 342 de la LSENPC, "Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial".


De conformidad con lo establecido en el artículo 16 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre "Serán preceptivos en todo caso, los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial. Dichos informes serán emitidos por los servicios municipales y, en su defecto, y a solicitud del Ayuntamiento, por los servicios del Cabildo Insular correspondiente, en el marco y de acuerdo con los requisitos del deber de asistencia".

Consta en el expediente informe favorable emitido por los Servicios Técnicos Municipales (Arquitecto Técnico y Arquitecto Municipal).

**V.- Determinaciones urbanísticas de aplicación.** Las determinaciones urbanísticas de aplicación a los terrenos en los que se pretende llevar a cabo la actuación, según el Plan General de Ordenación de El Paso:

- Clase de suelo: RÚSTICO
- Categoría: ASENTAMIENTO RURAL. Ámbito de ordenación: SRAR TENDIÑA-ER2
- U.A.E.= 1.000
- Tipología: Vivienda unifamiliar aislada
- Ocupación: 6\*√ - Superficie construida máx.: 250 m<sup>2</sup> parcelas mayores de 1.700 m<sup>2</sup>
- Nº plantas: Dos planta (2p)
- Altura máxima: 7,00 mts.
- Calificación:
- o Uso característico: RESIDENCIAL, [art. 41 NOP].
- o Uso compatible autorizable con limitaciones: Uso Turístico.

En relación a los parámetros urbanísticos concretos que resultan de aplicación según el Plan General de Ordenación, consta **informe favorable** del Arquitecto Municipal emitido en fecha 17 de febrero de 2023.

Firmado por:	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
Registrado en:	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 12/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	



ILTRE. AYUNTAMIENTO  
DE EL PASO

Rgto. Entidad Nº 0.1380.276  
Avda. Islas Canarias, 18 - C.P. 38750 El Paso  
Telf.: 922 485 130 - 922 485 400 - Fax: 922 485 978  
Correo electrónico: ayuntamiento@elpaso.es  
<http://www.elpaso.es>

A la vista del apartado 4º del artículo 339 de la LSENPC, "El cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa, de su ejecución de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.

**VI.- Parcela.**

Según el Proyecto aportado, se trata de una parcela de 2.611,33 m<sup>2</sup> de superficie (1.561,92 m<sup>2</sup> en SRAR, 1.005,83 m<sup>2</sup> en SRPA y 43,57 m<sup>2</sup> como parte de la parcela afectada por el trazado de un viario público),

Según ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y AGRUPACIÓN otorgada por DON CLEMENS CURT MAX DÄHNE a favor de DON UDO ROSENKRANZA se trata de una finca:

"RÚSTICA: Trozo de terreno de pastos situado en el término municipal de EL PASO, pago de TAJUYA, conocido por CORRALA DE ABAJO, que mide DIEZ ÁREAS, CUARENTA Y NUEVE CENTIÁREAS (...)

INSCRIPCIÓN: inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, tomo 1568, libro 173, folio 17, finca nº 11476, inscripción 3ª.

DATOS CATASTRALES: aseguran que le corresponde la referencia catastral 38027A029001210000UQ (...)"

Según el informe del Arquitecto Municipal se desprende que se trata de la construcción de dos edificaciones aisladas, una destinada al uso residencial del promotor y otra destinada al uso turístico en la modalidad extrahotelera de EEMR, compuesta por UNA unidad de alojamiento y un total de CINCO plazas alojativas (4 fijas y 1 convertible).

El artículo 74 establece que "En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación sujetas a varios regímenes urbanísticos se aplicará a cada parte el régimen que le asigne el planeamiento, pudiendo computarse la superficie total exclusivamente para la aplicación del régimen más restrictivo de los que les afecten. Con independencia de su concreta calificación, el planeamiento podrá permitir el cómputo conjunto de las superficies destinadas a usos compatibles entre sí, a los efectos de la autorización de construcciones o instalaciones vinculadas específicamente a dichos usos".

Se computa a los efectos de determinar la unidad apta para la edificación los 1.561,92 m<sup>2</sup> que se encuentran en Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR). Del informe del Arquitecto Municipal se desprende que **se da cumplimiento a las condiciones de parcela, edificabilidad y aprovechamiento que le son de aplicación a la unidad apta para la edificación.**

**VII.- Proyecto Básico y visado profesional.-**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, en relación al contenido del proyecto técnico de obras, el proyecto técnico

Firmado por:	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
Registrado en:	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a>			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 13/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	

a presentar puede consistir en un proyecto básico o de ejecución, si bien será necesaria la presentación de proyecto de ejecución:

a) Con carácter previo al inicio de las actuaciones sujetas a licencia, cuando esta haya sido otorgada en virtud de proyecto básico.

El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, en su artículo 2 dispone que, será obligatorio obtener el visado profesional a los trabajos profesionales enumerados, entre los que encuentran "Proyecto de ejecución de edificación. A estos efectos se entenderá por edificación lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (...)"

Así, en el supuesto objeto del presente informe, se ha presentado Proyecto Básico y de Ejecución visado por el colegio profesional correspondiente.


### **VIII.- Canon por aprovechamiento en Suelo Rústico.-**

El artículo 38 de la LSENPC, en su párrafo 3º establece que "Todo aprovechamiento en suelo rústico que habilite a la implantación de construcciones o instalaciones cuya legitimación requiera la previa declaración de interés público o social prevista en los artículos 76 y 77 de la presente ley, así como los proyectos de interés singular o autonómico de iniciativa privada, devengará un canon a favor del ayuntamiento..."

La declaración de interés público o social es para los usos no ordinarios, si bien el artículo 59, en su apartado 6 dispone que "Los usos admisibles en los asentamientos rurales o agrícolas tienen la condición de uso ordinario sin perjuicio de los requisitos que sean obligatorios y salvo determinación expresa en contrario legal o reglamentaria. Así, el uso residencial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 es un uso permitido en los asentamientos rurales.

A la vista de lo anterior, **no cabe aplicar canon en asentamiento rural para el uso residencial**, a la vista de la LSENPC, la cual es de aplicabilidad directa y de inmediata eficacia derogatoria.

**IX. Plazos.** El artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por su parte, dispone que "Toda licencia urbanística deberá establecer un plazo inicial de vigencia para la realización de la actuación que en la misma se legitima, salvo que, por la naturaleza de dicha actuación que en la misma se legitima, salvo que, por la naturaleza de dicha actuación o por su proyección sobre usos definitivos, la licencia deba tener una vigencia permanente o indefinida en el tiempo. 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, será de aplicación los señalados como máximo en el presente apartado".

<b>Firmado por:</b>	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
<b>Registrado en:</b>	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 14/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	



ILTRE. AYUNTAMIENTO  
DE EL PASO

Rgto. Entidad Nº 0.1380.276  
Avda. Islas Canarias, 18 - C.P. 38750 El Paso  
Telf.: 922 485 130 - 922 485 400 - Fax: 922 485 978  
Correo electrónico: ayuntamiento@elpaso.es  
<http://www.elpaso.es>

Atendiendo a que el interesado no presenta cronograma de plazos, atendiendo al informe del Arquitecto Municipal, se concederá bajo la observancia de seis (6) meses para iniciar las obras y dieciocho (18) meses para terminirlas.

**X. Cláusula salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.**

De conformidad con el artículo 12 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, aprobado, las autorizaciones y licencias urbanísticas se otorgan salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, en iguales términos se pronuncia el artículo 10 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, según el cual "El otorgamiento y la denegación de licencias urbanísticas no presuponen ni inciden en la titularidad de los derechos reales o personales de disposición, uso o disfrute sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectado sobre lo construido o edificado al amparo de las mismas". Ahora bien, el párrafo segundo establece que no obstante lo anterior, "...toda solicitud de licencia o comunicación previa deberá venir acompañada de los documentos que acrediten indiciariamente la titularidad, por el solicitante, de las facultades jurídicas necesarias para la realización, sobre el suelo, vuelo o subsuelo, de las actuaciones o sus objeto de la solicitud".

Consta en el presente supuesto:

- ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y AGRUPACIÓN otorgada por DON CLEMENS CURT MAX DÄHNE a favor de DON UDO ROSENKRANZ ante el Notario del Ilustre Colegio Oficial de Canarias D. Pablo Otero Afonso (2.705) de fecha 12 de septiembre de 2019.

**XI. De la publicidad de las obras.** Conforme dispone el artículo 337 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se deberá colocar un cartel visible desde la vía pública que indique el número y fecha de la licencia urbanística, que incluya la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, nombre del promotor, director facultativo y empresa constructora en su caso.

Por todo lo expuesto, se tiene a bien **informar FAVORABLE** la licencia solicitada y realizar la siguiente

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

**PRIMERO.-** Procede el otorgamiento de la **licencia urbanística** solicitada por, D. UDO ROSENKRANZ con NIE nº X7176451M, para la construcción de **Vivienda Unifamiliar Aislada y establecimiento extrahotelero en el medio rural**, en parcela sita en c/ Santa Ana, con referencia catastral nº **38027A029002690000UU**, según "Proyecto Básico y de Ejecución" con visado profesional nº 22/000105/5000 del Arquitecto Jose Henry Garritano Pérez, colegiado nº 1581 del COA-LP, de acuerdo a las prescripciones contenidas en el informe del Arquitecto Municipal.

**SEGUNDO.-** Conforme dispone el artículo 337 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se deberá colocar un cartel visible desde la vía pública que indique el número y fecha de la licencia urbanística, que incluya la

Firmado por:	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
Registrado en:	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a> .			
Fecha de sellado electrónico:	01-06-2023 07:45:26	- 15/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43

denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, nombre del promotor, director facultativo y empresa constructora en su caso.

**TERCERO.-** La licencia que se otorgare será bajo la condición legal de la observancia de seis (6) meses para iniciar las obras y dieciocho (18) meses para terminarlas.

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


**QUINTO.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 7 de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, dispone que "Sin perjuicio de los demás títulos habilitantes que resulten aplicables por la normativa urbanística o de actividad clasificadas, el inicio de la actividad turística en el ámbito de aplicación de la presente ley estará sujeto a comunicación previa al cabildo insular respectivo, en los términos que se establezcan reglamentariamente".

**SEXTO.-** Notificar al interesado la resolución que se adopte. "

Sometido el asunto a votación, la Junta de Gobierno en uso de las competencias delegadas por el Sr. Alcalde y por unanimidad, adopta el acuerdo que seguidamente se transcribe, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6º de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

**PRIMERO.-** Conceder la licencia urbanística solicitada por Dº UDO ROSENKRANZ con NIE nº X7176451M, para la construcción de Vivienda Unifamiliar Aislada y establecimiento extrahotelero en el medio rural, en parcela sita en c/ Santa Ana, con referencia catastral nº 38027A029002690000UU, según "Proyecto Básico y de Ejecución" con visado profesional nº 22/000105/5000 del Arquitecto Jose Henry Garritano Pérez, colegiado nº 1581 del COA-LP, de acuerdo a las prescripciones contenidas en el informe del Arquitecto Municipal.

**SEGUNDO.-** Conforme dispone el artículo 337 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se deberá colocar un cartel visible desde la vía pública que indique el número y fecha de la licencia urbanística, que incluya la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, nombre del promotor, director facultativo y empresa constructora en su caso.

<b>Firmado por:</b>	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
<b>Registrado en:</b>	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 16/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	





ILTRE. AYUNTAMIENTO  
DE EL PASO

Rgto. Entidad Nº 0.1380.276  
Avda. Islas Canarias, 18 - C.P. 38750 El Paso  
Telf.: 922 485 130 - 922 485 400 - Fax: 922 485 978  
Correo electrónico: ayuntamiento@elpaso.es  
<http://www.elpaso.es>

TERCERO.- La licencia se otorga bajo la condición legal de la observancia de seis (6) meses para iniciar las obras y dieciocho (18) meses para terminarlas.

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

QUINTO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 7 de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, dispone que "Sin perjuicio de los demás títulos habilitantes que resulten aplicables por la normativa urbanística o de actividad clasificadas, el inicio de la actividad turística en el ámbito de aplicación de la presente ley estará sujeto a comunicación previa al cabildo insular respectivo, en los términos que se establezcan reglamentariamente".

SEXTO.- Notificar al interesado este acuerdo con indicación de los recursos que procedan.

**TERCERO. Informes municipales de planes y proyectos de otras administraciones.**

No se plantean

**CUARTO. Asistencia a la Alcaldía en el ejercicio de sus funciones.**

No se plantean

**QUINTO. Contrato de obras para la ejecución del "Proyecto de Hotel Escuela Monterrey" por procedimiento abierto ordinario con varios criterios de adjudicación, sujeto a regulación armonizada. (Expediente nº 2022/5911).**

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, dictaminado favorablemente por la Comisión informativa de Desarrollo, Obras, Servicios, Seguridad e Industria en sesión extraordinaria urgente celebrada el día 28 de febrero de 2023, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:

*"Visto expediente relativo a necesidad de proceder a la adjudicación por procedimiento abierto, de la contratación de la obra PROYECTO DEL HOTEL ESCUELA MONTERREY para el Ayuntamiento de El Paso, según Memoria Justificativa de fecha 14 de diciembre de 2022, se emite el presente INFORME-PROPUESTA en base a los siguientes*

Firmado por:	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
Registrado en:	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 17/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.- Naturaleza del contrato.-** Vista las características del contrato, se presente adjudicar por **PROCEDIMIENTO ABIERTO SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA** a los efectos de su publicidad en el Diario Oficial de la Unión Europea (DOUE), al tratarse de un contrato de obras sujeto a una regulación armonizada, pues el valor estimado es superior a 5.382.000 euros \*Cifra actualizada por el artículo 1.a) de la Orden HFP71499/2021, de 28 de diciembre, por la que se publican los límites de los distintos tipos de contratos a efectos de la contratación del sector público a partir del 1 de enero de 2022 (B.O.E. 31 de diciembre). Vigencia: 1 enero 2022.

- **División en lotes:** Atendiendo a la naturaleza y objeto de este contrato, no se propone su división en lotes según lo previsto en el artículo 99.33 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Consta en el expediente Memoria en la que se justifica la necesidad de realizar la contratación de las obras para la ejecución del **PROYECTO DEL HOTEL ESCUELA MONTERREY**, por un presupuesto base de licitación de **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (5.819.266,56 €)**, de los cuales **TRESCIENTOS OCHENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y OCHO céntimos (380.699,68 €)**, corresponden al 7% de IGIC.


**Valor estimado del contrato.-** El valor estimado del contrato (IGIC no incluido) asciende a la cantidad de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (5.438.566,88 €).

**SEGUNDO.-** Por el Interventor Municipal se ha emitido informe con fecha 10 de enero de 2023 sobre el porcentaje que supone la contratación en relación con los recursos ordinarios del presupuesto vigente, a los efectos de determinar el órgano competente para contratar. Asimismo, por la Intervención municipal se ha efectuado la retención de crédito que acredita que existe crédito suficiente y adecuado en la aplicación presupuestaria 4250.63200 (Energía. Edificios y otras construcciones), del Estado de Gastos del Presupuesto de esta Entidad para el ejercicio 2022, asignado al Proyecto de Gastos 21.2.145, 21.2.144 y 22.2.142 por los siguientes importes:

- ✓ Valor estimado del contrato: 5.438.566,88 €.
- ✓ En concepto de IGIC (7,0%): 380.699,68 €.
- ✓ Presupuesto base de licitación: **5.819.266,56 €**.

**TERCERO.-** Mediante Decreto de Alcaldía nº 1748/2021 de fecha 21/07/2021 se adjudica a SAN JUAN ARQUITECTURA S.L. con CIF nº B97640114 el contrato de servicios para la redacción del Proyecto de Ejecución del Hotel Escuela Monterrey para el Ayuntamiento de El Paso por procedimiento abierto simplificado.

**CUARTO.-** El documento denominado Estudio de Detalle del solar de emplazamiento del Hotel y Teatro Monterrey, entregado con fecha 4 de agosto de 2022 por el equipo redactor SAN JUAN ARQUITECTURA, S.L., en virtud de contrato de servicios adjudicado mediante Decreto de Alcaldía nº 2018/2021 de fecha 06-09-2021.

Firmado por:	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
Registrado en:	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 18/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	



ÍLTRE. AYUNTAMIENTO  
DE EL PASO

Rgto. Entidad Nº 0.1380.276  
Avda. Islas Canarias, 18 - C.P. 38750 El Paso  
Telf.: 922 485 130 - 922 485 400 - Fax: 922 485 978  
Correo electrónico: ayuntamiento@elpaso.es  
<http://www.elpaso.es>

**QUINTO.-** El Pleno Municipal, en sesión extraordinaria urgente celebrada el día 16 de enero de 2023 acordó,

*“Desestimar las alegaciones presentadas por BEN MAGEC- Ecologistas en Acción, con CIF nº 35308873 conforme a los fundamentos contenidos en el informe emitido por los Servicios Jurídicos, cuyo tenor se reproduce a continuación:*

*(...)*

**Segundo.-** Aprobar definitivamente el Estudio de detalle, de iniciativa municipal, del solar de emplazamiento del Hotel Escuela Monterrey, correspondiente a un ámbito de SUNCU-EC 3, a los efectos de adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada para la ejecución de la construcción destinada a Hotel-escuela.

**Tercero.-** Publicar el texto íntegro del presente acuerdo de aprobación definitiva, junto con la normativa del Estudio de Detalle, con la expresión de los recursos que procedan, en el Boletín Oficial de Canarias y en el Boletín Oficial de la Provincia de S/C de Tenerife, produciéndose la entrada en vigor del Estudio de detalle a los quince días hábiles de esta última publicación, de conformidad con el artículo 70.2º de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con los artículos 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el artículo 103 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

**Cuarto.-** Remitir el Estudio de Detalle aprobado definitivamente, con las formalidades requeridas, al Departamento del Gobierno de Canarias competente en materia de ordenación del territorio, para su incorporación al Registro de Planeamiento de Canarias y al Consejo Cartográfico de Canarias, de conformidad con los artículos 23,155 y 157 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, en relación con los artículos 103 y 105 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

**Quinto.-** Publicar la documentación completa del Estudio de detalle aprobado definitivamente en la sede electrónica municipal, de conformidad con el artículo 157 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en relación con el artículo 105 del Reglamento de Planeamiento de Canarias,

**Sexto.-** Notificar el presente acuerdo a BEN MAGEC-Ecologistas en Acción, expresando en la notificación la dirección electrónica para la descarga del documento aprobado definitivamente, con expresión de los recursos que procedan, y a la Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial, para su conocimiento”

**SEXTO.-** Con fecha 23 de febrero de 2023 tiene entrada en esta Administración informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Canarias en los términos siguientes:

<b>Firmado por:</b>	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
<b>Registrado en:</b>	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 19/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	

"(...) La edificación objeto de estudio desde el punto de vista arquitectónico, entendemos que el cuerpo principal corresponde al teatro con una fachada con galería porticada sobre columnas con capiteles toscanos, cuenta con detalles clasicistas como las puertas rematadas con un frontis triangular, lo cual no es baladí pues es la antesala de lo que nos encontramos en el interior, un teatro de estilo italiano, siendo esta parte la más relevante del conjunto de la edificación. Este cuerpo se debe conservar, tanto los vanos exteriores como sus carpinterías y en el interior todos los elementos que lo configuran, como los solados del patio de butacas, suelos hidráulicos, distribución y balconadas de hormigón, así como el espacio escénico que llamamos a la italiana porque la escena está elevada respecto al espacio donde está el público, cerrado por los lados y por detrás, de forma que el público solo tenga un plano de visión. Rematando la apertura rectangular que da paso a la escena, aparece un escudo que se debe preservar. "


Lo anterior entendemos que es en relación al **Teatro**, que no es objeto del Proyecto que nos ocupa.

En relación al **cuerpo de uso hotelero** que sí se encuentra en el ámbito del Proyecto, se indica que "El cuerpo que ha sido de uso hotelero **arquitectónicamente no revierte gran interés**, pero sí cuenta con **elementos que se deben conservar** por ser característicos de una época, como son los **suelos hidráulicos** (anexo 1) y las **piezas de los baños** (anexo 2), dichos elementos se deben reintegrar en la obra que se pretende llevar a cabo. Con respecto a la **terrazza** debe conservarse como espacio abierto que aunque forma parte de una construcción más tardía tiene relación con la influencia del estilo toscano. Los elementos de ese espacio que se deben conservar como los **bancos** (anexo 3), los **jarrones** (anexo 4) y el **cartel** (anexo 5) en metal que pone Monterrey y remata la puerta lateral de la fachada principal.

**SÉPTIMO.-** En relación a la aprobación del proyecto de obras, el artículo 231 LCSP dispone que, "En los términos previstos en esta Ley, la adjudicación de un contrato de obras requerirá la previa elaboración, supervisión, aprobación y replanteo del correspondiente proyecto, que definirá con precisión el objeto del contrato. **La aprobación del proyecto corresponderá al órgano de contratación** salvo que tal competencia esté específicamente atribuida a otro órgano por una norma jurídica".

En el presente supuesto, y atendiendo al valor estimado del Proyecto, el órgano de contratación de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional segunda de la LCSP será el **Pleno** salvo que tal competencias esté específicamente atribuida a otro órgano por una norma jurídica, como es el caso del Ayuntamiento de El Paso, que en Pleno en sesión extraordinaria urgente celebrada el día 28 de junio de 2019 adoptó el acuerdo de delegar en la **Junta de Gobierno Local** una serie de atribuciones, entre las que se encuentra **"La aprobación de los proyectos de obras y servicios cuando sea competente para su contratación o concesión y cuando aún no estén puestos en los presupuestos"**.

Los acuerdos de la Junta de Gobierno Local, en el ejercicio de sus competencias delegadas por el Ayuntamiento en Pleno, deberán ir precedidas de la emisión de Dictamen por la **Comisión Informativa** correspondiente, salvo por razones de urgencia, en cuyo caso deberá darse cuenta a la Comisión Informativa en la primera sesión que ésta celebre.

<b>Firmado por:</b>	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
<b>Registrado en:</b>	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 20/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	



ILTRE. AYUNTAMIENTO  
DE EL PASO

Rgto. Entidad Nº 0.1380.276  
Avda. Islas Canarias, 18 - C.P. 38750 El Paso  
Telf.: 922 485 130 - 922 485 400 - Fax: 922 485 978  
Correo electrónico: ayuntamiento@elpaso.es  
<http://www.elpaso.es>

**OCTAVO.-** Consta **informe favorable** emitido por los Servicios Técnicos Municipales (Arquitecto Municipal), en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 235 LCSP, según el cual, antes de la antes de la aprobación del Proyecto, y en el caso de que el presupuesto base de licitación del **contrato de obras sea igual o superior a 500.000 €**, el órgano de contratación deberá solicitar un informe de las correspondientes oficinas o unidades de supervisión de proyectos, a los efectos de verificar que se ha tenido en cuenta las disposiciones de carácter legal o reglamentario así como la normativa técnica que resulte de aplicación para cada tipo de proyecto. En el presente supuesto, ante la ausencia en la Entidad Local de la oficina de supervisión de proyectos, y dado el principio autoorganizativo de las Entidades Locales, se confían tales funciones al Arquitecto Municipal, el cual cuenta con competencia y medios para desempeñar las funciones propias de las oficinas de supervisión de proyectos.

#### LEGISLACIÓN APLICABLE

I.- La Legislación aplicable al asunto es la siguiente:

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- El Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.
- El Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. (Artículos vigentes tras la entrada en vigor del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo).

II.- Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, y conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, la que suscribe eleva la siguiente:

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

**PRIMERO.** Aprobar el Proyecto de obras para la ejecución del "**PROYECTO HOTEL ESCUELA MONTERREY**" PARA EL AYUNTAMIENTO DE EL PASO, redactado por SAN JUAN ARQUITECTURA S.L., con CIF nº B97640114, con un valor estimado de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (5.438.566,88 €), a los efectos previstos en los artículos 231 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, atendiendo a las **PROPUESTAS** contenidas en el **informe de la Dirección General de Patrimonio del Gobierno de Canarias**, según el cual deben conservarse para reintegrarse en la obra por ser característicos de una época:

- Los suelos hidráulicos
- Piezas de los baños
- La terraza como espacio abierto, los bancos, jarrones y cartel de Monterrey que remata la puerta lateral de la fachada principal.

Firmado por:	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
Registrado en:	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a>			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 21/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	

**SEGUNDO.-** Dar traslado del presente acuerdo al equipo redactor SAN JUAN ARQUITECTURA, S.L., a los efectos de que incorpore en el Pliego de Prescripciones Técnicas del citado Proyecto la conservación de los elementos descritos para reintegrarlos en la obra.

**TERCERO.-** Una vez entregado el documento por el equipo redactor con las consideraciones propuestas, se proceda por los Servicios Técnicos Municipales a realizar el **acta de replanteo**, a los efectos previstos en el artículo 236 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

**CUARTO.- Ordenar la redacción de los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares, que han de regir el contrato y el procedimiento de adjudicación, de conformidad con el artículo 122 LCSP.**

**QUINTO.-** Que por la Secretaría Municipal se proceda a emitir **informe jurídico** preceptivo en la aprobación del expediente de contratación, de conformidad con lo dispuesto en la DA 3ª de la LCSP.


**SEXTO.-** Que por la Intervención Municipal se proceda a la **fiscalización** del expediente de contratación para su aprobación.

Es todo cuanto cúmpleme informar, no obstante, el órgano competente resolverá lo que estime procedente conforme a derecho.”

Sometido el asunto a votación, la Junta de Gobierno en uso de las competencias delegadas por el Pleno de este Ayuntamiento y por unanimidad, adopta el acuerdo que seguidamente se transcribe, sirviendo de motivación al mismo el informe transcrito de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6º de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

**PRIMERO.** Aprobar el Proyecto de obras para la ejecución del “**PROYECTO HOTEL ESCUELA MONTERREY**” PARA EL AYUNTAMIENTO DE EL PASO, redactado por SAN JUAN ARQUITECTURA S.L., con CIF nº B97640114, con un valor estimado de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (5.438.566,88 €), a los efectos previstos en los artículos 231 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, atendiendo a las **PROPUESTAS** contenidas en el **informe de la Dirección General de Patrimonio del Gobierno de Canarias**, según el cual deben conservarse para reintegrarse en la obra por ser característicos de una época:

- Los suelos hidráulicos
- Piezas de los baños
- La terraza como espacio abierto, los bancos, jarrones y cartel de Monterrey que remata la puerta lateral de la fachada principal.

<b>Firmado por:</b>	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
<b>Registrado en:</b>	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 22/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	



ILTRE. AYUNTAMIENTO  
DE EL PASO

Rgto. Entidad Nº 0.1380.276  
Avda. Islas Canarias, 18 - C.P. 38750 El Paso  
Telf.: 922 485 130 - 922 485 400 - Fax: 922 485 978  
Correo electrónico: ayuntamiento@elpaso.es  
<http://www.elpaso.es>

**SEGUNDO.-** Dar traslado del presente acuerdo al equipo redactor SAN JUAN ARQUITECTURA, S.L., a los efectos de que incorpore en el Pliego de Prescripciones Técnicas del citado Proyecto la conservación de los elementos descritos para reintegrarlos en la obra.

**TERCERO.-** Una vez entregado el documento por el equipo redactor con las consideraciones propuestas, se proceda por los Servicios Técnicos Municipales a realizar el **acta de replanteo**, a los efectos previstos en el artículo 236 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

**CUARTO.- Ordenar la redacción de los Pliegos** de Cláusulas Administrativas Particulares, que han de regir el contrato y el procedimiento de adjudicación, de conformidad con el artículo 122 LCSP.

**QUINTO.-** Que por la Secretaría Municipal se proceda a emitir **informe jurídico** preceptivo en la aprobación del expediente de contratación, de conformidad con lo dispuesto en la DA 3ª de la LCSP.

**SEXTO.-** Que por la Intervención Municipal se proceda a la **fiscalización** del expediente de contratación para su aprobación

**SEXTO. Asuntos de Urgencia.**

No se plantean.

**SÉPTIMO. Ruegos y preguntas.**

No se formularon.

Y no habiendo más asuntos que tratar y cumpliendo el objeto del acto, el Sr. Presidente levanta la sesión siendo las nueve horas y treinta minutos, de lo cual como Secretaria doy fe.

<b>Firmado por:</b>	MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LORENZO - Secretaria SERGIO JAVIER RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ - Alcalde - Presidente	Fecha: 13-03-2023 13:20:36 Fecha: 13-03-2023 14:54:52	
<b>Registrado en:</b>	JUNTAS DE GOBIERNO - Nº: 4/2023	Fecha: 15-03-2023 11:34	
Nº expediente administrativo: 2023-000925 Código Seguro de Verificación (CSV): ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962 Comprobación CSV: <a href="https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962">https://sede.elpaso.es/publico/documento/ACBA3CC5F3489F1773277B0E5C8D8962</a> .			
Fecha de sellado electrónico: 01-06-2023 07:45:26	- 23/23 -	Fecha de emisión de esta copia: 13-12-2024 10:07:43	