

V. Anuncios

Otros anuncios

Administración Local

Cabildo Insular de Fuerteventura

3617 ANUNCIO de 14 de noviembre de 2022, relativo a la declaración de interés público y social y a la compatibilidad con el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura de la actuación denominada “Instalaciones del Oasis Park Fuerteventura”, actualmente denominado Oasis Wildlife Fuerteventura, en La Lajita, término municipal de Pájara, a instancia de La Lajita Oasis Park, S.L.

Anuncio relativo a la declaración sobre la existencia o no de prohibición en el planeamiento insular y sobre el interés público y social de la actuación denominada “Instalaciones del Oasis Park Fuerteventura”, actualmente denominado Oasis Wildlife Fuerteventura, emplazado en La Lajita, término municipal de Pájara, a instancia de La Lajita Oasis Park, S.L, por medio de la Resolución CAB/2022/8333, de 9 de noviembre de 2022, transcrita parcialmente en los términos establecidos por el artículo 79.6 de la Ley del Suelo de Canarias (esto es, la motivación de la declaración de interés público y social).

ANTECEDENTES

“(…)”

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Visto el primer informe jurídico emitido por la Jefa de Servicio de Ordenación del Territorio, de fecha 15 de julio de 2020, por el que se hace necesario despejar cualquier duda jurídica sobre la posibilidad de la tramitación del artículo 79 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC), para el proyecto presentado, procediendo a elevar consulta a los Servicios Jurídicos del Cabildo Insular de Fuerteventura, en su caso, emitido informe jurídico por la Directora de la Asesoría Jurídica y Defensa en Juicio, el 14 de octubre de 2022, que literalmente dice:

“(…) La cuestión sometida a informe se contrae en determinar si jurídicamente es viable la aplicación de la tramitación prevista en el artículo 79 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, para el proyecto de equipamiento complementario de ocio turístico Oasis Park Fuerteventura objeto del expediente referenciado como 2019/00032500K.

Al respecto, el precepto citado viene a establecer el procedimiento a seguir para la autorización de actuaciones que no cuenten con cobertura en el planeamiento vigente. Dicho procedimiento, en lo que a los Cabildos se refiere, se encamina a recabar la declaración sobre la existencia o no de prohibición en el planeamiento insular y sobre el interés público o social de la actuación.

Para ello se hace necesario partir de la habilitación contenida en el artículo 62 de dicho cuerpo legal, cuyo contenido se reproduce literalmente,

“Artículo 62. Usos, actividades y construcciones de interés público o social.

1. Excepcionalmente, en el suelo rústico, no categorizado de protección ambiental ni de protección agraria, podrán autorizarse usos industriales, energéticos, turísticos, dotacionales, de equipamiento y servicios, así como cualquier otro que no sea ordinario ni complementario de uso ordinario, siempre que se integren en actuaciones de interés público o social, contribuyan a la ordenación y el desarrollo rural o que deban situarse necesariamente en suelo rústico y que, además, ese uso e implantación no estuvieran expresamente prohibidos por el planeamiento.

2. Los usos industriales incluyen cualquier instalación industrial que deba emplazarse alejada de otros usos por su peligrosidad o molestia y fuera de suelos urbanos o urbanizables, salvo que sea propia o complementaria de actividades que tengan la consideración de usos ordinarios, incluidas las plantas de procesamiento de explotaciones agrícolas, mineras o hidráulicas.

3. Los usos energéticos incluyen todas las instalaciones destinadas a esa actividad que lo sean de acuerdo con la legislación sectorial, salvo aquellos que tienen carácter complementario de uso ordinario.

4. Los usos turísticos comprenden los establecimientos turísticos, alojativos y no alojativos, así como los equipamientos complementarios, de acuerdo con lo dispuesto por la legislación sectorial específica, salvo aquellos que sean admisibles como complementarios de usos ordinarios.

5. Los usos dotacionales, de equipamiento y de servicios comprenden cuantas instalaciones sean necesarias para la prestación de servicios de interés general o de interés social como las instalaciones para la seguridad y la defensa, las docentes y las científicas, las asistenciales, las funerarias y otras similares. Igualmente, las áreas y las estaciones de servicio, así como las instalaciones deportivas que no tengan carácter de uso ordinario específico.

6. Con carácter general, los usos a que se refieren los apartados anteriores comprenderán las construcciones e instalaciones que los caractericen de acuerdo con la presente ley y la legislación sectorial correspondiente.”

Por su parte, el artículo 74 de dicha Ley bajo la rúbrica de “Usos, actividades y construcciones en suelo rústico” consigna expresamente,

“1. Cualquier uso, actividad o construcción ordinario en suelo rústico está sujeto a licencia municipal, o, cuando así esté previsto, a comunicación previa, salvo aquellos exceptuados de intervención administrativa por esta ley, sin perjuicio, en su caso, de la obligación de recabar los informes que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial que resulte aplicable.

2. Los usos, actividades o construcciones en suelo rústico, distintos de los anteriores, requerirán la determinación expresa de su interés público o social con carácter previo al otorgamiento, en su caso, de licencia municipal.

3. Los proyectos de interés insular o autonómico promovidos por las administraciones públicas se someterán a su régimen específico, sin que precisen de licencia municipal.”

El citado precepto diferencia los usos, actividades y construcciones con cobertura en el planeamiento (apartado 1), de los actos y usos no ordinarios en suelo rústico que carezcan de cobertura expresa en el planeamiento (apartado 2), estableciéndose en este último caso, que en estos supuestos se requiere la previa declaración por el cabildo insular del interés público o social de la actuación con carácter previo a la licencia municipal.

Continúa el artículo 77 determinando la regulación de los usos, actividades y construcciones en suelo rústico no previstos en el planeamiento, disponiendo expresamente que,

“1. Cuando los actos, construcciones y usos no ordinarios carezcan de cobertura expresa en el planeamiento, o el grado suficiente de detalle, su autorización por licencia requiere de la previa declaración, por el cabildo insular, del interés público o social de la actuación y de su compatibilidad en su caso, con el planeamiento insular sin perjuicio de los restantes informes sectoriales que sean legalmente exigibles.

2. El procedimiento para su otorgamiento y su contenido es el previsto en el artículo 79 de esta ley.”

De lo anterior, se concluye que de los preceptos citados no se infiere, a priori, una prohibición o limitación de la aplicabilidad del procedimiento previsto en el artículo 79 de la Ley al proyecto referenciado. Antes bien, produciría indefensión al interesado la no tramitación del oportuno procedimiento que permita concluir la existencia o no de interés público o social, y cuya valoración, en cuanto conceptos jurídicos indeterminados, requiere una adecuada interpretación, a lo que hay que añadir la valoración de la necesidad de su situación en suelo rústico. En este sentido, es cierto que no existe un concepto ni de “interés público” ni de “interés social” en la Ley del Suelo ni en ningún otro texto normativo, aunque si puede afirmarse que los mismos aluden al interés general y en beneficio de la colectividad, por estar directamente relacionados con los principios de actuación de las Administraciones Públicas recogidos en el artículo 103 de la Constitución española. (...).”

Atendiendo a dicho informe este Servicio de Ordenación del Territorio procede a la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 79 de la LSENPC, acatando el criterio de la Asesoría Jurídica y Defensa en Juicio de esta Corporación.

Segunda.- Visto el informe de la técnico del Servicio de Ordenación del Territorio, de fecha 3 de noviembre 2022, obrante en el expediente, que en síntesis reconoce:

“(…)1.- Antecedentes:

1.1.- Solicitud y características generales:

La Lajita Oasis Park, S.L. solicita la declaración de la existencia o no de prohibición en el Planeamiento Insular y sobre el interés público y social de las instalaciones del “Oasis Park Fuerteventura”, emplazado en La Lajita, t.m. de Pájara.,

(...)

1.2.- Clasificación del terreno:

Contrastada la localización de la actuación con la cartografía del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, podemos decir que el terreno donde se plantea la actuación se localiza parte en zona denominada Zona Bb-SRP2-Nivel 2. Suelo rústico productivo y en menor medida en la zona denominada ZC-SRED, Subzona C. Suelo rústico común. Edificación Dispersa, según Texto consolidado de la normativa vigente del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura y Plan de Ordenación de los recursos Naturales (PIOF-PORN) relativo a la toma en consideración de las determinaciones urbanísticas derogadas del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, en aplicación de la Disposición derogatoria única.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo, publicado en el BOC de 21.9.2018), correspondiendo con arreglo al artículo 101.b) y 102.b) de la normativa del Plan Insular con la zonificación tipo Bb y C respectivamente del Plan de Ordenación de los recursos naturales (PORN)

(...)

1.3.- Planeamiento municipal:

Según se recoge en la resolución municipal de fecha 14 de abril de 2020, remitida para la tramitación del expediente: “(...) El planeamiento vigente en el municipio de Pájara es el Plan General aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuya aprobación definitiva, proveniente de la ejecución de sentencias judiciales, consta publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 212, de 3 de noviembre de 2004, y cuyo contenido normativo íntegro consta asimismo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007. (...)”

La actuación prevista se asienta sobre suelo rústico en diferentes categorías, no siendo ninguna de ellas de protección ambiental. Sin embargo, una parte de la actuación prevista se asienta sobre suelo rústico productivo (hoy Suelo Rústico de protección agraria). La limitación que establece el artículo 62 de la Ley 4/2017 a la autorización de usos, actividades y construcciones de interés público o social en el suelo Rústico de Protección Agraria, no es de aplicación a los expedientes en tramitación a la entrada en vigor de la citada ley o que se hayan iniciado antes del 31 de diciembre de 2018, conforme a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 4/2017. Al respecto de lo anterior hay presentadas en este Ayuntamiento dos instancias suscritas por la representación de la entidad mercantil “La Lajita Oasis Park, S.L.”, de fecha 28 y 31 de diciembre de 2018 (R.E. nº 14238 y 14249), por las que solicita, conforme establece la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, en relación con el artículo 62 del citado Texto Legal, la declaración de interés público o social de las instalaciones del “Oasis Park Fuerteventura”, emplazado en La Lajita (término municipal Pájara), así como la inclusión en el expediente de su razón el uso o actividad energética en las citadas instalaciones. (...)”

En conclusión de las consideraciones expuestas respecto al documento de “Declaración del interés público o social del equipamiento complementario de ocio turístico Oasis Park Fuerteventura”. desde esta Oficina Técnica municipal se informa que, al no asentarse la actuación prevista en suelos de protección ambiental y no estar expresamente prohibido por

el PGO en vigor, puede ser compatible la actuación si se declara previamente por el Cabildo Insular el interés público o social de la actuación, al tratarse de unas construcciones y usos no ordinarios que carecen de cobertura expresa en el planeamiento municipal (...)"

1.4.- Audiencia a los colindantes:

Se comunica a los colindantes el trámite de audiencia, incluyendo al Consejo Insular de Aguas y al Ayuntamiento de Pájara. Se han recibido 3 alegaciones al respecto.

1.5.- Informes solicitados a las administraciones afectadas en el periodo de información pública de la actuación:

(...)

2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN:

2.1.- Tal y como se ha expuesto en el anterior apartado 1.2., la actuación se localiza en su mayor parte en la zona denominada Zona Bb-SRP2-Nivel 2. Suelo rústico productivo y en menor medida en la zona denominada ZC-SRED, Subzona C. Suelo rústico común. Edificación Dispersa, según el Plan insular vigente, según el documento aprobado por el Decreto 159/2001, de 23 de julio (BOC nº 111, de 22.8.2001) y el Decreto 2/2002, de 22 de enero (BOC nº 7, de 16.1.2002), correspondiendo con arreglo a los artículos 101.b) y 102. a) y b) de la normativa del Plan Insular con la zonificación tipo Bb y C respectivamente del Plan de Ordenación de los recursos naturales (PORN).

Con carácter particular para la categoría de suelo identificada como ZBb-SRP-2. Nivel 2. Suelo rústico productivo se fijan las siguientes determinaciones (artículo 101 b), determinación vinculante (DV), de la normativa del PEOF:

“b) ZBb-SRP-2. Nivel 2.

Actividades a mantener: usos agrarios (agricultura de secano, cultivo bajo malla, agricultura de regadío, ganadería extensiva).

Actividades a potenciar: usos agrarios, regeneración del paisaje, excursionismo, recreo concentrado, repoblaciones con forrajeras. Se podrán autorizar edificaciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas de entidad. Las implantaciones de agricultura intensiva que comporte instalaciones no permanentes (mallas, invernaderos), deberán ser reguladas con el objeto de minimizar el impacto sobre el paisaje y garantizar la eliminación de los desechos y residuos.

Actividades sometidas a limitaciones específicas: reforestaciones, camping, caza, circulación con vehículos todo terreno, edificaciones ganaderas y anexas a las explotaciones agrarias, industrias agrarias, crecimiento apoyado en núcleos preexistentes, actividades extractivas y vertederos, autovías y carreteras, pistas forestales, líneas subterráneas, instalaciones puntuales. En todo caso se permitirán las actividades extractivas tradicionales y consuetudinarias para usos puntuales y con destino a obras de arquitectura y agricultura tradicional y popular mayorera, que en todo caso nunca podrán dar lugar a explotaciones industriales y referidas fundamentalmente a arenisca, cantería roja, calizas, picón y basálticas superficiales.

Actividades prohibidas: polígonos industriales e industrias aisladas (excepto las de carácter agrario), tendidos aéreos. Los nuevos usos residenciales y turísticos, en actuaciones aisladas, únicamente se permitirán sobre el patrimonio rural rehabilitado.

Todo el entorno de la montaña de Tindaya, hasta el mar y en un radio de 5 Km a su alrededor se protege de manera que queda prohibido todo tipo de asentamiento, edificación o urbanización exceptuándose el ya existente AR de Tindaya.”

Con carácter particular para la categoría de suelo identificada como ZC-SRC Zona C. Suelo rústico común, se fijan las siguientes determinaciones (artículo 102.a), determinación vinculante (DV), de la normativa del PIOF:

“ZC-SRC Zona C.

Condiciones Generales:

Se podrán autorizar equipamientos, construcciones e instalaciones de interés general, entre las que se consideran, como edificación singular nueva: Equipamientos y dotaciones de uso público. Construcciones necesarias para el funcionamiento de infraestructuras de uso público. Explotaciones agrarias y ganaderas de entidad.

Actividades a potenciar: regeneración del paisaje, recreo concentrado, camping, agricultura innovadora (cultivos bajo malla, industrias agrarias), crecimiento de asentamientos rurales.

Actividades sometidas a limitaciones específicas: caza, circulación con vehículos todo terreno, edificaciones de uso ganadero, edificaciones anexas a las explotaciones agrarias, actividades extractivas y vertederos, urbanización, usos industriales, autovías y carreteras, líneas subterráneas, instalaciones puntuales. Las actividades extractivas en suelo C, tendrán que realizar un Estudio de Impacto Ecológico para cualquier incremento de su actividad y recuperar las condiciones topográficas y reposición de la cubierta vegetal de dicha actividad al vencimiento de los plazos establecidos.

Actividades prohibidas: tendidos aéreos y vivienda o uso residencial. (...)”

Con carácter particular para la categoría de suelo identificada como ZC-SRC. ED. Suelo rústico común edificación dispersa, se fijan las siguientes determinaciones (artículo 102 b), determinación vinculante (DV), de la normativa del PIOF:

“b) ZC-SRC-ED - Subzona C. Suelo Rústico Común. Edificación Dispersa.

Se podrán autorizar edificaciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrarias y a otras actividades.

El planeamiento municipal delimitará zonas de preferente localización para la agricultura intensiva, favoreciendo en ellas la localización de las infraestructuras y servicios requeridos por esta actividad (infraestructuras hidráulicas, viarias, servicios de almacenaje, comercialización), regulando las condiciones de parcelación, cerramientos, instalaciones, etc.

La edificación existente no quedará fuera de ordenación siempre que se mimetice. Se permitirá su ampliación en función del número de miembro de la unidad familiar hasta alcanzar la vivienda un máximo de 40 m² por cada miembro. No deben mimetizarse las obras de arquitectura tradicional y popular.

Existen dos supuestos de excepción a esta forma, en la que los edificios existentes no quedarán fuera de ordenación aún sin mimetizarse:

- Cuando el edificio tenga algún tipo de protección por su carácter histórico-artístico.
- Cuando el edificio sea rehabilitado para turismo rural permitiendo, justificadamente, incluso la duplicación de su superficie.

Las obras de rehabilitación se sujetarán a las normas de mimetismo.

El planeamiento municipal clasificará dichas zonas en cualquiera de las siguientes 4 categorías:

Asentamientos rurales.

Asentamientos agrícolas.

Urbanizable sectorizado (residencial o industrial).

Suelo rústico de protección territorial”

Sin perjuicio de las normas para cada tipo de zona y categoría de suelo rústico, con carácter general se establecen las siguientes normas, recogidas en el artículo 97 DV del PIOF:

“A) Accesos. No se permitirá la apertura de nuevas carreteras, pistas o caminos con carácter general, potenciándose los existentes en la red actual, salvo que fuesen declarados de utilidad pública o interés social, o estén previstos en el Plan Insular.(...)”

“(...) C) Parcelación: no podrán realizarse parcelaciones o segregaciones que den lugar a fincas o parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas legalmente como Unidades Mínimas de Cultivo ni a las señaladas como parcelas mínimas a los efectos edificatorios por el Plan Insular, se harán respetando las estructuras agrícolas existentes, siendo los muros y trastones de gavias, caños, puentes de caminos y estos mismos referencia obligada para establecer futuras parcelaciones o segregaciones.

D) Situación de las edificaciones: las construcciones o instalaciones deberán cumplir, en cuanto a su situación, las siguientes condiciones:

Tener una pendiente de terreno inferior al 20%. En ningún caso las construcciones e instalaciones podrán apoyarse sobre un terreno soportado por un talud de más de 5 metros de altura y que produzca un corte en el terreno de más de 3,5 metros.(...)”

Por tanto, la actuación que se pretende no se encuentra expresamente prohibida por el planeamiento insular.

2.2.- Con respecto al cumplimiento de la normativa vigente municipal, en el certificado del informe municipal remitido se concluye que:

“(…) En conclusión de las consideraciones expuestas respecto al documento de “Declaración del interés público o social del equipamiento complementario de ocio turístico Oasis Park Fuerteventura”. desde esta Oficina Técnica municipal se informa que, al no asentarse la actuación prevista en suelos de protección ambiental y no estar expresamente prohibido por el PGO en vigor, puede ser compatible la actuación si se declara previamente por el Cabildo Insular el interés público o social de la actuación, al tratarse de unas construcciones y usos no ordinarios que carecen de cobertura expresa en el planeamiento municipal (…)”

2.3.- Visto lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los espacios naturales protegidos (en adelante LSENPC), en el que se establece lo siguiente:

“ 1. Excepcionalmente, en el suelo rústico, no categorizado de protección ambiental ni de protección agraria, podrán autorizarse usos industriales, energéticos, turísticos, dotacionales, de equipamiento y servicios, así como cualquier otro que no sea ordinario ni complementario de uso ordinario, siempre que se integren en actuaciones de interés público o social, contribuyan a la ordenación y el desarrollo rural o que deban situarse necesariamente en suelo rústico y que, además, ese uso e implantación no estuvieran expresamente prohibidos por el planeamiento. (…)”

“(…) 4. Los usos turísticos comprenden los establecimientos turísticos, alojativos y no alojativos, así como los equipamientos complementarios, de acuerdo con lo dispuesto por la legislación sectorial específica, salvo aquellos que sean admisibles como complementarios de usos ordinarios. (…).

2.4.- Visto el proyecto remitido, con respecto a lo expuesto en el apartado anterior se comprueba que:

- Suelo rústico, no categorizado de protección ambiental ni de protección agraria. El suelo objeto de actuación se localiza parte en suelo rústico común edificación dispersa y parte en suelo rústico productivo del plan insular, que se corresponden con las zonas C y Bb, respectivamente, por lo tanto no es suelo de protección ambiental, pero sí de protección agraria la zona Bb, y de conformidad con el Decreto 6/1997, de 21 de enero, por el que se fijan las directrices formales para la elaboración de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (Decreto 6/97, aunque derogado a día de hoy, el PIOF-PORN se redactó conforme a dicho decreto y así se recoge artículo 1, 2 y 3 del mismo), la subzona de aptitud productiva (Bb) sería la “constituida por aquella parte de la zona B que albergue actividades productivas de tipo tradicional o que, por su morfología, accesos y demás factores del proceso productivo, sea susceptible de albergarlas”.

No obstante, tal y como además se recoge en el certificado municipal remitido, la limitación que establece el artículo 62 de la Ley 4/2017 a la autorización de usos, actividades y construcciones de interés público o social en el suelo Rústico de Protección Agraria, no es de aplicación a los expedientes en tramitación a la entrada en vigor de la citada ley o que se hayan iniciado antes del 31 de diciembre de 2018, conforme a la disposición

transitoria cuarta de la Ley 4/2017. Y desde el certificado municipal se justifica que “(...) hay presentadas en este Ayuntamiento dos instancias suscritas por la representación de la entidad mercantil “La Lajita Oasis Park, S.L.”, de fecha 28 y 31 de diciembre de 2018 (R.E. nº 14238 y 14249), por las que solicita, conforme establece la disposición transitoria cuarta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, en relación con el artículo 62 del citado Texto Legal, la declaración de interés público o social de las instalaciones del “Oasis Park Fuerteventura”, emplazado en La Lajita (T.M. Pájara) (...)”.

- Usos turísticos, el uso pretendido es turístico de equipamiento dado que la actuación solicitada consiste en la consolidación y ampliación de un equipamiento complementario de ocio turístico denominado Oasis Wildlife Fuerteventura, consistente en un modelo de parque zoológico y jardín botánico, adaptado al entorno, eficiente y sostenible que permita la ampliación y mejora de las instalaciones del equipamiento preexistente.

- Que se integren en actuaciones de interés público o social: además del interés para el turismo de la isla que supone este equipamiento de ocio complementario al uso turístico, que ofrece una alternativa de ocio al turismo de sol y playa, según se expone y se acredita en la memoria del interés público y social presentada, la gran variedad de actividades desarrollada y proyectadas por el Oasis Wild Life Fuerteventura contribuyen a reafirmar el interés público y social de la actuación dado que desde hace años se viene participando del mismo generalmente desde varios aspectos (cultural, turístico, económico, ecológico, social, investigación científica, etc.), tales como:

- Conservación de la fauna silvestre en los parques zoológicos.
- Interés cultural/Patrimonio:
 - Conservación camello canario.
 - Conservación burro majorero.
 - Museo del camello.
 - Mercado agrícola y artesanal.
- Interés educativo:
 - Proyectos educativos. aula de educación medioambiental.
- Talleres y campañas:
 - Día internacional del buitre.
 - Día mundial de los elefantes.
 - Congreso AIMJ2, “Plantas amenazadas y el papel de los jardines botánicos en su conservación”.
 - Campaña “quién habla por mí”.

- Programas educativos:
- Día internacional de los bosques.
- Día mundial de la educación ambiental.
- Día mundial forestal.
- Día mundial de las aves migratorias.
- Día internacional de la fascinación por las flores.
- Colaboración educativa externa. o Convenios de colaboración.
- Formación profesional de personal.
- Interés científico:
 - Programa de investigación sobre el camello y la leche de camella.
 - Proyecto de investigación procesos de reproducción del dromedario canario.
 - Convenio de colaboración con universidades en el campo de la investigación.
 - Desarrollo de cursos y actividades formativas.
- Interés ecológico:
 - Convenio de colaboración entre el Cabildo Insular de Fuerteventura y Fuerteventura Oasis Wildlife para la atención y mantenimiento de especies de la fauna silvestre que puedan o no ser objeto de suelta en el medio natural.
 - Acuerdo de colaboración entre el Excmo. Cabildo de Fuerteventura y Fuerteventura Oasis Wildlife para la conservación, difusión, sensibilización e investigación en materia de flora y fauna.
 - Acuerdo de colaboración en programa de rescate de fauna marina.
 - Acuerdo de colaboración en programa de conservación gazella cuvieri.
 - Programas de conservación internacionales EEP.
 - Acuerdo de colaboración para la conservación del guirre.
 - Reserva de aves migratorias.
 - Reserva de plantas autóctonas.
 - Jardín botánico (de plantas tropicales y subtropicales y de plantas de zonas áridas).

- Interés social:

Cuentan con un último grupo de programas y actuaciones en los que prima en sí mismo el interés social, de contribución directa al bienestar de las personas, que son:

- Responsabilidad social corporativa.
- Minimizar el impacto ambiental.
- Asegurar la motivación y la implicación de los recursos humanos en la mejora continua de Oasis Wildlife Fuerteventura.
- Establecer convenios de prácticas laborales con diferentes centros educativos.
- Mantener una estrecha relación con el cliente y garantizar su satisfacción.
- Concienciar sobre la responsabilidad social a proveedores y empresas subcontratadas.
- Implicarse con la comunidad y el tejido social.
- Interacciones con otras especies y charlas educativas.
- Programa de interacción con otáridos/leones marinos.

- Interés económico:

- Plan Territorial de empleo de Fuerteventura.
- Plan Estratégico de Fuerteventura.

- Que deban situarse necesariamente en suelo rústico. Dadas las características de la actuación con una extensión de 832.075 m² y la naturaleza de la misma tratándose de un equipamiento de ocio vinculado a la naturaleza con más de 250 especies animales y 6.800 especies vegetales que hace necesaria su implantación en suelo rústico e inviable en un suelo urbano.

- Uso e implantación no estuvieran expresamente prohibidos por el planeamiento. A la vista del informe municipal, así como de la normativa del Plan Insular, este uso no está expresamente prohibido.

2.5.- Visto lo dispuesto en el artículo 70 de la LSENPC, relativo a los usos admisibles en el suelo rústico común, donde se recoge que:

“1. En el suelo rústico común, tanto ordinario como de reserva, será posible cualquier uso y actividad ordinaria, con sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional.

2. En particular, en el suelo rústico común ordinario se podrán localizar, además, aquellos usos y actividades que no sean admisibles en otras categorías, pero que, por sus características y funcionalidad, deban implantarse en suelo rústico, con construcciones e instalaciones tanto provisionales como permanentes.”

2.6.- Visto el artículo 77 de la de la LSENPC, en el que se establece lo siguiente: “1. Cuando los actos, construcciones y usos no ordinarios carezcan de cobertura expresa en el planeamiento, o del grado suficiente de detalle, su autorización por licencia requiere de la previa declaración, por el cabildo insular, del interés público o social de la actuación y de su compatibilidad, en su caso, con el planeamiento insular, sin perjuicio de los restantes informes sectoriales que sean legalmente exigibles. 2. El procedimiento para su otorgamiento y su contenido es el previsto en el artículo 79 de esta ley.”

2.7.- Visto el artículo 79 de la de la LSENPC, en el que se establece lo siguiente: “1. En el caso de actuaciones que no cuenten con cobertura en el planeamiento aplicable el procedimiento se tramitará conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, procediéndose por el ayuntamiento, como trámite subsiguiente a la admisión de la solicitud, a recabar del cabildo insular la declaración sobre la existencia o no de prohibición en el planeamiento insular y sobre el interés público o social de la actuación.

2. Recibida la solicitud, el cabildo correspondiente realizará los siguientes trámites:

a) Someterá el proyecto a información pública y a la audiencia, en su caso, de las personas propietarias de suelo incluidas en el proyecto, y de los colindantes.

b) Recabará, de forma simultánea a la información pública, los informes de las administraciones afectadas en sus competencias.

3. A la vista del resultado de los anteriores trámites, el cabildo emitirá declaración en el plazo de tres meses desde la recepción de la solicitud en el registro del cabildo correspondiente. En caso de no emitirse en plazo se entenderá contraria al interés público o social del proyecto. (...)”

2.8.- Con respecto a la documentación necesaria para tramitar recogida en el artículo 78 de la LSENPC y ahora tras la aprobación del 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 concreto con los documentos que es establecen en su artículo 29:

a) Proyecto técnico, cuando fuere exigible, o documentación técnica que permita analizar y materializar, en su caso, la actuación. Se aporta un tomo A con la memoria del uso de interés público y social, y un tomo B con la memoria del proyecto básico firmado en diciembre de 2021, un tomo C con la documentación gráfica del proyecto y un tomo D con el Estudio de impacto ambiental firmado por un técnico ambientalista.

b) Presupuesto de las obras o actuación a ejecutar. En la página 83 del proyecto se incluye un resumen de presupuesto por capítulos que asciende a 12.351.107,10 euros, firmado por el arquitecto.

c) Memoria descriptiva y justificativa de la solución propuesta para el funcionamiento de las instalaciones proyectadas, con especificación de las obras precisas para la eficaz conexión de aquellas con las correspondientes redes generales de servicios y comunicaciones y garantía del mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes. Se aporta un tomo F denominado Instalaciones, donde constan las soluciones propuestas para el funcionamiento de las instalaciones proyectadas y expuestas en los antecedentes de este informe. Además, en el tomo E se incluyen entre otros:

- La declaración, por parte del promotor de la solicitud para la declaración de interés público o social de este equipamiento, del compromiso a financiar en su totalidad la solución de un modo satisfactorio del funcionamiento de las instalaciones previstas.

- Aquellas autorizaciones e informes con los que cuenta la instalación a lo largo de los años, incluyendo las relativas al sistema eléctrico, sobre el ciclo del agua (sondeo, desalación y efluente de salmuera) y otros.

d) Declaración responsable de asunción de los compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento, incluido el abono del canon por aprovechamiento en suelo rústico que se devengue por el otorgamiento de la licencia, en su caso. Se aporta un escrito a este respecto incluido en el tomo F denominado documentación administrativa.

e) Compromiso de ofrecimiento de garantía, por importe del 10% del coste total de las obras proyectadas, según el presupuesto de las mismas, para cubrir los gastos que puedan derivarse de los incumplimientos o de las infracciones o de las labores de restauración de los terrenos. Se aporta un escrito a este respecto incluido en el tomo E denominado documentación administrativa.

f) Acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo afectados por la actuación, en los términos previstos en el presente reglamento. Dentro del anexo E aportado, se incluye la documentación acreditativa correspondiente y en el tomo C en la documentación gráfica, se incluye un plano denominado G-06 Ámbito de actuación y parcelario catastral, donde se reflejan las parcelas catastrales afectadas por el ámbito de actuación.

2.9.- Se recuerda el cumplimiento de los siguientes artículos de la Ley 4/2017 y del Plan Insular:

- No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente.

- Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.

- Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

- Se deberá asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medioambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

- Se deberá garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

- Se deberá asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente.

En particular, y hasta tanto se produzca su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.

- Deberá adaptarse a las normas de mimetismo para el exterior de la edificación, recomendándose el uso de la piedra local en forma de mampostería quedando prohibido el chapado de piedra cualquiera que sea este. Si se utiliza el color habrá de elegirse entre los existentes en la “Tabla de color” del “Estudio de color de la isla”, con la limitación de que ha de ser el más parecido al del entorno paisajístico que rodea a la edificación en cuestión. Se admite indistintamente las texturas propias de un enfoscado, revoco o monocapa.

- Se prohíbe todo tipo de construcción sobre la cubierta, sea esta plana o inclinada, especialmente depósitos de agua, antenas parabólicas, cajas de escalera, etc.

Resultado del informe: favorable a la declaración de interés público y social para la consolidación y ampliación de un equipamiento complementario de ocio turístico denominado Oasis Wildlife Fuerteventura, consistente en un modelo de parque zoológico y jardín botánico, adaptado al entorno, eficiente y sostenible que permita la ampliación y mejora de las instalaciones del equipamiento preexistente que en la actualidad ocupa algo más de 350.000 m² y la implantación de un parque acuático que mejore y complemente la oferta actual en el sector, con un ámbito total que abarcará una superficie de terreno de 832.075 m², en el Valle de Tarajal de Sancho, en La Lajita, en el término municipal de Pájara, y con una superficie total construida de 20.771,3 m². (que comprende la superficie actual preexistente y la correspondiente a las edificaciones proyectadas de ampliación del parque), condicionado a lo dispuesto en el informe de Patrimonio Cultural, a la obtención de las autorizaciones correspondientes del Consejo Insular de Aguas, al informe de la Consejería de Transición Ecológica y Lucha contra el Cambio Climático y a lo dispuesto en el presente informe.

Por otro lado, el Ayuntamiento en el procedimiento de licencia deberá dejar acreditada la obtención en su caso de la licencias de segregación y de agrupación necesarias, pues el ámbito de la actuación abarca parte del área de 9 parcelas catastrales (y varias fincas registrales), que deberán conformar una sola parcela, donde se localice y a la que se adscriba la actuación pretendida, es decir, el equipamiento complementario de ocio turístico denominado Oasis Wildlife Fuerteventura. (...)

Tercera.- El artículo 62. de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, señala que:

“Artículo 62 Usos, actividades y construcciones de interés público o social.

1. Excepcionalmente, en el suelo rústico, no categorizado de protección ambiental ni de protección agraria, podrán autorizarse usos industriales, energéticos, turísticos, dotacionales, de equipamiento y servicios, así como cualquier otro que no sea ordinario ni complementario de uso ordinario, siempre que se integren en actuaciones de interés público o social, contribuyan a la ordenación y el desarrollo rural o que deban situarse necesariamente en suelo rústico y que, además, ese uso e implantación no estuvieran expresamente prohibidos por el planeamiento.

(...)

4. Los usos turísticos comprenden los establecimientos turísticos, alojativos y no alojativos, así como los equipamientos complementarios, de acuerdo con lo dispuesto por la legislación sectorial específica, salvo aquellos que sean admisibles como complementarios de usos ordinarios.

(...)

6. Con carácter general, los usos a que se refieren los apartados anteriores comprenderán las construcciones e instalaciones que los caractericen de acuerdo con la presente ley y la legislación sectorial correspondiente.”

Respecto a la afección del proyecto a las zonas C y Bb, “pudiendo la zona Bb identificarse con la categoría de suelo de protección agraria” de acuerdo al ya derogado Decreto 6/1997, de 21 de enero, por el que se fijan las directrices formales para la elaboración de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (puesto que el PIOF-PORN se redactó conforme a dicho decreto y así se recoge en el artículo 1, 2 y 3 del mismo), la subzona de aptitud productiva (Bb) sería la “constituida por aquella parte de la zona B que albergue actividades productivas de tipo tradicional o que, por su morfología, accesos y demás factores del proceso productivo, sea susceptible de albergarlas”, que aunque por un lado no podemos obviar que la disposición derogatoria única de la LSENPC apartado 3, deroga todas las determinaciones urbanísticas contenidas en el planeamiento insular, cabe traer a colación lo reconocido en el certificado municipal remitido, respecto de la limitación que establece el artículo 62 de la Ley 4/2017 a la autorización de usos, actividades y construcciones de interés público o social en el suelo Rústico de Protección Agraria, no es de aplicación a los expedientes en tramitación a la entrada en vigor de la citada ley o que se hayan iniciado antes del 31 de diciembre de 2018, conforme a la disposición transitoria cuarta de la Ley 4/2017. Y desde el certificado municipal se justifica que “(...) hay presentadas en este Ayuntamiento dos instancias suscritas por la representación de la entidad mercantil “La Lajita Oasis Park, S.L.”, de fecha 28 y 31 de diciembre de 2018 (R.E. nº 14238 y 14249), por las que solicita, conforme establece la disposición transitoria cuarta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, en relación con el artículo 62 del citado Texto Legal, la declaración de interés público o social de las instalaciones del “Oasis Park Fuerteventura”, emplazado en La Lajita (término municipal Pájara) (...)”. Por lo tanto es de aplicación lo previsto en dicha disposición transitoria cuarta, respecto de la afección al suelo rústico de protección agraria.

Por otro lado, de la lectura del apartado primero, del citado artículo 62, con carácter excepcional cabe entender que se podrán autorizar los usos turísticos, siempre que se integren en actuaciones de interés público o social, y que el uso no estuviera expresamente prohibido por el planeamiento. En el mismo sentido, el artículo 74 LSENPC, al indicar en su apartado segundo:

“Los usos, actividades o construcciones en suelo rústico, distintos de los anteriores, requerirán la determinación expresa de su interés público o social con carácter previo al otorgamiento, en su caso, de licencia municipal (...)”

Cuarta.- El artículo 74 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece en el régimen de los títulos habilitantes para el otorgamiento de usos, actividades y construcciones en suelo rústico, lo siguiente:

“Artículo 74. Usos, actividades y construcciones en suelo rústico.

1. Cualquier uso, actividad o construcción ordinario en suelo rústico está sujeto a licencia municipal, o, cuando así esté previsto, a comunicación previa, salvo aquellos exceptuados de intervención administrativa por esta ley, sin perjuicio, en su caso, de la obligación de recabar los informes que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial que resulte aplicable.

2. Los usos, actividades o construcciones en suelo rústico, distintos de los anteriores, requerirán la determinación expresa de su interés público o social con carácter previo al otorgamiento, en su caso, de licencia municipal.

3. Los proyectos de interés insular o autonómico promovidos por las administraciones públicas se someterán a su régimen específico, sin que precisen de licencia municipal.”

El citado precepto diferencia los usos, actividades y construcciones con cobertura en el planeamiento (apartado 1), de los actos y usos no ordinarios en suelo rústico que carezcan de cobertura expresa en el planeamiento (apartado 2), estableciéndose en este último caso, que en estos supuestos se requiere la previa declaración por el cabildo insular del interés público o social de la actuación con carácter previo a la licencia municipal.

De conformidad con lo anterior, continúa el artículo 77 determinando la regulación de los usos, actividades y construcciones en suelo rústico no previstos en el planeamiento:

“Artículo 77. No previstos en el planeamiento.

1. Cuando los actos, construcciones y usos no ordinarios carezcan de cobertura expresa en el planeamiento, o el grado suficiente de detalle, su autorización por licencia requiere de la previa declaración, por el cabildo insular, del interés público o social de la actuación y de su compatibilidad en su caso, con el planeamiento insular sin perjuicio de los restantes informes sectoriales que sean legalmente exigibles.

2. El procedimiento para su otorgamiento y su contenido es el previsto en el artículo 79 de esta ley.”

De conformidad con el artículo 79 de la LSENPC (en concordancia a su vez con el artículo 29 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias), que a su vez remite en cuanto al procedimiento concreto a lo regulado en el artículo 78, en cuyo apartado 2 a) del mismo, se recoge en síntesis que: “el ayuntamiento emitirá informe sobre la conformidad con el planeamiento y del grado de precisión para legitimar su ejecución, en su caso”. Pues, en el presente procedimiento consta resolución municipal de 14 de abril de 2020, en cuyo apartado de Conclusiones recoge lo siguiente:

“(…) de las consideraciones expuestas respecto al documento de “Declaración del interés público o social del equipamiento complementario de ocio turístico Oasis Park Fuerteventura”. desde esta Oficina Técnica municipal se informa que, al no asentarse la actuación prevista en suelos de protección ambiental y no estar expresamente prohibido por el PGO en vigor, puede ser compatible la actuación si se declara previamente por el Cabildo Insular el interés público o social de la actuación, al tratarse de unas construcciones y usos no ordinarios que carecen de cobertura expresa en el planeamiento municipal (…).”

En conclusión, se constata que el citado uso carece de cobertura expresa en el planeamiento, así como la falta de grado suficiente de detalle, por lo que como conclusión, para la autorización por licencia urbanística del proyecto solicitado, se precisa la previa declaración por el Cabildo Insular del interés público o social de la actuación, y de su no prohibición en el planeamiento insular, siguiendo para ello el procedimiento previsto en el citado artículo 79 LSENPC y posteriormente en su caso en el procedimiento de licencia, lo previsto en el artículo 29.6 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

Quinta.- De conformidad con lo anterior, es necesario analizar el “interés público o social del proyecto”, y para ello la vigente Ley del Suelo, no contempla una definición expresa de los términos “interés público” e “interés social”. En los distintos textos legales vigentes, las referencias a dichos términos aparecen vinculadas a aquellas actuaciones que afectan al interés general y en consecuencia redundan en beneficio de la colectividad. Ambas expresiones, “interés público” e “interés social”, forman parte del conjunto de conceptos jurídicos indeterminados que existen en nuestro Derecho, por cuanto no admiten una cuantificación o determinación, pero en todo caso, debe ser precisado en el momento de la aplicación.

La aplicación de los conceptos jurídicos indeterminados, en cada caso concreto impone una única solución correcta (existe o no existe utilidad pública, se trata o no se trata de un justo precio, o en el caso concreto que nos ocupa, existe o no existe el interés público o social).

No obstante nos encontramos además ante una potestad discrecional del órgano competente y por tanto estamos ante una valoración realizada por la Administración (el citado órgano) en el ejercicio de dicha potestad en el que necesariamente habrán mediado criterios extrajurídicos, que suponen una libertad de elección entre alternativas igualmente justa; que implica que se dispone de un cierto margen de apreciación valorativo, para elegir entre las distintas opciones de planificación, debiendo elegirse la que mejor considere que cumple los intereses generales, discrecionalidad que esencialmente debe ser racional, lógico y sobre todo respetar los límites legalmente establecidos, por ello el órgano competente deberá justificar debidamente dentro del marco de esa discrecionalidad la decisión que mejor obedece a los intereses generales afectados, confirmándose la idoneidad, eficacia, incluso la eficiencia de tal decisión.

En el caso que nos ocupa y en orden a identificar los parámetros o motivos que permiten al órgano competente declarar dicho interés, es preciso analizar el marco normativo específico que resulta de aplicación y es por ello que cabe citar el preámbulo (apartado VIII, intitulado: En particular, la ordenación y utilización del suelo rústico) de la LSENPC, pues establece:

“(…) En materia de regulación del suelo rústico, el otro cambio relevante se produce en relación con los instrumentos o técnicas de intervención administrativa sobre las construcciones, las instalaciones y los usos que en el mismo se realicen. La ley parte de la diferencia que formula la legislación básica entre usos ordinarios y usos de interés público y social. Los usos ordinarios son aquellos conformes con el destino o vocación natural del suelo rústico (incluyendo, claro está, su aprovechamiento agrícola y ganadero), también merecen esta calificación los usos deportivos al aire libre con instalaciones desmontables. Los usos de interés público y social se refieren a actuaciones ajenas a ese destino, aun cuando su localización en el ámbito rural sea adecuada por contribuir a su desarrollo (es el caso de las construcciones turísticas, industriales o de servicios). Se trata de usos que, en la legislación hasta ahora vigente, se califican de usos de interés general.

(…)

Por su parte, los usos de interés público y social en todo caso se someten a licencia municipal, ahora bien, dada su condición extraordinaria, su otorgamiento se condiciona a la previa declaración del interés público y social de la iniciativa o proyecto, salvo que el proyecto esté previsto con suficiente grado de detalle en el planeamiento -aunque, aun así, se exige información pública y evaluación ambiental-. De ser necesaria, esa declaración corresponde al cabildo insular, previa audiencia a las administraciones afectadas y trámite de información pública. En caso de que la declaración sea favorable, el proyecto continuará su tramitación para la obtención de la licencia, incluyendo, claro está, su evaluación ambiental. La declaración deberá ser objeto de publicación oficial. De este modo, se mantiene el objetivo de que el ejercicio de la actividad requiera un único título habilitante, si bien, por su carácter no ordinario, se imponen las garantías descritas en su tramitación.”

De lo anterior, y en concordancia con el artículo 79.7 de la LSENPC que culminado el trámite previsto (en su caso) o lo que es lo mismo, formulada la declaración de interés público o social, el ayuntamiento continuará el procedimiento para el otorgamiento de la licencia previsto en el artículo 78, siguiéndose los trámites de la evaluación ambiental del proyecto.

Sexta.- De conformidad con el apartado segundo del artículo 79 de LSENPC, el proyecto ha sido sometido a información pública y audiencia de los propietarios de suelo incluidos en el proyecto y de los colindantes (BOP de Las Palmas, nº 27, el 4.3.2022), en el que se han recibido las siguientes alegaciones:

- El 17 de marzo de 2022, con registro de entrada nº 8.061, el propietario de las parcelas 115 y 116 (según consta en certificación catastral unida al expediente), presenta alegaciones que en síntesis dice que se opone a la actuación denominada Oasis Wildlife Fuerteventura a instancia de La Lajita Oasis Park S.L., toda vez que de los terrenos objeto de la actuación aproximadamente 80.000 m² son de su propiedad y de empresas filiales a esta, no alcanzando a entender como un tercero ha solicitado licencia de proyecto para la construcción en terrenos ajenos y de propiedad de esa mercantil, por lo que solicita que se le tenga por opuesto a la declaración de interés público y social del proyecto.

- El 1 de abril de 2022, con registro de entrada número 10.473 y 10.476, el propietario de la parcela 117 (según consta en certificación catastral unida al expediente), presenta alegaciones que en síntesis dice que se opone a la actuación denominada Oasis Wildlife

Fuerteventura a instancia de La Lajita Oasis Park S.L., toda vez que no se ha aportado justificación legalmente suficiente del interés público y social de la actuación, no alcanzando a entender como un tercero ha solicitado licencia de proyecto para la construcción en terrenos de su propiedad, por lo que solicita que se le tenga por opuesto a la declaración de interés público y social del proyecto.

Dándose traslado al promotor del contenido de las mismas (el 25 de marzo de 2022 y el 7 de abril de 2022, con registro de salida número 6.202 y 7.318 respectivamente) el 10 de mayo de 2022, con registro de entrada número 15.390, presenta escrito de contestación a las alegaciones en el que manifiesta que en el expediente consta documentación acreditativa de la titularidad de los derechos subjetivos suficientes sobre el terreno objeto de la actuación, no aportando las personas que han formulado alegaciones la documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos que dicen que son de su propiedad, y dado que está vedado en los procedimientos administrativos sobre licencias urbanísticas que la resolución administrativa de otorgamiento o denegación se fundamente en cuestiones de propiedad civil, conforme a los artículos 10 y 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (aprobado mediante Decreto de 17 de junio de 1955), corroborado por una extensa doctrina jurisprudencial, es por lo que solicita se continúe con la tramitación de la declaración de interés público y social del proyecto.

Analizadas las alegaciones y la contestación a las mismas, cabe incidir que nos encontramos ante un procedimiento referido exclusivamente a “la declaración de interés público o social del proyecto”, que conforme a la Doctrina aplicable, para las licencias urbanísticas y autorizaciones, es de aplicación el artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (aprobado por Decreto de 17.6.1055) que establece que:

“1. Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero” (además de en nuestra Ley del Suelo de Canarias, artículo 339.3 de la misma).”

En este sentido, jurídicamente se viene interpretando el que esté vedado en los procedimientos administrativos sobre licencias urbanísticas que la resolución administrativa de otorgamiento o denegación se fundamente en cuestiones de propiedad civil, excluyendo el supuesto de que se encuentren afectados bienes de dominio público, y así la doctrina, que con especial claridad expone, como la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia (de fecha 26.10.2005), en el sentido de: “(...) Que las licencias se concedan “dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero”. Y esta jurisprudencia ha sido mantenida hasta la actualidad, sin variaciones, tanto por nuestro Tribunal Supremo como por los Tribunales Superiores de Justicia de las Comunidades Autónomas, de forma que son innumerables las Sentencias que se asientan en la doctrina anteriormente referenciada, que se ha elevado ya a la categoría de aforismo jurídico (Sentencia de la Sección Primera del T.S.J. de Castilla La Mancha, de 9.5.2011, Resolución nº 129/2011, recurso nº 143/2010; Sentencia de la Sección Tercera del T.S.J. de Cataluña, de 10.2.2012, Resolución nº 102/2012, recurso nº 28/2011; Sentencia de la Sección Primera del T.S.J. de la Comunidad Valenciana, de 7.3.2012, Resolución nº 271/2012, recurso nº 632/2009; Sentencias de la Sección Segunda del T.S.J. de Madrid, de 10.3.2011, Resolución nº 430/2011, recurso nº 801/2010, y de 17.5.2012, Resolución nº 784/2012, recurso nº 97/2011, etc.).

Por tanto, como conclusión, conforme a la jurisprudencia y doctrina aplicable a tal cuestión los procedimientos para dirimir la propiedad y afección a la misma, son cuestiones que deberán resolverse en el procedimiento o procedimientos específicos para ello.

- El 11 de abril de 2022, con registro de entrada número 11.692, el propietario de la parcela 168 objeto de esta actuación manifiesta su conformidad con la actuación.

Asimismo, se ha recibido de los informes técnicos solicitados a los Servicios del Cabildo Insular de Fuerteventura y a otras Administraciones públicas únicamente el del Servicio de Patrimonio Cultural de este Cabildo el 9 de marzo de 2022, que literalmente dice:

“(…)Estudiada la documentación adjunta, planos y ortofoto, y conforme a los Inventarios de Bienes Culturales existentes en el Servicio de Patrimonio Cultural, en el área señalada en el proyecto de “Instalaciones del Oasis Park Fuerteventura”, no se localiza ningún bien cultural registrado en dichos inventarios.

Advertir que el Inventario de Bienes Arqueológicos de Fuerteventura se realizó mediante prospección superficial del territorio, sin sondeos arqueológicos, por lo que se escapa de la metodología empleada el conocimiento de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo, por ello, en tareas de remoción o acondicionamiento de terrenos puede que aparezcan vestigios arqueológicos. En el supuesto caso de que apareciese algún vestigio se deberán paralizar las obras y comunicarlo inmediatamente al Servicio de Patrimonio Cultural, tal y como establece el artículo 94 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, que dice lo siguiente: quienes, como consecuencia de remoción de tierra, obras de cualquier índole o azar, descubran restos arqueológicos deberán suspender de inmediato la obra o actividad y ponerlo en conocimiento de cualquiera de las administraciones públicas competentes en materia de patrimonio cultural, en un plazo máximo de veinticuatro horas. No se podrá hacer público el hallazgo hasta haber realizado la citada comunicación y adoptado las medidas cautelares de protección adecuadas, a fin de no poner en peligro los bienes localizados o hallados. (...)”

Séptima.- Con respecto a la competencia para la declaración del interés público o social, esto es a los efectos de establecer el órgano competente, ha de determinarse con carácter previo la naturaleza del acto administrativo de la declaración de interés público o social.

En este sentido, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, dedica el Capítulo III, Sección 2ª, artículos 76 y siguientes, a los actos y usos de interés público o social, distinguiendo entre aquellos actos y usos no ordinarios en suelo rústico con cobertura en el planeamiento (artículos 76 y 78), los cuales se entenderá que cuentan con declaración de interés público o social, de aquellos otros no previstos por el planeamiento, que carezcan de cobertura expresa en el planeamiento, o del grado suficiente de detalle (artículos 77 y 79). En ambos casos, señala que la previsión en el planeamiento debe contar con informe favorable del cabildo insular.

Por tanto, en cuanto al procedimiento de las actuaciones que carezcan de cobertura expresa en el planeamiento, o del grado suficiente de detalle, que es el presente supuesto, el artículo 77 dispone que se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 79, el cual para su inicio, remite al artículo 78, que regula los procedimientos con cobertura en el planeamiento y, que de conformidad con el artículo 76.2, el procedimiento para su otorgamiento y su contenido es el propio de las licencias municipales.

De todo lo anterior se puede afirmar que la naturaleza de la declaración de interés público o social, es la de una autorización preceptiva previa al otorgamiento de la licencia por el Ayuntamiento, en base a que la corporación municipal no podrá otorgar la licencia, si se declara la existencia de incompatibilidad con el planeamiento insular, o no se considere la iniciativa de interés público o social por parte del cabildo insular.

En este sentido con respecto al Órgano competente de este Cabildo Insular para la declaración del interés público o social, debemos acudir necesariamente al artículo 62 de la Ley de Cabildos, en coherencia con el artículo 127 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, por el que se establece que corresponde al Consejo de Gobierno Insular, la concesión de cualquier tipo de licencia salvo que la legislación sectorial la atribuya expresamente a otro órgano.

Como quiera que la Ley del Suelo no determina en ninguno de sus preceptos el órgano competente para declarar el interés público o social, existiendo un vacío legal al respecto, cabe entender que corresponde al mismo por no estar expresamente atribuida a otro órgano en la normativa sectorial, conforme a la atribución de competencias conforme al artículo 127 LRRL de Gobierno Local y no esté expresamente prohibida su delegación. (...). Por lo anterior, y atendiendo al Certificado del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de junio de 2021, por el que se delegan en la Presidencia las competencias del Consejo de Gobierno Insular conferidas en su día al Área Insular de Ordenación del Territorio y gestión de bienes por Acuerdos del Consejo de Gobierno de fechas 15 de marzo de 2021 y 5 de abril 2021.

Por lo expuesto, el órgano competente en este caso, el Consejero de Área, dentro del marco de la discrecionalidad de la declaración de interés público o social, en virtud de lo dispuesto en el artículo 79 LSENPC y artículo 29 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, podrá emitir la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- Desestimar la alegación presentada el 17 de marzo de 2022, con registro de entrada nº 8.061, y la alegación presentada el 1 de abril de 2022, con registros de entrada nº 10.473 y 10.476, con ocasión del trámite de información pública a que fue sometido el expediente, según motivación recogida en la fundamentación jurídica sexta por entender que el Cabildo Insular a la hora de otorgar en su caso, la declaración de interés público o social, no puede por carecer de competencia, realizar un examen más exhaustivo de los títulos de propiedad presentados, pues implicaría invadir competencias de los Juzgados y Tribunales en orden al examen de cuestiones civiles, vía civil que es la que deberá resolver dicha cuestión, siendo la única excepción la de que se trate de bienes de dominio público, que constituye la gran excepción a la regla general de no denegar licencias urbanísticas con fundamento en derechos de propiedad.

Segundo.- Declarar el interés público y social y su compatibilidad con el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura para la consolidación y ampliación de un equipamiento complementario de ocio turístico denominado Oasis Wildlife Fuerteventura, consistente en un modelo de parque zoológico y jardín botánico, adaptado al entorno, eficiente y sostenible que permita la ampliación y mejora de las instalaciones del equipamiento preexistente que en la actualidad ocupa algo más de 350.000 m² y la implantación de un parque acuático

que mejore y complemente la oferta actual en el sector, con un ámbito total que abarcará una superficie de terreno de 832.075 m², en el Valle de Tarajal de Sancho, en La Lajita, en el término municipal de Pájara, y con una superficie total construida de 20.771,3 m². (que comprende la superficie actual preexistente y la correspondiente a las edificaciones proyectadas de ampliación del parque), de conformidad con las consideraciones jurídicas expuestas en la presente, debiendo contar en su caso, con la oportuna licencia de segregación y de agrupación necesarias del Ayuntamiento de Pájara, y todo ello Condicionado a lo dispuesto, en el informe de Patrimonio Cultural, en el informe de Ordenación del Territorio, a la obtención de las autorizaciones correspondientes del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, y en su caso, a la Declaración de Impacto Ambiental, según los siguientes condicionantes específicos siguientes:

- En el supuesto caso de que apareciese algún vestigio arqueológico se deberán paralizar las obras y comunicarlo inmediatamente al Servicio de Patrimonio Cultural, tal y como establece el artículo 94 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

- No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente.

- Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.

- Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

- Se deberá asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medioambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

- Se deberá garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

- Se deberá asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular, y hasta tanto se produzca su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.

- Deberá adaptarse a las normas de mimetismo para el exterior de la edificación, recomendándose el uso de la piedra local en forma de mampostería quedando prohibido el chapado de piedra cualquiera que sea este. Si se utiliza el color habrá de elegirse entre los existentes en la “Tabla de color” del “Estudio de color de la isla”, con la limitación de que ha de ser el más parecido al del entorno paisajístico que rodea a la edificación en cuestión. Se admite indistintamente las texturas propias de un enfoscado, revoco o monocapa.

- Se prohíbe todo tipo de construcción sobre la cubierta, sea esta plana o inclinada, especialmente depósitos de agua, antenas parabólicas, cajas de escalera, etc.

Tercero.- Se deberá proceder a su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, incluyendo su motivación, de conformidad con lo previsto en el artículo 79.6 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y conforme a la Ley de Protección de Datos Personales.

Cuarto.- Dar traslado del Acuerdo al Ayuntamiento de Pájara y al interesado, a los efectos oportunos.

Contra la Resolución que declare el interés público o social de la actuación no cabe recurso alguno conforme al artículo 29 del Reglamento de Intervención y Protección de la legalidad Urbanística de Canarias, sin perjuicio del que pudiera deducirse frente al acto municipal que ponga fin al procedimiento.

Puerto del Rosario, a 14 de noviembre de 2022.- El Presidente, Antonio Sergio Lloret López.