

## V. Anuncios

### Otros anuncios

#### Administración Local

#### Cabildo Insular de Fuerteventura

- 3121** ANUNCIO de 29 de agosto de 2023, por el que se hace público el Acuerdo de 10 de agosto de 2023, 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 en zona de servicios, pernocta y parking para autocaravanas”, término municipal de Puerto del Rosario, a instancia de Mercasosa, S.L.

#### ANTECEDENTES

“(…)”

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**Primera.-** Visto el informe de la técnico del Servicio de Ordenación del Territorio, de fecha 6 de julio de 2023, obrante en el expediente, que en síntesis reconoce:

“(…)1.- SOLICITUD Y CARACTERÍSTICAS GENERALES:

1.1.- Solicitud y documentación aportada.

El 22 de noviembre de 2019, el Ayuntamiento de Puerto del Rosario remite notificación, con registro de entrada en esta Corporación n.º 41.164, el 25 de noviembre de 2019, adjuntando documentación en relación con la solicitud de licencia municipal para Proyecto relativo a instalaciones en zona de servicios, pernocta y parking para autocaravanas, en la parcela 133 del polígono 3, de Puerto del Rosario a solicitud de Mercasosa, S.L., a efectos de recabar declaración sobre la existencia o no de prohibición en el Planeamiento Insular y sobre el interés público o social de la actuación. (...)

1.4.- Planeamiento municipal.

El Ayuntamiento remite certificado del informe de fecha 21 de noviembre de 2019 en el que el Servicio Técnico y Jurídico del departamento de urbanismo, en el que se concluye, entre otros, lo siguiente:

“(…)”

- Respecto a la acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo afectados por la actuación se aporta copia de escritura de segregación y compraventa de fincas rústicas de 73.739 m<sup>2</sup>, de acuerdo con la Licencia de segregación otorgada mediante Decreto n.º 1499 de fecha 17 de mayo de 1996. Actualmente, la finca objeto de actuación se corresponde con el resto de finca matriz de 10.900 m<sup>2</sup> resultante tras la licencia de segregación autorizada por la Junta de Gobierno Local de fecha 15 de junio de 2010 (expte. n.º LMS-24/10).

(...)

- Que las instalaciones planteadas se ubican en una parcela categorizada por la LS'17 como Suelo Rústico Común, no contando con cobertura en el PGO, el cual no prevé el uso planteado en la categoría de suelo rústico afectada, tratándose, no obstante, de un uso que no está expresamente prohibido en el mismo.

- Que de acuerdo con el artículo 62 de la LS'17, los usos turísticos se podrán autorizar, excepcionalmente, en la categoría de Suelo Rústico Común, como uso de interés público y social.

- Que, según la LS'17, el procedimiento aplicable a los efectos de habilitar la instalación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 77, es el que se contiene en el artículo 79 (procedimiento sin cobertura en el planeamiento), debiéndose remitir el expediente al Cabildo insular, a los efectos de la declaración de interés público o social de la actuación y de su compatibilidad, en su caso, con el planeamiento insular.

- En relación con los informes y/o autorizaciones sectoriales legalmente exigibles (Unidad de Carreteras del Cabildo Insular, Consejo Insular de Aguas y AESA), se acredita su solicitud, debiendo acreditar su emisión/resolución con carácter previo a la autorización de las instalaciones, reflejándose en la resolución final los condicionantes que los mismos pudieran establecer, ello sin perjuicio de que el Cabildo Insular determine la necesidad de contar con los mismos con carácter previo a la declaración sobre existencia o no de prohibición en el planeamiento insular y sobre el interés público o social de la actuación. (...)"

#### 1.5.- Audiencia a los colindantes.

Se solicita informe a los colindantes (según catastro) de la parcela sobre las que se pretende instalar la planta.

Se han recibido dos alegaciones de dos colindantes; una, el 7 de mayo de 2021 (propietario de la parcela 143 del polígono 3) y otra, el 24 de junio de 2021 (parcela 115 del polígono 3 del término municipal de Puerto del Rosario).

1.6.- Informes solicitados a las administraciones afectadas y a los distintos servicios de esta Corporación en el periodo de información pública de la actuación se han recibido los siguientes:

(...)

#### 2.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE:

2.1.- Tal y como se ha expuesto en el anterior apartado 1.2., la actuación se localiza en Suelo Rústico Común, según el Plan Insular vigente.

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 PEOF:

“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. (...)”

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

2.2.- 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.

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. (...)”

2.3.- 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 en suelo rústico común, por lo tanto, no es suelo ni de protección ambiental ni de protección agraria.

- Usos dotacionales, de equipamiento y de servicios, el uso pretendido es de instalaciones específicamente concebidas para dar servicio o acogida a las autocaravanas facilitando una serie de servicios necesarios para estos vehículos, fundamentalmente: estacionamiento, suministro de agua potable y lugar para el vaciado de depósitos, todo ello en un área antropizada, junto a una estación de servicio y próxima a la capital.

- Que se integren en actuaciones de interés público o social: se ha de tener en cuenta que Fuerteventura es una de las islas más turísticas de Canarias, siendo una isla paradisíaca y con buen clima durante todo el año, por lo que miles de turistas extranjeros y residentes eligen la isla en cualquier época para descansar y perderse en sus tranquilas playas y parajes. Gran parte de estos turistas y residentes, realizan la visita en autocaravana, vehículos camperizados o caravanas de enganche. Esto ha provocado un impacto negativo en el entorno, ya que no existen zonas para la pernoctación específicas para estos vehículos de grandes dimensiones, y los usuarios estacionan en zonas no adecuadas, tanto en los núcleos de población, provocando problemas de convivencia y de tráfico; como en parajes naturales, con un elevado impacto ambiental y paisajístico.

Además, en el documento presentado se justifica la necesidad de la actuación en el apartado 1.7 de la memoria descriptiva del proyecto, donde expone la situación actual en cuanto a preocupación en el sector del autocaravanismo, la Dirección General de Tráfico del Ministerio del Interior, de múltiples Ayuntamientos, la instrucción de 28 de enero de 2008 (08/V-74) y la propuesta del promotor, exponiendo el redactor del proyecto que la ubicación de la actividad es adecuada, ya que por un lado da servicio de pernocta y abastecimiento a los usuarios de autocaravanas y por otro lado regula este tipo de turismo, evitando el estacionamiento incontrolado en zonas inadecuadas, reduciendo el impacto negativo que supone este tipo de estacionamiento, tanto en los núcleos de población, como en parajes naturales.

- Que deban situarse necesariamente en suelo rústico, dadas las características de esta instalación que necesita de suficiente superficie para poder dejar espacios para las caravanas, así como para los servicios mínimos necesarios, hace que se complique su viabilidad en suelo urbano. En este caso además la ubicación anexa a la estación de servicios y en un suelo antropizado donde no generará molestias a vecinos.

Además, en el documento técnico se expone lo siguiente al respecto:

“(...) El peticionario del presente documento, Mercasosa, S.L., es propietario de una parcela ubicada junto a una estación de servicios y una zona anexa, la cual desea adecuar

como zona de servicio, pernocta y parking de autocaravanas, vehículos camperizados y caravanas de enganche.

Esta zona está ideada, no solo para que todo el que lo desee pueda poner al día este tipo de vehículos (tanto a lo que se refiere a limpieza exterior e interior, como recarga de baterías, conexión a luz, vaciado de depósitos de aguas grises y váter químicos, llenado de depósitos con agua potable) sino, además, ofrecer a los usuarios, una zona en la que puedan aparcar y pernoctar de forma tranquila y segura. Ofreciendo un servicio exclusivo en la isla a este perfil turístico, mejorando y facilitando su estancia y, en consecuencia, aumentando las posibilidades de que repitan en otra ocasión y haciendo que el turismo en autocaravana en la isla de Fuerteventura se vea incrementado.

Por todo ello se concluye que la ubicación de la actividad es adecuada, ya que por un lado da servicio de pernocta y abastecimiento a los usuarios de autocaravanas y por otro lado regula este tipo de turismo, evitando el estacionamiento incontrolado en zonas inadecuadas, reduciendo el impacto negativo que supone este tipo de estacionamiento, tanto en los núcleos de población, como en parajes naturales.

La tipología de la parcela donde se pretende llevar a cabo la actividad es adecuada a tal fin, y su impacto sobre el entorno es prácticamente nulo dado que se encuentra en suelo rústico ya antropizado y fuera de áreas protegidas junto a una estación de servicios ya en funcionamiento y, además, dispondrá de los servicios necesarios para el control de los residuos y vertidos generados (...)"

- Uso e implantación no estuvieran expresamente prohibidos por el planeamiento. A la vista del informe municipal, así como del Plan Insular, este uso no está expresamente prohibido. En este sentido se recoge en el informe municipal lo siguiente:

"(...) El uso que se plantea en el proyecto (Zona de servicios, pernocta y Parking para autocaravanas) se considera incluido dentro del acuerdo Uso Global "Turístico", de acuerdo con la definición que se recoge en el artículo 32 del Tomo II, Normas de Ordenación Estructural del PGO'17 que "Es el que tiene como fin la prestación en régimen de libre concurrencia y mediante precio de servicios de alojamiento temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como otros servicios complementarios a dichos alojamientos". Concretamente, por su naturaleza se engloba en el apartado 4 "Campamentos de turismo".

Debemos, además acudir a la Ordenanza Municipal de Edificación de Puerto del Rosario aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de enero de 2018 (publicada en el BOP n.º 41, de 4.4.2018) en cuyo Capítulo 3 del Título III regula las condiciones del uso turístico: "Artículo 102. Definición.

El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia. Quedan integrados en el uso turístico, formando parte del mismo, los servicios obligatorios así como los servicios y usos complementarios que se disponen de forma accesoria al servicio de la actividad de alojamiento.

### Artículo 103. Condiciones del uso turístico.

El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado en virtud de lo establecido en la legislación turística canaria, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación y del planeamiento urbanístico y territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, así como con lo establecido por el Plan General.”

Así, las actuaciones que se plantean no cuentan con cobertura en el PGO, el cual no prevé el uso planteado en la categoría de suelo rústico afectada, tratándose, no obstante, de un uso que no está expresamente prohibido en el mismo. (...)”

2.4.- 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.”

2.5.- 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.”

2.6.- 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. (...)"

2.7.- 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 proyecto técnico firmado el 30 de noviembre de 2022.

b) Presupuesto de las obras o actuación a ejecutar. El proyecto técnico incluye presupuesto, ascendiendo el de ejecución material a 220.723,50 euros.

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. En el proyecto técnico presentado se expone cómo será el funcionamiento de las instalaciones, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de aguas y red de saneamiento.

El suministro de energía eléctrica procederá de la instalación fotovoltaica en modalidad de autoconsumo aislado. Cuenta con abastecimiento de aguas a pie de parcela y se solicitó disponibilidad, pero además se instalarán 2 depósitos prefabricados. Las aguas sucias procedentes de la zona de lavado y la zona de limpieza de químicos y aguas sucias, será vertida a una depuradora previo tratamiento necesario de las mismas (también se aporta solicitud de autorización para instalación de depuradora en 2019).

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. Con la documentación inicialmente recibida, se aporta un archivo con documentación complementaria donde se incluye la declaración responsable relativa a este apartado firmada el 7 de noviembre de 2019.

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. Con la documentación inicialmente recibida, se aporta un archivo con documentación complementaria donde se incluye la declaración responsable relativa a este apartado firmada el 7 de noviembre de 2019.

f) Acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo afectados por la actuación, en los términos previstos en el presente reglamento. Se aporta copia de la escritura pública de segregación y compraventa de dos parcelas de fecha 19 de junio de 1996 y copia de la correspondiente segregación.

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

- Artículo 58.1.d) 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.

- Artículo 58.1.g) de La Ley 4/2017: “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.”

- Artículo 37.3.b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

- Artículo 37.3.c) 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, indicadas en el artículo 105.DV. del PIOF, 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.

Resultado del informe.- Favorable a la declaración de interés público y social para Instalaciones en zona de servicio, pernocta y parking para autocaravanas en la parcela 133 del Polígono 3, del término municipal de Puerto del Rosario, condicionado a lo dispuesto en el informe de Patrimonio Cultural, en el informe de Carreteras, a la obtención de la autorización correspondiente del Consejo Insular de Aguas para la instalación de la depuradora, en el informe de la Dirección General de Lucha contra el Cambio Climático y Medio Ambiente y en el presente informe. (...)”

**Segunda.-** El artículo 62 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC), señala:

“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.

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.”

De la lectura del apartado primero del citado artículo 62, con carácter excepcional cabe entender que se podrán autorizar los usos de equipamiento y servicios y usos turísticos, siempre que se integren en actuaciones de interés público o social, y que el uso no estuviera expresamente prohibido por el planeamiento.

**Tercera.-** El artículo 70 de la LSENPC, relativo a los usos admisibles en el suelo rústico común, 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.”

**Cuarta.-** El artículo 74 de la LSENPC 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, 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”. En el presente procedimiento el Ayuntamiento remite informe técnico-jurídico, transcrito en la consideración jurídica primera de la presente, por el que se constata que el citado uso carece de cobertura expresa en el planeamiento municipal, entendida como el reconocimiento expreso del uso turístico en el citado suelo, 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.

**Quinta.-** De conformidad con lo anterior, es necesario analizar el concepto de “interés público o social del proyecto”, dado que la vigente Ley del Suelo no contempla una definición expresa de los citados términos.

En términos generales, las referencias a dichos conceptos 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 justas; 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 puedan permitir 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 cuando se refiere a los usos de interés público o social en los siguientes términos:

“(…) 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.”

**Sexta.-** De conformidad con el apartado segundo del artículo 79 de LSENPC, el proyecto ha sido sometido a información pública, trámite de consulta (BOP de Las Palmas, n.º 145, de 2.12.2020) y audiencia de los propietarios de suelo incluidos en el proyecto y de los colindantes, recibiendo las siguientes alegaciones o informes:

- Alegación presentada el 7 de mayo de 2021, con registro de entrada número 12.426, por el propietario de la parcela 143 del polígono 3 del término municipal de Puerto del

Rosario, colindante a la parcela objeto actuación, manifestando la conformidad con el proyecto.

- Alegación presentada el 24 de junio de 2021, con registro de entrada número 17.224, por el propietario de la parcela 115 del polígono 3 del término municipal de Puerto del Rosario, colindante a la parcela objeto actuación, las cuales se remiten al promotor el 29 de junio de 2021, con registro de salida número 12.178, y cuyo contenido es el siguiente:

“(…) Segundo.- En cualquier caso, quede de manifiesto que mi pretensión y deseo es que la instalación que prevén se ejecute con fiel y escrupuloso cumplimiento de las normas básicas de materia de vecindad, así como con total respeto a la normativa en materia actividades peligrosas, molestas e insalubres.

En cualquier caso, resulta evidente que el menor perjuicio a la parcela de mi propiedad implicaría el vallado de la instalación del parking de autocaravanas, debiéndose tomar las medidas necesarias para que los usuarios del mismo no puedan acceder a mi propiedad, ni arrojar objetos de tipo alguno.

Además, se hace necesario que las zonas de recogidas de basuras y otros residuos, así como las de esparcimiento, incluso las de abastecimientos se encuentren lo más alejadas posible al lindero de mi propiedad.”

- Del Servicio de Patrimonio Cultural de este Cabildo informe técnico emitido el 20 de agosto de 2020, en el que se recoge que:

“(…) En relación con la actuación instalación en zona de servicios, pernocta y parking para autocaravanas, Mercasosa, S.L., la técnico que suscribe informa:

**Primero.-** Que no hay ningún elemento o bien cultural, inventariado en la parcela donde se pretende instalar la referida zona de servicios, así como en su entorno cercano.

**Segundo.-** Que el Inventario de Bienes Arqueológicos se ha realizado mediante prospección superficial del territorio, sin sondeo arqueológico, por lo que se escapa de la metodología empleada el conocimiento de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo, aspecto que se ha de tener en cuenta en todas las tareas de remoción o acondicionamiento del terreno o cualquier otra actividad en la que pudiera aparecer vestigios arqueológicos; en dicho caso, y tal como establece el artículo 91 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias:

Quienes, como consecuencia de la remoción de tierra, obras de cualquier índole o por azar, descubran restos arqueológicos deberán suspender de inmediato la obra y 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.

(…)”

- Del Servicio de Carreteras de esta Corporación informe técnico emitido el 21 de enero de 2021, en el que se concluye:

“(…) En virtud de lo expuesto y en aplicación de lo dispuesto en los Títulos I, II y III de la Ley Territorial de Carreteras de Canarias 9/1991 y su reglamento de aplicación (Decreto 131/1995), se informa lo siguiente:

**Primero.-** Que la instalación propiamente dicha y todas sus instalaciones necesarias recogidas en los documentos aportados no afectan a carreteras titularidad de esta Administración por ubicarse las mismas por detrás de la línea límite de edificación, es decir, por detrás de los 12 metros medidos a partir del borde exterior de la explanación.

**Segundo.-** Que actualmente ya existe un acceso a la estación de servicio, que se realiza a través de una cuña reducida ubicada en la margen derecha de la carretera FV-10 PK aproximado 2+270 y que sirve también para dar acceso a la nueva zona de servicios a ejecutar.

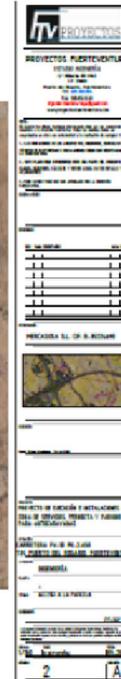
**Tercero.-** Que atendido el artículo 43 del Reglamento de Carreteras de Canarias aprobado por Decreto 131/1995, de 11 de mayo, la nueva instalación tiene una relación directa con el servicio de la carretera, y su futura ejecución provocaría en el acceso una incidencia en el nivel de servicio de la vía, en principio poco significativo.

**Cuarto.-** Que vista la ubicación de la futura zona de servicios, pernocta y parking de autocaravanas, la zona de talleres actualmente existente, la zona de aparcamientos aledaña a la FV-10 y la propia estación de servicio, se observa que existe una zona de confluencia no señalizada que pudiera dar lugar a equívocos a los usuarios de la vía, pudiendo provocar atascos que afecten al normal funcionamiento de la carretera FV-10 (Se adjunta imagen con la zona de confluencia y el acceso actualmente existente además de plano del proyecto con la zona de autocaravanas a crear).



Zona de confluencia a

Fuente: IDE Canarias



Fuente: Plano nº 2 del proyecto

En conclusión de todo lo expuesto, se informa Favorablemente la instalación, recogida en el proyecto técnico “Ejecución e instalaciones en zona de servicios, pernocta y parking para autocaravanas”, con arreglo a la siguiente condición:

I. Que se incluya en el “Proyecto de Ejecución e Instalaciones en Zona de Servicios, Pernocta y Parking para Autocaravanas” plano con la señalización tanto horizontal como vertical a colocar para ordenar dicha zona de confluencia, aumentando de esta forma la seguridad, eficacia, comodidad y orientación de la circulación, mejorando por tanto la incidencia en el nivel de servicio de la carretera FV-10. (...)”

- De la Dirección General de Lucha contra el Cambio Climático y Medio Ambiente informe recibido el 25 de noviembre de 2022, donde se concluye que:

“(...) Primera.- En el ámbito de afección de la instalación objeto de estudio se ha citado la presencia de al menos 4 especies protegidas, entre ellas dos en peligro de extinción (guirre y hubara) y una catalogada como Vulnerables (el corredor sahariano).

1. Con respecto a especies de avifauna, indicar que el área objeto de estudio se encuentra a aproximadamente 1,2 km de una zona de dormideros de *Neophron percnopterus majorensis* (guirre) llamada Monjas y a aproximadamente 2 km de Guisgüey 2 palos. Por otro lado, se encuentra a aproximadamente 2,3 km del territorio Barranco de la Herradura.

Teniendo en cuenta que no se ha localizado ningún territorio de nidificación para esta especie que se encuentre en los alrededores del área objeto de estudio, no es previsible que la actividad tenga repercusiones negativas relevantes sobre el guirre, ni conlleve molestias o disturbios relevantes. Con respecto a los nidos puede tomarse como norma lo establecido

en el Plan de Recuperación de la especie (Decreto 183/2006) que considera que a los efectos de la aplicación de la normativa de conservación de la fauna silvestre se considerara que pueden ser motivo de molestia las actividades que se realicen en el área comprendida en un radio de 500 metros alrededor de los territorios de nidificación, agregación nocturna y alimentación del guirre, particularmente si estas se desarrollan durante el periodo crítico.

2. En el caso concreto de la hubara canaria (*Chlamydotis undulata fuertaventurae*), la zona objeto de estudio se encuentra a aproximadamente 1,8 km de un hábitat de esta especie.

Como se puede apreciar en el apartado 2 de este informe, el P33 Time Guisgüey - Las Llanadas se encuentra a aproximadamente 3 km del área de estudio. Aunque de forma estacional pueda constituir la zona paso de ejemplares entre las zonas de hábitat al norte y sur de Puerto del Rosario, la instalación prevista, por lejanía a hábitats conocidos y sus características, no supone una afección a la conservación de la especie.

3. Mencionar que de los datos del informe de Carrascal 2012 se obtienen índices de adecuación del territorio para diversas especies esteparias. En el caso del ámbito de estudio y sus alrededores, se observan índices de adecuación elevados para la ganga ortega (*Pterocles orientalis*). Dadas las características de la instalación, así como su localización junto a una carretera y una gasolinera, el proyecto no supone una afección a la conservación de la especie.

Hay que tener en cuenta que, según la normativa vigente, las especies incluidas en el Listado de Especies en Régimen de Protección Especial, así como en el Catálogo Canario de Especies Protegidas, llevan asociado un régimen de prohibiciones según el artículo 57 del texto consolidado de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Estas prohibiciones se aplicarán a todas las fases del ciclo biológico de estas especies, subespecies o poblaciones.

Asimismo, la destrucción del hábitat de especies en peligro de extinción, vulnerables o en régimen de protección especial, en particular del lugar de reproducción, invernada, reposo, campeo o alimentación, está tipificado en la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad como infracción administrativa.

**Segunda.-** El área afectada no se localiza dentro de ningún espacio incluido en la Red Natura 2000, designados en función de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres (DOCE n.º 103, de 25.4.1979; derogada por la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30.11.2010) o la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (DO L 206, de 22.7.1992).

Asimismo, según la información disponible en esta Dirección General, la zona objeto de estudio no se inserta dentro de ningún hábitat de interés comunitario prioritarios incluido en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

**Tercera.-** Finalmente, es importante llevar a cabo la erradicación controlada de las especies exóticas que puedan proliferar como consecuencia de la ejecución de la adecuación

de las instalaciones, incorporando posteriormente la vigilancia y limpieza de de especies invasoras dentro del mantenimiento del mismo. En este sentido se tendrán en cuenta las especificaciones de la normativa específica de aplicación.

**Cuarta.-** Todo lo dicho sin perjuicio de las consideraciones que pudiera aportar el Cabildo de Fuerteventura, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 3, del Decreto 111/2002, de 9 de agosto, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de servicios forestales, vías pecuarias y pastos; protección del medio ambiente y gestión y conservación de espacios naturales. (...)”

- De la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial informe de fecha 9 de agosto de 2022, en el que se concluye que:

“(...) A la vista de los argumentos esgrimidos en el cuerpo del presente informe se concluye sobre la solicitud de informe instada con las siguientes conclusiones:

**Primera.-** La instalación y construcción de una zona de servicio, pernocta y parking de autocaravanas, vehículos camperizados y caravanas de enganche en el margen derecho de la Carretera FV-10, PK-2.650, en Puerto del Rosario, Fuerteventura, analizado el planeamiento que resulta de aplicación, no cuenta con cobertura expresa por parte del planeamiento, por lo que, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, será necesario que se proceda por parte del Cabildo Insular de Fuerteventura a la previa Declaración del Interés público o social de las mismas.

**Segundo.-** En todo caso, la citada Declaración deberá quedar condicionada a los cumplimientos derivados de la Legislación aplicable, debiendo acreditar la actuación pretendida, en los términos establecidos en este informe:

- Su excepcionalidad.
- Su contribución a la ordenación y desarrollo rural o la necesidad de su implantación en suelo rústico ya que se trata de actuaciones compatibles con el suelo urbano y/o urbanizable. (...)”

**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 LSENPC dedica el Capítulo III, Sección 2.<sup>a</sup>, 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, de conformidad con el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 4 de julio de 2023, corresponde al propio Consejo de Gobierno.

A la vista de cuanto antecede el Consejo de Gobierno Insular, por unanimidad de los miembros presentes,

#### **ACUERDA:**

**Primero.-** Estimar parcialmente la alegación presentada el 24 de junio de 2021, con registro de entrada n.º 17.224, por el propietario de la parcela 115 del polígono 3 del término municipal de Puerto del Rosario, colindante a la parcela objeto actuación, con ocasión del trámite de audiencia a los propietarios y colindantes del terreno objeto de esta actuación al que fue sometido el expediente, a efectos de que la instalación se ejecute con fidelidad y escrupuloso al cumplimiento de las normas aplicables en materia actividades peligrosas, molestas e insalubres, en su caso.

**Segundo.-** Declarar el interés público y social y su compatibilidad con el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura del proyecto denominado “Instalaciones en zona de servicios, pernocta y parking para autocaravanas”, en la parcela 133 del Polígono 3, del término municipal de Puerto del Rosario, a instancia de Mercasosa, S.L, Condicionado al informe de la Dirección General de Lucha contra el Cambio Climático y Medio Ambiente, al informe del Servicio Patrimonio Cultural, al informe del Servicio de Carreteras y a lo obtenido, en su caso, de la autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, y en concreto a los condicionantes específicos siguientes:

- Como consecuencia de la remoción de tierra, obras de cualquier índole o por azar, descubran restos arqueológicos deberán suspender de inmediato la obra y 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.

- Que se incluya en el “Proyecto de Ejecución e Instalaciones en Zona de Servicios, Pernocta y Parking para Autocaravanas” plano con la señalización tanto horizontal como vertical a colocar para ordenar dicha zona de confluencia, aumentando de esta forma la seguridad, eficacia, comodidad y orientación de la circulación, mejorando por tanto la incidencia en el nivel de servicio de la carretera FV-10.

**Segundo.-** Se deberá proceder a la publicación de la presente resolución 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.

**Tercero.-** Dar traslado del Acuerdo al Ayuntamiento, al interesado y al Pleno de la Corporación en la primera sesión que se celebre, 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 29 de agosto de 2023.- La Consejera de Área de Presidencia, Ordenación del Territorio, Accesibilidad, Informática y Nuevas Tecnologías, Nereida Calero Saavedra.