



julio 2023



**MODIFICACIÓN MENOR B DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN DE PÁJARA**  
Convenios urbanísticos



# **MODIFICACIÓN MENOR B DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PÁJARA**

**ÁMBITOS: Pájara, Toto, Morro Jable,  
Ampliación de Morro Jable, Solana  
Matorral, Stella Canaris, Aldiana, Esquinzo,  
Cañada del Río, Bahía Calma, Los  
Albertos, Risco del Gato 1, Violante,  
Palace, El Granillo 1, La Lajita, La Lajita  
2000 y La Pared**

**CONVENIOS URBANÍSTICOS**

**julio 2023**





### **EQUIPO DIRECTOR:**

Jorge Coderch Figueroa	Arquitecto
Alejandro Afonso Coderch	Arquitecto. Máster en Derecho Urbanístico.
Juan Lima Coderch	Técnico Medioambiental - Arquitecto y Paisajista. Máster en Derecho Urbanístico.

### **EQUIPO BASE:**

Cristina Bilbao Ruiz	Asesora Jurídica. Lcda. en Derecho
Rufino García Fernández	Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Carlos Diaz Rivero	Asesor economista (Lcdo. en Ciencias Económicas)

### **EQUIPO TÉCNICO:**

Enrique Rodríguez Granados	Arquitecto. Máster en Arquitectura Sostenible y Eficiencia Energética
Florentín Rodríguez González	Técnico en Desarrollo de Proyectos Urbanísticos, Operaciones Topográficas y Especialista en Delineación
Jose Juan González Asunción	Técnico especialista en Delineación (adscrito a la oficina de Pájara)
Elisa Tapia Ortega	Informática
Conchy Franchy de Castro	Diseño Gráfico

### **EQUIPO AMBIENTAL**

Constantino Criado Hernández	Doctor. en Geografía.
José Acaymo Pérez Díaz	Lcdo. en Ciencias Ambientales. Máster en Gestión Ambiental
Ricardo González González	Lcdo. en Biología
Romina Martín Reyes	Lcda. en Biología
Alejandro Larraz Mora	Lcdo. en Geografía e Historia. Máster en Restauración de Patrimonio Edificado
Vicente Valencia Afonso	Lcdo. en Geografía e Historia

### **EQUIPO INGENIERÍA**

Alejandro Barrera Delgado	Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Anatael Meneses Llanos	Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

El equipo redactor agradece a los técnicos municipales de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Pájara la colaboración prestada para la elaboración de este documento, especialmente a D. Jose Luis Gutierrez Padrón (Arquitecto - Director del PGO) y José María Fernández Muñoz (Arquitecto).



## ÍNDICE

CONVENIO URBANÍSTICO ALDIANA .....	5
CONVENIO URBANÍSTICO LOS ALBERTOS .....	7
CONVENIO URBANÍSTICO STELLA CANARIS .....	9
CONVENIO URBANÍSTICO TENIS CENTER .....	11



## **CONVENIO URBANÍSTICO SAOYAMA – CLUB ALDIANA**



## A/A AYUNTAMIENTO DE PÁJARA.

### PROPUESTA DE TEXTO REFUNDIDO DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y LA ENTIDAD SAOYAMA 25 S.L.

**D. ALFREDO MORALES MARTÍN** con DNI número: 42.718.646-X en su calidad de administrador de la entidad SAOYAMA 25 S.L. (en adelante **SAOYAMA**) con CIF: B-87072948 y domicilio en Avenida Felipe II, nº 14, 1º Izquierda de Madrid, cuya representación consta acreditada en los archivos de la corporación a la que me dirijo a los cuales me remito.

Mediante la presente, y en su calidad de titular de la finca con referencia catastral 7338201ES6073N0001MX y parte interviniente en el "CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y LA ENTIDAD SAOYAMA 25, SL – CLUB ALDIANA. (GERES 118/2020)", quien suscribe, con el fin de clarificar e interpretar adecuadamente el referido Convenio solicita mediante la presente la aprobación de texto refundido del mismo toda vez que como consecuencia del procedimiento de tramitación de la modificación del Plan General de Pájara se han detectado aspectos que es necesario clarificar, siempre partiendo de la vigencia y validez del Convenio inicial, en la medida en que fue aprobado por acto firme del Pleno del Ayuntamiento, manteniéndose la naturaleza jurídica de dicho acuerdo, puesto que por su contenido y finalidad conforme a lo establecido en el artículo 290.1.c) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias (en adelante la Ley del suelo) se corresponde con la de un convenio preparatorio de la tramitación de una modificación del Plan General de Ordenación del municipio al que se refiere el propio convenio

Se adjunta propuesta en tal sentido como **documento 1**.

Por lo expuesto **SOLICITO**:

Se tenga por presentado este escrito y a la vista de su contenido y tras la tramitación oportuna, se suscriba la "PROPUESTA DE TEXTO REFUNDIDO DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y LA ENTIDAD SAOYAMA 25 S.L." en los términos del borrador de documento que se adjunta.

En Pájara a 8 de noviembre de 2022

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061E1DA4FF3C32094AF068BA70C3B38B  
8C40EED640D197369C6F81F74BFD926925B60B20

FECHA DE FIRMA:  
09/11/2022  
09/11/2022

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma Interna  
Sello de Organo

NOMBRE:  
42718646X ALFREDO MORALES (R: B87072948)  
Ayuntamiento de Pájara

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562825400FE196AC20A41B5

## PROPUESTA DE TEXTO REFUNDIDO DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y LA ENTIDAD SAOYAMA 25 S.L.

En Pájara a \_\_\_ de \_\_\_ de 2022

**De una parte, D. ALFREDO MORALES MARTÍN** con DNI número: 42.718.646-X en su calidad de administrador de la entidad SAOYAMA 25 S.L. (en adelante **SAOYAMA**) con CIF: B-87072948 y domicilio en Avenida Felipe II, nº 14, 1º Izquierda de Madrid

Y de otra parte D. Pedro Armas Romero, con DNI nº 42.884.139 H en nombre y representación del Ayuntamiento de Pájara (en adelante Ayuntamiento), con CIF P-3501600 E, cuya representación ostenta desde su toma de posesión acaecida el 21 de noviembre de 2019.

Los firmantes declaran bajo su exclusiva responsabilidad, que el mandato conferido no les ha sido revocado, ni limitado, teniendo plena capacidad de representación, tal como así consta en los archivos de la administración a cuyo contenido se remiten, reconociéndose la capacidad legal necesaria para la formalización del presente convenio urbanístico a cuyo efecto libre y voluntariamente.

### EXPONEN

**I.-** Que entre la entidad **SAOYAMA** y el **Ayuntamiento** se suscribió un convenio urbanístico denominado "CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y LA ENTIDAD SAOYAMA" aprobado mediante acuerdo del Pleno del **Ayuntamiento** el 17 de junio de 2021, posteriormente convalidado el 2 de septiembre de 2021, expediente GERES 118/2020 (en adelante el **Convenio**)

**II.-** Que es voluntad de los intervinientes, proceder a la elaboración y aprobación de un texto refundido del convenio aprobado el 17 de junio de 2021, posteriormente convalidado el 2 de septiembre de 2021 con el fin de clarificar, interpretar y en su caso incorporar aspectos necesarios para su correcta ejecución, toda vez que como consecuencia del procedimiento de tramitación de la modificación del Plan General de Pájara se han detectado aspectos que es necesario clarificar, siempre partiendo de la vigencia y validez del mismo, en la medida en que fue aprobado por acto firme del Pleno del **Ayuntamiento**, manteniéndose la naturaleza jurídica de dicho acuerdo, puesto que por su contenido y finalidad conforme a lo establecido en el artículo 290.1.c) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias (en adelante la Ley del suelo) se corresponde con la de un convenio preparatorio de la tramitación de una modificación del Plan General de Ordenación del municipio al que se refiere el propio convenio, en los términos del apartado II de su expositivo.

En este sentido y atendiendo al carácter de suelo urbano consolidado del ámbito afectado por el **Convenio** y en línea con el conjunto de derechos y obligaciones propios de dicha clasificación, a través del presente texto se determinan y concretan los derechos y obligaciones de la entidad SAOYAMA al amparo de lo dispuesto en el artículo 55 y 26 de la Ley del suelo, y singularmente en lo referente a las obligaciones de SAOYAMA al amparo de lo dispuesto en el artículo 55.1.a) de dicha Ley, en la medida en que se cumplimentan las obligaciones de cesión obligatoria con la correlativa transformación de la parcela en solar, sin perjuicio de la existencia de actuaciones pendientes de completar que resultan definidas en el presente documento.

La clasificación de suelo urbano consolidado del ámbito afectado, se corresponde con el cumplimiento de los requisitos necesarios para tal clasificación.

En este sentido cabe recordar que inicialmente el área, para posibilitar la disposición de servicios urbanísticos básicos, dispuso desde el inicio de su actividad de sistemas de depuración de aguas, fundamentalmente para disponer de aguas depuradas para riego de los jardines, desalación de agua para la producción de agua sanitaria para el consumo y piscinas, grupo electrógeno para proveer de energía a todo el complejo, placas de energía solar térmica para la producción de agua caliente sanitaria... Actualmente el complejo se ha conectado a las redes urbanas de agua potable y eléctrica por lo que solo queda en servicio la depuración de aguas para el riego de jardines y la energía solar térmica para el calentamiento de agua sanitaria y piscina. Por último, el complejo está conectado a las redes de telecomunicaciones con lo que tiene asegurada su conectividad.

Igualmente, linda el suelo con un vial público de acceso con encintado de aceras y soporte de las acometidas de los servicios urbanos, hacia el Este linda con el espacio público de protección del deslinde marítimo terrestre, y el

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B  
8C40EED640D197369C6F81F74BFD926925B60B20

FECHA DE FIRMA:  
09/11/2022  
09/11/2022

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Sello de Órgano

NOMBRE:  
42718646X ALFREDO MORALES (R: B87072948)  
Ayuntamiento de Pájara

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562825400FE196AC20A41B5

CONVENIOS URBANÍSTICOS

resto con espacios libres públicos de cesión con parque y áreas ajardinadas, dentro del área se dispone de viales de acceso y circulación rodada para usuarios y personal de servicios.

Adicionalmente y en relación con la cumplimentación de las cesiones obligatorias, resultan cumplimentadas por la entidad SAOYAMA, sin perjuicio, en su caso, de las formalidades que pudieran exigirse en relación con las mismas. La cuantificación y delimitación de éstas se corresponde con los estándares de la Ley del Suelo, en la medida en que se entiende que es el parámetro procedente de referencia, comprobación ésta que se extrae del correspondiente levantamiento topográfico en el que se reflejan los suelos de cesión y el viario existente.

**III.-** A la vista de todo lo expuesto, se modifica el apartado II del expositivo del **Convenio** en el sentido en que si bien se mantienen las referencias genéricas a la Ley del Suelo y a la necesidad de que el Convenio resuelva la problemática derivada de la ausencia de una ordenación pormenorizada en la señalada **actuación**, se elimina la referencia a la posible tramitación de un Programa de actuación urbanística (PAMU) puesto que se procederá a la modificación del Plan General y a la ordenación pormenorizada a través de la misma, todo ello respetando los parámetros o estándares urbanísticos que la vigente normativa contempla para un suelo urbano consolidado (urbano turístico), mediante la determinación y establecimiento de las condiciones de ordenación que en este documento se establecen.

De esta manera se reduce el contenido del expositivo y se modifica y clarifica el contenido de los apartados segundo y tercero del Acuerdo, incorporándose igualmente un ajuste de las obligaciones de SAOYAMA relativas a la servidumbre de tránsito, restructurándose el documento para su mejor comprensión en línea con el formato de los convenios suscritos por la Administración municipal para incorporar en el Plan General.

A la vista de todo lo anterior los aquí intervinientes, suscriben el presente documento de aprobación de texto refundido del CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y LA ENTIDAD SAOYAMA.

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061E0A4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
8C40EED640D197369C6F81F74BFD9262925B60B20

FECHA DE FIRMA:  
09/11/2022  
09/11/2022

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Sello de Órgano

NOMBRE:  
42718646X ALFREDO MORALES (R: B87072948)  
Ayuntamiento de Pájara

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562825400FE196AC20A41B5

## TEXTO REFUNDIDO DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y LA ENTIDAD SOL Y MAR JASMIN SL

En Pájara, en la fecha que consta en las firmas digitales

### REUNIDOS

De una parte, **D. Pedro Armas Romero**, con DNI nº 42.884.139 H en nombre y representación del **Ayuntamiento de Pájara** (en adelante Ayuntamiento), con CIF P-3501600 E, cuya representación ostenta desde su toma de posesión acaecida el 21 de noviembre de 2019.

Y de otra **D. Alfredo Morales Martín** con DNI número: 42.718.646-X en su calidad de administrador de la entidad **SAOYAMA 25 S.L.** (en adelante SAOYAMA) con CIF: B-87072948 y domicilio en Avenida Felipe II, nº 14, 1º Izquierda de Madrid, manifestando el compareciente que sus facultades se encuentran subsistentes, sin modificar ni revocar y que no ha variado la capacidad de la entidad que representa.

Las partes, en la representación que ostentan, se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANÍSTICO, al amparo de lo dispuesto en el Título V, capítulo VIII, sección 3ª de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante la Ley del Suelo), tratándose de un convenio de planeamiento que se inserta en el procedimiento del Plan General de Ordenación de Pájara, y a tales efectos, el cual se formalizará una vez aprobado aquel instrumento de ordenación.

### EXPONEN

#### **I.- DATOS DE LA PROPIEDAD.**

La entidad SAOYAMA en virtud de escritura de compraventa suscrita el 27 de enero de 2016 ante el notario de Madrid Don Francisco Mata Botella con número de protocolo 218 adquirió el siguiente inmueble:

*"URBANA: Terreno en la Península de Jandía, término municipal de Pájara, sobre el cual se ha construido un complejo turístico que se denomina "ALDIANA FUERTEVENTURA" también conocido por los nombres de "CIUDAD DE VACACIONES CLUB ALDIANA FUERTEVENTURA" y "CLUB ALDIANA 1" sito en la Urbanización Las Gaviotas, Polígono C-1, Km 50, Carretera Sur (GC-640), de Gran Tarajal a Morro Jable, Playa de Jandía, término municipal de Pájara."*

Consta inscrito en el Registro de la propiedad de Pájara con N° de protocolo 218/2016, Inscripción 16ª al tomo 1.067, libro 334, folio 17 de fecha 4 de marzo de 2.016. Referencia catastral 7338201ES6073N0001MX. Dicha parcela ostenta según registro 157.804 m2 aun cuando la realidad acreditada es que ostenta una superficie de 157.954,00 m2.

En dicha parcela se ejecutó un inmueble que fue finalizado el 30 de junio de 1982 tal como así consta en la escritura de obra nueva de fecha 1 de agosto de 2006 Sobre la ejecución de dichas obras nos remitimos a lo expresado en el apartado II del presente escrito.

En relación con la titularidad de la propiedad del ámbito afectado nos remitimos a la documentación que ya obra en el expediente con motivo de la aprobación del convenio.

#### **II.- ANTECEDENTES Y OBJETIVO: "HAY QUE ORDENAR LO DESORDENADO". PLAN PARCIAL Y PAU " LAS GAVIOTAS"**

**1978.-** El primer Plan General de Ordenación Urbana, de Pájara es aprobado definitivamente por la entonces denominada Comisión Provincial de Urbanismo (C.P.U.) con fecha 7 de noviembre de 1978, (anulado por la Sala

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
8C40EED640D197369C6F81F74BFD926925B60B20

FECHA DE FIRMA:  
09/11/2022  
09/11/2022

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Sello de Órgano

NOMBRE:  
42718646X ALFREDO MORALES (R: B87072948)  
Ayuntamiento de Pájara

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562825400FE196AC20A41B5

## CONVENIOS URBANÍSTICOS

de lo Contencioso-Administrativa de Las Palmas, en sentencia de 9 de julio de 1980, confirmado tal fallo por sentencia del Tribunal Supremo de 12 de enero de 1983.

**1980.-** Con fecha 12 de mayo de 1.980, la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas acordó aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanística, el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización que desarrollaban el área de referencia, que se denominó “Las Gaviotas”.

Este Plan Parcial no se desarrolló, salvo la parcela C-1 -que es a la que se refiere el presente convenio-. En efecto se obtuvo en relación con dicha parcela, licencia urbanística el 6 de noviembre de 1980, por tanto materializó sus aprovechamientos, concretamente se obtuvo licencia para “la construcción del Club *Aldiana* y urbanización complementaria del Polígono C-1 dentro de la primera etapa del Plan Parcial Las Gaviotas”, todo ello mediante un sistema de ejecución denominado de “promoción única” según lo previsto en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización de la primera etapa de “Las Gaviotas”. Igualmente se obtuvo licencia complementaria otorgada el 9 de septiembre de 1982.

Dichas obras finalizaron el 28 de septiembre de 1982 tal como así consta en los certificados finales de obra de tal forma que durante dicho ejercicio se confirieron diferentes licencias de apertura en relación con el complejo, tales como la licencia de apertura del Bar “Isa” de fecha 27 de octubre de 1982 o del Restaurante Las Gaviotas en idéntica fecha. Debiendo destacarse que el 18 de octubre y 3 de noviembre de 1982 se otorgó licencia de apertura para todo el complejo y concesión de categoría de 3 estrellas.

El 19 de octubre de 1982 la consejería de comercio y turismo del Gobierno de Canarias otorgó licencia de apertura en relación con el referido establecimiento.

**En 1983.-** el Ayuntamiento de Pájara subsanó las deficiencias que motivaron la citada anulación del Plan general aprobado en el 74 aprobando, en sesión plenaria de 9 de septiembre de 1983, el denominado “Anexo nº 1 relativo al “Régimen Jurídico transitorio aplicable al planeamiento vigente anterior al Plan General”, que, una vez remitido a la CPU permitió la aprobación, en sesión de dicho órgano celebrada el 20 de octubre de 1.983, la aprobación definitiva de un nuevo Plan General de Ordenación incorporando el anexo indicado (incorporando **los Planes Especiales Turísticos de los años 70**), bien es cierto que en el polígono C1 ya se había materializado el aprovechamiento

**En 1984.-** Se produjo la paralización del PAU. El 28 de abril de 1984 se acuerda la resolución y se declara su inoperatividad.

**En 1987.-** Se concede al complejo licencia de ampliación (al haberse denunciado la Mora ante el Gobierno de Canarias el 29 de dic/88), por silencio administrativo positivo.

Hay que recordar que además de esta ampliación se otorgaron por la Administración municipal (remitiéndonos a los archivos de dicha administración) otras autorizaciones que han habilitado la ejecución de obras complementarias tales como la construcción o reforma del restaurante, almacén para material deportivo, habitaciones de personal y bajo de oficinas, del teatro y discoteca, salón social...todas ellas mediante la obtención de la oportuna licencia de obras y licencia de primera ocupación según el siguiente desglose (correspondiente a licencias y autorizaciones obtenidas en sucesivos años):

- Licencia de obra y primera ocupación para ampliación del bar-restaurante Club Aldiana.
- Licencia de obra y primera ocupación para construcción de almacén guarda material deportivo (luego surf-vela).
- Licencia de obra y primera ocupación para edificio de habitaciones de personal y bajo de oficinas.
- Licencia de obra para reforma de teatro y discoteca.
- Licencia de obra para reforma y ampliación de salón social y restaurante.
- Licencia de obra para reforma y ampliación de habitaciones del pueblo del personal.
- Licencia de obra y primera ocupación para ampliación de 33 habitaciones del personal (25 de obra nueva y 8 de ampliación de vestuarios).
- Licencia de primera ocupación para Wellness Center, bungalows y viviendas de personal.
- Certificados de instalaciones de protección contra incendios.

**En 1988.-** con fecha 23 de Febrero de 1.988, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias acordó aprobar definitivamente el expediente de “Revisión del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial “Las Gaviotas” (B.O.C. nº 98 y nº 113, de 3 de Agosto y 7 de Septiembre de 1.988), acto tras el cual el Pleno del Ayuntamiento de Pájara, con fecha 30 de Abril de 1.988, acordó aprobar el correspondiente Proyecto de Urbanización, adaptado al expediente de revisión antes citado (B.O.P. nº 35 de 21 de Marzo de 1.988).

## CONVENIOS URBANÍSTICOS

Con ello se "reactiva" el PAU de 18 de mayo de 1980 pero reduciéndose el ámbito del PP Las Gaviotas, dejando fuera de su ámbito la parcela de Aldiana, situación que obedece a que se trataba de un ámbito ya urbanizado y edificado conforme se ha expuesto y se acredita en el relato cronológico que antecede.

**El año 1989.-** (14 de noviembre) se aprueba provisionalmente el actual PGO (que luego devino en definitiva), donde la parcela del Aldiana aparece como suelo urbano, en consonancia con la realidad material descrita, al haberse ejecutado urbanización y materialización de aprovechamiento.

La realidad contenida en el planeamiento no es otra que la de una única parcela con la ordenación prevista en la ordenanza F2. Sin embargo, la ordenación contenida en el Plan General vigente para el ámbito de Aldiana es confusa, contradictoria y carente de una justificación adecuada en los términos que de inmediato se expone. En efecto, el examen de dicha ordenación no permite concretar el conjunto de zonas destinadas a verde público, equipamiento y viario, que encuentra su razón en que las previsiones de cesión obligatorias se habían venido situando fuera del ámbito.

El PGO considera que el ámbito es un Suelo Urbano, sin indicar expresamente su categoría (ya que en 1989 no existían las dos categorías que establece la legislación vigente), pero sin delimitar el mismo como Polígono de Actuación y sin establecer el modo de obtención de los suelos correspondientes a espacios libres y equipamientos públicos, que no se grafían en plano, indicando la ficha la remisión a un instrumento de desarrollo a través de Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, que nunca fueron realizados, si bien la urbanización interior del polígono fue ejecutada junto con el proyecto de edificación en los años 80, tal como puede verse en la actualidad por lo que debe clasificarse el suelo, conforme a la normativa actual, como suelo urbano consolidado. Como sistema de actuación la ficha del PGO indica Parcelación, a menos que fuera innecesaria, esta figura, la de parcelación, es distinta a la de reparcelación, y no implica la cesión obligatoria y gratuita de terrenos al Ayuntamiento.

Además el Plan introduce un elemento adicional en el Estudio Económico financiero del Plan General (con carácter no normativo), en el sentido de que las cesiones previstas están muy por debajo de las cesiones que se plantean en el presente convenio por lo que en ningún caso se ve perjudicado el interés público, todo lo contrario, razones de interés público aconsejan la firma del presente convenio, con el objetivo de ordenar definitivamente este ámbito, adaptando la ordenación al marco legislativo vigente, ordenando de manera responsable lo anteriormente desordenado.

En los años posteriores se desarrolló la urbanización ya consolidada a la vista, ciencia y paciencia de las distintas administraciones públicas, tal es así que inclusive se han otorgado a largo de estos años las autorizaciones y licencias que se han referido, entre las que destaca la siguiente.

**2015.-** El Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable, aprobado en 2015, contempla dentro del ámbito del PMM el núcleo de Aldiana, considerando que el PMM actúa sobre suelos Urbanos Consolidados. No obstante, el PMM no afrontó de manera específica la ordenación del ámbito, pues en el momento de su redacción el propietario de los terrenos no presentó ninguna propuesta de ordenación en el área, remitiéndose el PMM a la ordenación del PGO vigente, salvo las modificaciones introducidas a nivel homogéneo en el ámbito turístico definido en el propio PMM, en el que se incluye la totalidad del suelo del núcleo urbano de Aldiana.

**2019.-** Cabe recordar que con fecha 28 de febrero de 2019 el consejero insular de área de territorio y Urbanismo del Cabildo de Fuerteventura dicta resolución que hace suyo el informe del Jefe de servicio de Turismo que señala que *"las unidades alojativas totales son 361 y las plazas 760"* y se añade que *"el establecimiento hotelero denominado HOTEL ALDIANA FUERTEVENTURA, cumple con los estándares establecidos para su apertura y calificación definitiva de 4 estrellas"*

En conclusión, a lo largo de décadas ha existido una urbanización, con una explotación turística que como hemos referido ha sido conocida y consentida por todas las administraciones intervinientes y que se ha ejecutado y explotado siempre dentro de la legalidad, con el cumplimiento de todos los requisitos urbanísticos exigibles a un suelo urbano consolidado.

### III.- RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

Resulta de interés realizar una breve exposición sobre el régimen jurídico que resultaría aplicable al ámbito al que se refiere este convenio, que será denominado en lo sucesivo la **"actuación"** y las medidas previstas en el presente convenio, todo ello al amparo del nuevo régimen normativo que resulta aplicable de conformidad con lo establecido en la vigente Ley del suelo sin olvidar las previsiones establecidas por la Ley 2/2013. Todo ello en los términos que se procede a analizar:

CONVENIOS URBANÍSTICOS

**A) Entrada en vigor de una nueva ley del suelo.**

1. Con la entrada en vigor de la Ley del suelo se ha producido un cambio de escenario en cuanto los principios que han de regir la ordenación urbanística y las competencias de los Ayuntamientos para la modificación del Plan general que afecta al municipio.

Así, en la propia exposición de motivos de la Ley del suelo se hace referencia a la necesidad de simplificar y racionalizar el marco normativo y a la exigencia de que la ordenación urbanística, y especialmente el suelo urbano se ajuste a la realidad material existente, al señalarse que ***“se recuerda que el plan general puede incorporar a la ordenación suelos consolidados por la urbanización o la edificación. Y ello porque el plan no solo puede desordenar (situación legal de consolidación, tradicionalmente, fuera de ordenación), sino que también puede, e incluso debe, ordenar lo desordenado. Se trata de adecuar las exigencias normativas a la realidad que, difícilmente, va a cambiar.”***

Paralelamente la Ley del suelo introduce importantes variaciones en cuanto a la modificación del Plan General por parte del Ayuntamiento afectado, el contenido y ámbito de los convenios urbanísticos e incluso el alcance de la ordenación pormenorizada, debiendo destacarse el contenido de los artículo 163 y siguientes en cuanto al procedimiento de modificación no sustancial de un plan general y actuaciones de dotación, de tal forma que a la vista de su contenido cabe concluir que la modificación del PGO que se pretende articular en el presente Convenio, es una “modificación menor”, que ha de tramitarse por los cauces previstos en los artículo 144, 165 y 315 de la Ley del suelo (éste último en relación con las actuaciones de dotación de iniciativa privada). Especialmente significativo es lo previsto en el artículo 135.3, segundo párrafo en el que se señala que ***“Potestativamente, el plan general de ordenación podrá establecer la ordenación pormenorizada, en todo o en parte del término municipal, de cualquier clase y categoría de suelo.”***

En conclusión, existe una problemática derivada de la ausencia de una ordenación pormenorizada en la señalada **actuación**, aún cuando tal como se ha expuesto en la misma se ha procedido, conforme a las autorizaciones pertinentes, a la ejecución de la urbanización y materialización de parte de su aprovechamiento, todo ello sin que exista, formal y documentalmente, una ordenación pormenorizada.

Se considera de interés:

1) Reconvertir en una única actuación la parcela de la entidad SAOYAMA (parcela que ostenta según registro 157.954 m2 en la medida en que es la única que ostenta uso turístico y en su virtud quedarían fuera de la nueva delimitación los siguientes terrenos:

- a) Parcela cedida por el Plan Parcial Las Gaviotas al Ayuntamiento de Pajara, pero incluida en el área general delimitada en el PGO de Pájara en el sector del Polígono C-2, Aldiana con una superficie de 1.162,33 m2 que serán denominada en lo sucesivo **parcela de aparcamiento municipal**.
- b) Parcela de 4.438,46 m2 situada en el extremo sureste, de uso residencial exterior al polígono C-2 en el Plan Parcial las Gaviotas y en el Proyecto de urbanización pero también incluido con posterioridad en el PGO, actualmente consolidada con uso residencial, que será denominada en lo sucesivo la **parcela residual**. Téngase en cuenta que la señalada parcela presenta y viene siendo destinada a un uso residencial, uso este consolidado, no compatible con el uso turístico del resto de la actuación objeto de redelimitación, con el añadido de que dicha **parcela residual** -a excluir de dicha actuación- se encontraría fuera de ordenación, habiendo tenido un desarrollo independiente y como hemos referido un uso distinto e incompatible con el ejercitado y pretendido en la unidad actuación que resultará de la modificación propuesta. Es más, dicha parcela presenta autonomía funcional respecto al resto del ámbito ya que dispone de acceso rodado desde el viario público existente con el que linda.

En los términos que se expondrán en la estipulación 3.3 del presente Convenio, se pretende la reforma, actualización y ampliación del complejo hotelero, dentro de los límites de aprovechamientos urbanísticos, tanto de edificabilidad como de camas hoteleras que tiene el área asignados en el Plan General vigente y que se mantienen en la actual modificación del Plan General en trámite.

La ordenación propuesta sería la anteriormente expuesta y que se expone a continuación:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN				
Usos	Superficie de suelo		Superficie edificable	
	Superficies	Subtotales	Superficie	Subtotales

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352FA1061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
8C40EED640D197369C6F81F74BFD926925B60B20

FECHA DE FIRMA:  
09/11/2022  
09/11/2022

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Sello de Órgano

NOMBRE:  
42718646X ALFREDO MORALES (R: B87072948)  
Ayuntamiento de Pajara

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 3562825400FE196AC20A41B5

Modificación del Plan General de Ordenación  
Pájara. 2022

CONVENIOS URBANÍSTICOS

		m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	<b>133.979,00</b>	84,80	<b>133.979,00</b>	<b>84,80</b>	47.125	100	<b>47.125</b>	<b>100,00</b>
<b>Privado</b>		<b>133.979,00</b>	<b>84,80</b>					<b>47.125</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	9.071,00	5,74	<b>23.565,00</b>	<b>14,94</b>				
	A. Ajardinadas	8.782,00	5,56						
	Libre protección	2.358,00	1,46						
	Libre protección tránsito	3.354,00	2,12						
Varios	Varios	410	0,26	<b>410</b>	<b>0,26</b>				
Público				<b>23.975,00</b>	<b>15,18</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>157.954,00</b>	<b>99,88</b>			<b>47.125</b>	<b>100,00</b>

2. Por otro lado, y con el fin de articular y coordinar la adecuación del instrumento de ordenación a la realidad, con la ejecución ya materializada de obras en dicha **actuación**, es por lo que cobra igualmente importancia la necesidad de ajustar **la modificación** a los límites que se establecen en la nueva legislación del suelo. Ante esto el Plan General y dado que estamos en un suelo urbano consolidado y que la propiedad considera necesario que la actuación disponga de espacios libres públicos, para cuantificar los mismos se utiliza como mera referencia los del art.131. b de la Ley 4/2017 del Suelo y los espacios naturales protegidos de Canarias.

### III.- CAUSAS DETERMINANTES DEL PRESENTE CONVENIO

A la vista de todo lo expuesto resulta evidente que existe una realidad consolidada a lo largo del tiempo como suelo urbano consolidado (recuérdese que el complejo vacacional del Club Aldiana se terminó en el año 1982) que debe compatibilizarse con el ordenamiento en vigor. Lo cierto es que en la actualidad el planeamiento en vigor objeto de modificación no contempla una ordenación pormenorizada del área de Club Aldiana ni parámetros urbanísticos para la ejecución del aprovechamiento pendiente de materialización, y todo ello a la vista de que el Plan General en vigor no tuvo en cuenta la realidad ya existente y se remite, debe entenderse que por error, al desarrollo de este suelo a través de estudio de detalle o proyecto de urbanización, que a la vista de la normativa actual no son instrumentos aptos para la ordenación del suelo.

Esta realidad debe conjugarse asimismo con lo que se ha expuesto sobre la vigencia tanto de la Ley del suelo como de la Ley 2/2013, y a partir de las mismas cabe dar solución a las múltiples variables expuestas:

- La situación de la edificación existente que materializa parte del aprovechamiento que otorga el vigente Plan General.
  - La necesidad de culminar la ordenación pormenorizada del área para poder materializar el aprovechamiento pendiente de tal forma que se permita igualmente materializar las cesiones obligatorias y que constituyen las contraprestaciones que se definen en el presente Convenio
  - Necesidad de aplicar los principios establecidos en la nueva del Ley del suelo respecto a la exigibilidad de ajustar la normativa urbanística y el planeamiento a la realidad debiendo **“ordenar lo desordenado”**, o en este caso más que desordenado sería “no ordenado”.
  - Pleno respeto a los estándares urbanísticos establecidos en la Ley del suelo así como empleo de los mecanismos previstos en la misma para alcanzar tales objetivos, entre los que se encuentran los convenios urbanísticos (de planeamiento y de gestión), y la modificación menor del plan general.
- Dentro de una ordenación más racional y ajustada a la propia realidad, y en atención a las razones justificativas expuestas, se redelimita la actuación, con exclusión del ámbito de dicha unidad del ámbito del suelo que en la actualidad presenta un uso residencial (es la denominada **parcela residual** de 4.438,46 m2 aproximadamente) y la **parcela de aparcamiento municipal** de la que presenta un uso turístico desarrollado mediante documentos de desarrollo previos al Plan General, y en la que no se contemplan (en la **actuación**) ni la parcela residual ni el citado aparcamiento. De tal modo que la redelimitación de la actuación permita integrar un ámbito correspondiente a un único propietario, con un uso turístico

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352FA1061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B  
8C40EED640D197369C6F81F74BFD926925B60B20

FECHA DE FIRMA:  
09/11/2022  
09/11/2022

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Sello de Órgano

NOMBRE:  
42718646X ALFREDO MORALES (R: B87072948)  
Ayuntamiento de Pajara

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 3562825400FE196AC20A41B5

CONVENIOS URBANÍSTICOS

En consecuencia, las partes intervinientes, en la representación que ostentan, han acordado suscribir un convenio urbanístico para viabilizar la modificación de la ordenación del ámbito en base a la Modificación del Plan General en tramitación, lo que llevan a cabo de conformidad con las siguientes

**ESTIPULACIONES**

**PRIMERA:** El presente convenio tiene por objeto:

- 1) Regular los términos y condiciones de la modificación del Plan General de Pájara en relación con el área de Club Aldiana introduciendo las consideraciones necesarias para su ordenación pormenorizada, de tal forma que la actuación planteada va a suponer la modificación del PGO para ordenar una parte del ámbito de Suelo Urbano de Aldiana, que presenta las notas propias del suelo urbano consolidado y que hasta ahora no disponía de ordenación pormenorizada interior, y cuya ficha de ordenación y contenido documental del PGO presentaba datos confusos, no fundamentados y desproporcionados con respecto a las obligaciones legales a asumir por los propietarios de suelo urbano, y que no se corresponden con el origen y realidad de éste ámbito en los términos referidos en el presente convenio y que se explican detalladamente en el convenio.
- 2) Fijar los derechos y obligaciones que en el propio convenio se definen a partir de la clasificación como suelo urbano consolidado. Así como aquellos aspectos que en este momento se puedan anticipar de cara a la gestión y ejecución urbanística., incentivar y posibilitar jurídicamente la modificación de la ordenación del Área de suelo urbano de Aldiana.
  - 1.

**SEGUNDA.-** Ambas partes acuerdan desplegar cualesquiera obligaciones formales o documentales que sean necesarias con el fin de formalizar las obligaciones previstas en el presente convenio, incluyendo como tales, entre otras, la posibilidad de otorgamiento de escritura pública o acta administrativa todo ello de acuerdo con las prescripciones del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en concreto en su artículo 30.3 y 30.4 en acta administrativa de la que expedirá la certificación correspondiente, en los términos previstos en el artículo 2 de dicho Reglamento, o en escritura pública.

Las notificaciones entre las partes intervinientes se realizarán a través de la sede electrónica del Ayuntamiento.

**TERCERA.-** La propiedad se compromete a las siguientes actuaciones:

Se cumplimentan por SAOYAMA íntegramente las obligaciones previstas en cuanto titular único del ámbito de un área de suelo urbano consolidado previstas en el artículo 55.1.a) y 56 de la Ley del Suelo que se concretan, una vez se haya aprobado la modificación de planeamiento prevista en el Convenio, en las cesiones cumplimentadas con la nueva ordenación y la naturaleza del suelo como suelo urbano consolidado, constatándose el cumplimiento de lo previsto en la Ley del suelo como se observa en el cuadro del apartado 4.1 del presente Convenio y en el plano del Anexo 1.

2) A tales cesiones se adiciona lo siguiente:

De conformidad con la ordenación pormenorizada del Anexo, una vez aprobada esta, cumplimentada las fases referidas y conforme a la delimitación temporal del apartado 3) de esta cláusula, se procederá a la cesión del espacio correspondiente a la servidumbre de tránsito prevista en la Ley de Costas.

En conexión con lo señalado SAOYAMA procederá al acondicionamiento del ámbito resultante del cumplimiento de la obligación prevista en el apartado 3.B) de la presente cláusula, así como respecto de las vías actualmente existentes, de tal forma que el proyecto de edificación deberá permitir un recorrido peatonal que garantice el cumplimiento de la servidumbre de acceso al mar y de tránsito.

La efectividad de las cesiones establecidas en este apartado se producirá de conformidad con lo previsto en la normativa urbanística que resulte de aplicación.

CONVENIOS URBANÍSTICOS

3) Una vez aprobada la modificación del planeamiento en vigor, SAOYAMA procederá al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente convenio en las siguientes fases:

A) Fase I, se procederá a la renovación por sustitución de las unidades alojativas existentes en la parcela que invaden el suelo correspondiente a la servidumbre de protección de tránsito que serían demolidas, de tal forma que los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección de tránsito, estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias. Este compromiso estará vinculado a la aprobación del Proyecto de reubicación de las unidades alojativas y equipamientos a desplazar y del Proyecto de Ampliación del Hotel Aldiana, mediante el otorgamiento del correspondiente título autorizador.

B) Fase II, una vez concluida la Fase I, se acometerá la construcción de las nuevas unidades y servicios y se procederá a la demolición de los elementos existentes en la servidumbre de tránsito, todo ello en los términos del Plano del Anexo I y del Proyecto de Ampliación y Reforma del complejo hotelero que se apruebe.

C) Finalmente, una vez concluidas las fases I y II se procederá a ejecutar las unidades de ampliación, culminando así el proyecto de Ampliación y Reforma del complejo hotelero.

**CUARTA.** El Ayuntamiento de Pájara adquiere los siguientes compromisos:

4.1 Incorporar a la Modificación del Plan General de Pájara las determinaciones urbanísticas contempladas en este Convenio que a continuación se relacionan:

- Se delimitará la **actuación** excluyendo de la misma la denominada **“parcela residual”** y la denominada **“parcela de aparcamiento municipal”** y consecuentemente la superficie de la **actuación**, puesto que se indica que la dimensión de la misma es de **157.954 m<sup>2</sup>**.

- Ordenará la **actuación** en relación con la parcela de SAOYAMA en los siguientes términos:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficies		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
<b>Turístico</b>	Hotelero	<b>133.979,00</b>	84,80	<b>133.979,00</b>	<b>84,80</b>	47.125	100,	<b>47.125</b>	<b>100,00</b>
<b>Privado</b>				<b>133.979,00</b>	<b>84,80</b>			<b>47.125</b>	<b>100,00</b>
<b>Espacios libres</b>	Parque	9.071,00	5,74	<b>23.565,00</b>	<b>14,94</b>				
	A. Ajardinadas	8.782,00	5,56						
	Libre protección	2.358,00	1,46						
	Libre protección tránsito	3.354,00	2,12						
Varios	Varios	410	0,26	<b>410</b>	<b>0,26</b>				
<b>Público</b>				<b>23.975,00</b>	<b>15,18</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>157.954,00</b>	<b>99,88</b>			<b>47.125</b>	<b>100,00</b>

Esta propuesta se plasma en el plano de ordenación pormenorizada que se incorporará al Plan General y Plano de cesiones de reserva de suelo y viario y que se incorporan a este Convenio como Anexo I.

La propuesta comprende en cuanto a la ordenación pormenorizada destinar a reserva de Suelo público, un total de **23.565,00 m<sup>2</sup>**, los cuales se distribuyen de la siguiente forma:

**1.- Parque.** Área ubicada colindando con la carretera General, vial de acceso al litoral y parcela Hotelera. (9.071,00 m<sup>2</sup>)

CONVENIOS URBANÍSTICOS

- 2.- **Áreas ajardinadas.** Ubicada entre el dominio público del cauce del barranco y la parcela hotelera. (8.782,00 m<sup>2</sup>)
- 3.- **Espacio libre de protección.** Espacio libre ubicado entre el dominio público de litoral y la parcela hotelera. (2.358,00 m<sup>2</sup>)
- 4.- **Libre de protección de tránsito.** Área de 6 metros de ancho correspondiente a la servidumbre de protección de tránsito en el tramo de contacto de la parcela hotelera con el deslinde Marítimo Terrestre. (3.354,00 m<sup>2</sup>)
- 5.- **Viario público.** Área destinada a rotonda de acceso desde el vial público. (410 m<sup>2</sup>)

4.2. La ordenación pormenorizada expuesta resulta respetuosa con:

- a) Los estándares urbanísticos del suelo (artículo 138.1.B de la Ley 4/2017)
- b) La realidad material consolidada al amparo de títulos autorizatorios dictados por la propia Administración municipal en los términos expuestos en el D) del presente Convenio.
- c) Resulta igualmente respetuoso con las previsiones del vigente Plan General puesto que no supone incremento de edificabilidad.

Se ha de insistir en que no supone incremento de plazas alojativas ya previstas en el Plan General en vigor (1615), osea **1.560 camas** para la parcela hotelera ordenada.

4.3. Se procede a revisar la superficie de la **actuación**, puesto que, si bien en el planeamiento en vigor la superficie de la misma es de 161.500 metros, habrá de ajustarse la misma a la realidad, y lo cierto es que la superficie estimada real del sector grafiado por el plan general es de **162.242,46 m<sup>2</sup>** en total. En este sentido ha de procederse a la exclusión de la **parcela de aparcamiento municipal** (1162,33 m<sup>2</sup>) y a la exclusión de la denominada **parcela residual** (4.438,46m<sup>2</sup>), con el fin de fijar la real extensión de la unidad a partir del examen de los linderos y de la correcta medición. Como consecuencia de ello la superficie real de la **actuación** que se propone es de **157.954,00 m<sup>2</sup>**

Así, el presente convenio se refiere a la “**actuación**” es decir, no afecta a la totalidad del ámbito de Aldiana delimitado por el PGOU vigente, sino al ámbito definido en el presente Convenio, para posibilitar la actuación de renovación edificatoria del complejo turístico existente, de tal forma que lo expuesto en el presente documento se debe entender al margen y sin perjuicio de las consideraciones que aparezcan en el mismo referidas a la totalidad del ámbito de Aldiana conforme a la previsión establecida en el vigente PGOU.

4.4 El presente Convenio formará parte de la documentación del Plan General mediante su inclusión en el Anexo de convenios urbanísticos.

**QUINTA.-** La transmisión de la titularidad total o parcial de la propiedad no afectará a los derechos y deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o derivados del presente convenio, de tal modo que el nuevo titular quedará subrogado en el lugar del anterior propietario en todas los derechos y obligaciones derivados de los compromisos acordados, hayan sido o no objeto de inscripción registral, lo cual debe hacerse constar en todos los documentos de transmisión dominical o cesión de derechos que al efecto se suscriban.

Los deberes y condiciones que se derivan del presente convenio se consignarán en cuantos negocios jurídicos se lleven a efecto con terceros y que impliquen cesiones del derecho de propiedad o de uso que puedan condicionar el contenido del presente convenio como obligaciones “propter rem” y así se hará constar expresamente para su inscripción registral.

**SEXTA.** Los gastos que, en su caso, se deriven de la inscripción registral de este documento, serán de cuenta y a cargo de la propiedad de los terrenos objeto del presente convenio.

**SÉPTIMA.** Si por razones de fuerza mayor, por imperativo legal o técnico o por oposición de instancia supramunicipales y/o jurisdiccionales, quedara frustrado, superado y/o desnaturalizado el presente convenio, el mismo quedará sin efecto, no teniendo las partes nada que reclamarse respecto de su contenido, todo ello en el bien entendido de que las propuestas, obligaciones y derechos que en el mismo se exponen quedan condicionadas

Modificación del Plan General de Ordenación  
Pajara. 2022

CONVENIOS URBANÍSTICOS

a la aprobación y ejecución íntegra del Convenio, sin que puedan entenderse como un reconocimiento de obligaciones.

En el supuesto caso de que los propietarios hubieran cumplimentado alguna obligación a favor del Ayuntamiento y se produjera un cambio normativo y/o de planeamiento que impidiera la materialización total o parcial del aprovechamiento al que se refiere el presente convenio, con el consiguiente desequilibrio de las prestaciones comprometidas, la prestación habrá de ser restituida al propietario, con los intereses legales devengados correspondientes y sin perjuicio del resarcimiento en su caso de los daños y perjuicios sufridos.

**OCTAVA.** El presente Convenio se someterá a la tramitación prevista en los artículos 288 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, de Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

**NOVENA.** Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del presente convenio se someterán a los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de Las Palmas.

Y en prueba de conformidad, se firma el presente convenio, en formato electrónico, en el lugar y fecha en el encabezamiento indicadas.

POR EL AYUNTAMIENTO

POR LA PROPIEDAD

NOMBRE:  
42718646X ALFREDO MORALES (R: B87072948)  
Ayuntamiento de Pajara

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Sello de Órgano

FECHA DE FIRMA:  
09/11/2022  
09/11/2022

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B  
8C40EED640D197369C6F81F74BFD926925B60B20

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562825400FE196AC20A41B5

# ANEXO I

## Planos y fichas de Ordenación pormenorizada. Sector Suelo Urbano Consolidado, Club Aldiana

NOMBRE:  
42718646X ALFREDO MORALES (R: B87072948)  
Ayuntamiento de Pajara

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Sello de Órgano

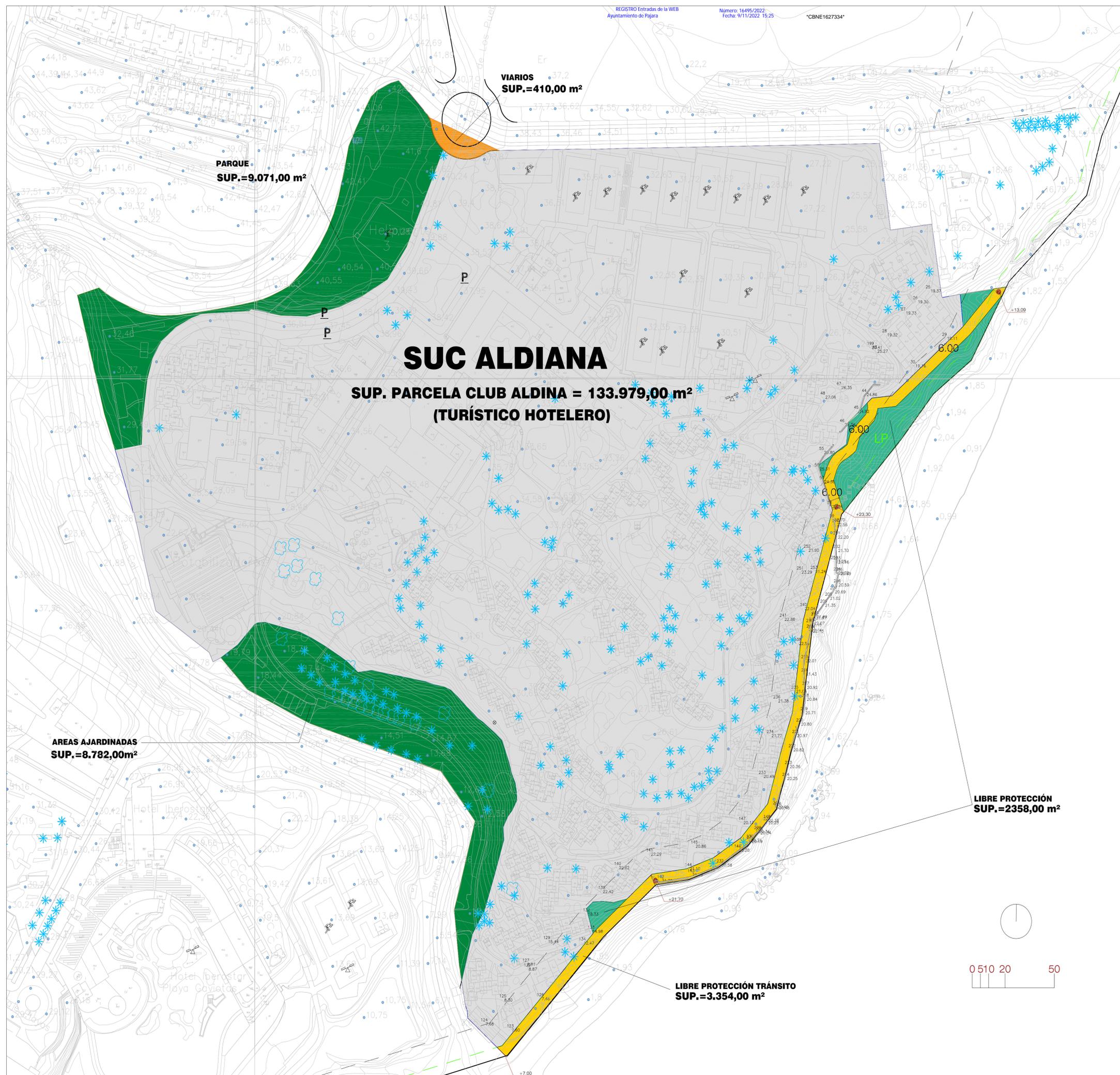
FECHA DE FIRMA:  
09/11/2022  
09/11/2022

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
8C40EED640D197369C6F81F74BFD9262925B60B20

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562825400FE196AC20A41B5



# HOTEL ALDIANA (CONVENIO URBANÍSTICO)



**VIARIOS**  
SUP.=410,00 m<sup>2</sup>

**PARQUE**  
SUP.=9,071,00 m<sup>2</sup>

**SUC ALDIANA**  
SUP. PARCELA CLUB ALDINA = 133.979,00 m<sup>2</sup>  
(TURÍSTICO HOTELERO)

**AREAS AJARDINADAS**  
SUP.=8,782,00m<sup>2</sup>

**LIBRE PROTECCIÓN**  
SUP.=2358,00 m<sup>2</sup>

**LIBRE PROTECCIÓN TRÁNSITO**  
SUP.=3,354,00 m<sup>2</sup>

RESERVA SUELO (CESIONES OBLIGATORIAS)	
VIARIOS	410,00 m <sup>2</sup>
ÁREA AJARDINADAS	8.782,00 m <sup>2</sup>
PARQUE	9.071,00 m <sup>2</sup>
LIBRE PROTECCIÓN	2.358,00 m <sup>2</sup>
LIBRE PROTECCIÓN TRÁNSITO	3.354,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>	<b>23.565,00 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL PÚBLICO</b>	<b>23.975,00 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
PARCELA NETA (TURÍSTICO HOTELERO)	133.979,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>157.954,00 m<sup>2</sup></b>

HOTEL ALDIANA (CONVENIO URBANÍSTICO)		
PLANO:	CESIONES OBLIGATORIAS_DEF	Nº: 01
SITUACION:	URB. LAS GAVIOTAS, PÁJARA	
PROMOTOR:	SAOYAMA25 S.L.	
REDACCION PROYECTO:	BOISSIER Y ASOCIADOS S.L.P. COLEGIADO Nº 10.026	
ARQUITECTO DIRECTOR:	D. VICENTE BOISSIER DOMINGUEZ COLEGIADO Nº 760	
FECHA:	11 OCTUBRE 2022	ESCALA: 1:1000
		Nº EXP: 2017-03
BOISSIER Y ASOCIADOS, S.L.P. ARQUITECTOS COLEGIADO Nº 10.026		
C/ VIERA Y CLAVILLO Nº 30 3º IZQ. 35002 LAS PALMAS DE G.C. TFNO:928.29.09.94 - FAX:928.36.46.19   E-MAIL: info@boissierarquitectos.com		
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SUS AUTORES, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.		

NOMBRE: ALFREDO MONALES R. (R010246) PUESTO DE TRABAJO: P. 08/11/2022  
 FECHA DE FIRMA: 08/11/2022  
 HASH DEL CERTIFICADO: 82ACEE8A019756C62B17A910305250A020  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 362625240FE198AC2041B5







**CONVENIO URBANÍSTICO ENTIDAD SOL Y MAR JASMÍN S.L.  
(LOS ALBERTOS)**



Modificación Menor B del Plan General de Ordenación

Pájara. 2022

## CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y LA ENTIDAD SOL Y MAR JASMIN SL

En Pájara, en la fecha que consta en las firmas digitales

### REUNIDOS

De una parte, **D. Pedro Armas Romero**, con DNI nº 42.884.139 H en nombre y representación del **Ayuntamiento de Pájara** (en adelante Ayuntamiento), con CIF P-3501600 E, cuya representación ostenta desde su toma de posesión acaecida el 21 de noviembre de 2019.

Y de otra **DON FRANZ XAVER SCHMID** interviene en calidad de Presidente de la entidad, **SOLYMAR JASMIN S.L., con domicilio en Lg Sol y Mar Paraiso c-7, Costa Calma**. Tiene C.I.F. **B-35529080**, ostentando dicha representación en virtud de escritura de constitución con nº de protocolo 1853 de fecha 19 de junio de 1998 ante el Notario Fidel Sánchez Lozano, manifestando el compareciente que sus facultades se encuentran subsistentes, sin modificar ni revocar y que no ha variado la capacidad de la entidad que representa.

En justificación de lo expuesto, se acompaña al convenio como **Anexo I**, copia de la escritura de constitución.

Los firmantes declaran bajo su exclusiva responsabilidad, que el mandato conferido no les ha sido revocado, ni limitado, teniendo plena capacidad de representación, reconociéndose la capacidad legal necesaria para la formalización del presente convenio urbanístico a cuyo efecto libre y voluntariamente al amparo de lo dispuesto en el Título V, capítulo VIII, sección 3ª de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tratándose de un convenio de planeamiento a los efectos de su inclusión en la Modificación B del Plan General de Ordenación de Pájara, y a tales efectos.

### EXPONEN

#### I.- DATOS DE LA PROPIEDAD.

Que la entidad SOLYMAR JASMIN S.L. es legítima propietaria, según se describe más adelante, de las fincas matriz del ámbito de los Albertos:

- Finca 1.111

La superficie originaria de dicha finca era de 50.000 m<sup>2</sup>, si bien debido a numerosas segregaciones, quedó reducida a 19.346 m<sup>2</sup>:

FINCA 1111					
SUPERFICIE MATRIZ	F.	Nº SEGREGACION	SUPERFICIE SEGREGADA	NUMERO FINCAS SEGREGADAS	FECHA
50.000,00					
		1	4.703,00	2016,2017,2018,2019,2020,2021,2022,2023	22/08/1972
45.297,00		2	618,00	2024,2025	26/08/1972
44.679,00		3	1.046,00	2030,2031	02/11/1972
43.633,00					

HASH DEL CERTIFICADO:  
70362F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
21/03/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562820D348E8AD691E84CBD  
NOMBRE:  
X3173074V FRANK JOSEF SCHMID (R: B35529080)

Modificación Menor B del Pan General de Ordenación

Pájara. 2022

	4	1.239,00	2531	14/08/1974
42.394,00				
	5	307,00	2622	15/03/1975
42.087,00				
	6	1.228,00	2604	16/05/1975
40.859,00				
	7	1.305,00	2692	09/08/1976
39.554,00				
	8	510,00	2740	28/06/1977
39.044,00				
	9	629,00	2904	31/01/1978
38.415,00				
	10	1.792,00	5055	17/06/1987
36.623,00				
	11	1.016,00	5057	03/06/1905
35.607,00				
	12	2.294,00	9938,9939	10/11/1992
33.313,00				
	13	4.593,00	10836 al 10844	25/05/1995
28.720,00				
	14	4.192,00	10882 al 10889	11/08/1995
24.528,00				
	15	5.182,00	15938	30/11/19995
<b>19.346,00</b>		<b>30.654,00</b>		

- Finca 2.959

La superficie originaria de dicha finca era de 26.398 m<sup>2</sup>, si bien debido a numerosas segregaciones, quedó reducida a 15.591,55 m<sup>2</sup>:

FINCA 2959				
SUPERFICIE F. MATRIZ	Nº SEGREGACION	SUPERFICIE SEGREGADA	NUMERO FINCAS SEGREGADAS	FECHA
26.398,00				
	1	2.356,00	3185,3186,3187	31/01/1981
24.042,00				
	2	1.452,00	3243	02/05/1981
22.590,00				
	3	560,25	3326	16/06/1981
22.029,75				
	4	430,00	2531	16/06/1981
21.599,75				
	5	477,50	2622	15/03/1975
21.122,25				
	6	536,62	2604	16/05/1975
20.585,63				
	7	1.000,00	3349,3350	30/12/1985
19.585,63				

HASH DEL CERTIFICADO:  
70362F41061ED44FF3C22094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
21/03/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna

NOMBRE:  
X3173074V FRANK JOSEF SCHMID (R: B35529080)

Verificación: 3562820D348E8AD691E84CBD  
Código Seguro de Verificación: https://sede.pajara.es - Ayuntamiento de Pajara

Modificación Menor B del Pan General de Ordenación  
Pájara. 2022

	8	502,00	3456	03/07/1988
19.083,63				
	9	1.000,00	5052	23/06/1989
18.083,63				
	10	992,08	6150	09/027/1989
17.091,55				
	11	1.500,00	7448,7449,7450	19/10/1990
<b>15.591,55</b>		<b>10.806,45</b>		

La suma de las dos fincas daba una superficie de 76.398,00 m<sup>2</sup>. El Plan General delimita un ámbito de 62.100 m<sup>2</sup>, si bien considerando el parcelario heredado, y midiendo el ámbito en el Plano B-5-6-4-e del Plan General, la superficie real de éste sería de 75.531 m<sup>2</sup> (76.103 adaptado al deslinde de Costas nuevo). Por lo tanto, podemos considerar que las 1.111 y 2.959 conforman la totalidad del ámbito.

Se aporta como **Anexo II**, copia de los títulos de propiedad de las fincas, así como certificaciones registrales actualizadas de las mismas.

## II.- ANTECEDENTES

Este suelo proviene de los Planes Especiales de ordenación que se aprobaron en la zona en los años 70, del que consta aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Turística denominado "Playa de Los Albertos", aprobado definitivamente el 17 de julio de 1975, BOP de 18 de agosto de 1975. Dicho PE inicialmente contaba con unas 5 Hectáreas de superficie, aunque posteriormente se amplió con un proyecto de ampliación de otras 2,6 Ha. Aunque no ha podido verificarse la aprobación de esta ampliación el Ayuntamiento de Pájara reconoció la condición de suelo urbano (según las determinaciones de la ficha urbanística del PGOUM vigente) de todo el ámbito como lo conocemos en la actualidad, incluyendo la superficie inicial y la ampliación.

Las determinaciones del Plan General vigente son las siguientes:

Objetivos generales: Área consolidada por la edificación, preciso rematar las obras de infraestructura.

Superficie: 62.100 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad: 0,2464 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s  
Superficie edificable: 15.300 m<sup>2</sup>c  
Espacios libres: 6.100 m<sup>2</sup>  
Equipo: 3.000 m<sup>2</sup>  
Viario: 10.000 m<sup>2</sup>

Uso global: Turístico  
Camas turísticas previstas: 510  
Zonas de edificación: B1, B2, D-1  
Instrumento de desarrollo: Proyecto de Urbanización y reparcelación  
Plazo máximo de ejecución: Cuatro años  
Sistema de actuación: Reparcelación

Esta área limita al suroeste con el área de Risco del Gato 1, al noroeste con el área de Cañada del Río D2, al noreste con el área denominada Violante y con el dominio público marítimo terrestre y al sureste igualmente con el dominio público marítimo terrestre.

La medición de la ordenación pormenorizada vigente se ha realizado mediante la digitalización de los planos en formato papel.

Modificación Menor B del Plan General de Ordenación  
Pájara. 2022

La superficie por usos resultante de la ordenación establecida es la siguiente:

LOS ALBERTOS - USOS PORMENORIZADOS VIGENTE					
Usos	Superficie		Subtotales		
	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	
Residencial	9.693	12,83	9.693	12,83	
Residencial Turístico	33.530	44,39	33.530	44,39	
<b>Privado</b>			<b>43.223</b>	<b>57,23</b>	
Espacios libres	Parques y Jardines Publicos	7.731	10,24	7.731	10,24
Comunitario	Docente	9.295	12,31	9.295	12,31
Varios	Varios	15.282	20,23	15.282	20,23
<b>Público</b>			<b>32.308</b>	<b>42,77</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>75.531</b>	<b>100,00</b>	

En el "Proyecto de Ampliación del Plan Parcial de la urbanización Playa Los Albertos" del año 1974, se incluían los compromisos entre el urbanizador, ayuntamiento y futuros propietarios. **Anexo III**

Entre los deberes planteados por dicho documento (independientemente de los deberes derivados de la legislación vigente) destacan el de urbanizar el ámbito, con una serie de compromisos y condiciones a la hora de enajenar las parcelas y a la hora de prestación de garantías.

En dicho plan parcial no planteaba ningún tipo de espacio dotacional.

En el momento del paso del PGO de 1983 al vigente de 1989, se produce una incongruencia en la documentación del PGO, al grafarse en plano una parcela de Equipamiento Público e Institucional Docente, que no fue trasladada a la ordenación del documento escrito de la normativa del PGO (ficha del ámbito). Se desconoce si la intención del planificador era la creación de esta gran parcela aprovechando el espacio vacío en los números del Ámbito, pero la realidad es que no la incorporó en el texto escrito de la Memoria del Plan, por lo que desde entonces quedó en una laguna legal, a la que en el momento actual debemos dar solución.

Por lo tanto, sobre la titularidad de dichos equipamientos existe la duda de si tiene carácter privado o es una dotación de cesión obligatoria.

A nivel de gestión urbanística no consta ni en desarrollo del Plan Especial, ni en desarrollo de la ficha de ordenación del PGO vigente o el PGO anulado, que se haya realizado en ningún momento la reparcelación del ámbito, por lo que los terrenos correspondientes a las zonas verdes, viarios y dotaciones del sector nunca han sido cedidos formalmente al Ayuntamiento, actuándose a nivel de ejecución por segregaciones de parcelas según el parcelario aprobado en el PE y PGO, y por licencias urbanísticas directas, como si de un suelo urbano consolidado se tratara.

Esto nos lleva a que en el momento actual existan dos restos de finca matriz original, en la que se localizan todos los terrenos que no han sido segregados, que se corresponden en su práctica totalidad con las parcelas no edificadas y no susceptibles de edificación, como las referidas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

La Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización, en la que se agruparon los propietarios de la urbanización, para la conservación, mantenimiento y terminación de las obras de urbanización del ámbito presentó en su día los proyectos de urbanización, electrificación, telefonía y alumbrado público, así como de infraestructuras de abastecimiento de agua y alcantarillado, que se encuentran ejecutados. La entidad

Modificación Menor B del Plan General de Ordenación

Pájara. 2022

ha solicitado al Ayuntamiento la recepción de dichas obras de alumbrado, encontrándose a la espera de la resolución municipal del expediente.

### III.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ESTABLECER UN CONVENIO URBANÍSTICO

La propiedad está interesada en cumplir con los deberes de cesión obligatoria y gratuita planteados por el planeamiento previo y la Modificación Menor B del Plan General, y culminar así el proceso de consolidación de este suelo, que puede reunir todos los requisitos formales para ser considerado como Suelo Urbano Consolidado, una vez se cumplan todos los deberes urbanísticos correspondientes.

Es por todo ello por lo que se acuerda la inclusión en la Modificación Menor B del Plan General de Pájara la ordenación del ámbito de Los Albertos según los siguientes términos:

- Adaptación de la delimitación de las parcelas al estado actual ejecutado.
- Dada la inconcreción mencionada del uso público o privado del equipamiento establecido en el planeamiento previo, se acuerda configurar dos parcelas:
  1. Una parcela privada de 6.425 m<sup>2</sup>s de uso turístico extrahotelero con una categoría mínima de 4\*.
  2. Una parcela de dominio y uso público de 3.007 m<sup>2</sup>s destinada a uso comunitario polivalente.
- Concreción de los espacios libres públicos y viarios a ceder gratuitamente, además de la parcela señalada en el punto anterior.

### IV.- COMPROMISOS DE SOL Y MAR JASMIN S.L.

Que el titular manifiesta su voluntad de materializar la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas actuales, haciendo innecesaria cualquier operación de reparcelación o equidistribución en beneficio de todos los demás propietarios.

En consecuencia, las partes intervinientes, en la representación que ostentan, han acordado suscribir un convenio urbanístico para viabilizar la modificación de la ordenación del ámbito de los Albertos en base a la Modificación Menor B del Plan General en tramitación, lo que llevan a cabo de conformidad con las siguientes

## ESTIPULACIONES

**PRIMERA:** El presente convenio tiene por objeto, incentivar y posibilitar jurídicamente la modificación de la ordenación del Área de suelo urbano de Los Albertos, así como materializar la obtención de los viarios, zonas verdes y dotaciones definidas en la ordenación que se incorpora en la Modificación Menor B del Plan General.

**SEGUNDA.-** Ambas partes acuerdan formalizar la entrega de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita contemplados en la ordenación urbanística previa, y que se materializarán de acuerdo con las prescripciones del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en concreto en su artículo 30.3 y 30.4 en acta administrativa de la que expedirá la certificación correspondiente, en los términos previstos en el artículo 2 de dicho Reglamento, o en escritura pública.

**TERCERA.-** La propiedad se compromete a las siguientes actuaciones:

Modificación Menor B del Plan General de Ordenación  
Pájara. 2022

A la cesión de las parcelas destinadas a viarios, espacios Libres de uso y titularidad públicas, denominadas en la nueva ordenación como AJ1, AJ2, AJ3, AJ4, AJ5, Zona costera, Peatonal 1, Peatonales y Viario rodado, así como la parcela E destinada a uso comunitario polivalente y que se definen en el **anexo IV** del presente convenio, al objeto de posibilitar su posterior inscripción registral. La superficie de cada una de ellas es la que se refleja en el siguiente cuadro:

Parcela	Uso	Superficie m <sup>2</sup> s
AJ1	Área ajardinada	1.610
AJ2	Área ajardinada	731
AJ3	Área ajardinada	4.164
AJ4	Área ajardinada	601
AJ5	Área ajardinada	320
<b>ZONA COSTERA</b>	Zona costera	114

<b>Total espacios libres</b>	7.540
------------------------------	-------

Peat 1	Peatonal	59
Peat 2	Peatonal	216
Peat 3	Peatonal	44
Peat 4	Peatonal	134
Peat 5	Peatonal	65
<b>Viario rodado</b>	Viario rodado	15.685

<b>Total Viario</b>	16.203
---------------------	--------

E	Comunitario polivalente	3.007
---	-------------------------	-------

<b>Total equipamientos</b>	3.007
----------------------------	-------

<b>Total cesiones gratuitas</b>	26.750
---------------------------------	--------

La cesión de las anteriores parcelas se producirá una vez se apruebe definitivamente la Modificación Menor B del Plan General de Pájara mediante escritura pública que deberá otorgarse en el plazo máximo de 15 días hábiles desde la publicación de la aprobación definitiva, corriendo los gastos de la misma a cargo de la mercantil que suscribe este convenio.

La inscripción se realizará mediante la cesión de las fincas matrices previa segregación de la parcela AB8 que, en base a la Modificación Menor B del Plan General de Pájara, cuenta con las siguientes características:

Superficie: 6.425 m<sup>2</sup>s.  
Superficie edificable: 3.213 m<sup>2</sup>c.  
Ocupación: 35%

Modificación Menor B del Plan General de Ordenación

Pájara. 2022

Altura: 3 planta  
Uso: Turístico Extrahotelero  $\geq 4^*$   
Nº máximo plazas turísticas: 107.

**CUARTA.** El Ayuntamiento de Pájara adquiere los siguientes compromisos:

- A) Incorporar a la Modificación Menor B del Plan General de Pájara las determinaciones urbanísticas contempladas en este Convenio. Se adjunta como **anexo IV** los planos y fichas de dicha ordenación.
- B) El presente Convenio formará parte de la documentación del Plan General mediante su inclusión en el Anexo de convenios urbanísticos.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN									
Usos		Superficie de suelo				Superficie edificable			
		Superficie		Subtotales		Superficie		Subtotales	
		m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> c	%	m <sup>2</sup> c	%
Turístico	Hotelero	15.551	20,43	21.144	27,78	5.950	29,49	7.628	37,81
	Extrahotelero	5.593	7,35			1.678	8,32		
Residencial	Vivienda Colectiva	22.242	29,23	28.209	37,07	10.757	53,32	12.547	62,19
	Vivienda Unifamiliar	5.967	7,84			1.790	8,87		
<b>Privado</b>				<b>49.353</b>	<b>64,85</b>			<b>20.175</b>	<b>100,00</b>
Espacios libres	Áreas A Jardinadas	7.426	9,76	7.540	9,91				
	Paseo Costero	114	0,15						
Comunitario	Polivalente	3.007	3,95	3.007	3,95				
Varios	Varios	15.685	20,61	16.203	21,29				
	Petonal	518	0,68						
<b>Público</b>				<b>26.750</b>	<b>35,15</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>76.103</b>	<b>100,00</b>			<b>20.175</b>	<b>100,00</b>

**QUINTA.** Potestativamente, el presente convenio podrá elevarse a Escritura Pública otorgada ante Notario a partir de la aprobación definitiva de la Modificación Menor B del Plan General, debiéndose inscribir en el Registro de la Propiedad, conforme determina el Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Las notificaciones entre las partes intervinientes podrán hacerse por cualquier medio escrito de los admitidos en Derecho que permita tener constancia de su recepción.

**SEXTA.** La transmisión de la titularidad total o parcial de la propiedad no afectará a los derechos y deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o derivados del presente convenio, de tal modo que el nuevo titular quedará subrogado en el lugar del anterior propietario en todas los derechos y obligaciones derivados de los compromisos acordados, hayan sido o no objeto de inscripción registral, lo cual debe hacerse constar en todos los documentos de transmisión dominical o cesión de derechos que al efecto se suscriban.

Los deberes y condiciones que se derivan del presente convenio se consignarán en cuantos negocios jurídicos se lleven a efecto con terceros y que impliquen cesiones del derecho de propiedad o de uso que

HASH DEL CERTIFICADO:  
70362F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B388

FECHA DE FIRMA:  
21/03/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562820D348E8AD691E84CBD  
NOMBRE:  
X3173074V FRANK JOSEF SCHMID (R: B35529080)

Modificación Menor B del Pan General de Ordenación  
Pájara. 2022

---

puedan condicionar el contenido del presente convenio como obligaciones "propter rem" y así se hará constar expresamente para su inscripción registral.

**SÉPTIMA.** Los gastos que, en su caso, se deriven de la inscripción registral de este documento, serán de cuenta y a cargo de la propiedad de los terrenos objeto del presente convenio.

**OCTAVA.**

La entidad SOL Y MAR JASMIN SL, asume que para que la parcela AB8 adquiera la condición de solar se obliga a ejecutar la zona ajardinada que la rodea. A tal fin, cuando se presente el proyecto para la obtención de la licencia de obra se habrá de adjuntar el proyecto de urbanización del área ajardinada, la cual ejecutará a su cargo.

**NOVENA.** El presente Convenio se someterá a la tramitación prevista en los artículos 288 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, de Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

**DÉCIMA.** Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del presente convenio se someterán a los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de Las Palmas.

Y en prueba de conformidad, se firma electrónicamente el presente convenio, en el lugar y fecha en el encabezamiento indicadas.

POR EL AYUNTAMIENTO

POR LA PROPIEDAD

POR EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

## **CONVENIO URBANÍSTICO MEETING POINT (STELLA CANARIS)**



CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS

**CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y LA ENTIDAD MEETING POINT JANDIA INVESTMENT S.L. PARA LA REORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO STELLA CANARIS EN LOS TERRENOS PROPIEDAD DE MEETING POINT JANDIA INVESTMENT**

Pájara (Fuerteventura), de marzo de 2023

**REUNIDOS**

De una parte, el Ilustrísimo Sr. PEDRO ARMAS ROMERO, Alcalde-Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de Pájara, asistido por el Sr Juan Manuel Juncal Garrido, en su condición de Secretario, que actúa como fedatario público de este acto.

DON ÁNGEL-JOSÉ RIVERO RODRÍGUEZ, mayor de edad, casado, director de empresa, vecino, a estos efectos de SAN BARTOLOME DE TIRAJANA, con domicilio en C/C Las Ramblas, Avda. Juan Carlos I, 29. Planta 4, C.P. 35019, Las Palmas, D.N.I./N.I.F.: 43758533K

DON VENANCIO LORENTE LÓPEZ, mayor de edad, casado, empresario, vecino a estos efectos de C/C Las Ramblas, Avda. Juan Carlos I, 29. Planta 4, CP 35019, Las Palmas, Titular del D.N.I.: 42999202N.

**ACTUAN**

El Sr. Pedro Armas Romero, en nombre y representación del Ayuntamiento de Pájara, con CIF P3501600E, y domicilio en Plaza de Ntra. Sra. Regla 3, 35628 Pájara, Las Palmas.

Actúa en uso de las atribuciones que le han sido conferidas por el art. 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de bases de régimen local y el art. 31 de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los municipios de Canarias.

El Sr. Angel Jose Rivero Rodriguez y D, Venancio Lorente López, actuando como administradores mancomunados de la entidad mercantil MEETING POINTJANDIA INVESTMENT S.L (en adelante se denominará "empresa

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
15/03/2023  
15/03/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Firma interna

NOMBRE:  
43758533K ANGEL JOSE RIVERO (R: B76152040)  
LORENTE LOPEZ VENANCIO - 42999202N

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562824CD6AD77AB90AB4B95

## CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS

promotora”) con NIF B-76.261.247 y domicilio en CC Las Ramblas, Avda. Juan Carlos I, 29, Planta 4, 35019, Las Palmas de GC, con poderes suficientes para suscribiré Este convenio. La sociedad está constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada en Maspalomas, el día 1 de julio de 2016, ante el Notario Don Valentín Concejo Arranz, bajo el número 1.773 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria, al tomo 2.142, folio 143, hoja GC-51.412, inscripción 1ª

Ambas partes se reconocen mutuamente plena capacidad legal y facultades de representación para obligarse en las respectivas cualidades en que actúan y

### MANIFIESTAN

I.- Que se extrae de la Memoria de Ordenación de la Modificación Menor B del Plan General de Ordenación los siguientes **ANTECEDENTES**:

El área turística de Stella Canaris limita al oeste con el área de Solana Matorral, al norte con suelo urbanizable, al este con suelo urbanizable y al sur con la carretera de interés regional FV-2 que la separa del espacio natural de la Playa del Matorral.

En la ordenación establecida se recogen las determinaciones de la Legislación de Costas aplicable a todas aquellas parcelas y edificaciones ubicadas en el dominio público marítimo terrestre, servidumbre de tránsito y de protección.

La servidumbre de tránsito y de protección no afectan al ámbito, al estar incluidas ambas franjas en el espacio natural.

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
15/03/2023  
15/03/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma Interna  
Firma Interna

NOMBRE:  
43758533K ANGEL JOSE RIVERO (R: B76152040)  
LORENTE LOPEZ VENANCIO - 42999202N

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562824CD6AD77AB90AB4B95

## CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS



Este ámbito está clasificado como suelo urbano con uso característico turístico, siendo este uso casi exclusivo, salvo una manzana de uso residencial, ya que supone el 93,39% de la edificabilidad total establecida para el sector.

El núcleo se caracteriza por un desarrollo basado en la tipología de edificación abierta para todas las parcelas turísticas, con diferentes parámetros edificatorios y de ciudad jardín a la manzana de uso residencial.

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General.

En el año 2017 se solicitó autorización turística y se obtuvo licencia para la renovación edificatoria de gran parte de las parcelas turísticas. Esto supuso para algunas de ellas la aplicación de incentivos de edificabilidad y de aumento de plazas turísticas conforme a las determinaciones de la legislación turística. La nueva ordenación recoge los parámetros derivados de tales autorizaciones.

**II.-** Que el Ayuntamiento de Pájara está procediendo actualmente a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, donde se concreta definitivamente el modelo y la consiguiente política territorial a la que aspira este municipio en las próximas décadas, donde aparece de manera relevante la consideración de un modelo complementario de naturaleza residencial-turística, cómodo y eficiente,

CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS

basado en criterios de baja densidad y desarrollo sostenible, al tiempo que se pretende dotar al municipio de un sistema de infraestructuras y dotaciones óptimo que incremente y mejore los servicios básicos de la población.

III.- Que la empresa promotora, en su condición de mercantil cuyo objeto social está dedicado a la actividad hotelera, y como titulares de diversas parcelas en el ámbito Stella Canaris que suman una superficie registral de **150.645m2**, tienen intención de promover la creación de un gran Resort con una edificabilidad y condiciones acordes con la intención municipal recogida en la propuesta del Plan General, proponiendo una serie de modificaciones.

IV.- Que con fecha 20/07/2015 fue publicada la Aprobación Definitiva del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Morro Jable en el BOC 139/15.

V.- Que la empresa promotora, acogiéndose a los incentivos de incrementos de edificabilidad y mejora de los alojamientos turísticos a los que tiene derecho sobre los terrenos que posee en el Suelo Urbano de Stella Canaris, tal como se recoge en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, solicitó en los años 2017, 2018 y 2019 sendas licencias de reforma y renovación de los distintos alojamientos turísticos que tienen en el ámbito del Suelo Urbano de Stella Canaris.

RELACION DE LICENCIAS OBTENIDAS POR MEETING POINT JANDIA INVESTIMENT S.L.				
EXPEDIENTE	ESTABLECIMIENTO	SUPERFICIE SUEL	Nº HABITACIONES	Nº DE CAMAS
17/2000 LUM	HOTEL STELLA PARADISE 5*	15.947,00	192	400
69/95 LUM	HOTEL VILLAS PARADISE 4*	22.808,51	327	700
1/2017 LUM	HOTEL JANDIA ZOO 4*	39.401,00	372	740
1/78 LUM	HOTEL VISTA MAR 4*	29.633,00	327	662
13/86 LUM	HOTEL EL PALMERAL 5*	6.840,00	169	347
15/87 LUM - 16/87 LUM	HOTEL MONTESOL /MONTEVERDE	28.627,75	504	1.008
<b>TOTALES</b>		<b>143.257,26</b>	<b>1.891</b>	<b>3.857</b>

Estas licencias se concedieron a través de convenios urbanísticos donde se reconocían unos incrementos de aprovechamiento y unas cuotas que ya se han abonado por dichos incrementos de aprovechamiento y mejora de los establecimientos.

VI.- Que, por motivos de la situación cambiante en el modelo de alojamientos turísticos que se está demandando actualmente a nivel mundial, la empresa promotora ha decidido proponer la opción de modificar en cierta medida la propuesta inicial, en base a la que se concedieron las licencias, reordenando para ello la superficie de algunas de las parcelas e incrementando anchos de viales en algunas zonas y suprimiendo otras, de manera que se cree un gran resort en este suelo propiedad de la empresa promotora.

## CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS

**VII.-** Se propone mantener las superficies de espacio libre que se recogen en el Plan General Vigente de 5000 m<sup>2</sup> trasladándola a una ubicación centrada muy próxima a la anterior, pero incrementando su superficie a 7.204,82 m<sup>2</sup> y situada en una zona de más fácil y mejor accesibilidad que la anterior.

Se propone, asimismo, mantener la misma edificabilidad que tenían inicialmente los complejos de manera que no se incremente el aprovechamiento total del que tiene la empresa promotora en el ámbito, sino que por el contrario se proceda a una actuación de renovación y de reordenación de las parcelas resultantes para obtener un producto turístico de mayor calidad, para ello se propone una reducción de las plazas alojativas autorizadas, pasando de 3.857 a 3.507 plazas alojativas.

**VIII.-** Que la propiedad está interesada en cumplir con los deberes de cesión obligatoria y gratuita planteados por el planeamiento previo y la Modificación Menor B del Plan General, y culminar así el proceso de consolidación de este suelo. Es por todo ello por lo que se acuerda la inclusión en la Modificación Menor B del Plan General de Pájara la ordenación del ámbito Stella Canaris según los siguientes términos:

- Llevar a cabo una nueva ordenación de las parcelas hoteleras.
- Concreción de los espacios libres públicos y viarios a ceder gratuitamente.

**IX.-** Que atendiendo a sus respectivos intereses, las partes comparecientes, libre y voluntariamente, han decidido formalizar el presente convenio, que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 49 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y acorde a lo estipulado en el Art. 290 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, sujetas a las siguientes

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.** - Es objeto de este convenio regular los términos y condiciones de la modificación del Plan General de Pájara en relación con los terrenos de la entidad promotora en el ámbito del Stella Canaris, introduciendo las consideraciones necesarias para su ordenación pormenorizada, de tal forma que la actuación planteada va a suponer la modificación del PGO para ordenar una parte del ámbito de Suelo Urbano del Stella Canaris con una superficie de 164.996,90m<sup>2</sup>.

**SEGUNDA.** - . El Ayuntamiento de Pájara adquiere los siguientes compromisos:

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
15/03/2023  
15/03/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Firma interna

NOMBRE:  
43758533K ANGEL JOSE RIVERO (R: B76152040)  
LORENTE LOPEZ VENANCIO - 42999202N

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562824CD6AD77AB90AB4B95

CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS

- Incorporar a la Modificación Menor B del Plan General de Pájara las determinaciones urbanísticas contempladas en este convenio, representada en planos anexos, con los siguientes parámetros que serán recogidos en el documento de aprobación provisional del nuevo Plan General de Ordenación de Pájara, en su Anexo de convenios urbanísticos
- Que las cantidades abonadas en calidad de I.C.I.O. e incrementos de aprovechamiento correspondiente a las licencias otorgadas al amparo del PMM, tendrán consideración de entregas a cuenta de las nuevas licencias producto de los reformados de proyecto ajustados a la Modificación Menor B del Plan General de Pájara.

Cuadro de superficies y usos resultado de la Modificación Menor B del Plan General

(\*) Anexo III

MODIFICACION PLANEAMIENTO					
PARCELA	SUP. SUELO GRAFICA MODIFICACION PLANEAMIENTO	EDIFICABILIDAD	HABITACIONES MODIFICACION PLANEAMIENTO	CAMAS MODIFICACION PLANEAMIENTO	HOTEL
AB3	46.611,70	35.398,00	583	1.165	MONTESOL MONTEVERDE VISTAMAR
AB5	21.316,90	17.692,00	178	355	EL PALMERAL
AB1	14.797,30	16.627,00	200	400	STELLA PARADISE
AB2	33.933,60	17.635,00	423,5	847	VILLAS PARADISE
AB4	29.426,60	16.579,00	370	740	JANDIA/ZOO
<b>TOTAL</b>	<b>146.086,10</b>	<b>103.931,00</b>	<b>1.754</b>	<b>3.507</b>	
VIARIO AVENIDA	11.706,00				
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	7.204,80				
	<b>18.910,80</b>				
<b>TOTAL AMBITO MODIFICACION</b>	<b>164.996,90</b>				

**TERCERA.** - La empresa promotora MEETING POINT JANDIA INVESTMENT S.L. se compromete a:

CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS

- A la cesión de las parcelas destinadas a viarios, espacios Libres de uso y titularidad públicas, denominadas en la nueva ordenación como viales y espacio libre público, y que se definen en el Anexo III del presente convenio, al objeto de posibilitar su posterior inscripción registral. La superficie de cada una de ellas es la que se refleja en el siguiente cuadro:

VIARIOS	SUPERFICIE INICIAL VIARILES EXISTENTES EN EL AMBITO	M2 DE VIALES QUE PASAN A PARCELA HOTELERA	M2 DE PARCELA HOTELERA PROPIEDAD MPJI PASAN A VIALES	M2 DE VIALES PASAN A ESPACIO LIBRE	SUPERFICIE TOTAL VIARIOS MODIFICACION
VIARIO AVENIDA CENTRAL	8.496,00		5.044,10	1.693,50	
VIARIO INTERIOR PARCELA AB3	5.841,80	5.841,80			
VIARIO CALLEJON INTERIOR	1.512,60	1.187,40		325,20	
		SUB TOTAL	SUB TOTAL	SUB TOTAL	
		7.029,20	5.044,10	2.018,70	
SUPERFICIE TOTAL VIARIOS INICIALES	15.850,40				11.846,60
ESPACIO LIBRE PUBLICO			M2 DE PARCELA HOTELERA PROPIEDAD DE MPJI QUE PASA A ESPACIO LIBRE PUBLICO	M2 DE VIALES PASAN A ESPACIO LIBRE	TOTAL ESPACIO LIBRE PUBLICO MODIFICACION
			5.186,20	2.018,70	7.204,90
			SUPERFICIE TOTAL DE SUELO PROPIEDAD DE MPJI DESTINADA USO PUBLICO		
			10.230,30		

La cesión de las parcelas propiedad de Meeting Point Jandía Investment que pasaran a titularidad municipal, se producirá una vez se apruebe definitivamente la Modificación Menor B del Plan General de Pájara, mediante escritura pública que deberá otorgarse en el plazo máximo de 15 días hábiles desde la publicación de la aprobación definitiva, corriendo los gastos de la misma a cargo de la mercantil que suscribe este convenio.

**CUARTA.-** Ambas partes acuerdan formalizar la entrega de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita contemplados en la ordenación propuesta, y que se materializarán de acuerdo con las prescripciones del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en concreto en su artículo 30.3 y

## CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS

30.4 en acta administrativa de la que expedirá la certificación correspondiente, en los términos previstos en el artículo 2 de dicho Reglamento, o en escritura pública.

**QUINTA.-** Potestativamente, el presente convenio podrá elevarse a Escritura Pública otorgada ante Notario a partir de la aprobación definitiva de la Modificación Menor B del Plan General, debiéndose inscribir en el Registro de la Propiedad, conforme determina el Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Las notificaciones entre las partes intervinientes podrán hacerse por cualquier medio escrito de los admitidos en Derecho que permita tener constancia de su recepción.

**SEXTA.** Los gastos que, en su caso, se deriven de la inscripción registral de este documento, serán de cuenta y a cargo de la propiedad de los terrenos objeto del presente convenio.

**SÉPTIMA.-** Ambas partes aceptan que el Convenio pueda ser cedido íntegramente por la empresa promotora en cualquier momento y sin autorización del Ayuntamiento, a la sociedad que esta libremente designe, siempre y cuando se encuentre vinculada a la gestión y/o explotación de la actividad y pertenezca al mismo grupo de empresas, manteniéndose de esta manera las circunstancias que justifican la adjudicación directa del derecho de uso sobre la Parcela.

La transmisión de la titularidad total o parcial de la propiedad no afectará a los derechos y deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o derivados del presente convenio, de tal modo que el nuevo titular quedará subrogado en el lugar del anterior propietario en todas los derechos y obligaciones derivados de los compromisos acordados, hayan sido o no objeto de inscripción registral, lo cual debe hacerse constar en todos los documentos de transmisión dominical o cesión de derechos que al efecto se suscriban.

Los deberes y condiciones que se derivan del presente convenio se consignarán en cuantos negocios jurídicos se lleven a efecto con terceros y que impliquen cesiones del derecho de propiedad o de uso que puedan condicionar el contenido del presente convenio como obligaciones "propter rem" y así se hará constar expresamente para su inscripción registral.

**OCTAVA.-** La modificación del Convenio requiere el acuerdo unánime de los firmantes.

## CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS

**NOVENA.-** Este Convenio se mantendrá vigente hasta que se proceda a las cesiones de suelo público y a la ejecución material de las obras a realizar en el complejo y, en cualquier caso, no podrá extender su vigencia más allá de lo establecido por ley, en virtud del art. 49.h) de la Ley 40/2015, los convenios deberán tener una duración determinada, que no podrá ser superior a cuatro años; aunque los firmantes pueden acordar unánimemente su prórroga por un período de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

**DÉCIMA.-** El Ayuntamiento de Pájara se reserva la facultad de seguimiento y de supervisión del desarrollo del Convenio y del cumplimiento de las obligaciones establecidas por las partes, mediante las funciones propias de los servicios técnicos municipales, hasta la finalización.

**UNDÉCIMA.-** Cualquier comunicación o notificación que las partes se dirijan por razón de este Convenio tendrá que cursarse, para que produzca efectos, a los destinatarios y domicilios señalados en el encabezamiento, a través de cualquier medio que permita acreditar su recepción por el destinatario.

La modificación del domicilio se deberá notificar fehacientemente a la otra parte para su efectividad.

**DUODÉCIMA.-** El presente Convenio se someterá a la tramitación prevista en los artículos 288 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, de Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

**DECIMOTERCERA.-** Este Convenio tiene a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico-administrativo y, por tanto, las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencias del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Y para que así conste, y como prueba de conformidad, se signa el presente Convenio y sus anexos, por duplicado, pero a un solo efecto, en el lugar y fecha que figuran en el encabezamiento.

Angel Jose Rivero Rodriguez

Venancio Lorente López

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
15/03/2023  
15/03/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Firma interna

NOMBRE:  
43758533K ANGEL JOSE RIVERO (R: B76152040)  
LORENTE LOPEZ VENANCIO - 42999202N

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562824CD6AD77AB90AB4B95



CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS

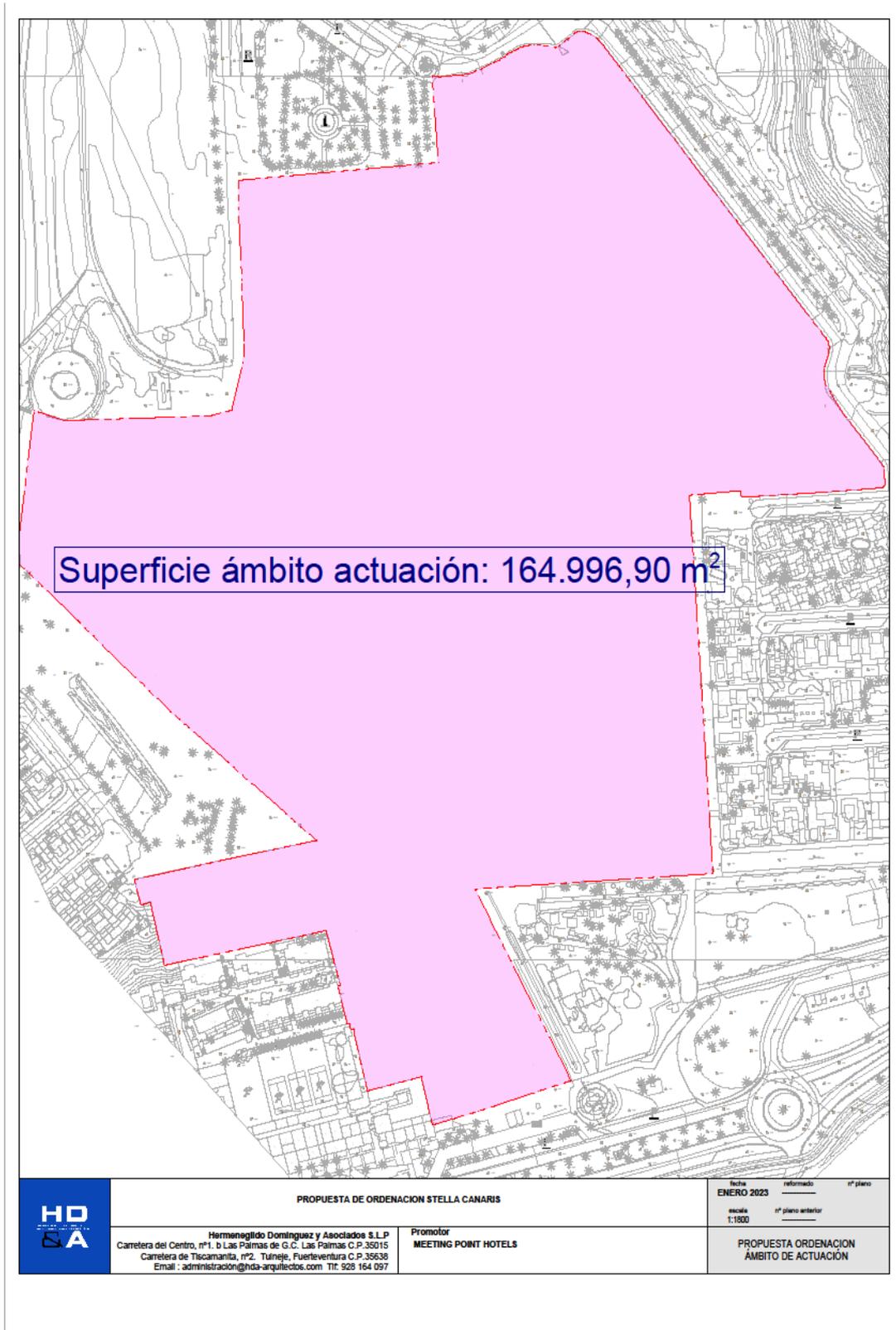
**ANEXO III**

**PLANOS Y FICHAS DE LA ORDENCIÓN PORMENORIZADA A  
INCORPORAR A LA MODIFICACIÓN MENOR B DEL PLAN GENERAL DE  
PÁJARA**

PLANO DE SITUACION Y AMBITO DEL CONVENIO



### CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS



	<b>PROPUESTA DE ORDENACION STELLA CANARIS</b>		Fecha reformado nº plano
	Hermenegildo Dominguez y Asociados S.L.P. Carretera del Centro, nº1. b Las Palmas de G.C. Las Palmas C.P.35015 Carretera de Tiscamanita, nº2. Tuineje, Fuerteventura C.P.35638 Email : administración@hda-arquitectos.com TIF 928 164 097		ENERO 2023 escala nº plano anterior 1:1800
Promotor <b>MEETING POINT HOTELS</b>		<b>PROPUESTA ORDENACION ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>	

NOMBRE: ANGEL JOSE RIVERO (R: B76152040)  
LORENTE LOPEZ VENANCIO - 42989202N

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - <https://sece.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562824CD6AD77AB90AB4B95

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Firma interna

FECHA DE FIRMA:  
15/03/2023  
15/03/2023

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS  
PLANO DE SITUACION Y AMBITO DEL CONVENIO SOBRE ORTOFOTO



Superficie ámbito actuación: 164.996,90 m<sup>2</sup>

	<b>PROPUESTA DE ORDENACION STELLA CANARIS</b>		fecha <b>ENERO 2023</b> reformado _____ nº plano _____
	Hermenegildo Domínguez y Asociados S.L.P. Carretera del Centro, nº1. b Las Palmas de G.C. Las Palmas C.P. 35015 Carretera de Tiscamanita, nº2. Tuijeje, Fuerteventura C.P. 35638 Email : administracion@hda-arquitectos.com Tlf: 928 164 097		escala 1:1500 nº plano anterior _____
Promotor <b>MEETING POINT HOTELS</b>		<b>PROPUESTA ORDENACION DEFINITIVA + ORTOFOTO</b>	

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

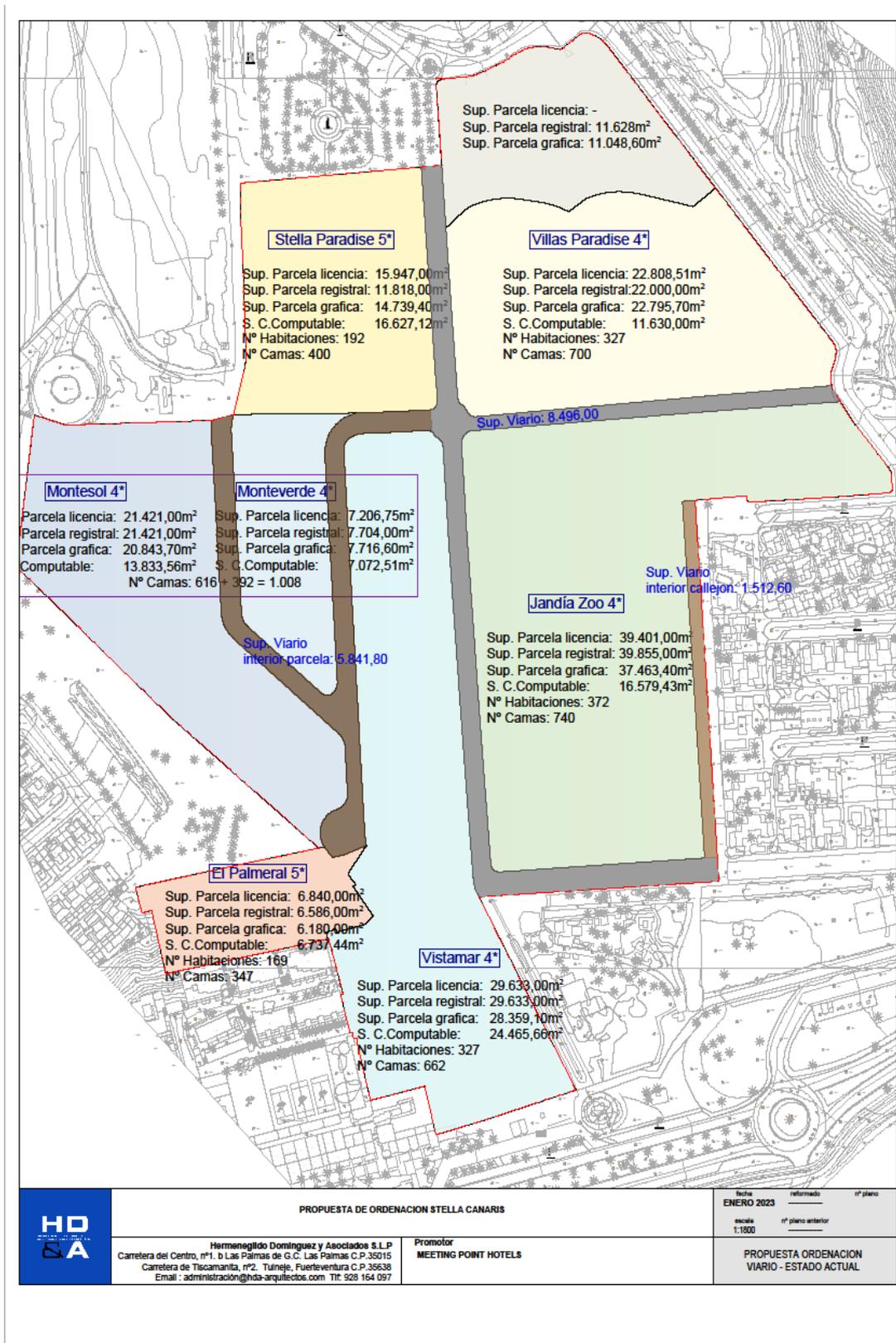
FECHA DE FIRMA:  
15/03/2023  
15/03/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Firma interna

NOMBRE:  
43758533K ANGEL JOSE RIVERO (R: B76152040)  
LORENTE LOPEZ VENANCIO - 42999202N

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - <https://sece.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562824CD6AD77AB90AB4B95

CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS  
PLANO ACTUAL PARCELARIO



HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
15/03/2023  
15/03/2023

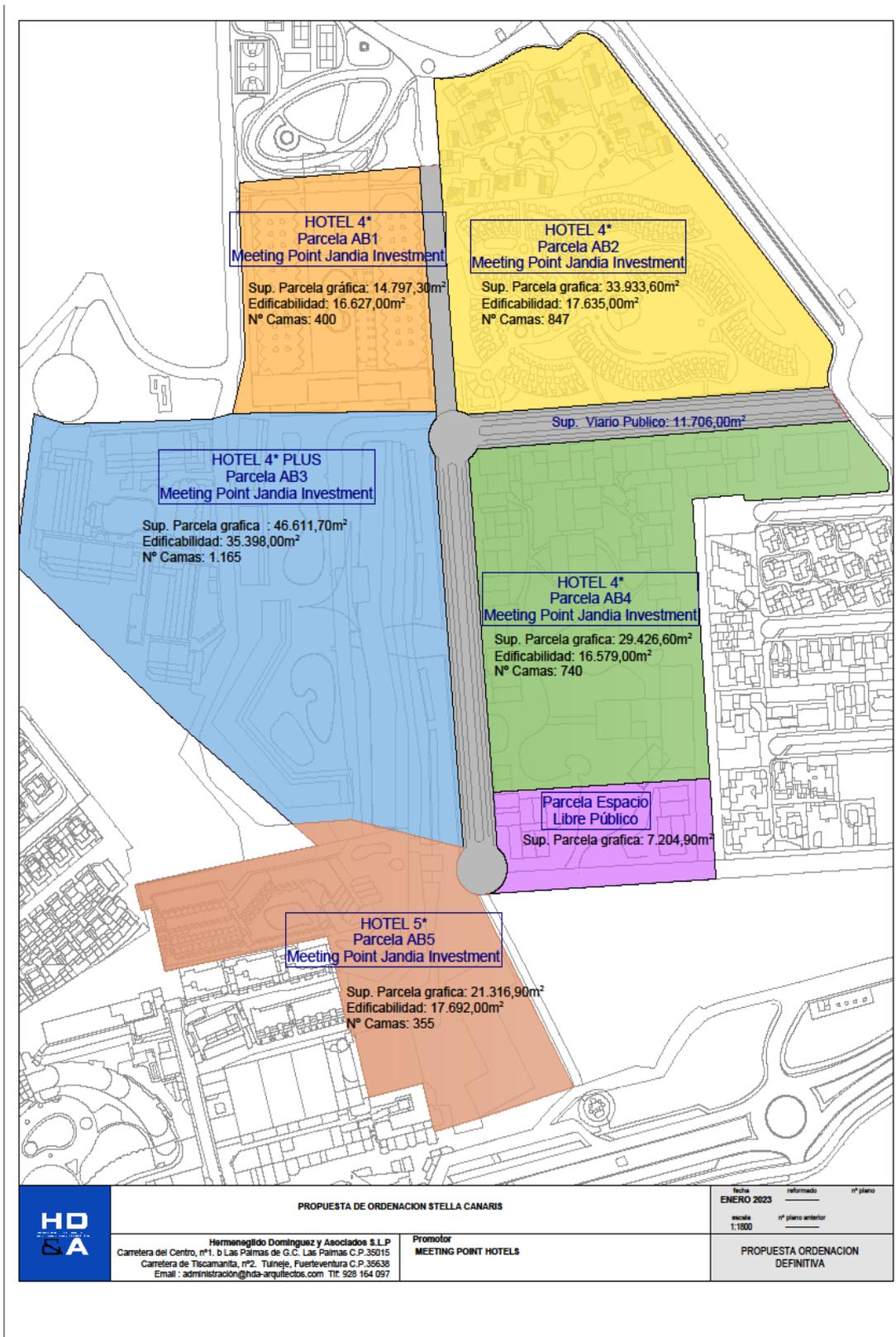
PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Firma interna

NOMBRE:  
ANGEL JOSE RIVERO (R: B76152040)  
LORENTE LOPEZ VENANCIO - 42999202N

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - <https://sece.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562824CD6AD77AB90AB4B95

CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS

PROPUESTA MODIFICACIÓN FINAL



HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

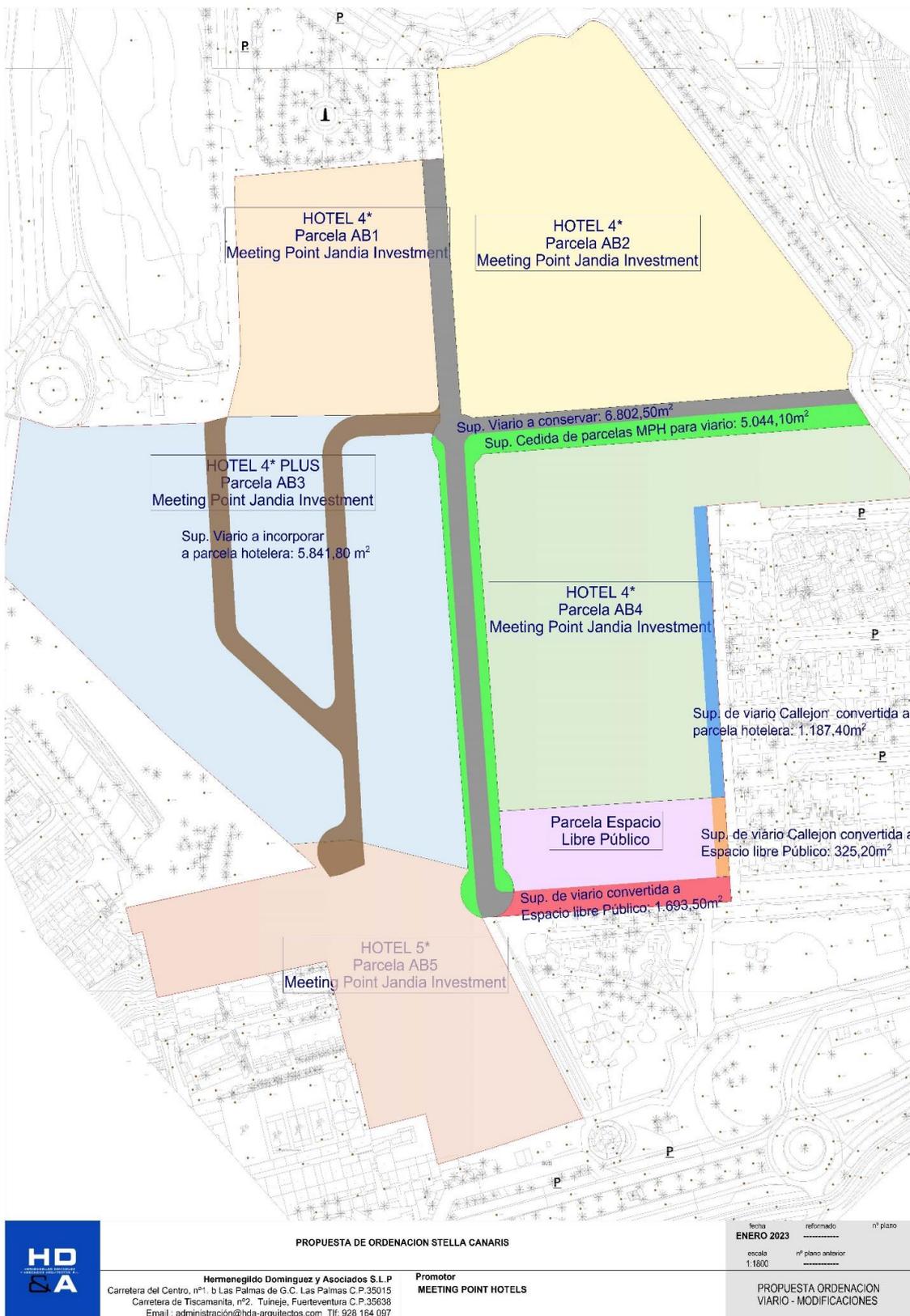
FECHA DE FIRMA:  
15/03/2023  
15/03/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Firma interna

NOMBRE:  
43758533K ANGEL JOSE RIVERO (R: B76152040)  
LORENTE LOPEZ VENANCIO - 42999202N

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sece.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 3562824CD6AD77AB90AB4B95

CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS  
MODIFICACION PARCELAS DE VIARIOS



HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
15/03/2023  
15/03/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Firma interna

NOMBRE:  
ANGEL JOSE RIVERO (R: B76152040)  
LORENTE LOPEZ VENANCIO - 42999202N

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - <https://sece.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562824CD6AD77AB90AB4B95

CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS  
PROPUESTA MODIFICACIÓN FINAL SOBRE ORTOFOTO



HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

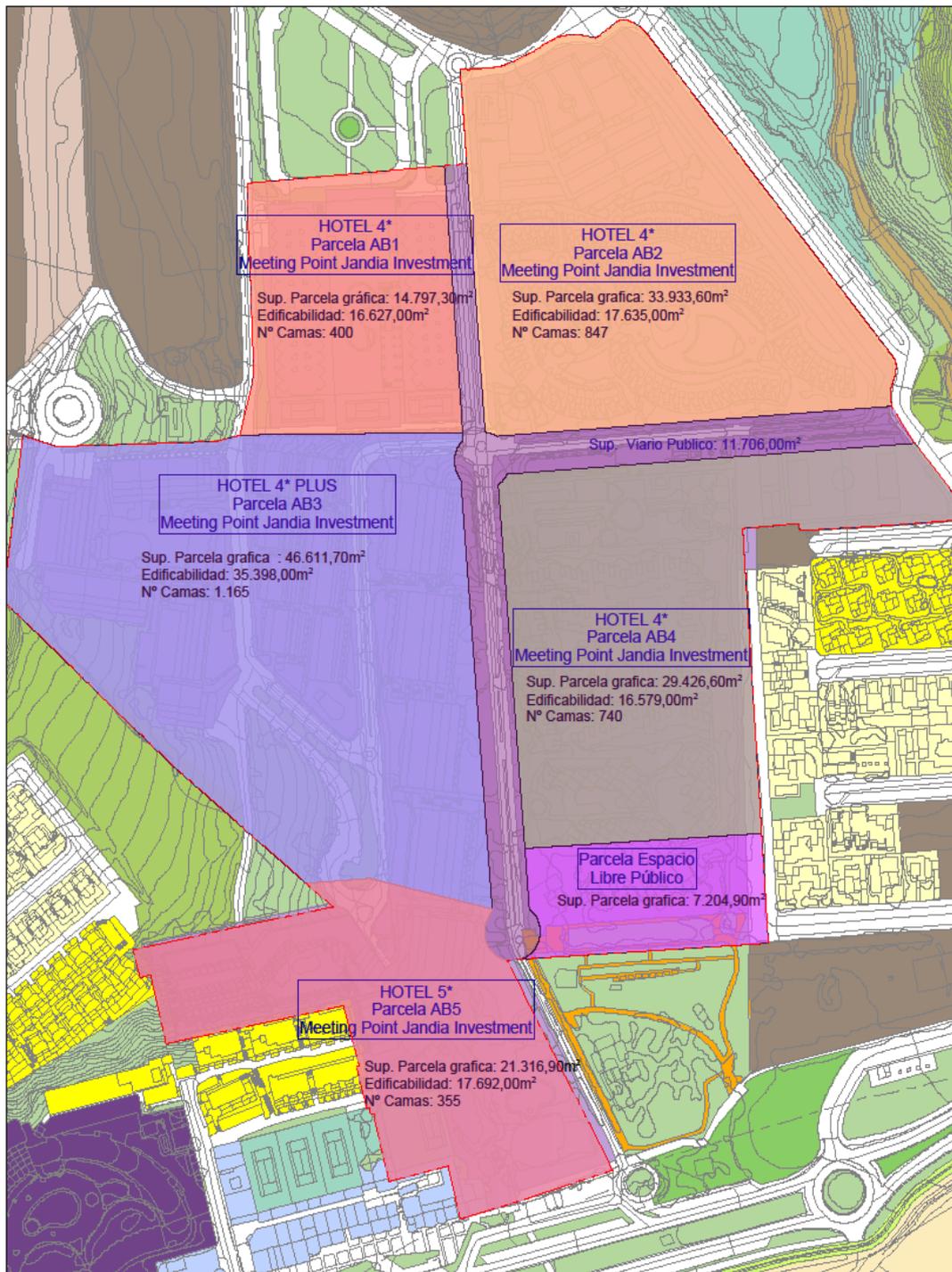
FECHA DE FIRMA:  
15/03/2023  
15/03/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Firma interna

NOMBRE:  
43758533K ANGEL JOSE RIVERO (R: B76152040)  
LORENTE LOPEZ VENANCIO - 42999202N

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sece.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 3562824CD6AD77AB90AB4B95

CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS  
PROPUESTA MODIFICACIÓN FINAL SOBRE PMM



	<b>PROPUESTA DE ORDENACION STELLA CANARIS</b>		fecha <b>ENERO 2023</b>	reformado nº plano
	Promotor <b>MEETING POINT HOTELS</b>		escala 1:1500	nº plano anterior
Hermenegildo Domínguez y Asociados S.L.P Carretera del Centro, nº1. b Las Palmas de G.G. Las Palmas C.P. 35015 Carretera de Tiscamanita, nº2. Tuijeje, Fuerteventura C.P. 35638 Email : administración@hda-arquitectos.com Tlf: 928 164 097		PROPUESTA ORDENACION MPH USOS PORMENORIZADOS PMM		

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

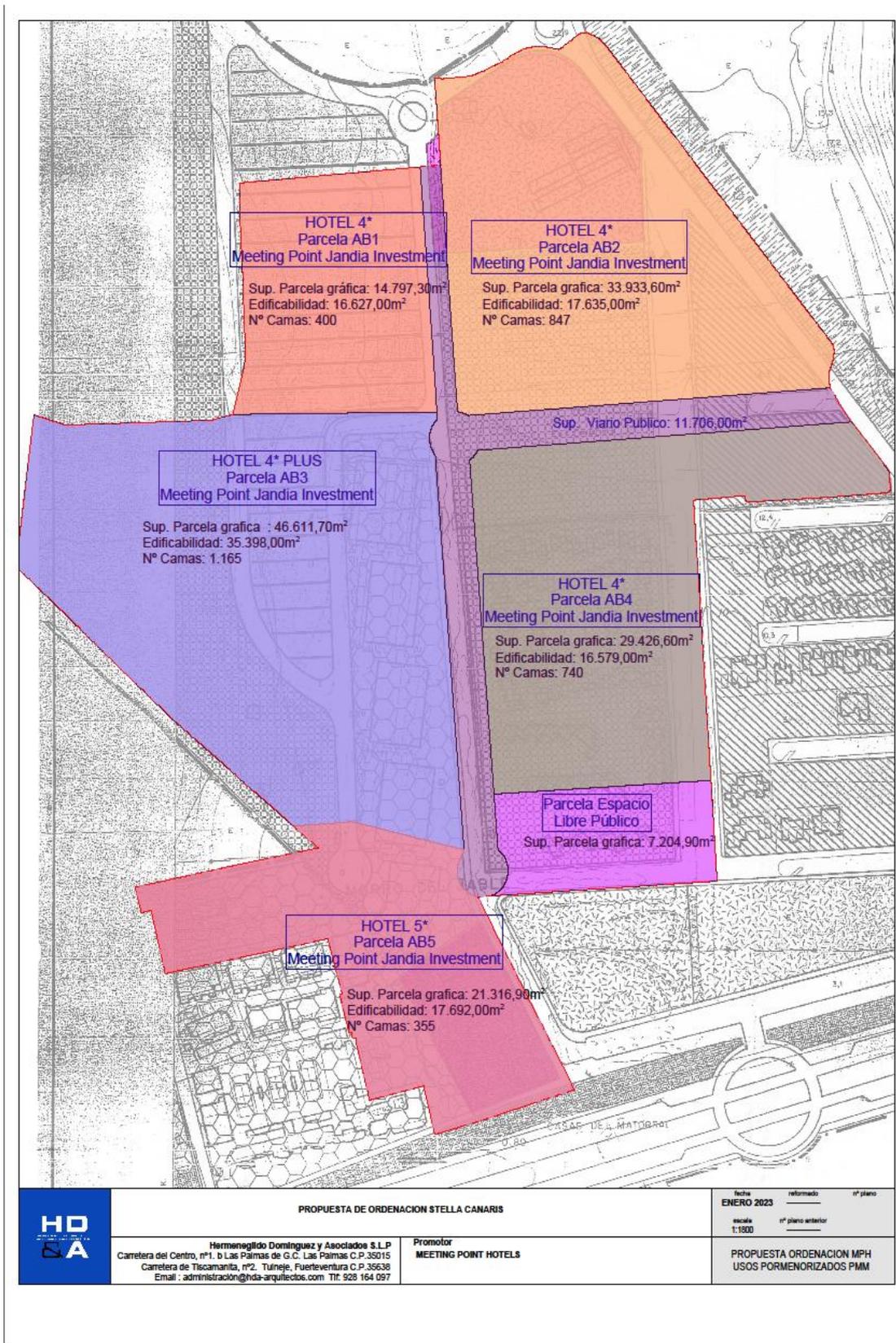
FECHA DE FIRMA:  
15/03/2023  
15/03/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Firma interna

NOMBRE:  
ANGEL JOSE RIVERO (R: B76152040)  
LORENTE LOPEZ VENANCIO - 42999202N

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - <https://sece.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562824CD6AD77AB90AB4B95

CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS  
PROPUESTA MODIFICACIÓN FINAL SOBRE PGO



HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
15/03/2023  
15/03/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Firma interna

NOMBRE:  
ANGEL JOSE RIVERO (R: B76152040)  
LORENTE LOPEZ VENANCIO - 42999202N

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 3562824CD6AD77AB90AB4B95

CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS

CUADRO DE SUPERFICIES Y NUMERO DE FINCA REGISTRAL PROPIEDAD DE MEETING POINT INVESTMENT S.L.

ESTABLECIMIENTO		Nº DE FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL M2
MONTESOL	APARTAMENTOS	10.233	21.421
MONTEVERDE	APATAMENTOS	7.120 a 7.233 ambas incluidas	7.704
JANDIA / ZOO	CANCHA MULTIFINCIION	9.526	6.605
	VILLAS ZOO	21.089	12.408
	FINCA PARQUE	19.272	7.455
	FINCA CHALET	20.536	13.387
	TOTAL		39.855
VISTAMAR	APARTAMENTOS	20.744	24.233
	RECEPCION	19.269	5.400
	TOTAL		29.633
PARADISE STELLA	HOTEL	19.307	11.818
VILLAS PARADISE	APARTAMENTOS	10.280	22.000
	VIVIENDAS DE PERSONAL	19.279	11.628
	TOTAL		33.628
EL PALMERAL	HOTEL	7.755	6.586
<b>TOTAL SUPERFICIE PARCELAS REGISTRALES</b>			<b>150.645</b>

RELACION DE SUPERFICIE ENTRE DATOS DE LICENCIA-REGISTRO-GRAFIADA ESTADO INICIAL-GRAFIADA PROPUESTA FINAL

HOTEL	SUP. DE SUELO HOTELERO RECONOCIDO EN LICENCIA	SUPERFICIE DE SUELO REGISTRAL	SUP. DE SUELO GRAFICA ESTADO ACTUAL	SUP. DE SUELO GRAFICA MODIFICACION PLANEAMIENTO
MONTESOL	21.421,00	21.421,00	20.843,70	
MONTEVERDE	7.206,75	7.704,00	7.716,60	46.611,70
VISTAMAR	29.633,00	29.633,00	28.359,10	
EL PALMERAL	6.840,00	6.586,00	6.180,00	21.316,90
STELLA PARADISE	15.947,00	11.818,00	14.736,80	14.797,30
VILLAS PARADISE	22.808,51	22.000,00	22.795,70	33.933,60
VIVIENDAS DE PERSONAL		11.628,00	11.048,60	
JANDIA/ZOO	39.401,00	39.855,00	37.463,40	29.426,60
<b>TOTAL</b>	<b>143.257,26</b>	<b>150.645,00</b>	<b>149.143,90</b>	<b>146.086,10</b>

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
15/03/2023  
15/03/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Firma interna

NOMBRE:  
43758533K ANGEL JOSE RIVERO (R: B76152040)  
LORENTE LOPEZ VENANCIO - 42999202N

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 3562824CD6AD77AB90AB4B95

CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS

ESTADO ACTUAL							
HOTEL	SUP. DE SUELO HOTELERO RECONOCIDO EN LICENCIA	SUP. DE SUELO REGISTRAL	SUP. DE SUELO GRÁFICA	EDIFICABILIDAD RECONOCIDA EN LICENCIAS	NUMERO DE HABITACIONES ACTUALES	CAMAS AUTORIZADAS	PARCELA
MONTESOL	21.421,00	21.421,00	20.843,70	13.833,56	504	616	AB4
MONTEVERDE	7.206,75	7.704,00	7.716,60	7.072,51		392	AB5
VISTAMAR	29.633,00	29.633,00	28.359,10	24.465,66		662	AB8
EL PALMERAL	6.840,00	6.586,00	6.180,00	6.737,44	169	347	AB7
STELLA PARADISE	15.947,00	11.818,00	14.739,40	16.627,12	192	400	AB3
VILLAS PARADISE	22.808,51	22.000,00	22.795,70	11.630,00	327	700	AB6
AB-13 (Sin edificación)		11.628,00	11.048,60	0,00			AB13
JANDIA/ZOO	39.401,00	39.855,00	37.463,40	16.579,43	372	740	AB9
<b>TOTAL</b>	<b>143.257,26</b>	<b>150.645,00</b>	<b>149.146,50</b>	<b>96.945,72</b>	<b>1.891</b>	<b>3.857</b>	
	VIARIO AVENIDA		8.496,00				
	VIARIO INTERIOR PARCELA ----		5.841,80				
	VIARIO CALLEJON INTERIOR		1.512,60				
	ESPACIO LIBRE PÚBLICO						
	<b>SUB TOTAL</b>		<b>15.850,40</b>				
	<b>TOTAL AMBITO</b>		<b>164.996,90</b>				

MODIFICACION PLANEAMIENTO					
PARCELA	SUP. SUELO GRAFICA MODIFICACION PLANEAMIENTO	EDIFICABILIDAD	HABITACIONES MODIFICACION PLANEAMIENTO	CAMAS MODIFICACION PLANEAMIENTO	HOTEL
AB3	46.611,70	35.398,00	583	1.165	MONTESOL
					MONTEVERDE
					VISTAMAR
AB5	21.316,90	17.692,00	178	355	EL PALMERAL
AB1	14.797,30	16.627,00	200	400	STELLA PARADISE
AB2	33.933,60	17.635,00	423,5	847	VILLAS PARADISE
AB4	29.426,60	16.579,00	370	740	JANDIA/ZOO
<b>TOTAL</b>	<b>146.086,10</b>	<b>103.931,00</b>	<b>1.754</b>	<b>3.507</b>	
	VIARIO AVENIDA	11.706,00			
	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	7.204,80			
	<b>18.910,80</b>				
	<b>TOTAL AMBITO MODIFICACION</b>	<b>164.996,90</b>			

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
15/03/2023  
15/03/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna  
Firma interna

NOMBRE:  
43758533K ANGEL JOSE RIVERO (R: B76152040)  
LORENTE LOPEZ VENANCIO - 42999202N

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 3562824CD6AD77AB90AB4B95

CONVENIO DE PLANEAMIENTO STELLA CANARIS

MODIFICACIONES EN PARCELAS PUBLICAS

VIARIOS	SUPERFICIE INICIAL VIARILES EXISTENTES EN EL AMBITO	M2 DE VIALES QUE PASAN A PARCELA HOTELERA	M2 DE PARCELA HOTELERA PROPIEDAD MPJI PASAN A VIALES	M2 DE VIALES PASAN A ESPACIO LIBRE	SUPERFICIE TOTAL VIARIOS MODIFICACION
VIARIO AVENIDA CENTRAL	8.496,00		5.044,10	1.693,50	
VIARIO INTERIOR PARCELA AB3	5.841,80	5.841,80			
VIARIO CALLEJON INTERIOR	1.512,60	1.187,40		325,20	
		SUB TOTAL	SUB TOTAL	SUB TOTAL	
		7.029,20	5.044,10	2.018,70	
SUPERFICIE TOTAL VIARIOS INICIALES	15.850,40				11.846,60
ESPACIO LIBRE PUBLICO			M2 DE PARCELA HOTELERA PROPIEDAD DE MPJI QUE PASA A ESPACIO LIBRE PUBLICO	M2 DE VIALES PASAN A ESPACIO LIBRE	TOTAL ESPACIO LIBRE PUBLICO MODIFICACION
			5.186,20	2.018,70	7.204,90

SUPERFICIE TOTAL DE SUELO PROPIEDAD DE MPJI DESTINADA USO PUBLICO
10.230,30

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIE DE SUELO EDIFICABILIDAD Y NUMERO DE CAMAS ALOJATIVAS

PARAMETROS	ACTUAL LICENCIAS	REGISTRAL	ACTUAL GRAFICA	MODIFICACION GRAFICA	DIFERENCIA ENTRE LICENCIAS Y MODIF. MEMOR
SUPEFICIE DE SUELO PARCELAS HOTELERO	143.257,26	150.645,00	149.146,50	146.086,10	2.828,84
EDIFICABILIDAD	96.945,72			103.931,00	6.985,28
Nº HABITACIONES	1.891			1.754	-137,50
Nº DE CAMAS	3.857			3.507	-350,00

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:  
15/03/2023  
15/03/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma Interna  
Firma Interna

NOMBRE:  
43758533K ANGEL JOSE RIVERO (R: B76152040)  
LORENTE LOPEZ VENANCIO - 42999202N

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 3562824CD6AD77AB90AB4B95



## **CONVENIO URBANÍSTICO TENIS CENTER**



## CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L.

En Pájara, a .... de .... de 2023.

### REUNIDOS

De una parte, **Don PEDRO ARMAS ROMERO**, mayor de edad, con D.N.I. Nº ....., actuando en nombre y representación, como Alcalde-Presidente, del ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE PÁJARA, Ntra. Sra. de la Regla, 3, 35628, Pájara, Fuerteventura.

Y de la otra, **D. FRANCISCO JAVIER PUGA SANTANA**, mayor de edad, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con D.N.I. Nº 42.793.160-G, y con domicilio profesional en C/ Luis Correa Medina nº 9 -1º, con código postal 35013, Las Palmas de Gran Canaria, actuando en nombre y representación y en calidad de Consejero Delegado, de la entidad mercantil **DINOSOL SUPERMERCADOS S.L.** domiciliada en la Carretera del Rincón, Edificio Anexo al C.C. Las Arenas, 4º, planta, C.P. 35010, Las Palmas de Gran Canaria, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de CORNELLA DE LLOBREGAT, DON ILDEFONSO SÁNCHEZ PRAT, el diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y ocho, con el número de protocolo 1935. Transformada en sociedad limitada en escritura autorizada por el Notario de Málaga, don Joaquín Mateo Estévez, el día quince de septiembre de mil novecientos noventa y nueve con el número 3033 de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 13701, folio 87, hoja M223336, con C.I.F. B-61742565

### ANTECEDENTES

I.- El Plan General de Ordenación de Pájara entró en vigor en junio de 2007, tras la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007, mediante anuncio del Ayuntamiento de Pájara de 20 de abril de 2007, de las

normas urbanísticas del Plan General de Ordenación de Pájara y del acuerdo de aprobación definitiva por silencio administrativo positivo del texto del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pájara de 14 de noviembre de 1989.

Las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Canarias recaídas en los R.C.A. nº 1276/99 y 1349/99, mandatan a considerar como único instrumento de planeamiento urbanístico en vigor al documento aprobado definitivamente por silencio administrativo en los términos declarados en su Sentencia de 26 de abril de 1994, esto es la RPGO-89, publicándose sus Normas Urbanísticas en el BOP nº 82, de 22 de junio de 2007.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable (en adelante Plan de Modernización de Morro Jable) fue aprobado definitivamente por Decreto 108/2015 de 22 de mayo y publicado en el BOC de fecha 20/07/2015.

II.- Dentro del Área que la Modificación Menor B del PGO de Pájara, ha venido a denominar S.U.T SOLANA MATORRAL, que constituye un ámbito masificado por la construcción turística, y en el que se pretende dotarle de todos los servicios urbanísticos de los que en la actualidad adolece o se prestan en inadecuadas condiciones, existe una zona comercial, denominada Centro Comercial TENNIS CENTER, que el Plan General del año 1989 delimitaba como manzana 26.1 (y supuestamente incluida en el ámbito de Stella Canaris).



Dicho Centro que comprende las referencias catastrales 5427313ES6052N0001AB y 5427314ES6052N0001BB, y que Linda al norte con diferentes bloques apartamentos, al sur con la avenida del Saladar, al oeste con la calle Estrella de Mar y al este Complejo Stella Canaris, y que se asienta sobre suelo de titularidad privada en su mayor parte y en otra sobre suelo de titularidad patrimonial municipal, desarrolla su actividad en su interior en una sola planta, que presenta las siguientes características:

- La edificación comercial se desarrolla en una planta, con un frente de terrazas-cerramientos orientadas a sur con diversos tipos de cerramientos cuyo desarrollo desordenado o caótico (ocupando las terrazas delanteras) ha dado lugar a un frente heterogéneo, fragmentado, poco atractivo formalmente y caótico funcionalmente.
- Con una degradación aún mayor de los espacios interiores del centro que se han convertido en residuales con escaso o nulo mantenimiento estando fuera de servicio la mayoría de estos locales o dedicados a trasteros, locales de servicio, etc...., con unas zonas comunes obsoletas y deterioradas; y con una edificación de superficie alimentaria que desarrolla su actividad directamente al exterior a través de la calle Estrella de Mar
- El Centro y su frente de locales hacia la Avenida del Saladar se encuentra por debajo de la rasante de la calle con una diferencia de cotas que varía entre los 0.50m y 1.00m aproximadamente, debido a su desarrollo inicial, anterior a toda la vía de acceso al núcleo urbano, del cual es el primer referente de tramo continuo consolidado.
- El conjunto de la edificación comercial presenta un peatonal interior con acceso principal desde aproximadamente el punto medio de la fachada principal (fachada sur hacia la Avenida del Saladar) y un acceso lateral desde la calle Estrella de Mar. Este peatonal que se ha estrangulado con construcciones residuales auxiliares que son utilizadas como trasteros, almacenes, ...etc., es el único acceso transversal del centro y a los locales interiores y que a su vez facilitaría la conexión con el resto del entorno consolidado del núcleo, así como la conexión de los locales delanteros. Tanto los locales como la superficie del corredor presentan un nivel de deterioro importante y escaso o nulo

mantenimiento.

- Como se señala anteriormente, además de los locales comerciales, dentro de esta zona comercial se encuentra el local destinado a superficie alimentaria que es el único que presenta una actividad y demanda notables, convirtiéndose actualmente en la actividad motora del conjunto, dinámicas éstas que bien aprovechadas permitirían potenciar el desarrollo de toda la actividad comercial del centro.



**IV.-** El edificio y solar donde se asienta, tiene la calificación de suelo urbano, siendo de obligado cumplimiento el P.G.O.U. de Pájara, así como de las determinaciones establecidas por el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, en adelante PMM, al encontrarse la intervención propuesta dentro del alcance establecido por éste.

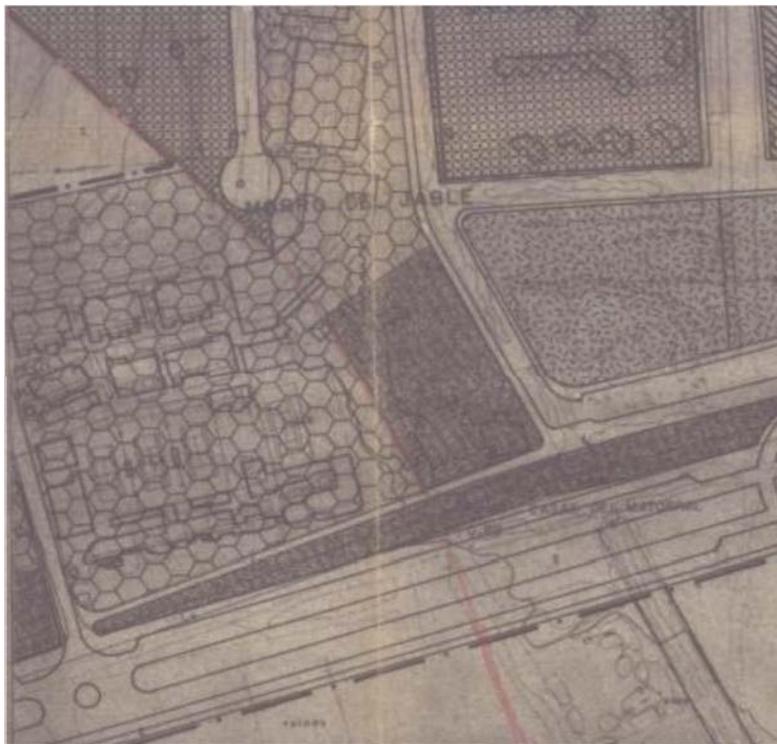
El actual PGO de Pájara califica la parcela con uso residencial – alojamiento hotelero, dispone de tipología F1, estableciendo la ORDENANZA “F” \_F1, recogidas en el *CAPÍTULO 8 del Título Décimo, Condiciones Particulares de las Zonas en el Suelo Urbano.*



**DELIMITACIONES DE SUELO**

	SUELO URBANO (SU)
	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SUP)
	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (SUNP)
<b>SUELO RUSTICO :</b>	
SRP	SUELO RUSTICO DE PROTECCION
	SRPN
	SRPP
SRPR	SUELO RUSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO
SRL	SUELO RUSTICO DE LITORAL Y COSTERO
SRR	SUELO RUSTICO RESIDUAL C. COMUN

Detalle Plano B-4 Ordenación – Clasificación del Suelo PGO Pájara



**USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS**

<b>SISTEMAS DE ESPACIO LIBRE</b>		
<b>DOTACIONAL</b>		
	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL	
DC	DOCENTE-CULTURAL	
S	SANITARIO	
A	ASISTENCIAL	
SC	SOLO CULTURAL	
DE	DEPORTIVO Y DE ESPARCIMIENTO	
AD	SERVICIOS PUBLICOS DE ABASTECIMIENTO	
C	COMERCIAL ABASTECIMIENTO	
	PARQUES Y JARDINES PUBLICOS	
	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS	
<b>RESIDENCIAL</b>		
B	VIVIENDA COLECTIVA EN EDIFICACION ABIERTA	0,25 2,5%
B	VIVIENDA COLECTIVA EN EDIFICACION ABIERTA	1,00 2,5%
D	VIVIENDA FAMILIAR AISLADA	0,25 1,5%
F	EDIFICACION HOTELERA, APARTHOTEL Y CLUB VACAS	0,25 2,5%
	ZONA DE SERVICIOS LITORAL Y COSTERO	
<b>INDUSTRIAL</b>		

HASH DEL CERTIFICADO:  
8C40EED640D197369C6F81F74BFD926925B60B20

FECHA DE FIRMA:  
31/03/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
Sello de Organo

NOMBRE:  
Ayuntamiento de Pájara

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282366097009939C0D4F8D

El ámbito objeto del presente Convenio, que está compuesto por:

**A. PARCELA DE TITULARIDAD PRIVADA**, con una superficie total de **6.453,78 m<sup>2</sup>**.



**B. PARCELA DE TITULARIDAD MUNICIPAL** Parcela de titularidad municipal, de 2.404,35 m<sup>2</sup>, según Registro, y según medición real **2.431m<sup>2</sup>** que tienen una edificabilidad de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> implica 1944,80 m<sup>2</sup>, dividida en:

- **1.340 m<sup>2</sup>** aproximadamente, que están siendo ocupados y usados, por otros terceros propietarios de locales comerciales contiguos, de manera irregular o en situación de precariedad.
- **1.091 m<sup>2</sup>**, destinados a espacio público que da frente a la Avenida del Saladar.

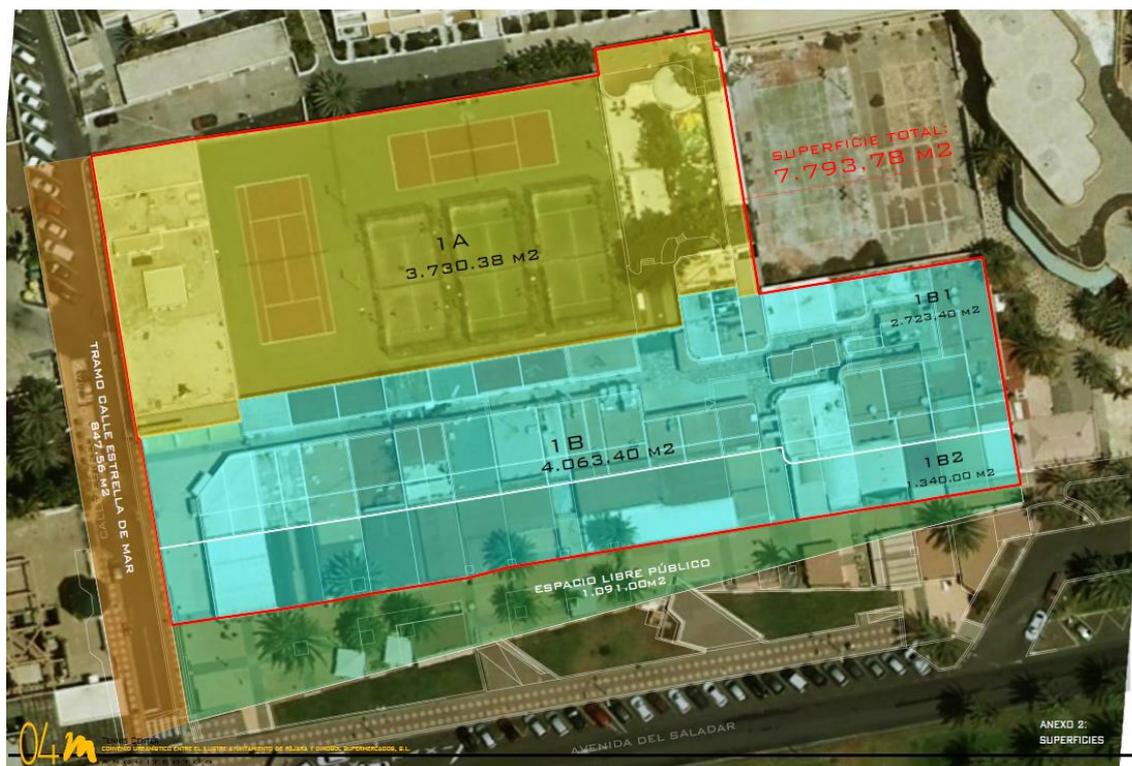
Esta parcela de titularidad municipal cuenta con un aprovechamiento/superficie edificable total de **1.944,80 m<sup>2</sup>** (**0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** coeficiente edificabilidad).



**C. TRAMO DE LA CALLE ESTRELLA DEL MAR**, con una superficie de 847,56 m<sup>2</sup>.

Este ámbito de actuación cuenta con una superficie total de 7.793,78 m<sup>2</sup>, que se divide en dos parcelas edificables:

- **1A**, con una superficie de 3.730,38 m<sup>2</sup>, propiedad de la entidad DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L., en la que en la actualidad se ubica el local destinado a superficie alimentaria, con una superficie (fincas registrales N.º 7.757, 4425 y 4427)
- **1B**, con una superficie de 4.063,40 m<sup>2</sup>, conformada por el conjunto de las dos subparcelas, una en manos del resto de copropietarios con una superficie de 2.723,40 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad de 2.178,72 m<sup>2</sup> denominada **1B1** y la patrimonial municipal de 1340,00 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 1944,80 m<sup>2</sup> denominada **1B2**



V.- El borrador de la Modificación Menor “B” del PGO de Pájara, que en la actualidad se tramita por parte del Ayuntamiento de Pájara, se prevén los siguientes parámetros de ordenación aplicables a las intervenciones privadas que pudieran desarrollarse en este ámbito de actuación:

Código	Manzana - Parcela Vigente	Tipología	Parcela Mínima		Retranqueos		Ocupación	Superficie edificable	Altura	Uso	Viviendas	Plazas Turísticas
			Superficie	Frente	Vías E.Lib.	lindes						
AB21	/P26.1A	Abierta	indivisible	--	--	80	0,80	--	2	7,50	Terciano-Recreativo	
AB22	/P26.1A	Abierta	indivisible	--	--	100	--	1.920	2	7,50	Terciano	

Teniendo en cuenta estos Antecedentes, ambas partes se reconocen, según intervienen, la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente convenio y al efecto

## EXPONEN

**PRIMERO.** - Que DINOSOL SUPERMERCADOS S.L., está interesada en el desarrollo y ejecución de las obras que permitan que dicho ámbito de actuación, permita dar a la zona comercial una identidad clara y reconocible, fundamental para su correcto y óptimo funcionamiento en un área turístico, permitiendo alcanzar los siguientes objetivos:

- Consolidación de la superficie delantera de locales, conformando una línea de fachada continua, que permita una alineación edificatoria y homogenizar tanto formal como funcionalmente la imagen obsoleta y heterogénea que presenta actualmente, frente a los requerimientos y objetivos de modernización y dinamización propuestos por la Modificación Menor, y de puesta en marcha de todos los servicios urbanísticos de los que en la actualidad adolece o se prestan en inadecuadas condiciones en todo el Área.
- Reestructuración del complejo Tennis Center, que permita obtener una importante dotación destinada a aparcamientos en planta sótano y alta, que satisfaga la demanda interna no sólo de la zona comercial, sino además que de respuesta al déficit de plazas del entorno consolidado comercial y turístico, mejorando además el flujo hacia los locales interiores, y estableciendo otra zona como área polivalente de servicios y dotaciones. Para ello se plantea abrir dicho espacio a la calle Estrella de Mar mediante la demolición de parte del volumen ocupado actualmente por los trasteros y zonas de servicios anexas mencionados anteriormente a fin de crear un mall peatonal, y mejorar su acceso y fluidez, estableciendo una relación directa entre dotación de aparcamientos, el conjunto de locales comerciales y el entorno urbano consolidado inmediato.
- Establecer un elemento singular y ligero a modo de plegadura en la zona de cubierta-fachada hacia la Avenida El Saladar que funcione como elemento visualmente representativo del conjunto, y que solucione los problemas de visibilidad e identidad del Centro principalmente causados al estar por debajo de la rasante de la Avenida y que se implante también como elemento generador de energía renovables ( cubierta fotovoltaica ) que haga eficiente a la edificación (nZEB). Dicho elemento además proporciona una superficie que dote al centro de una zona para instalaciones, servicios, etc., sin impactar sobre

el entorno.

- Mejorar el corredor interior común y del frente de locales con acceso al mismo, planteando una unidad formal a nivel de fachadas permeable con el espacio público.
- Mejorar la accesibilidad del conjunto mediante el cumplimiento de las consideraciones previstas en el Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA) incluido en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.
- Mejora y acondicionamiento del espacio urbano próximo en cuanto a las dotaciones..

**SEGUNDO.-** Que el Ilustre Ayuntamiento de Pájara está interesado igualmente en el desarrollo de dicha actuación, en atención además a las propias previsiones de la Modificación Menor “B” de su Plan General de Ordenación, que permita:

- La **rehabilitación edificatoria** existente y la creación de nuevos espacios.
- La **mejora y puesta al día del espacio público**, con áreas ordenadas de estancia y sombras, nuevos pavimentos, iluminación, jardinería, descanso, etc., **y de los accesos rodados** a través de la Calle Estrella de Mar
- La obtención de una **dotación de aparcamientos** en la planta alta de la zona comercial de titularidad municipal y con carácter demanial.
- Y asimismo, en poder **materializar y patrimonializar la parcela municipal y su aprovechamiento**, a través del oportuno procedimiento de gestión urbanística derivado de la rehabilitación edificatoria propuesta, mediante su aportación a dicho proceso y su compensación patrimonializándose de la siguiente manera:
  - Se establece en un 27,36 % la cuota correspondiente a dicha Corporación municipal como copropietaria en la cuenta de gastos de la urbanización completa del citado espacio público. Dicha cuota es el porcentaje de superficie edificable patrimonial municipal (1,944,80 m2c) sobre el total de la actuación (7.107,00 m2s)

- De la compensación y patrimonialización de la edificabilidad resultante a favor del Ayuntamiento, con la entrega del espacio destinado a aparcamiento en planta alta de la zona comercial, totalmente acabado, y en perfectas condiciones para su puesta en marcha y funcionamiento, y la monetización de la diferencia resultante la valoración de esa edificabilidad aportada por el Ayuntamiento y lo recibido al respecto.

**TERCERO.-** Dentro de las actuaciones sobre el medio urbano, nuestro Ordenamiento, prevé la posibilidad para supuestos como el presente de realizar actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones. Concretamente las define como Actuaciones de rehabilitación edificatoria, considerando como tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en edificios existentes, sus instalaciones o espacios comunes, en los términos previstos en la legislación de ordenación de la Edificación, incluso cuando las mismas requieran obras complementarias de urbanización.( Arts. 302 y ss. de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y Arts. 119 y ss. del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias).

**CUARTO.-** Para poder alcanzar dichos objetivos será preciso que en el Documento de Modificación Menor “B”, se incluya una ordenación específica que recoja los parámetros que a continuación se detallan, aplicables a las intervenciones privadas que pudieran desarrollarse en este ámbito de actuación objeto del presente Convenio, y se remitirá para su ejecución y gestión a una actuación sobre el medio urbano de rehabilitación edificatoria, que se tramitará de conformidad a las previsiones legalmente establecidas a tal efecto:

1. *Uso Pormenorizado – Terciario. Permittedose expresamente los usos específicos de Gran establecimiento comercial: Comercio minorista en establecimiento con una superficie de exposición y venta superior a 2.500 m<sup>2</sup>. (8.10.1 de las normas de ordenación pormenorizada) y de Centro Comercial tipo B*

*Usos compatibles – los establecidos en el Art. 8.10.6 Normativa de Ordenación pormenorizada de la Modificación B Menor del PGOU*

2. *Se establecen dos parcelas edificables, 1A y 1B, según planimetría adjunta, que permita su ejecución y faseado de manera autónoma, debiendo estar culminadas en su totalidad las obras complementarias de urbanización, para la obtención de la primera ocupación, de cualquiera de ellas.*
3. *Se otorga una edificabilidad conforme al siguiente cuadro de superficies para cada una de las parcelas:*

<b>EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIES CONSTRUIDAS SEGÚN PROPUESTA ORDENACIÓN: CONVENIO</b>					
<b>PARCELA URBANÍSTICA 1A</b>					
SUPERFICIE PARCELA 1A:		3.730,38	m2s	EDIFICABILIDAD:	1,11 m2c/m2s
SUP. CONSTR. COMPUTABLE PARCELA 1A	PLANTA BAJA:	3.730,38	m2c	TOTAL SUP. CONST. 1A:	4.140,72 m2c
	PLANTA ALTA:	410,34	m2c		
<b>PARCELA URBANÍSTICA 1B</b>					
SUPERFICIE PARCELA 1B:		4.063,40	m2s	EDIFICABILIDAD:	0,73 m2c/m2s
SUP. CONSTR. COMPUTABLE PARCELA 1B	PLANTA BAJA:	2.966,28	m2c	TOTAL SUP. CONST. 1B:	2.966,28 m2c
	PLANTA ALTA:	0,00	m2c		
<b>TOTAL: PARCELAS URBANÍSTICAS 1A + 1B</b>					
SUPERFICIE PARCELA 1A + 1B:		7.793,78	m2s	EDIFICABILIDAD:	0,91 m2c/m2s
SUP. CONSTR. COMPUTABLE PARCELAS 1A + 1B	PLANTA BAJA:	6.696,66	m2c	TOTAL SUP. CONST. 1A + 1B:	7.107,00 m2c
	PLANTA ALTA:	410,34	m2c		

4. *A efecto de cómputo de edificabilidad:*

- *Las construcciones auxiliares traslucidas sobre cubierta (dedicadas a cuarto de máquinas, instalaciones, ... etc.) no computaran como superficies construidas siempre que estén retranqueadas 5 metros con respecto a la Avenida del Saladar.*
- *Según normativa no computan. Art. 4.6.2.3. y 4.6.2.4 de la Modificación Menor B del PGOU*

5. *Las plantas altas destinadas a aparcamiento resuelto mediante estructuras metálica ligeras, permeables y desmontables, se entenderán como construcciones auxiliares que no computan conforme a lo establecido en el*

HASH DEL CERTIFICADO: 35628236097009939C0D4F8D  
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo

NOMBRE: Ayuntamiento de Pajara

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pajara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 35628236097009939C0D4F8D

*artículo 4.6.2.4 de la Modificación Menor B del PGOU.*

6. *En la **parcela urbanística 1A** se limita a 2 plantas comerciales o lucrativas, no pudiendo superar en total los 8,5 metros de altura medidos desde la rasante de la calle hasta la parte baja del forjado de la segunda planta con una tolerancia de 1,5 metros hasta la cumbrera para instalaciones (10.00 metros a cumbrera)*

*En la **parcela urbanística 1B** se limita a 1 planta lucrativa más otra en planta alta sobre esta para cuarto de servicios e instalaciones quedando expresamente prohibido el uso comercial o lucrativo, no pudiendo superar en total los 4,00 metros de altura medidos desde la rasante de la calle hasta la parte baja del forjado de la planta baja con una tolerancia de 11,00 metros hasta la cumbrera para instalaciones y servicios, que deberán estar retranqueadas 5 metros de la fachada a la Avda. del Saladar de la fachada principal, ajustándose a los parámetros de altura y de tal manera que no perjudiquen a las vistas y normal funcionamiento de los inmuebles a los que preceden, ocupando en todo caso la superficie posible para cubrir las necesidades de cuartos de instalaciones y servicios de la actividad.*

**CUARTO.-** Que para poder llevar a cabo será preciso el cumplimiento de una serie de hitos:

- Aprobación Definitiva de la Modificación Menor “B”, y en concreto, parámetros de ordenación aplicables a las intervenciones privadas que pudieran desarrollarse en este ámbito de actuación, antes expresa y detalladamente descritos.

- La gestión y ejecución de la actuación de rehabilitación edificatoria previa iniciativa en los términos establecidos legalmente tanto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y Arts. 119 y ss. del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, desarrollándose en dos parcelas, que podrán ejecutarse y fasearse de manera independiente, pero siendo preciso para su puesta en marcha la ejecución total de las obras de urbanización del viario y del espacio libre existente:
  - o **PARCELA 1A**, donde se construirá por parte de DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L. una edificación de superficie alimentaria en planta baja y aparcamientos para darle servicio al mismo en la planta sótano, y un aparcamiento en superficie en la planta primera destinado casi en su totalidad a un parking de titularidad municipal de carácter demanial, constituyéndose a tales efectos un COMPLEJO INMOBILIARIO URBANÍSTICO
  - o **PARCELA 1B**, se reordenarán los espacios y se procederá a reestructurar la propiedad del resto de los titulares atendiendo a las cuotas de participación de cada uno de ellos y de conformidad con el principio de distribución de cargas y beneficios, constituyéndose a tales efectos un COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO que recoja los nuevos locales y las nuevas cuotas de participación que se le asigne a cada uno de ellos.
- La completa urbanización del espacio público adyacente a la citada finca y a la Avenida del Saladar.
- Las obras y trabajos de acondicionamiento de viario Calle Estrella de Mar, en su extensión del tramo de acceso rodado, según plano del antecedente IV.
- La asunción por parte de DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L., de las obligaciones dimanantes de la aportación efectuada por el Ayuntamiento y la entrega a favor del éste del citado parking, asumiendo el coste de la formalización e instrumentalización de dichas operaciones, y monetizando la

diferencia existente entre el valor de la aportación efectuada por el Ayuntamiento y lo asumido y entregado por parte de Dinosol.

**QUINTO.-** Que nuestra Jurisprudencia, ha dispuesto que funcionalmente hablando los Convenios Urbanísticos pretenden facilitar la gestión del Planeamiento Urbanístico, y no articular un nuevo sistema de actuación al margen de los regulados en la legislación urbanística, De esa manera completan las determinaciones legales, posibilitando el acuerdo entre las partes afectadas, facilitando la gestión y removiendo los obstáculos que pueden aparecer en una actuación urbanística.

Los convenios urbanísticos tienen naturaleza contractual y carácter administrativo, estableciendo obligaciones entre las partes, pero que han de responder a un fin o interés público. Así el presente Convenio plasma las negociaciones habidas entre el propietario mayoritario del ámbito de actuación y el Ayuntamiento, a fin de agilizar la gestión y ejecución urbanística del mismo.

**SEXTO.-** Que a efectos de llevar a cabo las citadas actuaciones dirigidas a la correcta gestión y ejecución de dicho ámbito en los términos expuestos, tras el previo y oportuno proceso de diálogo y negociación llevado a cabo, en la consideración de que los objetivos e intereses de las partes son perfectamente compatibles entre sí, y de que el acuerdo alcanzado resulta beneficioso en primer lugar al interés público, y para los legítimos intereses privados, los otorgantes, según intervienen, libre y voluntariamente han acordado la suscripción del presente **CONVENIO URBANÍSTICO DE CONFORMIDAD CON LAS PARÁMETROS DETERMINADOS EN LA MODIFICACIÓN MENOR “B” DEL PGO DE PÁJARA**, , de conformidad con las siguientes

## ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** Que el ámbito de actuación objeto del presente Convenio, se encuentra delimitado por **las parcelas descritas en los ANTECEDENTES y EXPOSITIVO** del presente Convenio, y debidamente grafiados en la Planimetría **(1-A y 1-B)**, que se adjunta como **ANEXO UNO**, conjuntamente con el **espacio público adyacente** y el **viario existente a en su lindero Oeste**, éste último única y exclusivamente a los

efectos de su completa y correcta urbanización como acceso a la actuación, que igualmente aparece delimitado en el **ANEXO DOS**.

**SEGUNDA.-** Que el Ayuntamiento de Pájara una vez aprobados definitivamente los parámetros de ordenación aplicables a las intervenciones privadas que pudieran desarrollarse en este ámbito de actuación objeto del presente Convenio, incluidos en la Modificación Menor "B" del PGO del Pájara, se obliga a participar en la actuación de rehabilitación edificatoria promovida por DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L., a través del sistema de ejecución establecido, con aportación de la parcela superficial de 1.340 m<sup>2</sup> (1B2) que se segrega de la Finca de titularidad municipal que se describe a continuación, correspondiéndole una edificabilidad de 1157,24 m<sup>2</sup>, y la restante edificabilidad de 787,56 m<sup>2</sup>, reasignándola y sumándola a la de la parcela 1-A, y aportando la superficie cedida de 1.340 m<sup>2</sup> a la parcela 1-B, para conformar a posteriori un conjunto inmobiliario privado con reasignación de los espacios, las superficies de los locales comerciales y las cuotas de participación correspondientes a cada uno de ellos, según propuesta que se adjunta al presente como **ANEXO Nº DOS-B**:

*URBANA: Parcela de terreno, situada en la zona llamada Playa Matorral La Solana, dentro de la Península de Jandía, término municipal de Pájara. Mide dos mil cuatrocientos cuatro metros, treinta y cinco decímetros cuadrados. Linda: Norte, parcela 26 de Playa Paradiso; Sur, carretera General; Naciente, terrenos del Complejo Stella Canarias; Y Poniente, calle de acceso que separa la propiedad de Playa Paradiso S.A. del Hotel Casa Atlántica. Es resto que resulta según el título, quedando una superficie de ochenta y cinco metros sesenta y cinco decímetros cuadrados susceptible de segregación.*

*SUPERFICIE: 2.404,35 m<sup>2</sup>, según Registro, y según medición real 2.431 m<sup>2</sup>.*

*TITULAR: Ilustre Ayuntamiento de Pájara, 100% del pleno dominio.*

*TITULO: Adquirida por título de OTROS. En virtud de escritura autorizada el día veintidós de Enero de mil novecientos noventa y seis por el Notario de Puerto del Rosario, Don Emilio Romero Fernández con el número 287.*

*INSCRIPCIÓN: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de la Propiedad de Pájara, al folio 84, del Libro 60, Tomo 356 finca 3671 e inscripción 3ª de fecha 19 de Marzo de 1996.*

**REFERENCIA CATASTRAL:** 5427314ES6052N0001BB

**CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes. No obstante, Dinosol Supermercados, S.L., es concedora de la ocupación y aprovechamiento del espacio y uso de casi la totalidad de la finca, que con carácter irregular y situación de precariedad se lleva a cabo por parte de terceros propietarios de los locales comerciales colindantes.

**TERCERA.-** Por su parte, DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L., se obliga con el Ayuntamiento de Pájara a:

- Promover como propietario mayoritario la completa urbanización del espacio público adyacente a la citada finca y a la Avenida del Saladar. (para una superficie de 1.091,00 m2).
- Promover para su ejecución, las obras y trabajos de acondicionamiento de viario Calle Estrella de Mar, en su extensión del tramo de acceso rodado (para una superficie de 847,56 m2).
- Promover como propietario mayoritario la construcción y entrega del aparcamiento en superficie de la planta alta comercial prevista en el Proyecto que se adjunta al presente, con una superficie global total de 3.730,38 m2 ( con 419,34 m2 construidos computables que conforman la zonas de acceso escaleras, ascensores y rampas, zonas de servicio ( aseos ) y dos locales de 120 m2 cada uno ( siendo uno de cesión al Ayuntamiento y el otro privativo del promotor ) y un total de 136 plazas de aparcamiento de las cuales 130 son de entrega al Ayuntamiento y 6 privativas del promotor, totalmente acabado y terminado en perfectas condiciones, para su puesta en marcha y funcionamiento, libre de todo tipo de cargas y gravámenes.
- Asumir y monetizar la diferencia entre el valor global de las aportaciones y costes asumidos por el Ayuntamiento de Pájara, y lo recibido a cambio descrito en el apartado anterior

**CUARTA.-** La gestión y ejecución de la actuación de rehabilitación edificatoria, tras la aprobación definitiva de la Modificación Menor “B” del PGO de Pájara, se desarrollará previa iniciativa, en los términos establecidos legalmente tanto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y Arts. 119 y ss del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

**QUINTA.-** A los efectos de alcanzar una rehabilitación total con intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, así como de nueva edificación y sustitución de gran parte de la existente, con respeto absoluto a los parámetros normativos establecidos en la Modificación Menor “B” del PGO de Pájara que se apruebe en los términos expuestos y forma propuesta, DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L., promoverá un Proyecto conjunto de la totalidad del ámbito de actuación, comprendiendo el conjunto de las parcelas lucrativas 1A y 1B, así como la de titularidad municipal, que importa una superficie total de 7.793,98 m<sup>2</sup>, y del espacio público y del viario existentes.

No obstante, se podrá llevar a cabo de manera independiente lo proyectado para cada una de las parcelas lucrativas, 1A Y 1B, así como para su ejecución, en caso de no alcanzar un acuerdo entre todos sus propietarios, asumiendo en cualquier caso DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L., la ejecución de las obras de urbanización complementaria del espacio público y del viario existente, para garantizar así la ejecución del aparcamiento en superficie a entregar al Ayuntamiento de Pájara, y para poder obtener la Licencia de Primera Ocupación del mismo y de lo construido en su parcela lucrativa 1A ( con independencia de poder repetir contra el resto de los propietarios del ámbito el pago de su cuota).

**SEXTA.-** Tanto la valoración de la aportación efectuada por parte del Ayuntamiento de Pájara en la actuación de rehabilitación edificatoria promovida por DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L., como el valor de las 130 plazas de aparcamiento y el local comercial a recibir por dicha Corporación Municipal, totalmente acabado y terminado en perfectas condiciones, para su puesta en marcha y funcionamiento, libre de todo tipo de cargas y gravámenes, como el valor de los costes que igualmente le correspondan al Ayuntamiento por cesión de suelo por participación en la comunidad,

como los costes que le correspondan para la completa urbanización del espacio público adyacente a la citada finca y a la Avenida del Saladar, y los costes que le correspondan en las obras y trabajos de acondicionamiento de viario Calle Estrella de Mar, se remitirán a la fase ulterior de EJECUCIÓN del presente convenio, debiendo ser ratificados los mismos por parte tanto del promotor como del propio Ayuntamiento. En dicha fase igualmente se determinará el valor de la monetización que DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L. asumirá, respecto a la diferencia entre el valor global de esas aportaciones y costes asumidos por el Ayuntamiento de Pájara, y lo recibido a cambio, anteriormente detallados, que se abonará en el momento de aprobación definitiva del documento de gestión y de concesión de la preceptiva licencia de edificación.

**SÉPTIMA.-** La solicitud de licencia de obra mayor para la rehabilitación y construcción de las edificaciones en las parcelas 1A Y 1B, conforme a lo proyectado, deberá ser presentada tras la aprobación definitiva de la Modificación Menor del Plan General de Pájara y del presente convenio, y la tramitación de la gestión y ejecución de la actuación de rehabilitación edificatoria prevista en la estipulación Cuarta, a través del del procedimiento correspondiente y su tramitación conforme a la normativa sectorial, y urbanística aplicables.

Se acompaña al presente convenio como **ANEXO TRES** y con carácter indicativo planos de planta, alzados, secciones y materiales correspondientes a la actuación objeto del presente convenio. En todo caso, el proyecto que sea finalmente presentado, y que será el que realmente defina con el debido detalle las futuras edificaciones de la futura área comercial, deberá englobar todos los locales en dos volúmenes adaptándose al entorno y cumpliendo con la ordenanza reguladora de la estética exterior de los establecimientos comerciales y de hostelería y restauración y del uso de terrazas y zonas privadas con actividad comercial establecidas por el Planeamiento Municipal de Pájara, y con los parámetros de ordenación de la Modificación Menor "B".

Las promotoras de la actuación deberán, además de solicitar la precisa licencia de obra mayor, presentar los estudios y solicitar las autorizaciones sectoriales y de

actividad que pudieran resultar precisas a efectos de la construcción, instalación y apertura, bien sea para su tramitación simultánea con las licencias de competencia municipal bien para una tramitación sucesiva, con independencia de las que posteriormente correspondan a los distintos establecimientos individuales integrados en las edificaciones que se ejecuten.

**OCTAVA.** - La definición de los detalles constructivos y de acabado del espacio libre público serán aprobados por el Ayuntamiento de Pájara con la intervención de los servicios técnicos municipales y conforme a la normativa y ordenanzas que le sean de aplicación, especialmente en materia medioambiental y de accesibilidad, y en conexión con los importes establecidos en tal orden en la contraprestación económica asumidas por parte de DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L. en el presente Convenio.

**NOVENA.**- Las condiciones de gestión del aparcamiento entregado al Ayuntamiento de Pájara en desarrollo y ejecución del presente Convenio serán las que determine la propia Corporación Municipal, con independencia de la zona comercial y de su propio aparcamiento, fijando el horario de apertura y cierre del mismo y las condiciones en que se producirá tal gestión conforme a las ordenanzas municipales que resulten aplicables, si bien siempre sin menoscabo de la seguridad resto del complejo y sus distintos accesos.

**DÉCIMA.** - Una vez aprobado definitivamente el presente convenio en los términos expuestos en la estipulación siguiente, y la tramitación de la gestión y ejecución de la actuación de rehabilitación edificatoria prevista en la estipulación Cuarta, potestativamente se podrá elevar a escritura pública el presente Convenio urbanístico, y las partes otorgarán escritura pública a efectos de la formalización de las operaciones y obligaciones derivadas de dicha gestión y ejecución.

**UNDÉCIMA.**- El presente Convenio, tiene naturaleza de Convenio Urbanístico, celebrado al amparo del principio de libertad de pactos y de los límites consagrados en el artículo 34.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y del artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en tanto en cuanto, tiene por objeto como objeto la modificación, redacción o aprobación de una actuación de

HASH DEL CERTIFICADO: 8C40EED640D197369C6F81F74BFD926925B60B20  
FECHA DE FIRMA: 31/03/2023  
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 35628236097009939C0D4F8D

NOMBRE:  
Ayuntamiento de Pájara

planeamiento de carácter, gestión o de desarrollo, formando parte de la tramitación de la Modificación Menor "B" del PGO, hasta su aprobación definitiva, para la posterior aprobación de la actuación de rehabilitación edificatoria en los términos expuestos, y la constitución de los citados complejos inmobiliarios.

### **DÉCIMO SEGUNDA.-**

El presente convenio tiene carácter jurídico administrativo y, en consecuencia, le corresponde resolver cualquier eventual controversia relacionada con el mismo a la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y en prueba de conformidad con lo expuesto y convenido, los firman las partes por cuadruplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicado

## **DESCRIPCION DEL COMPLEJO INMOBILIARIO URBANISTICO**

### **Planta de sótano**

Superficie total de planta 3780,38 m2

Compuesta de:

- 136 plazas de aparcamiento /cuartos de instalaciones / zonas de servicio y de comunicación

**Dinosol Supermercados sl**

### **Planta Baja**

Superficie total de planta 3780,38 m2

Compuesta de:

- Sala de ventas /servicios de sala / zona de carga y descarga / cuartos de instalaciones / zonas de servicio y de comunicación / rampas de acceso a sótano

**Dinosol Supermercados sl**

### Planta Alta

Superficie total de planta 3780,38 m2

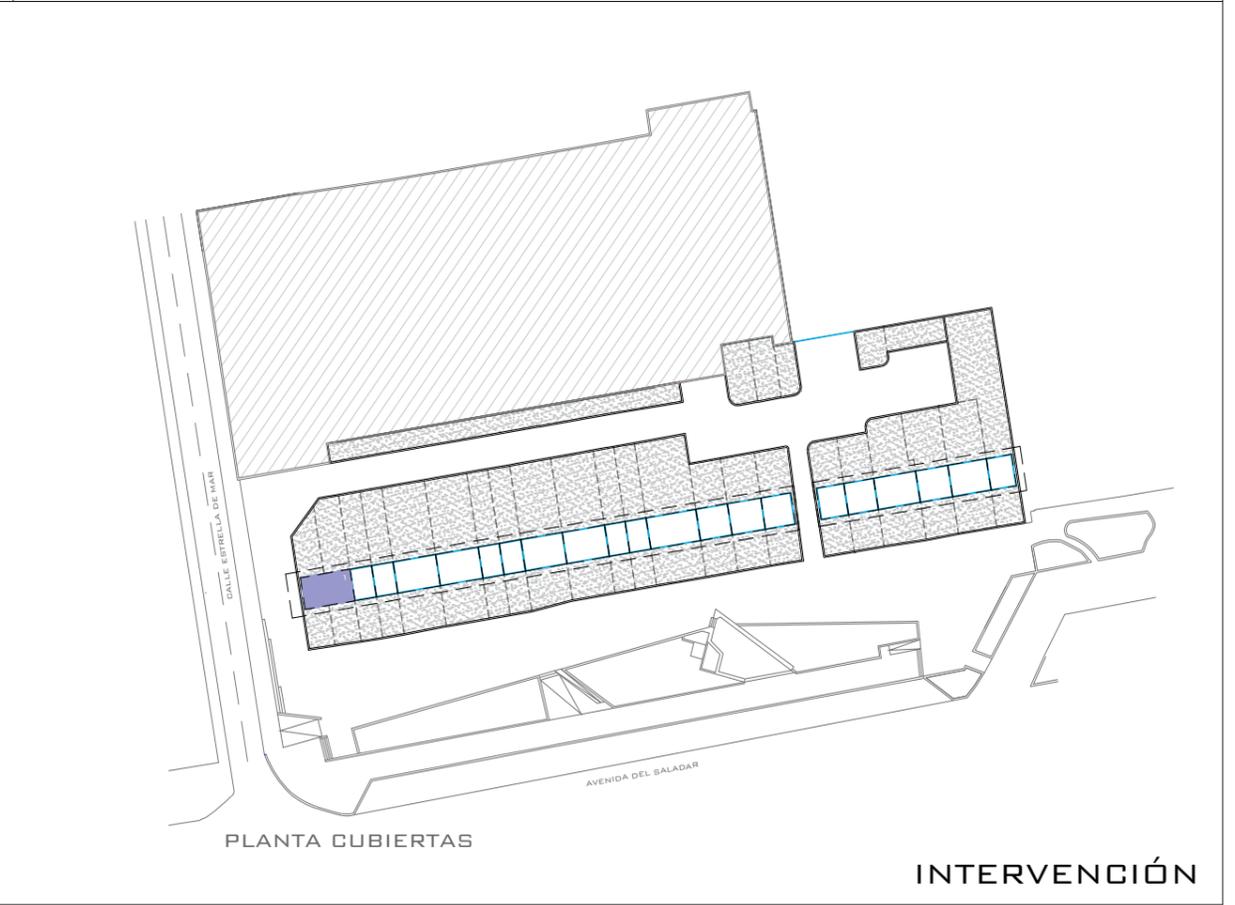
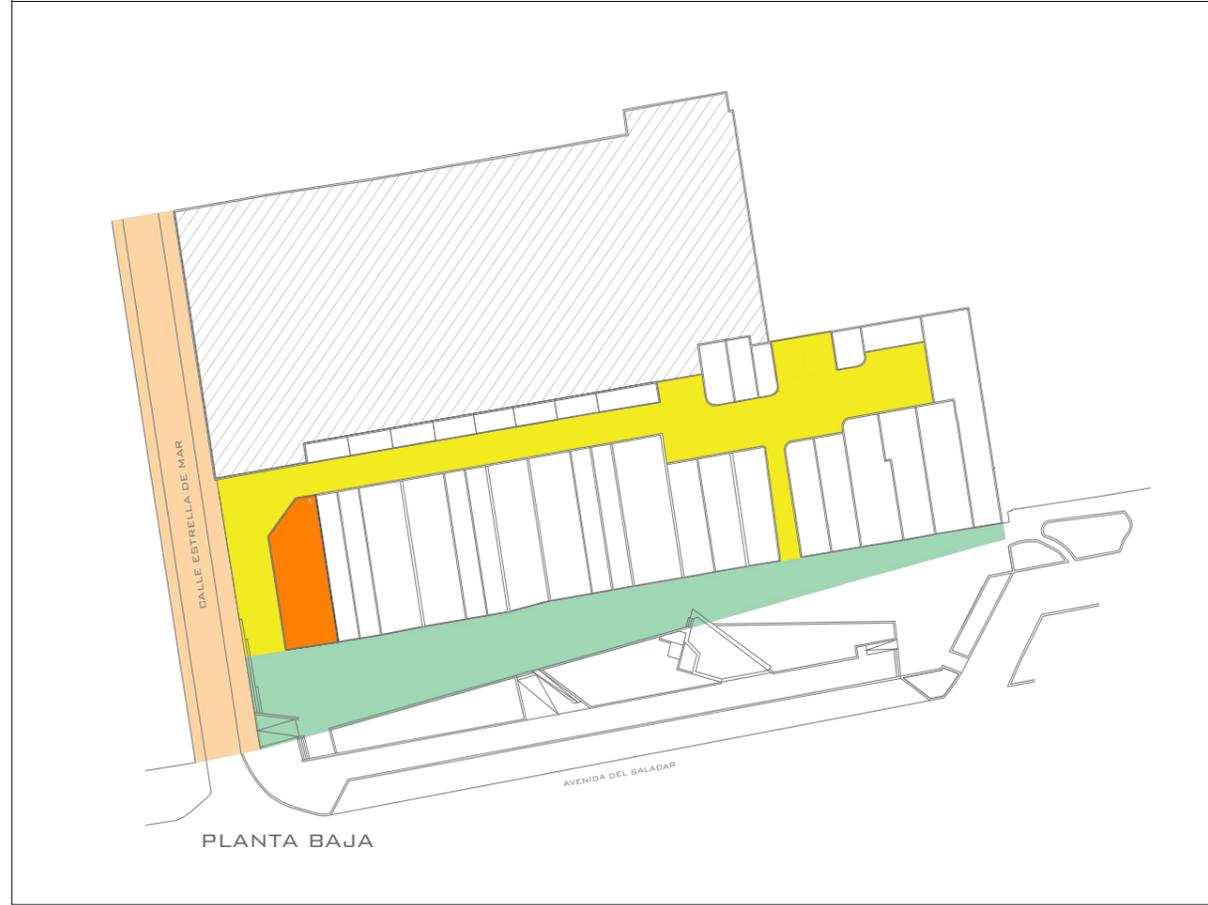
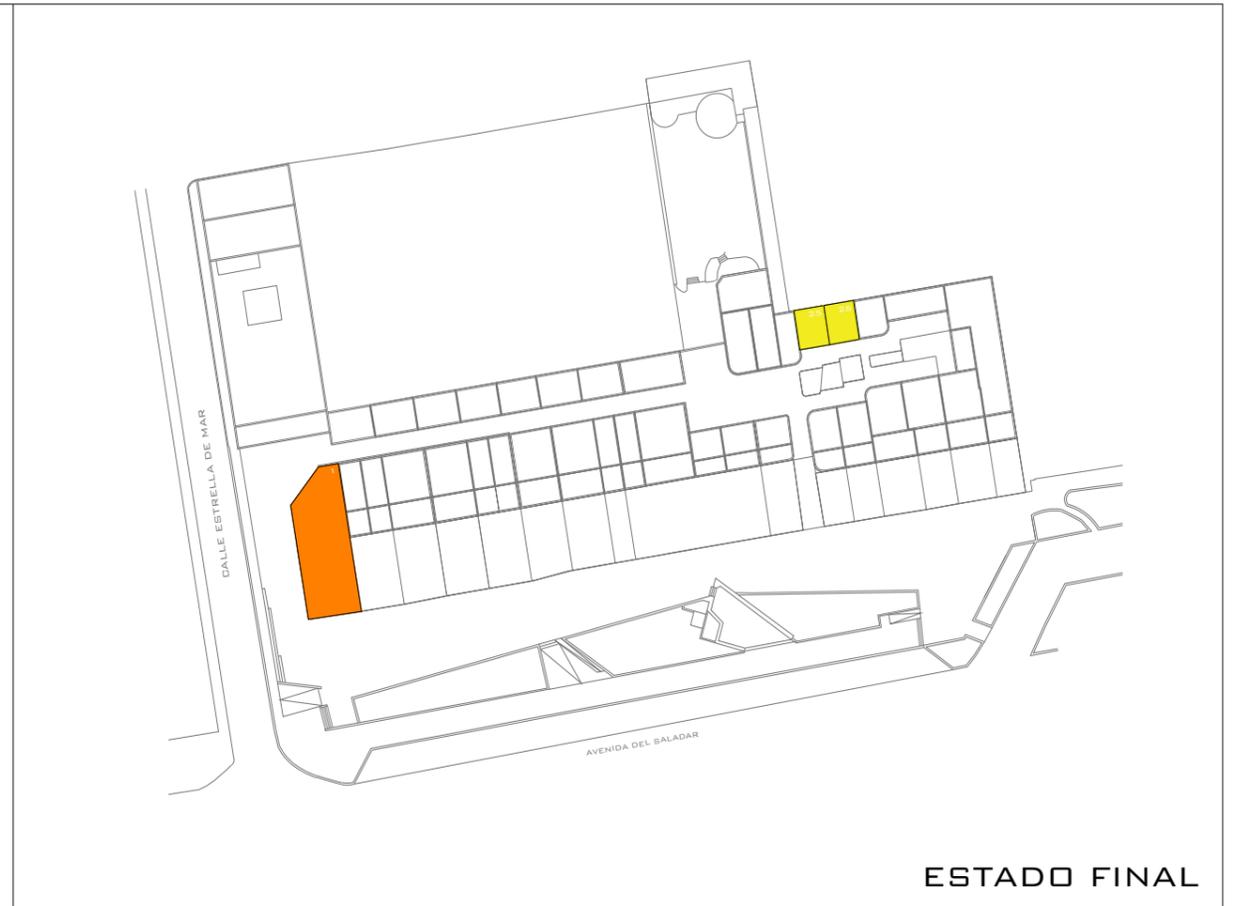
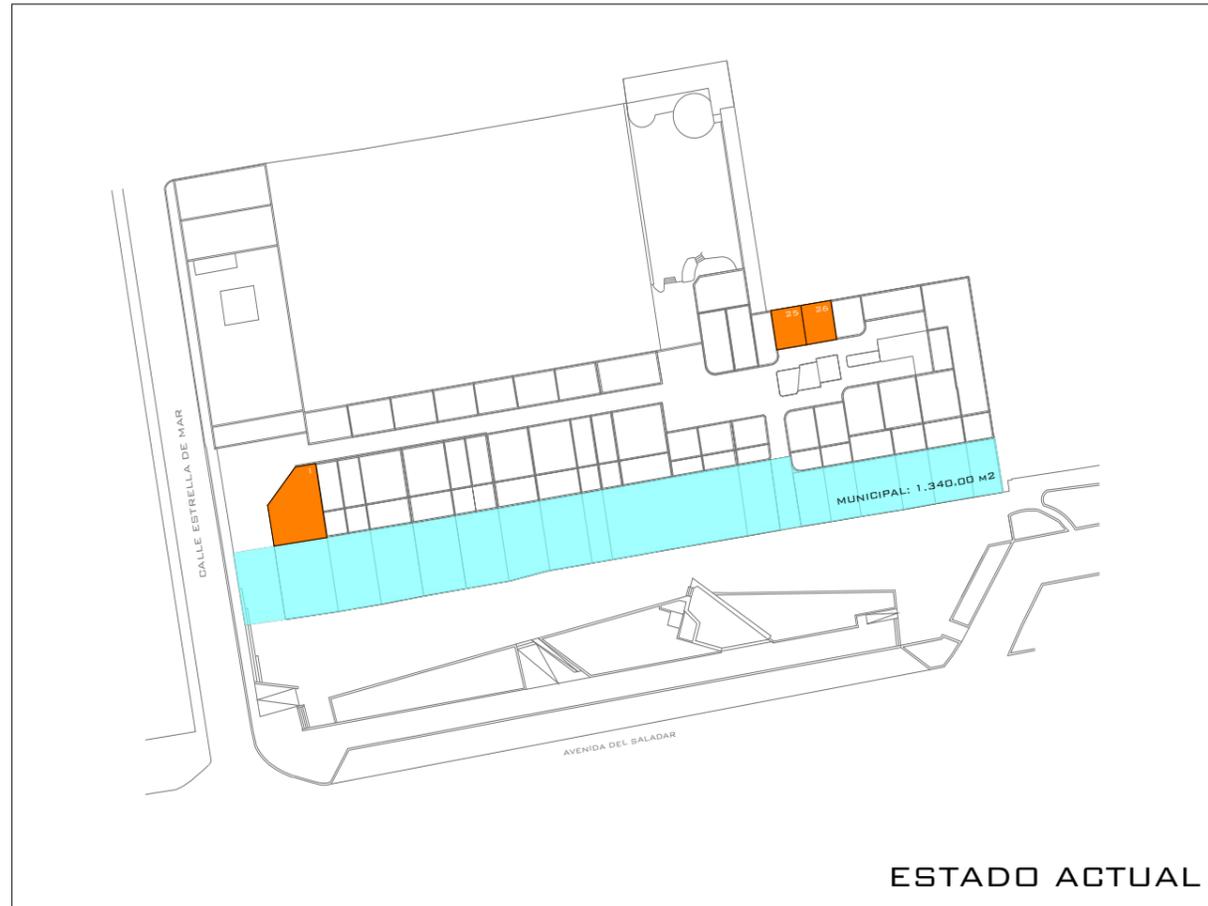
Compuesta de:

- 6 plazas de aparcamiento /local de 120 m2 **Dinosol Supermercados sl**
- 130 plazas de aparcamiento / local de 120m2 **Iltre. Ayuntamiento de Pájara**
- Rampas de acceso /cuartos de instalaciones / zonas de servicios y de comunicación **Iltre. Ayuntamiento de Pájara**

**Dinosol Supermercados sl**



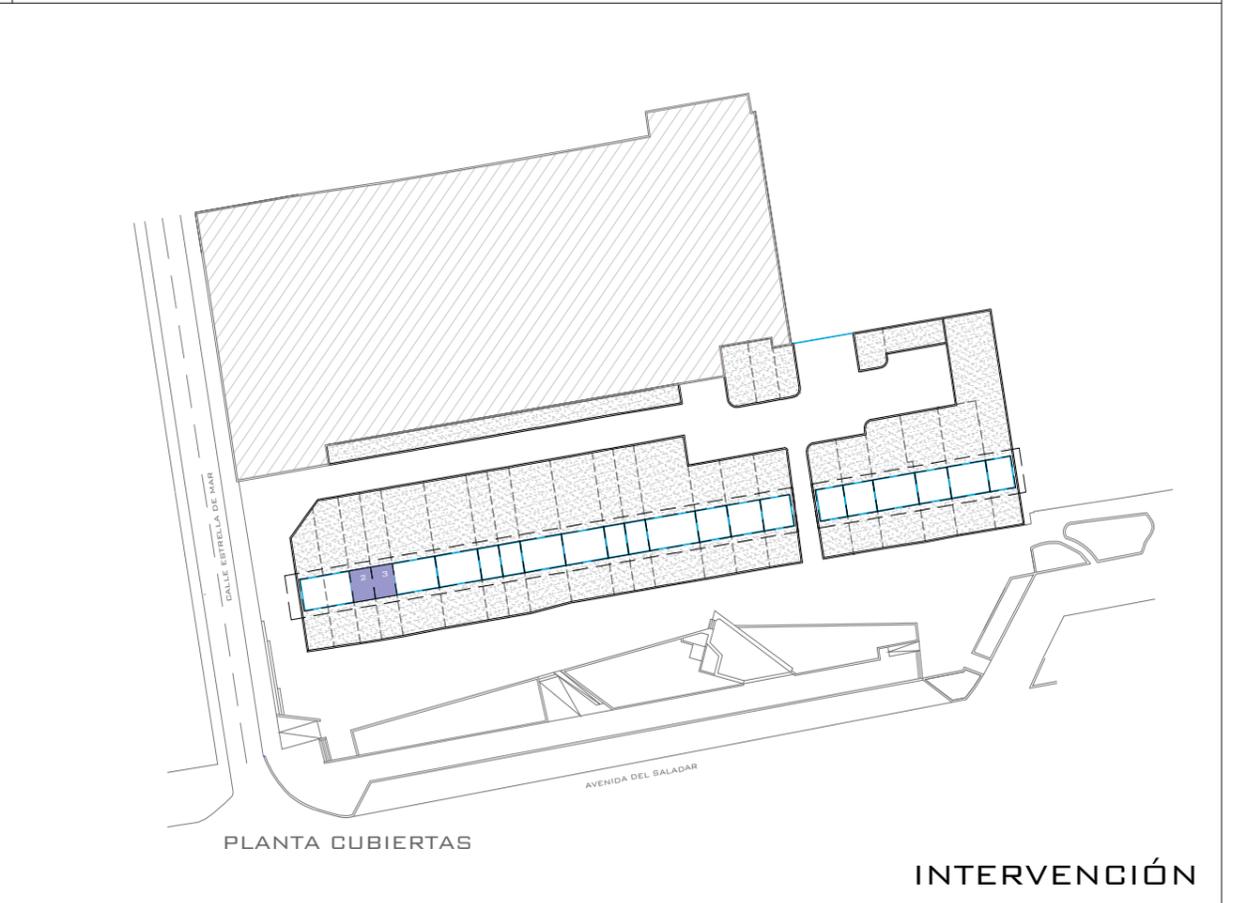
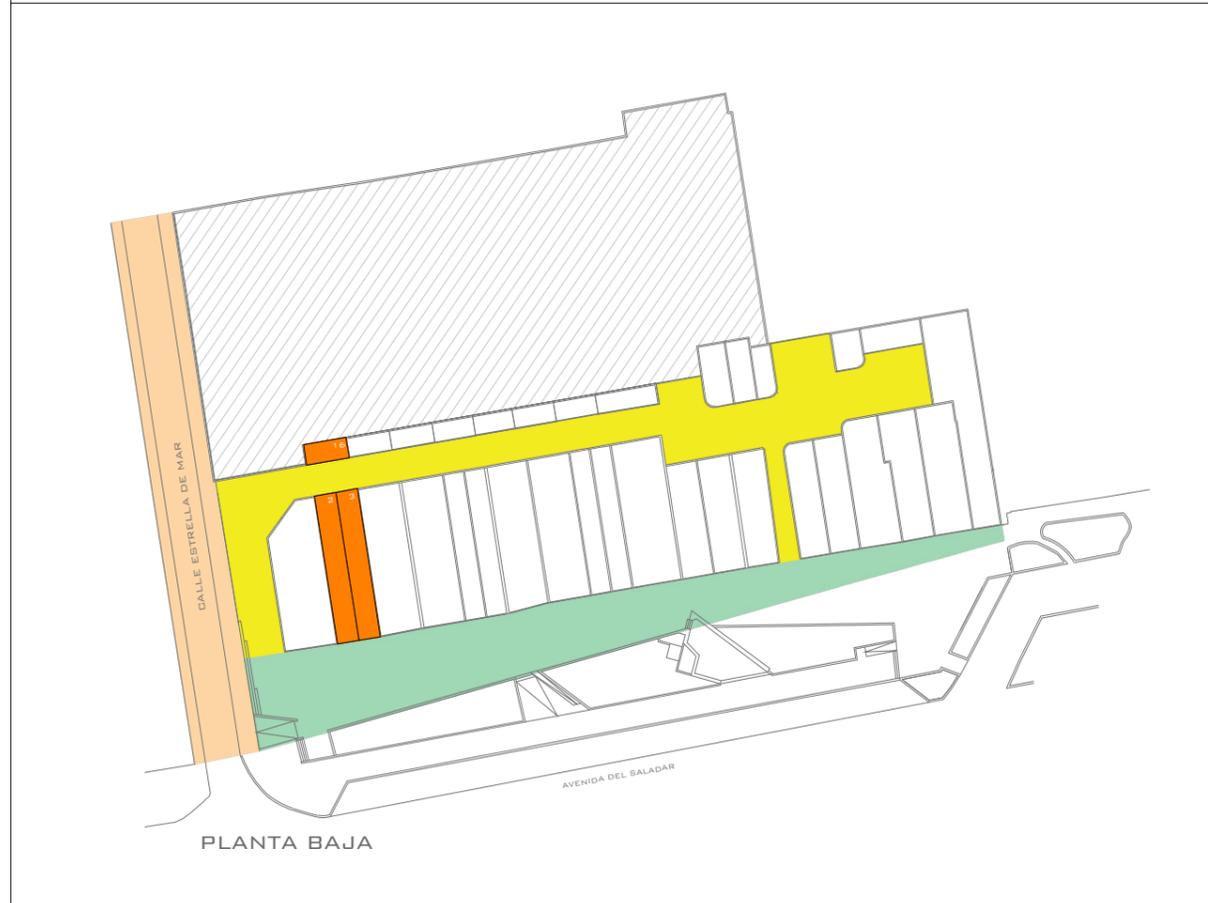
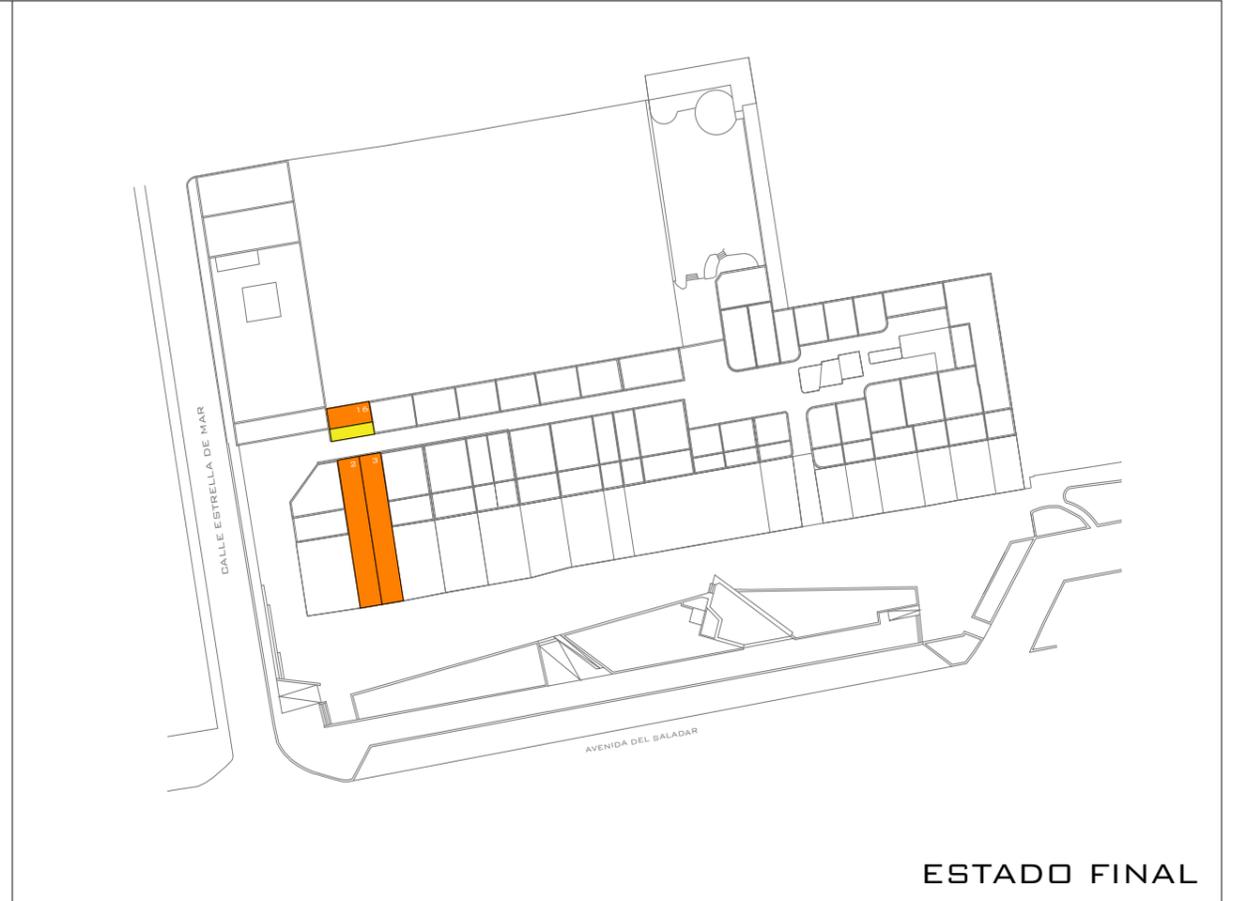
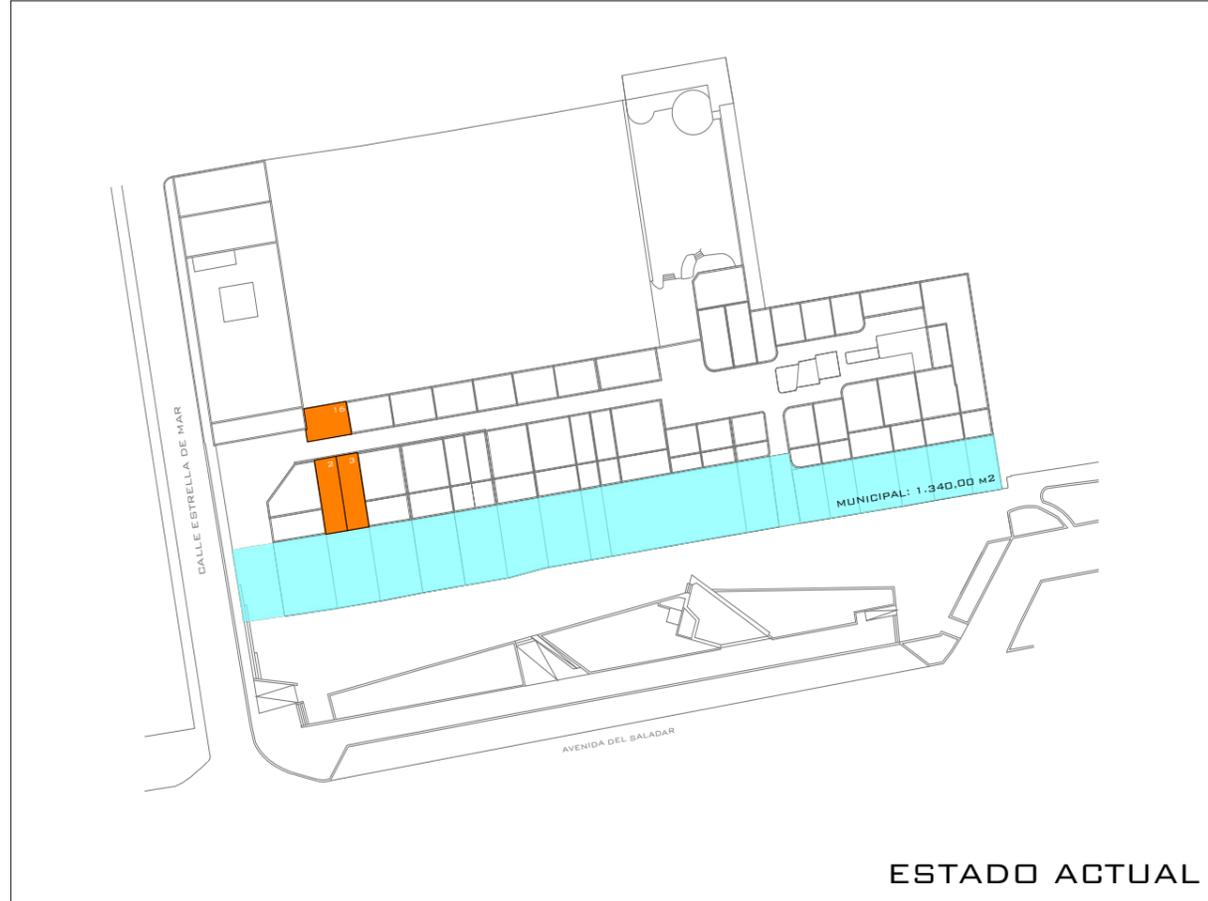
ANEXO 2B  
Hannesh (Renu Ghanshan Peswari, Hares Ghanasaw Peswari)  
LOCALES 1-25-26

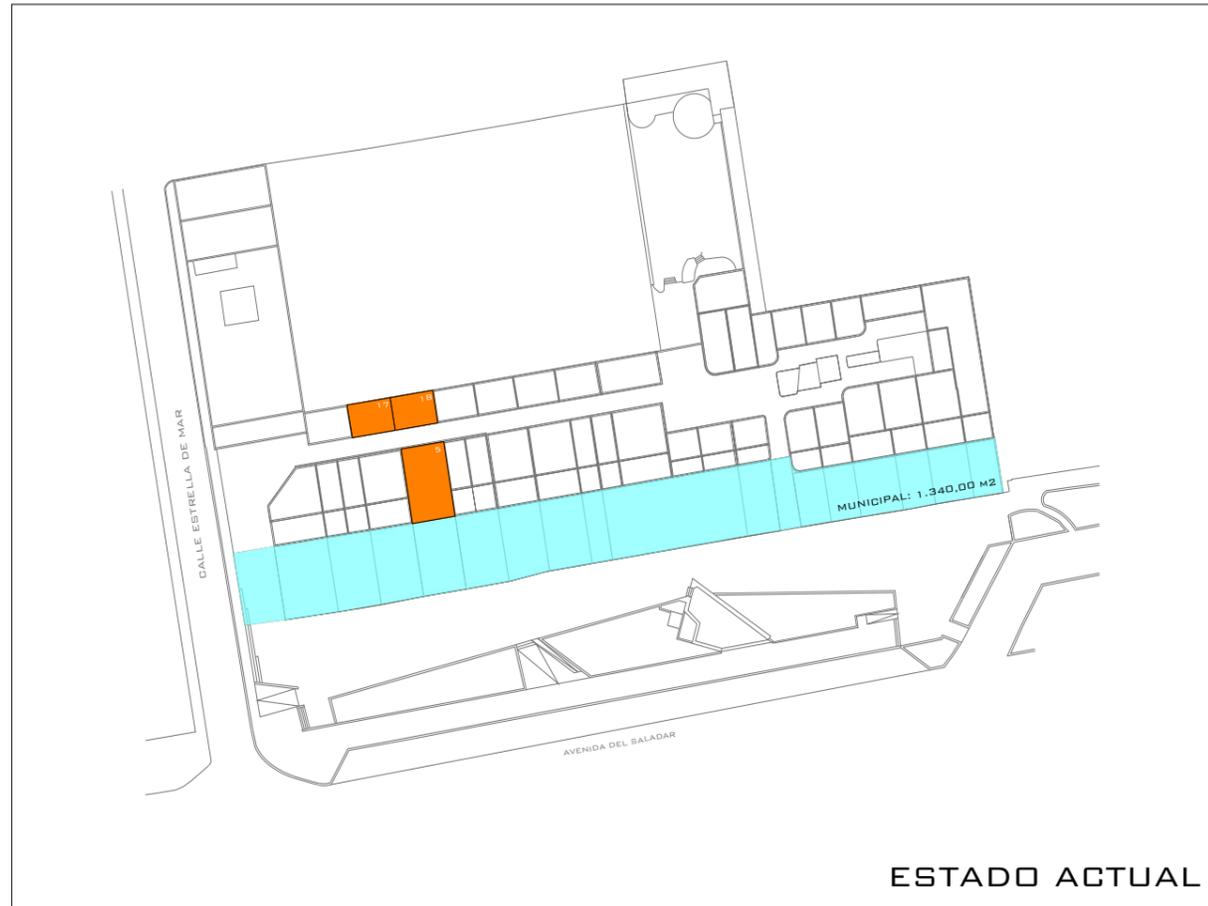


INTERVENCIÓN



ANEXO 2B  
Kishor-Murli Peswani  
**LOCALES 2-3-16**





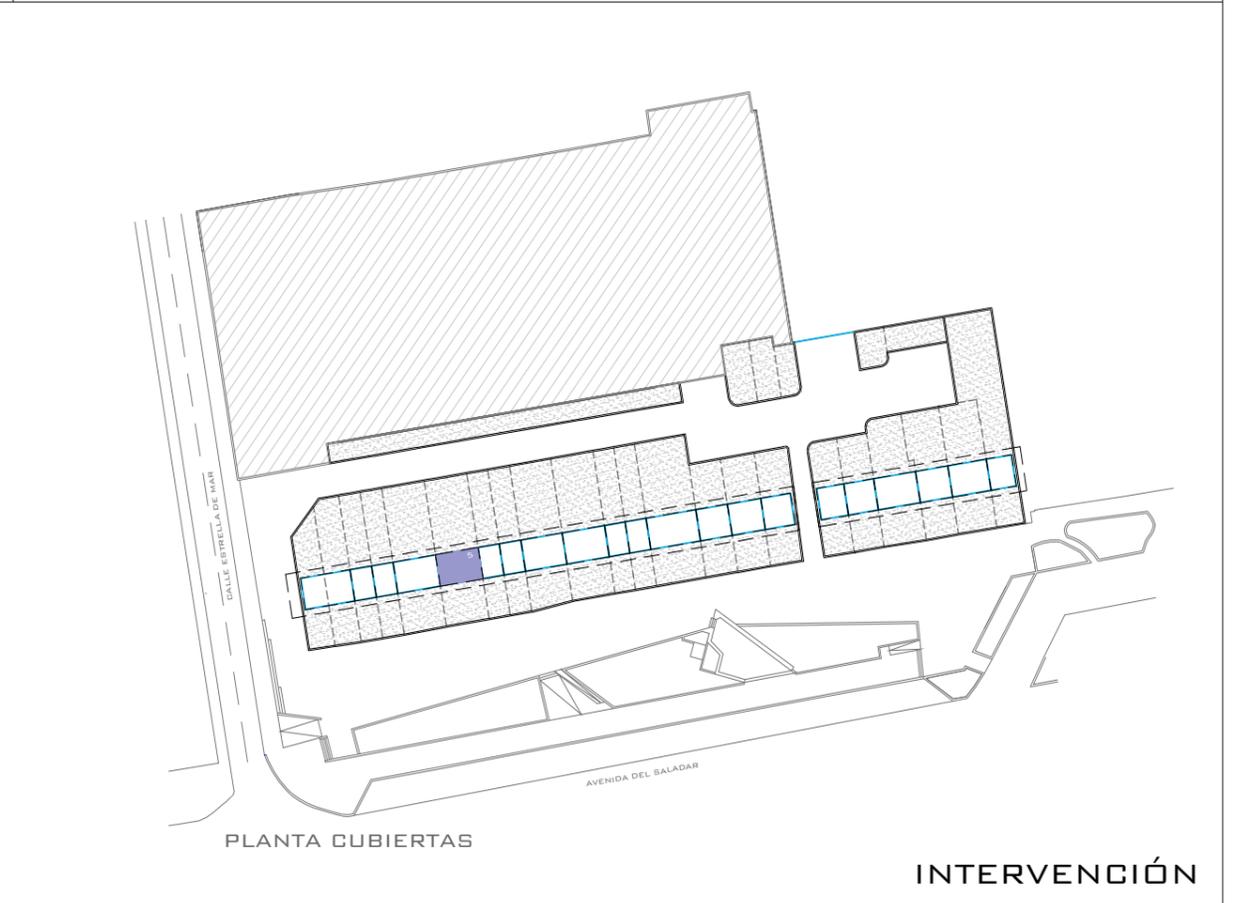
ESTADO ACTUAL



ESTADO FINAL

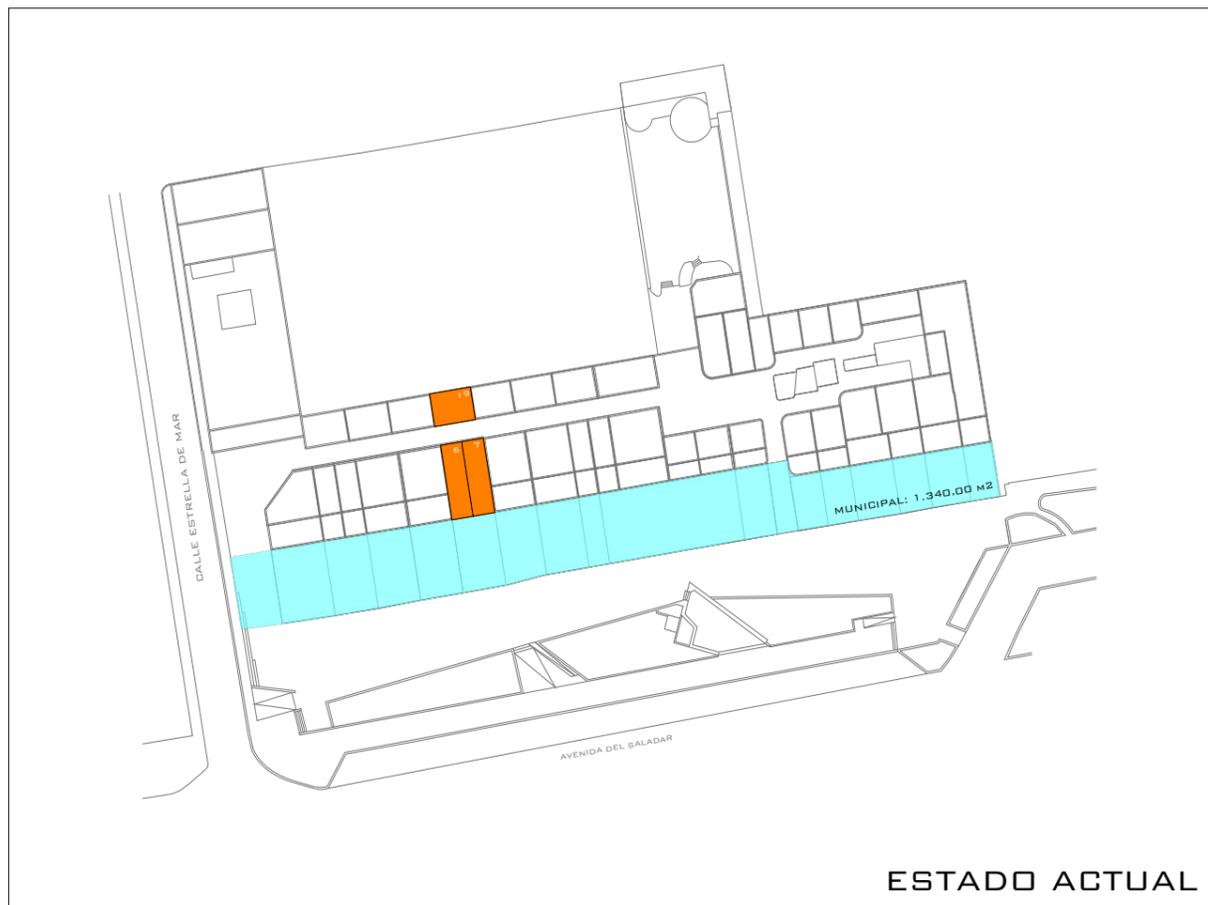


PLANTA BAJA

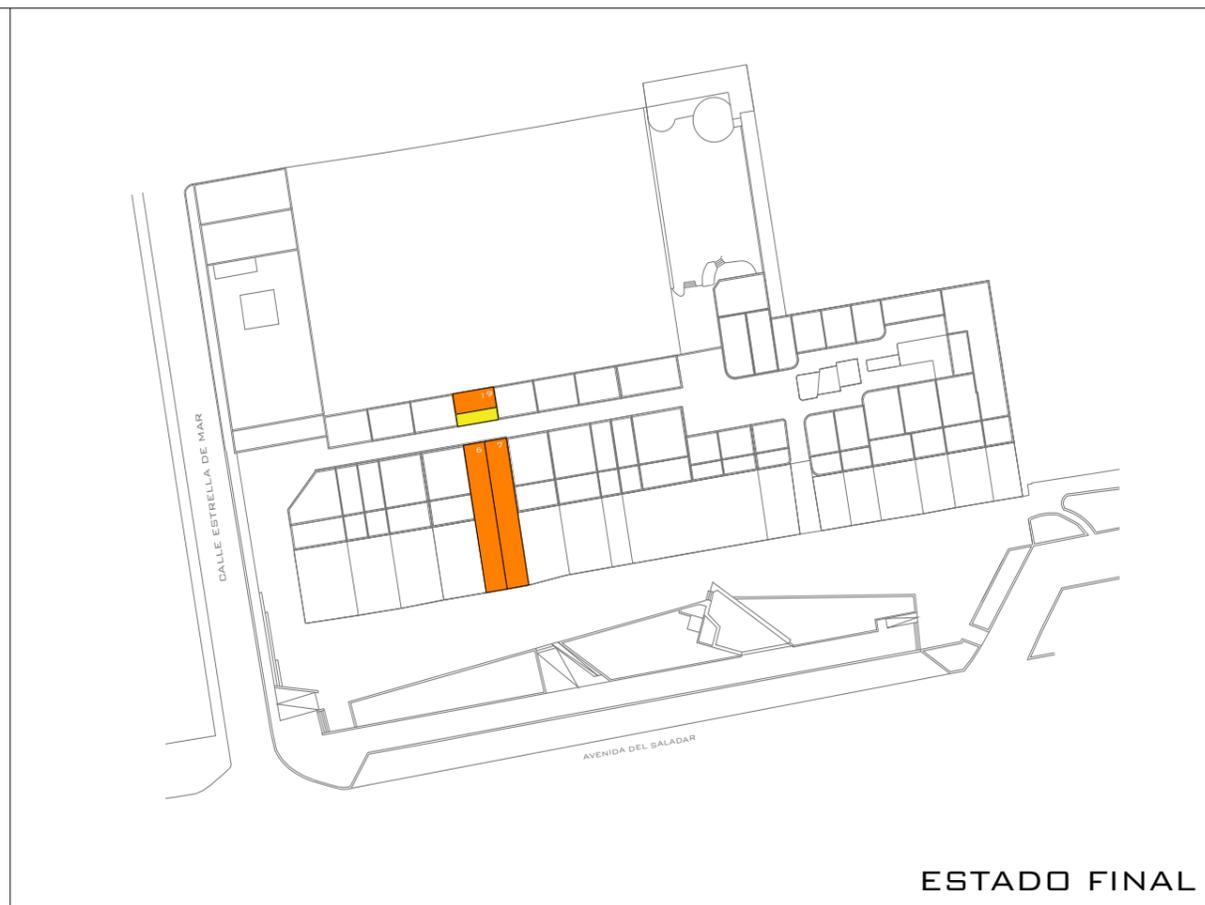


PLANTA CUBIERTAS

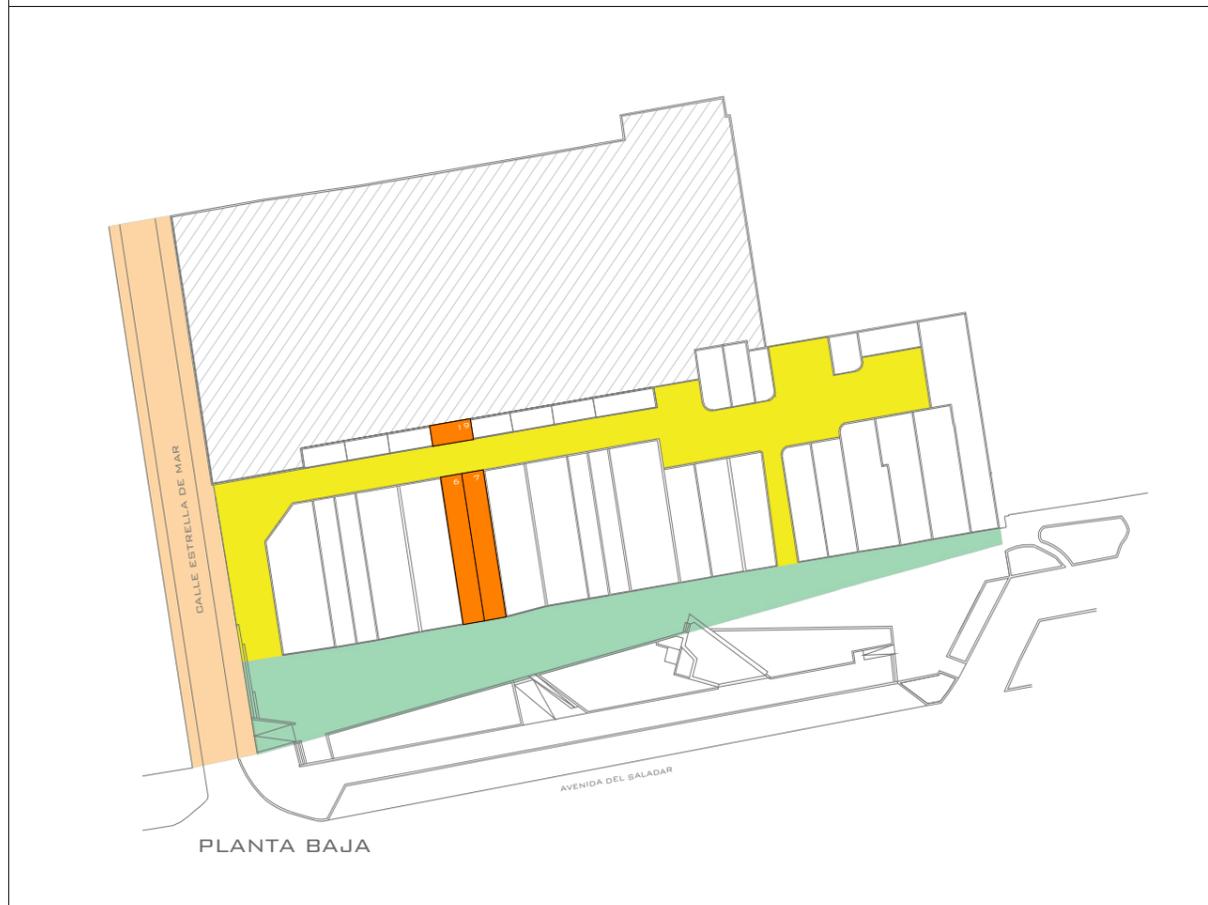
INTERVENCIÓN



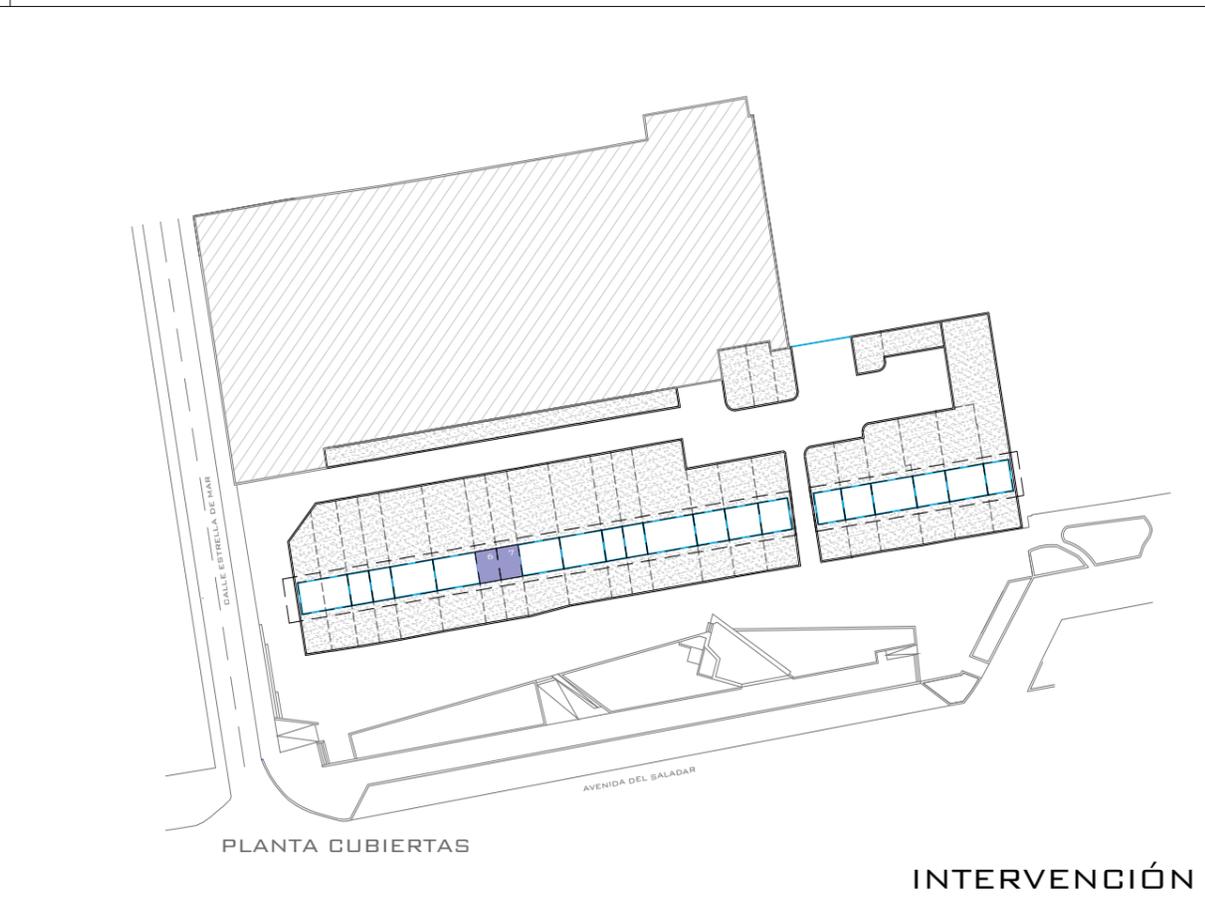
ESTADO ACTUAL



ESTADO FINAL

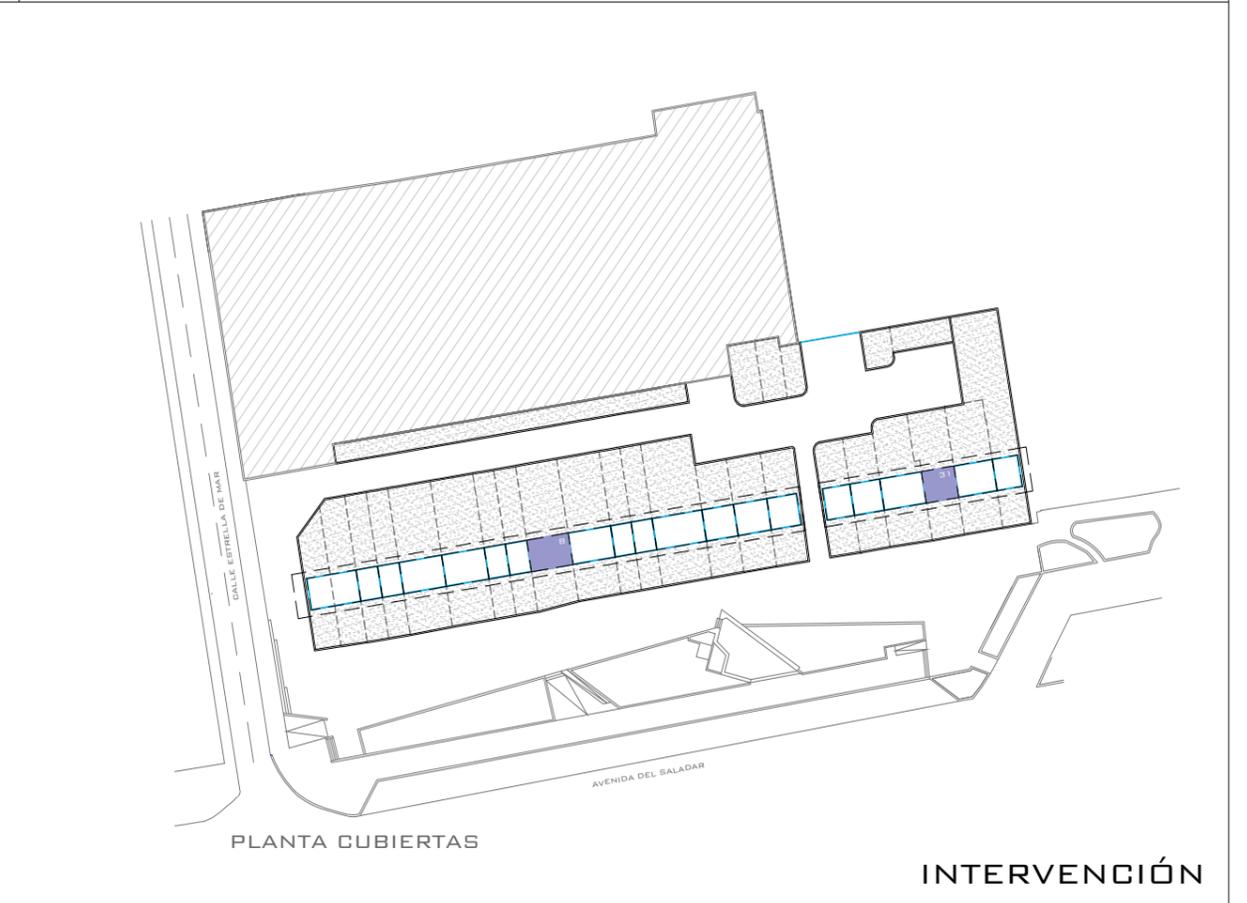
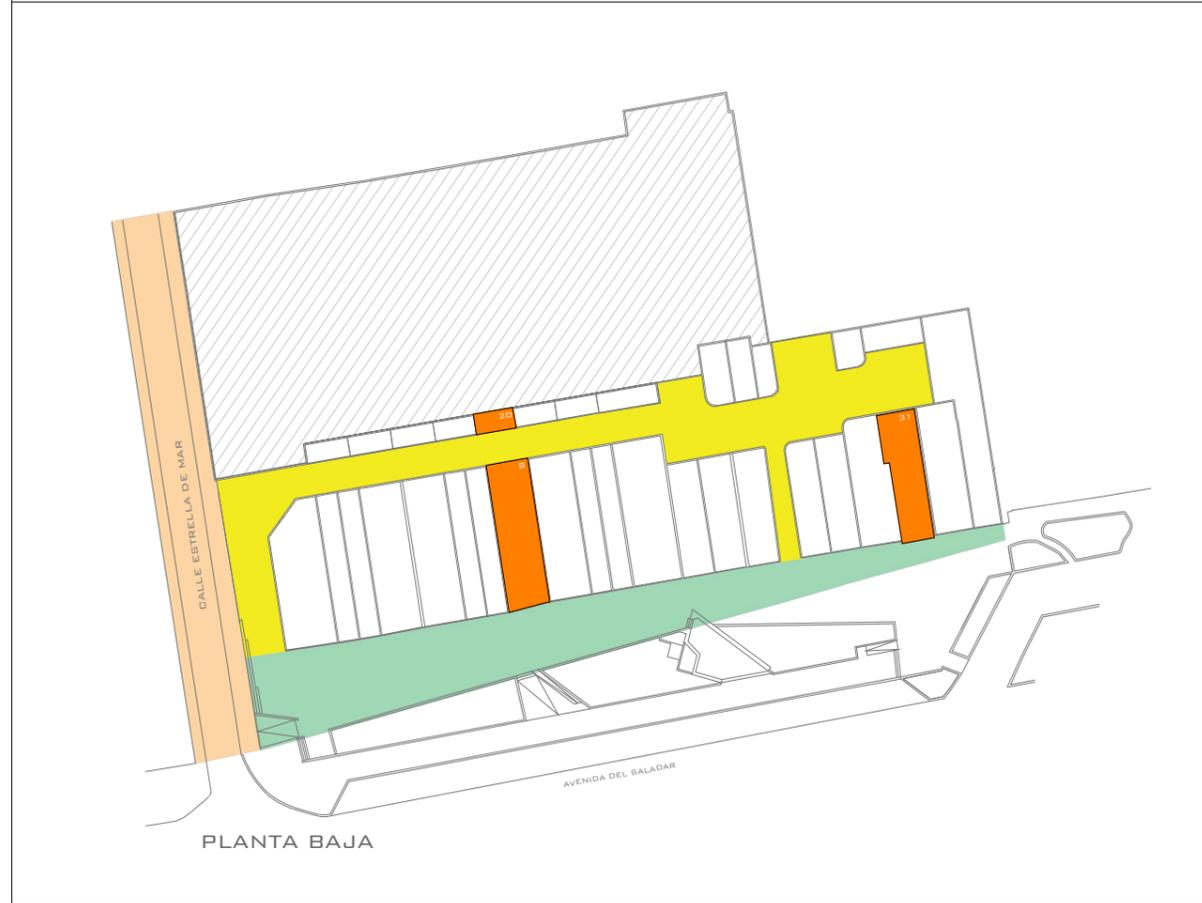
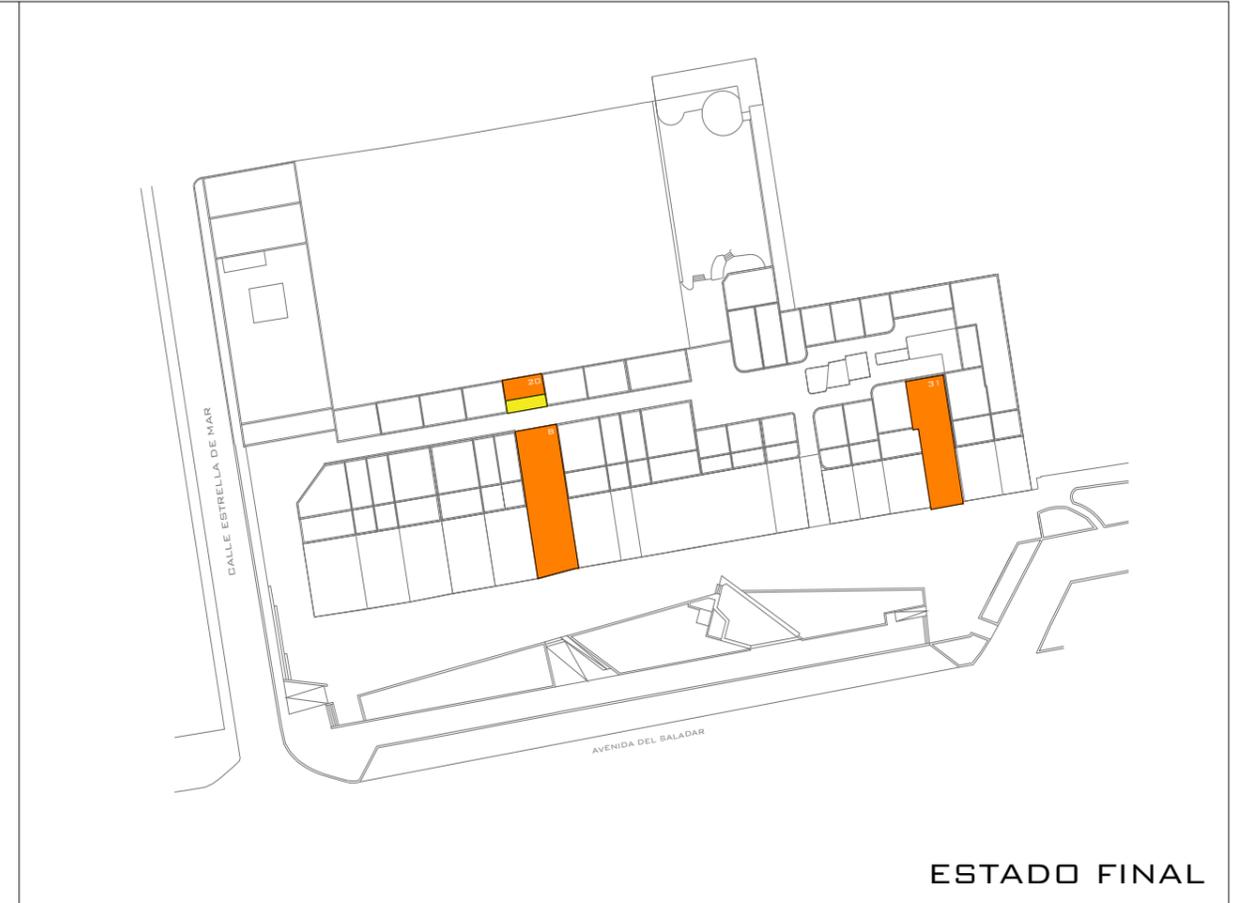
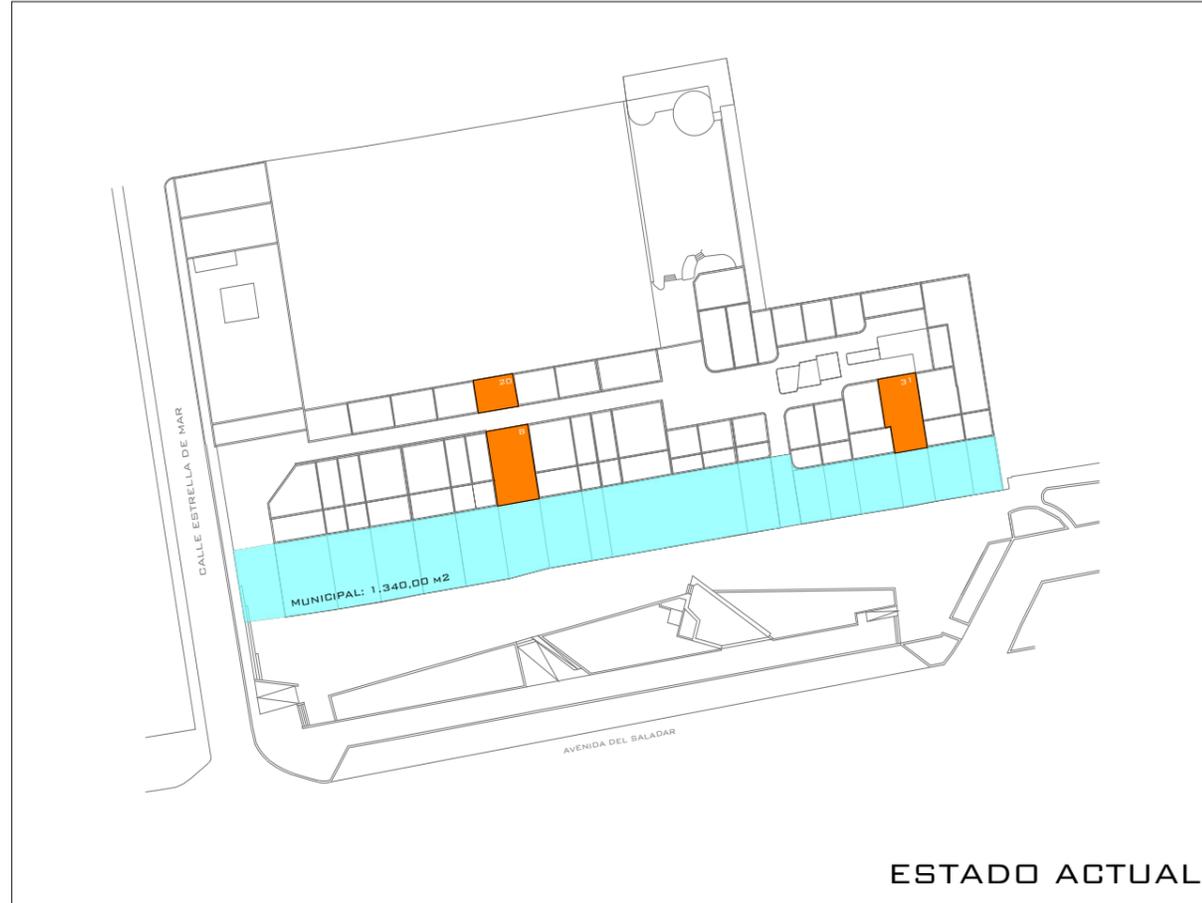


PLANTA BAJA



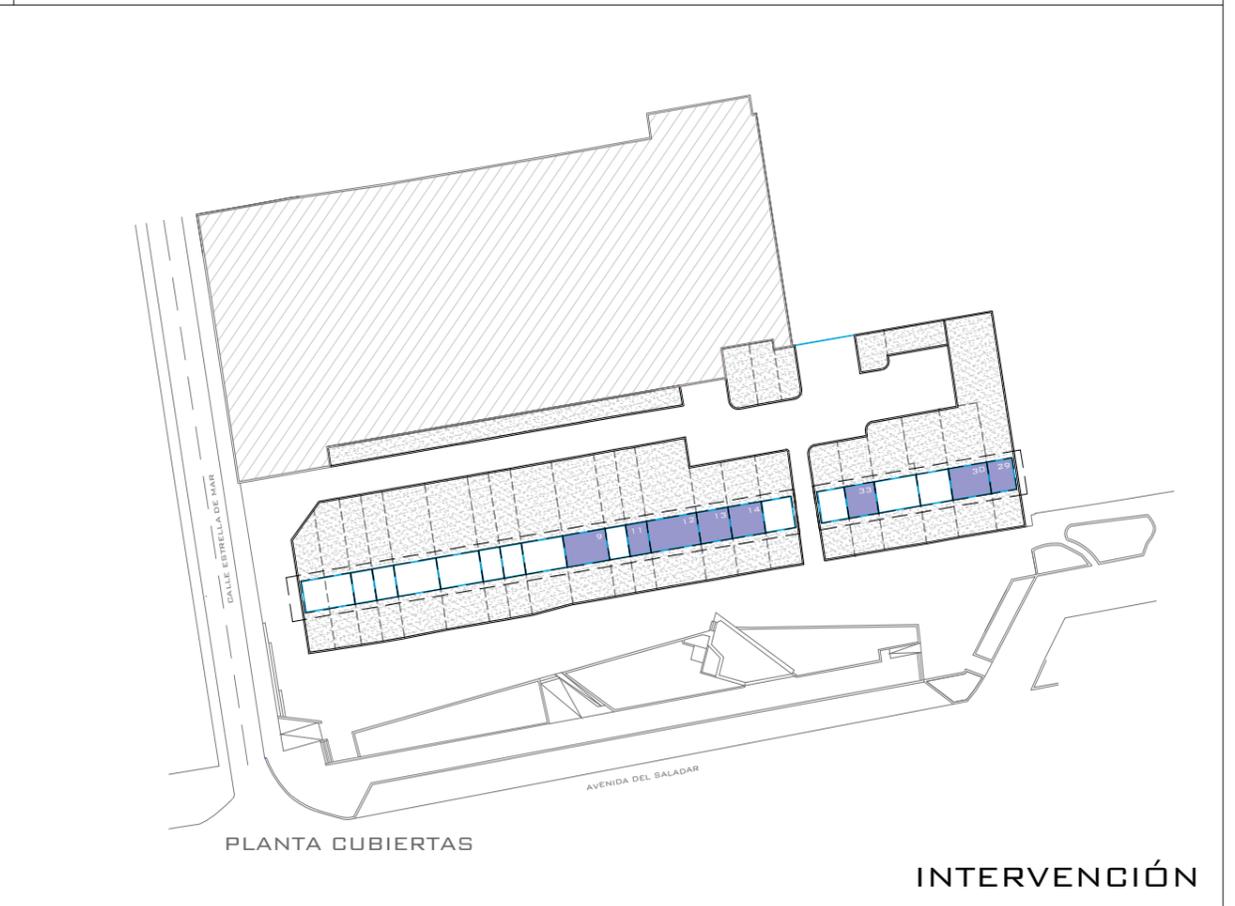
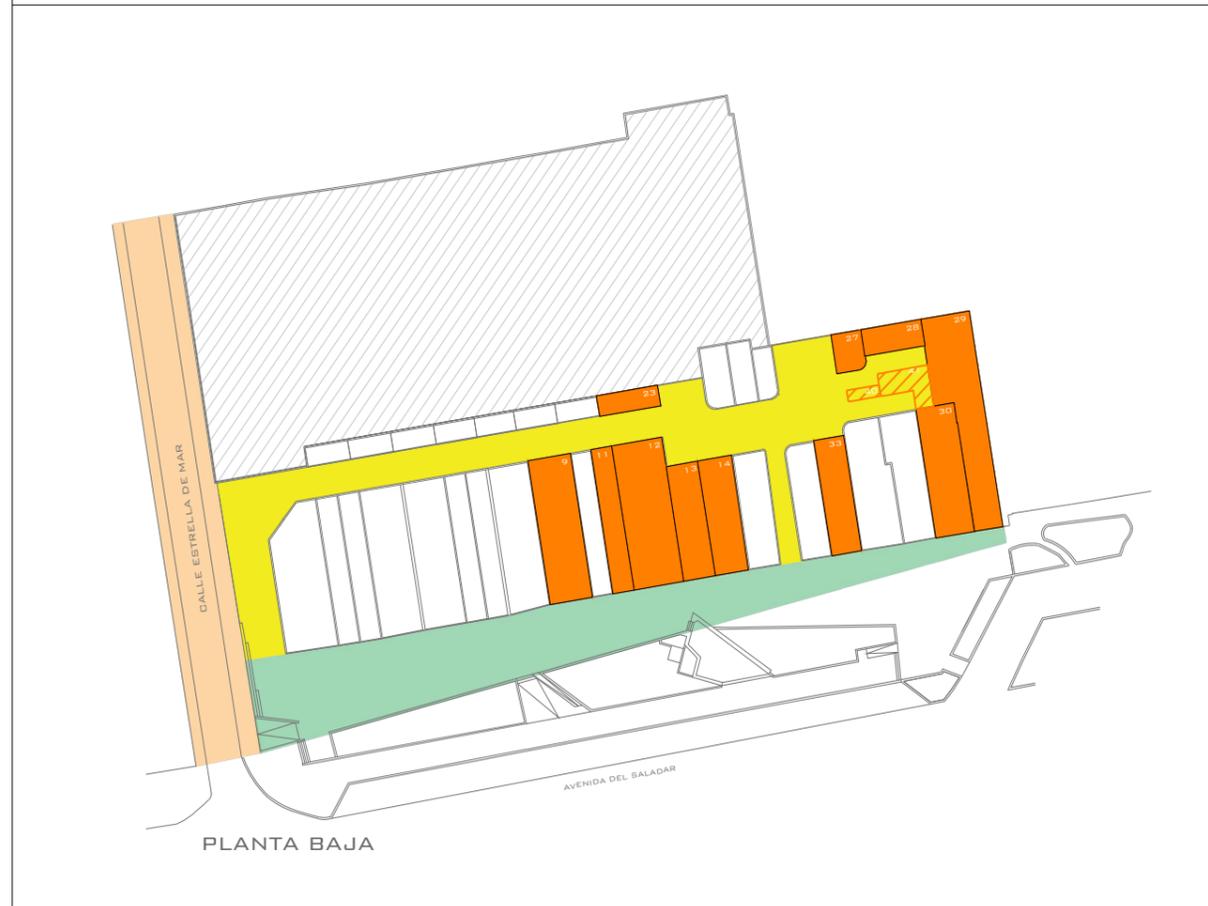
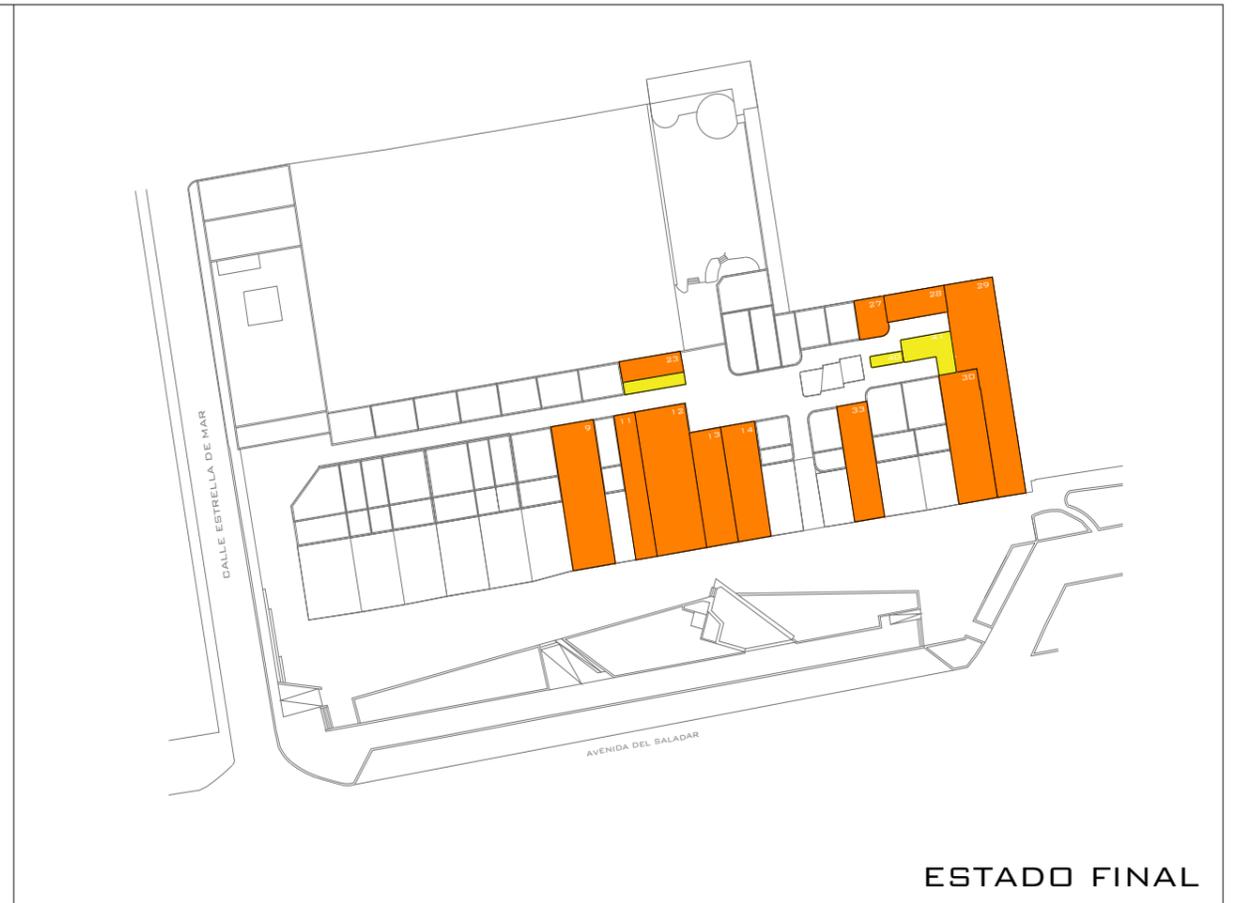
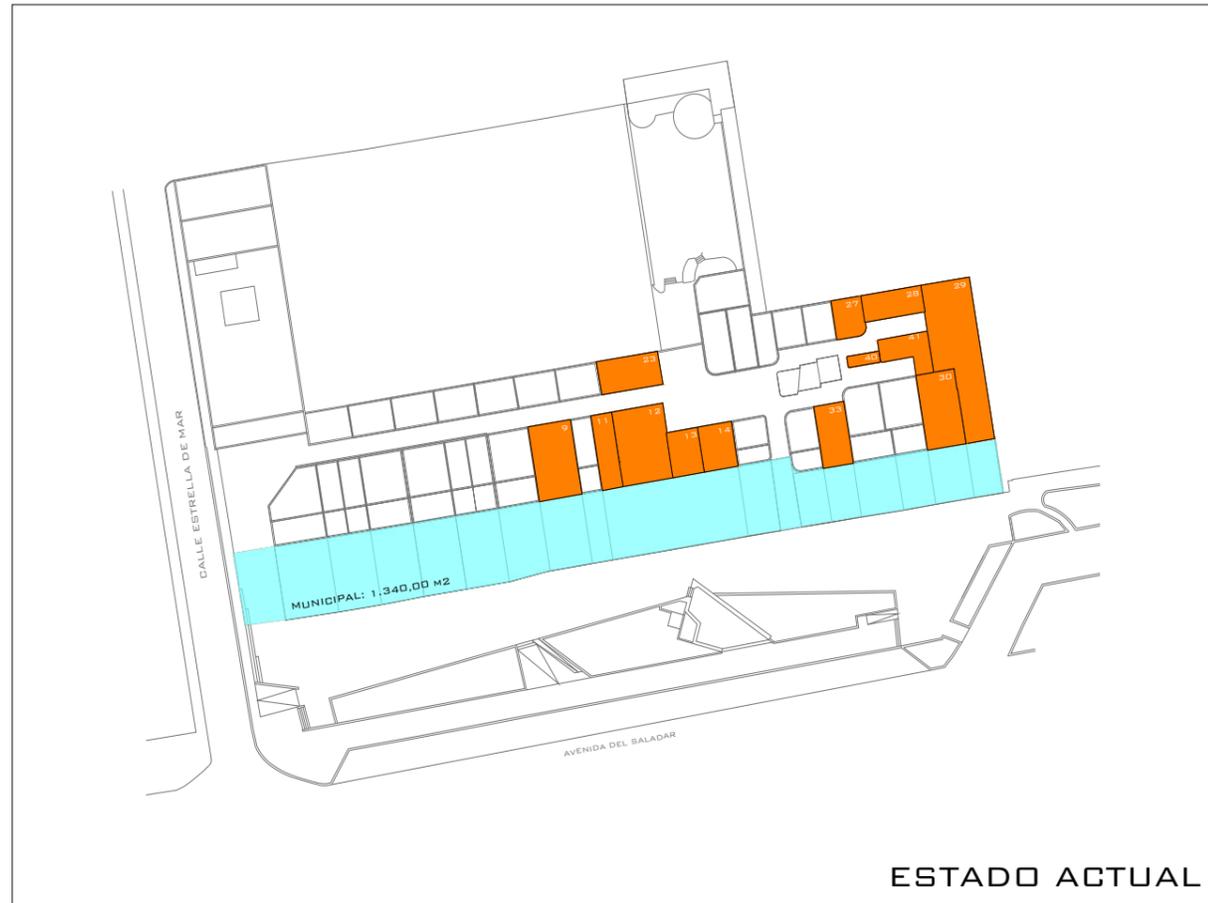
PLANTA CUBIERTAS

INTERVENCIÓN



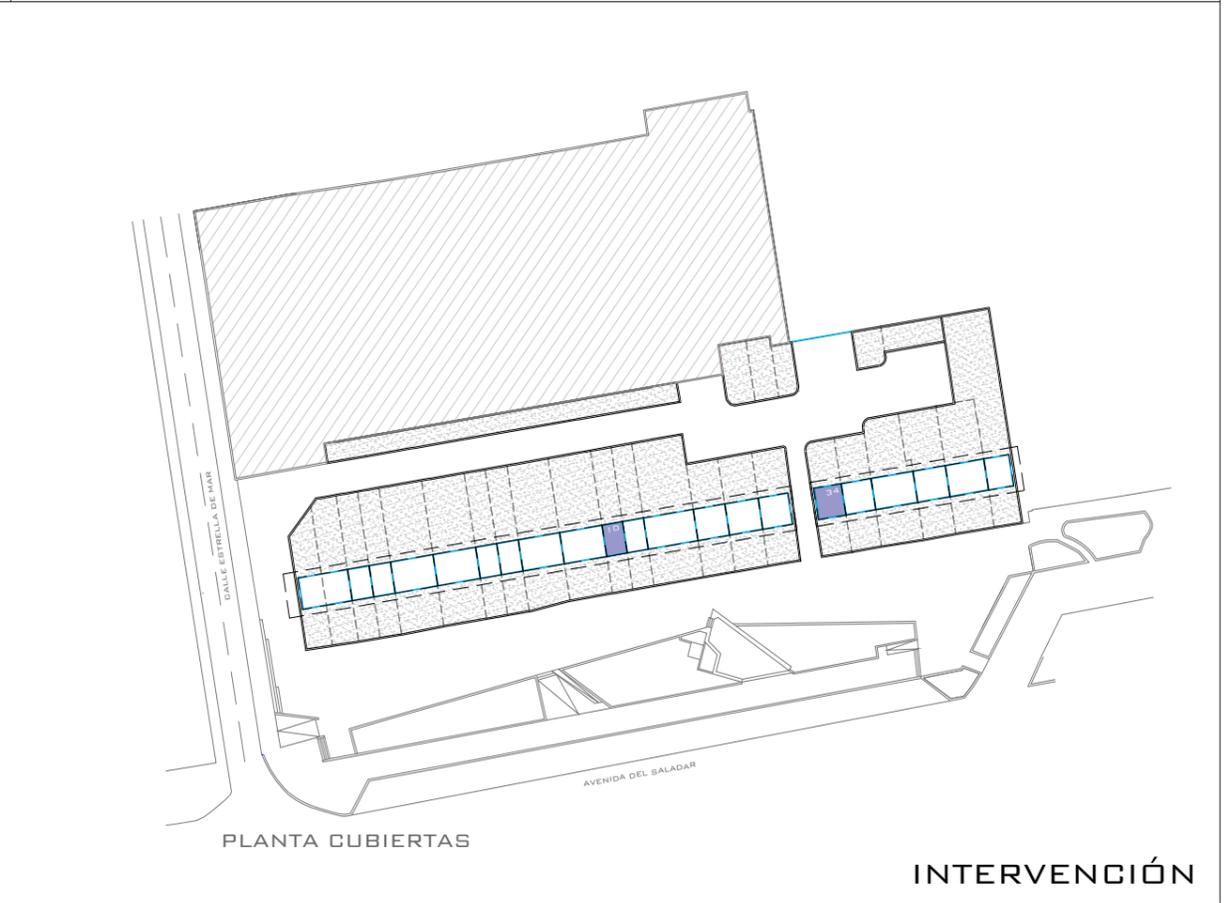
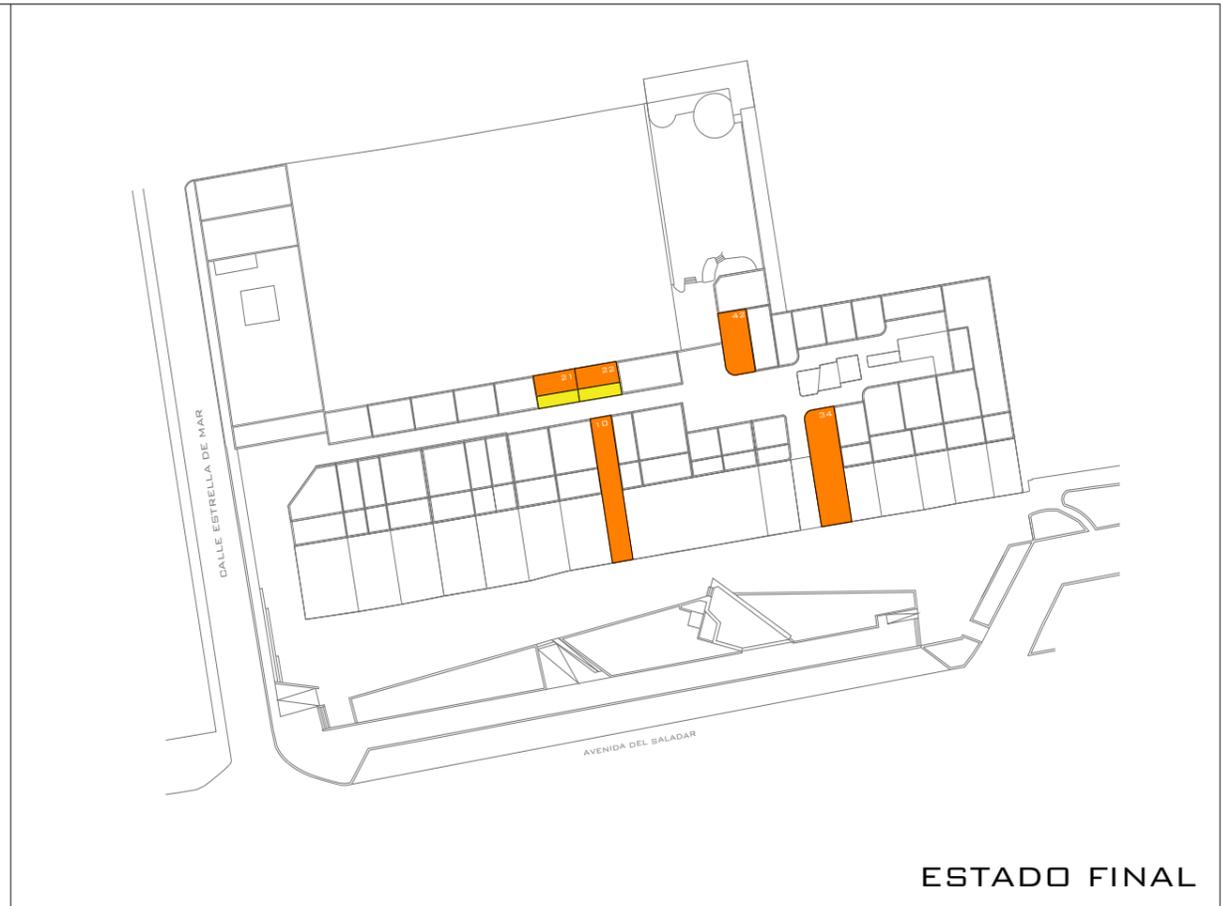
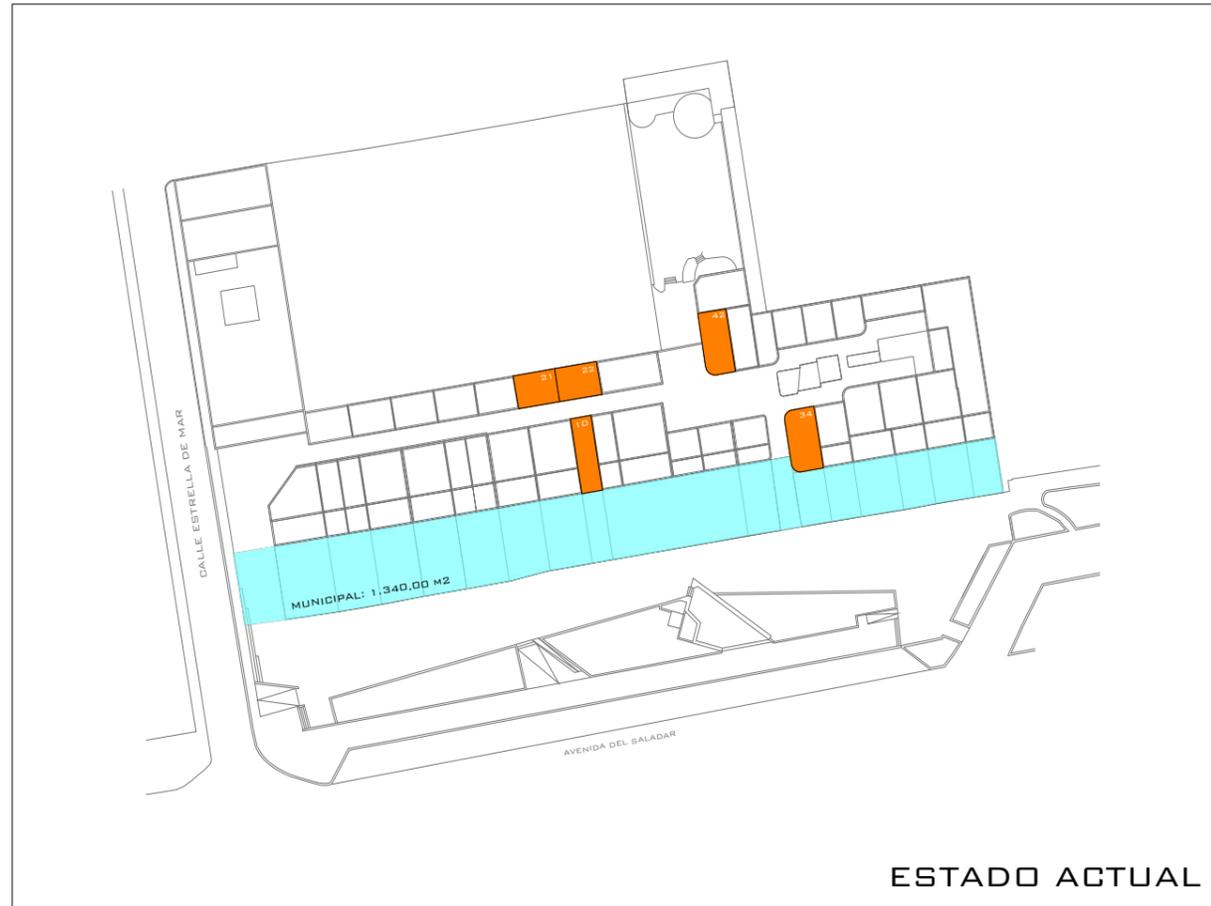
INTERVENCIÓN

ANEXO 2B  
KHATNANI S.L.  
LOCALES 9-11-12-13-14-23-27-28-29-30-33-40-41

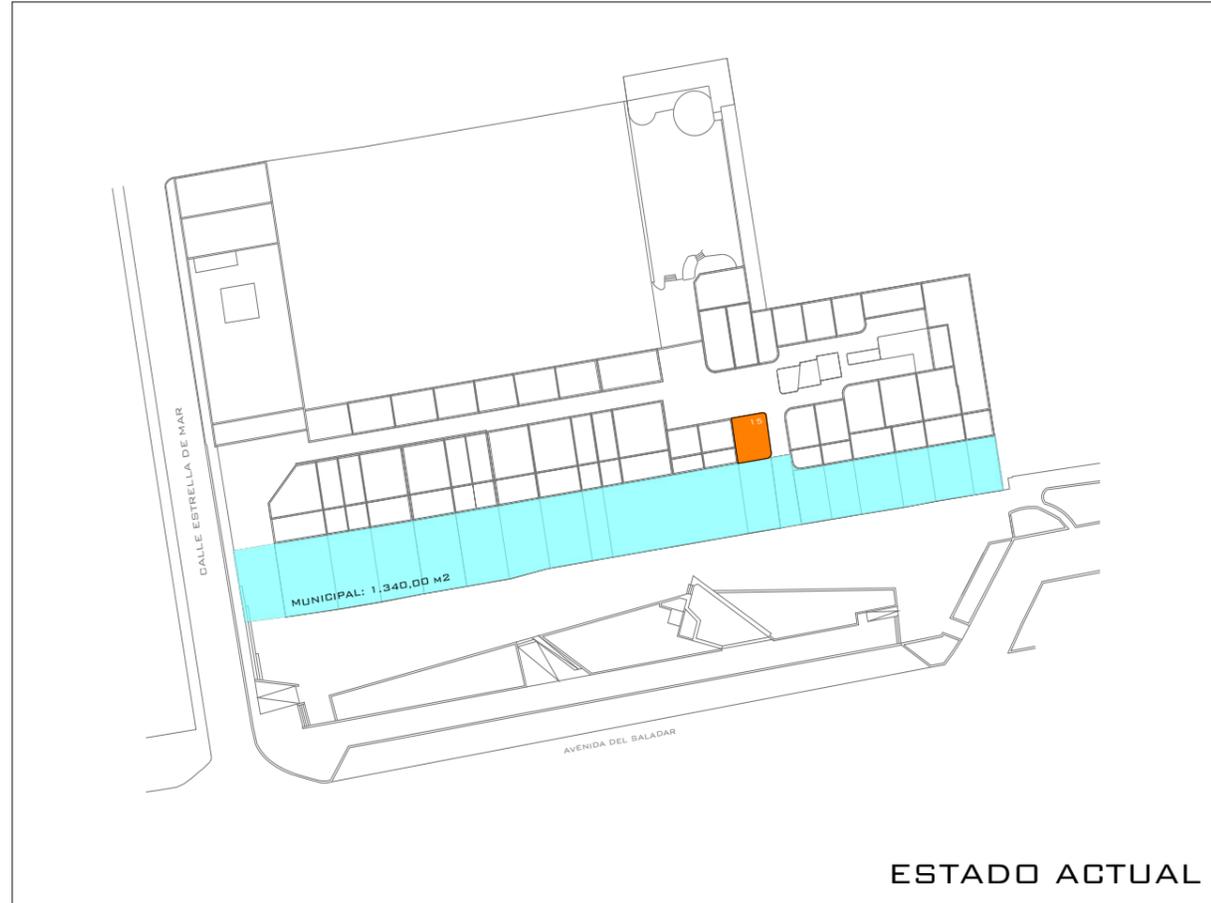




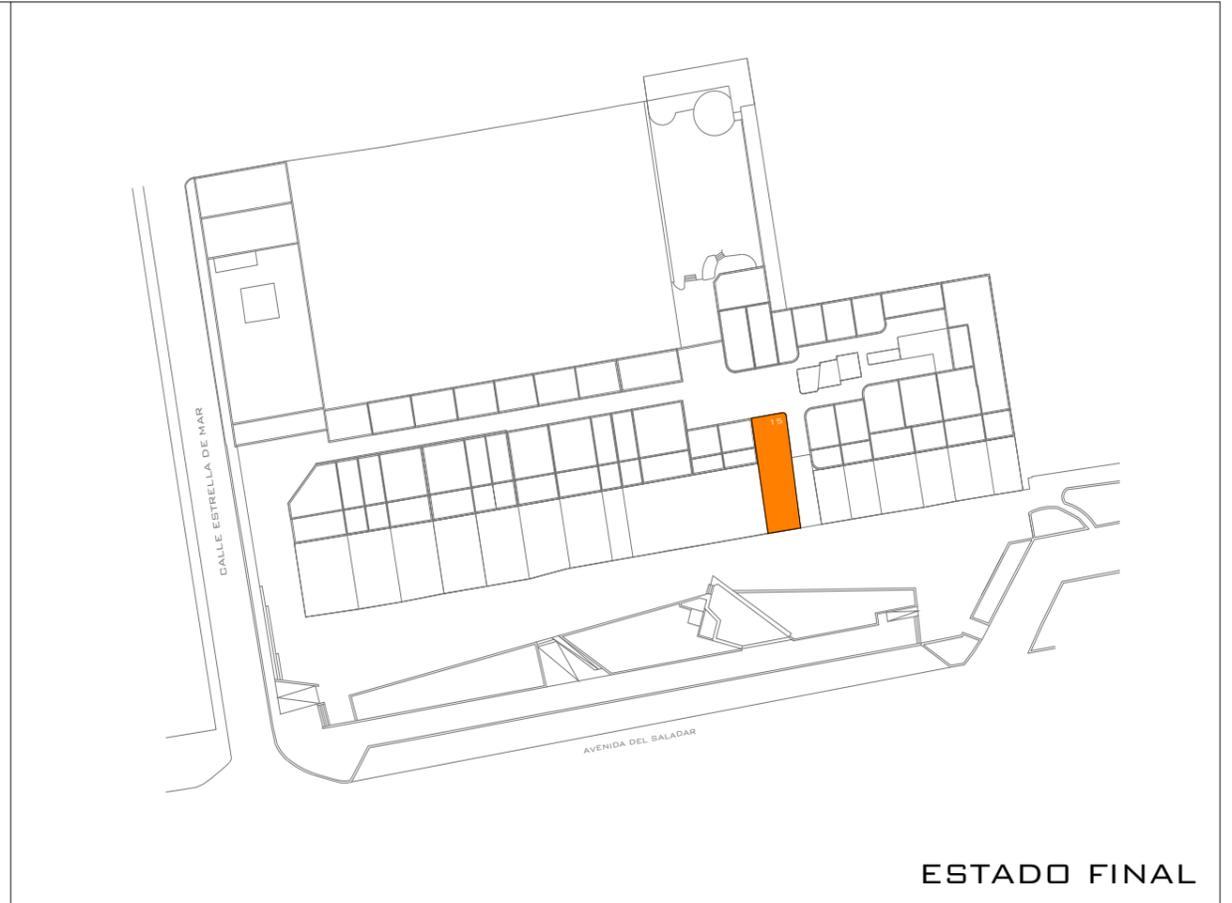
ANEXO 2B  
José Garcés Fernández  
LOCALES 10-21-22-34-42



INTERVENCIÓN



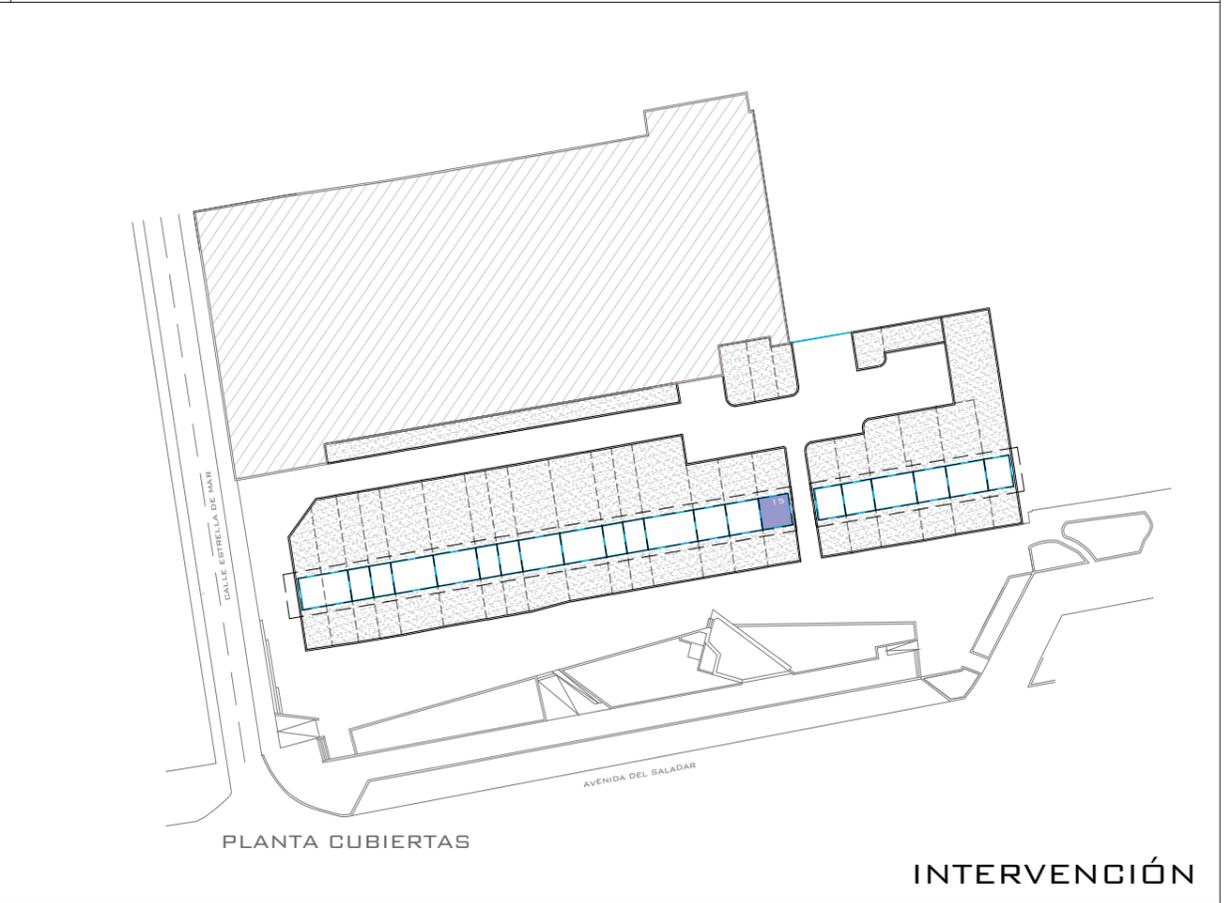
ESTADO ACTUAL



ESTADO FINAL

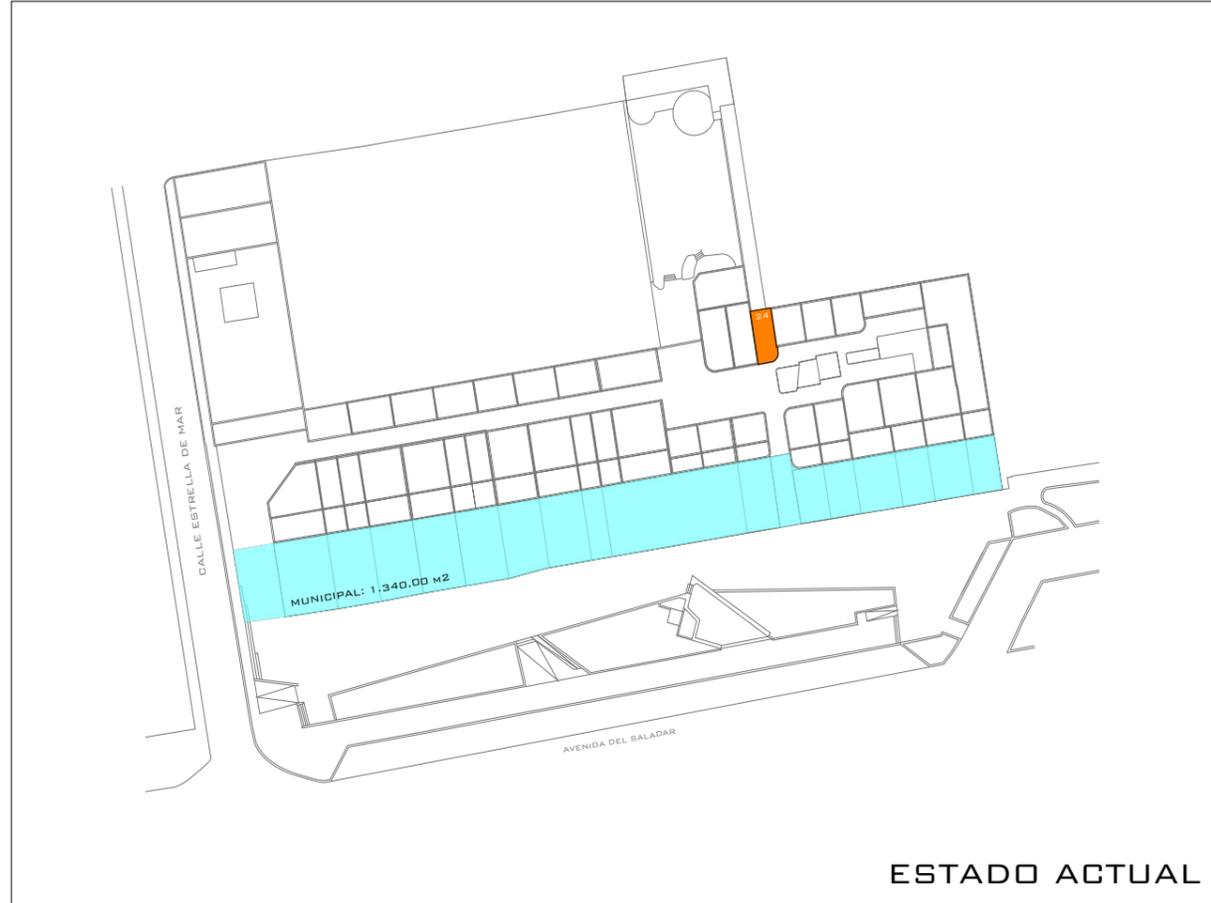


PLANTA BAJA

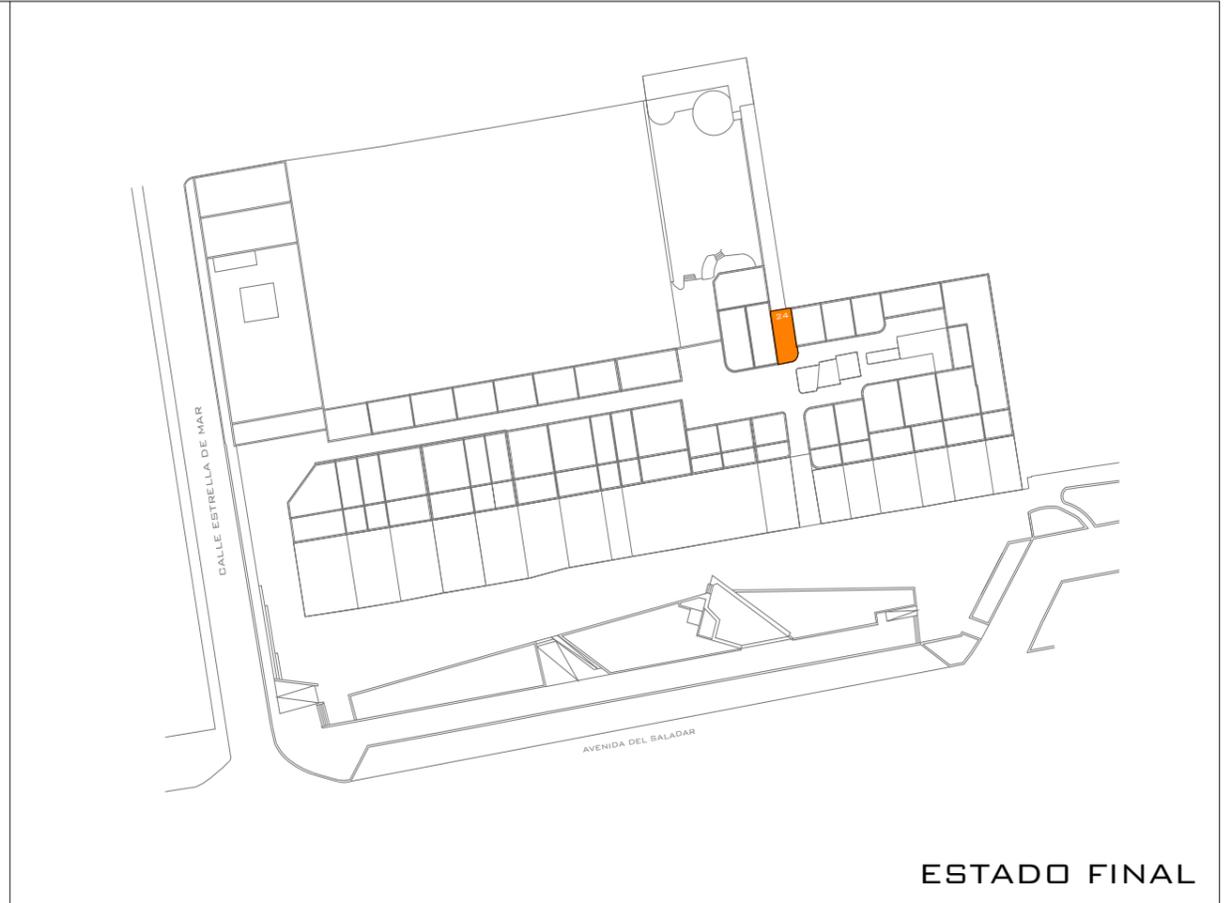


PLANTA CUBIERTAS

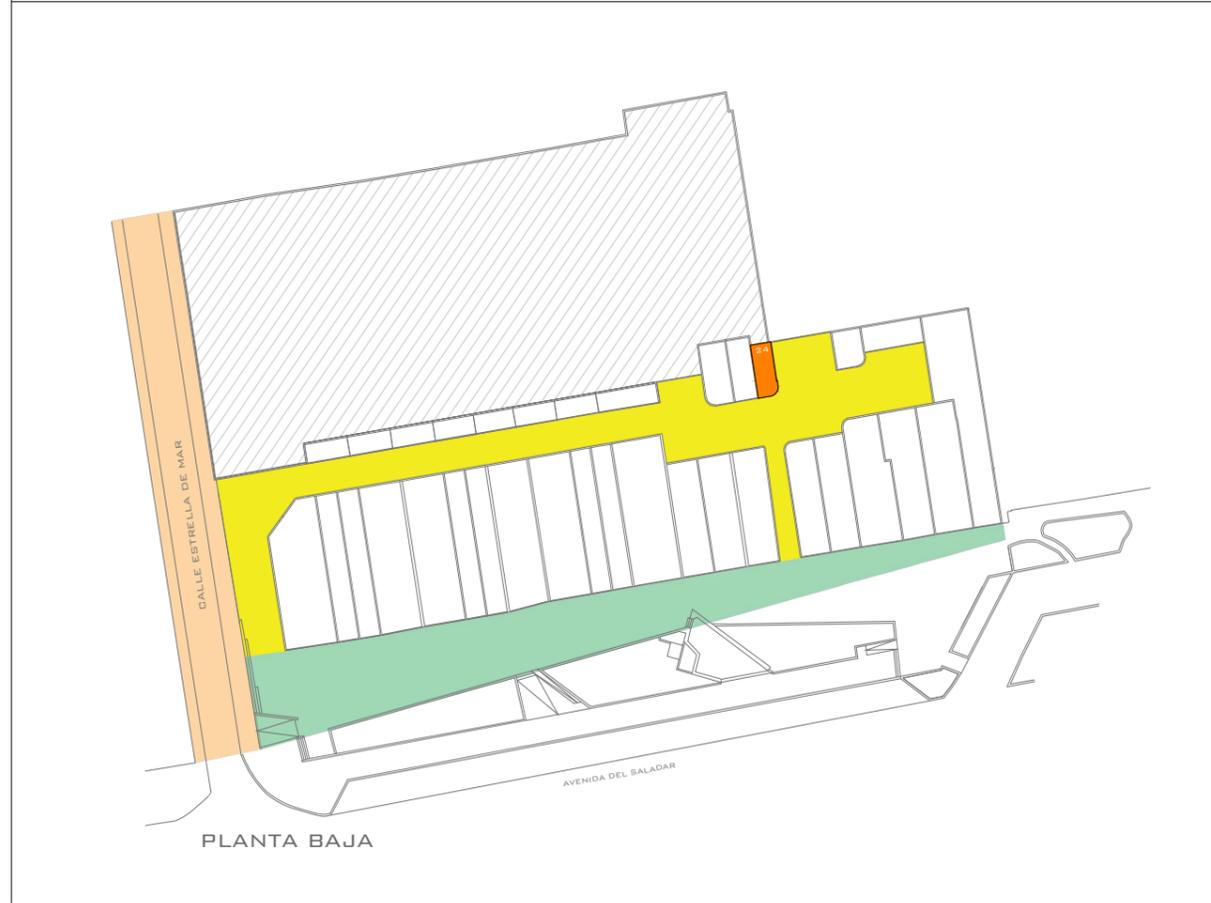
INTERVENCIÓN



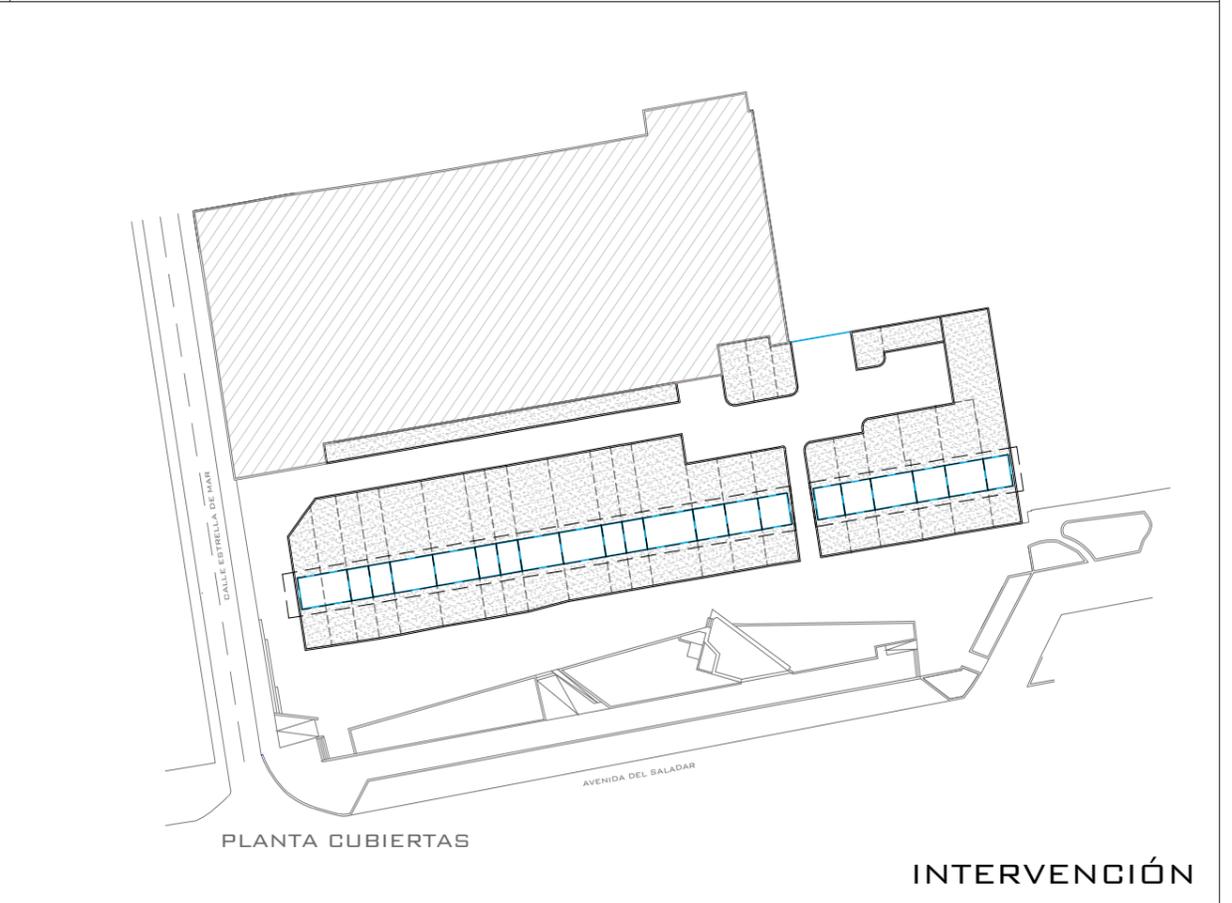
ESTADO ACTUAL



ESTADO FINAL

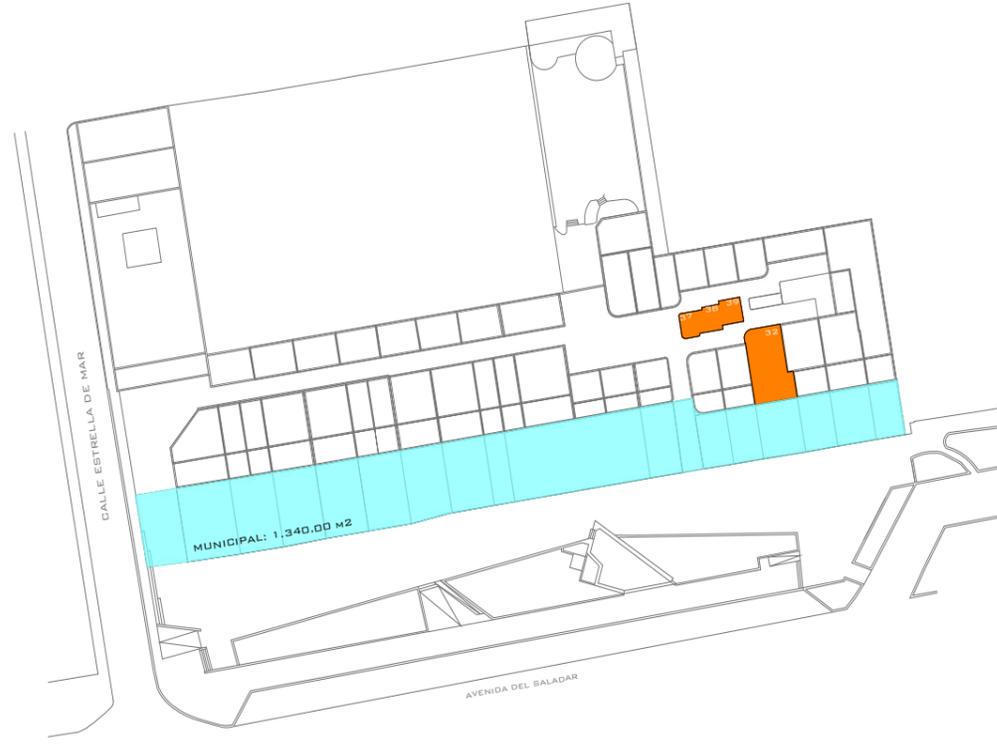


PLANTA BAJA

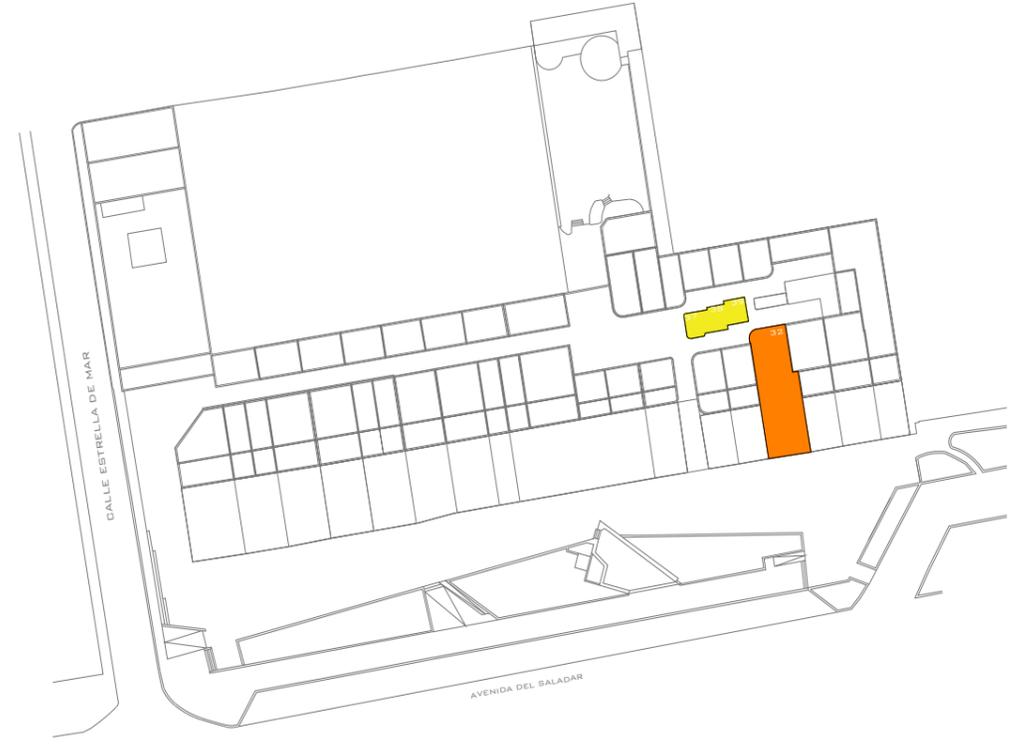


PLANTA CUBIERTAS

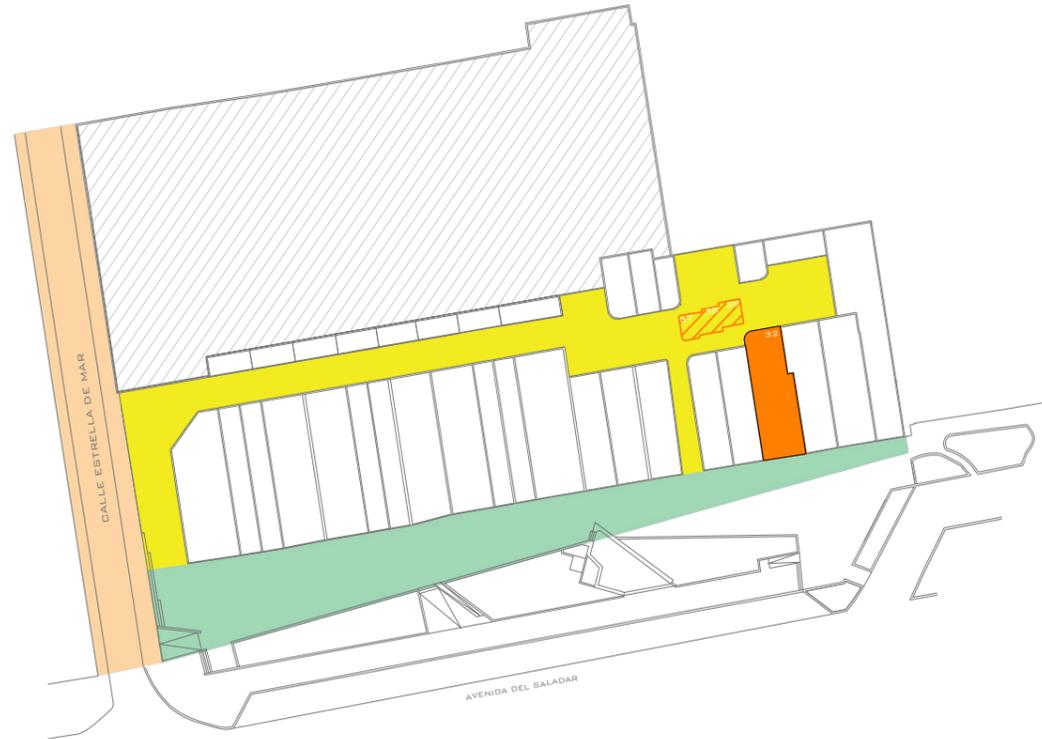
INTERVENCIÓN



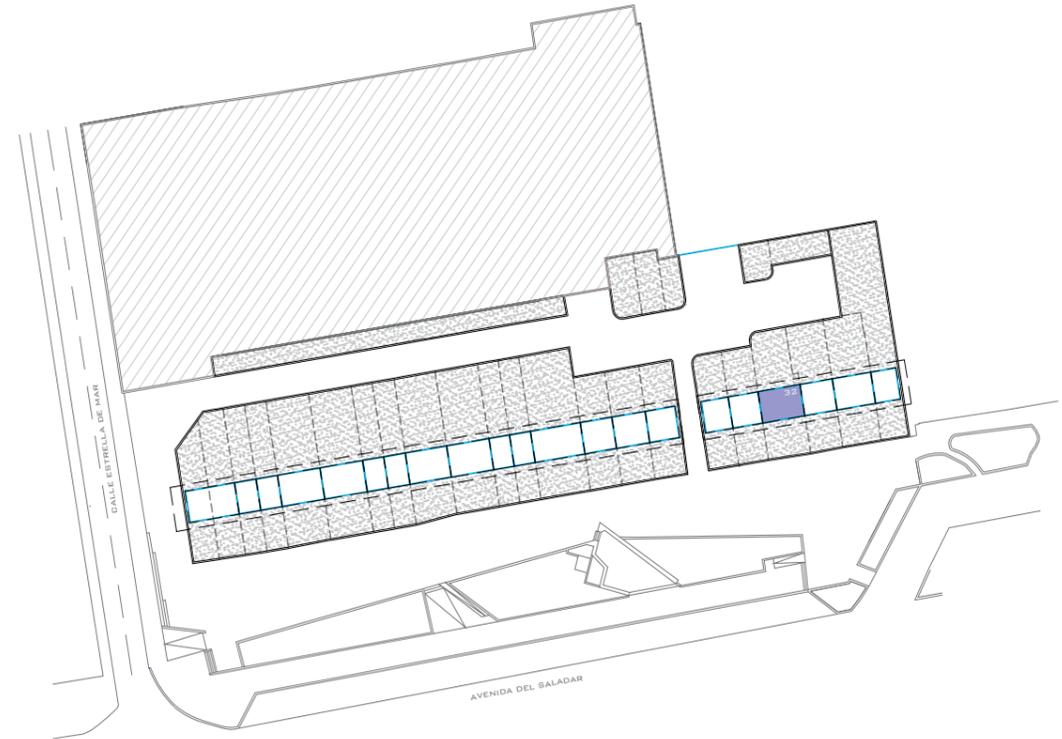
ESTADO ACTUAL



ESTADO FINAL

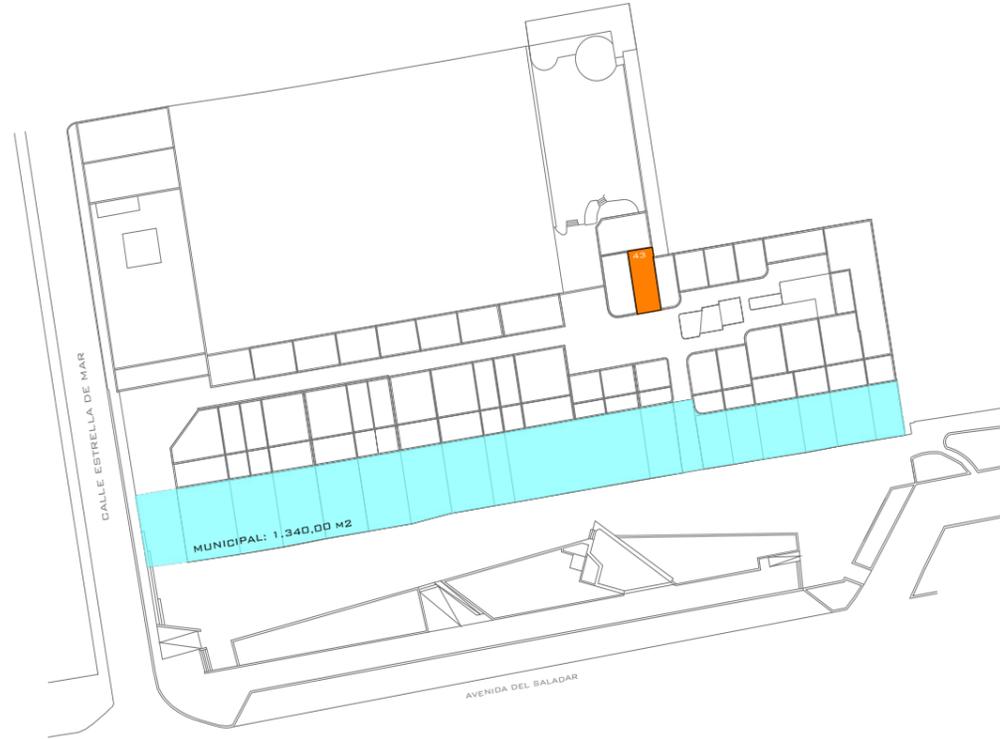


PLANTA BAJA

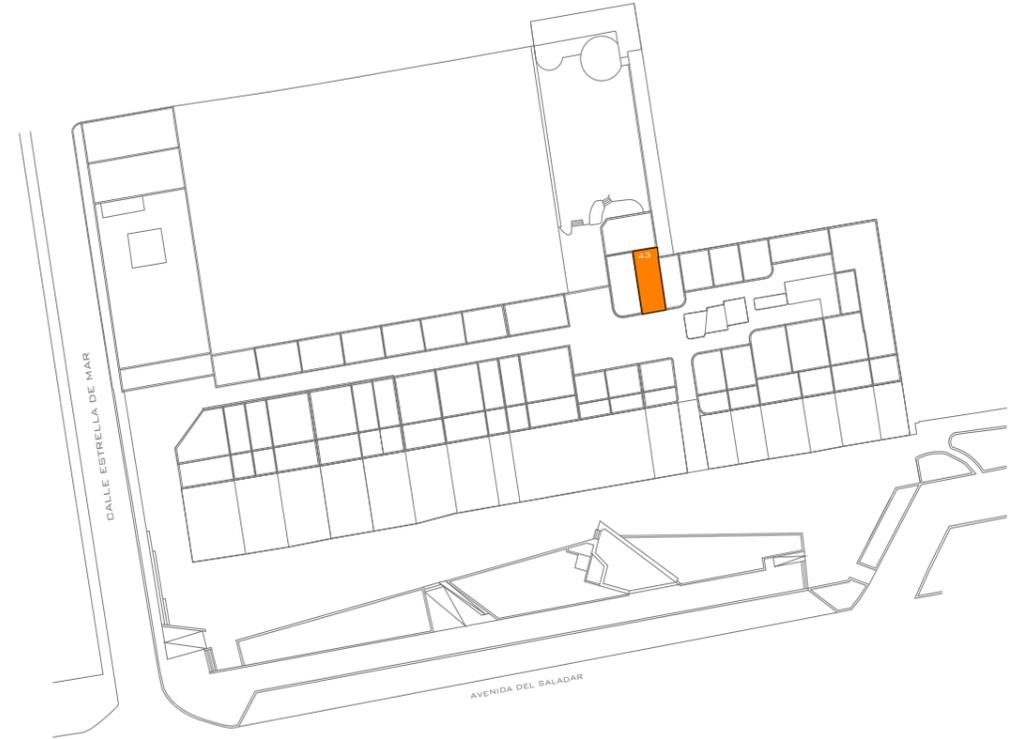


PLANTA CUBIERTAS

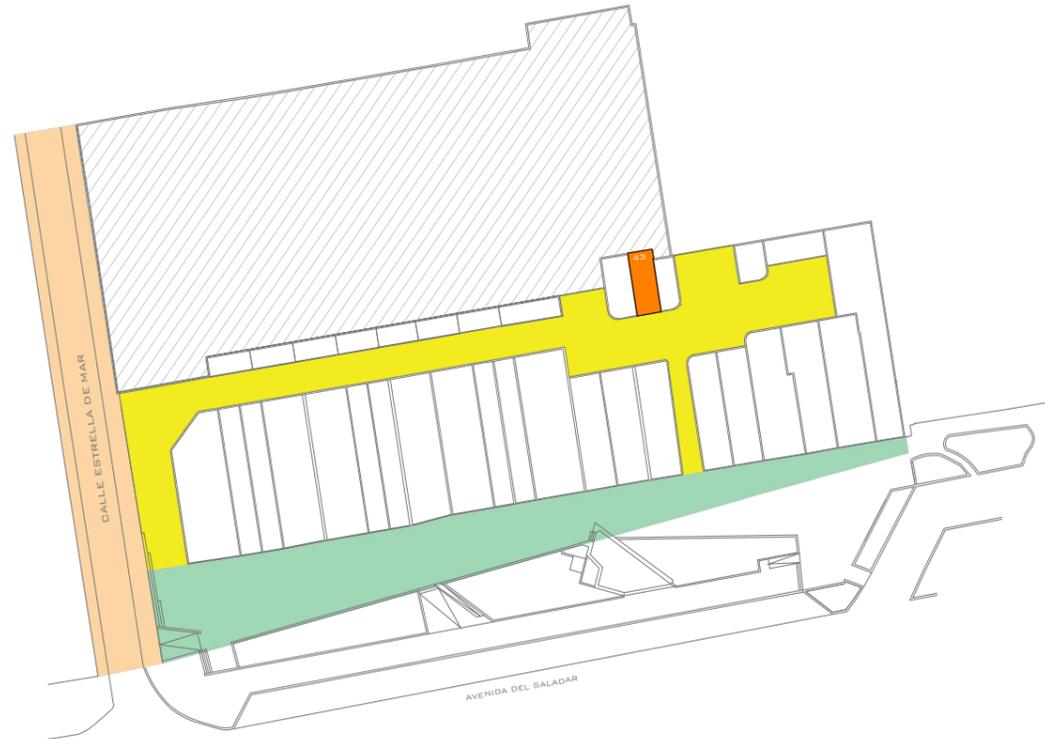
INTERVENCIÓN



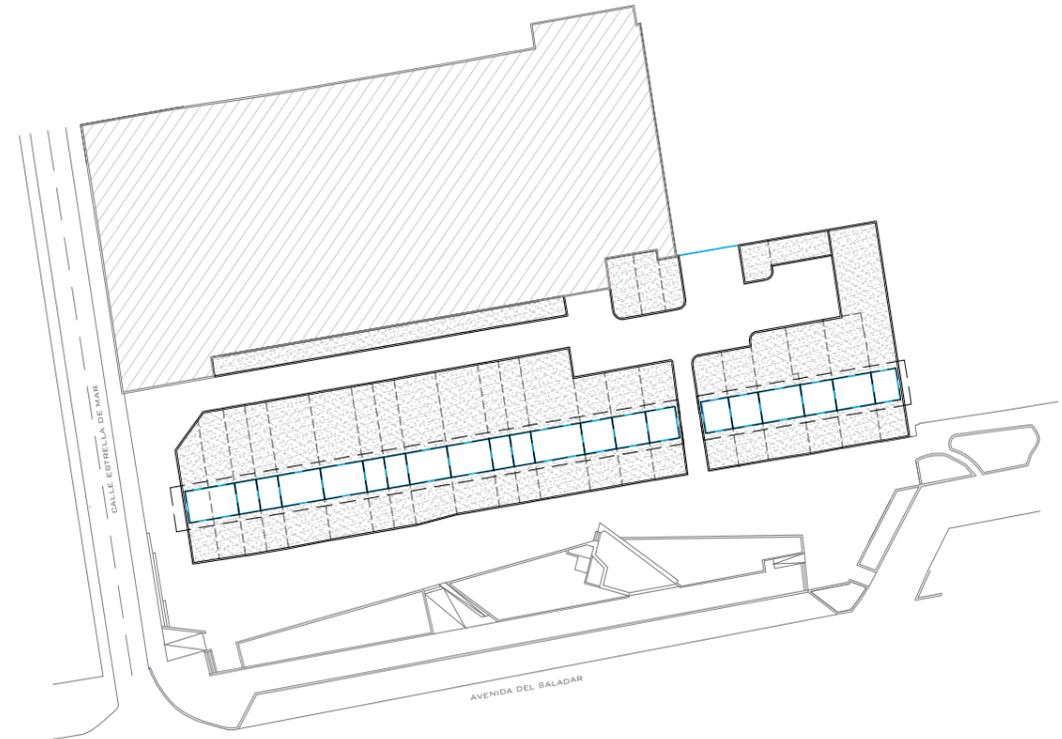
ESTADO ACTUAL



ESTADO FINAL

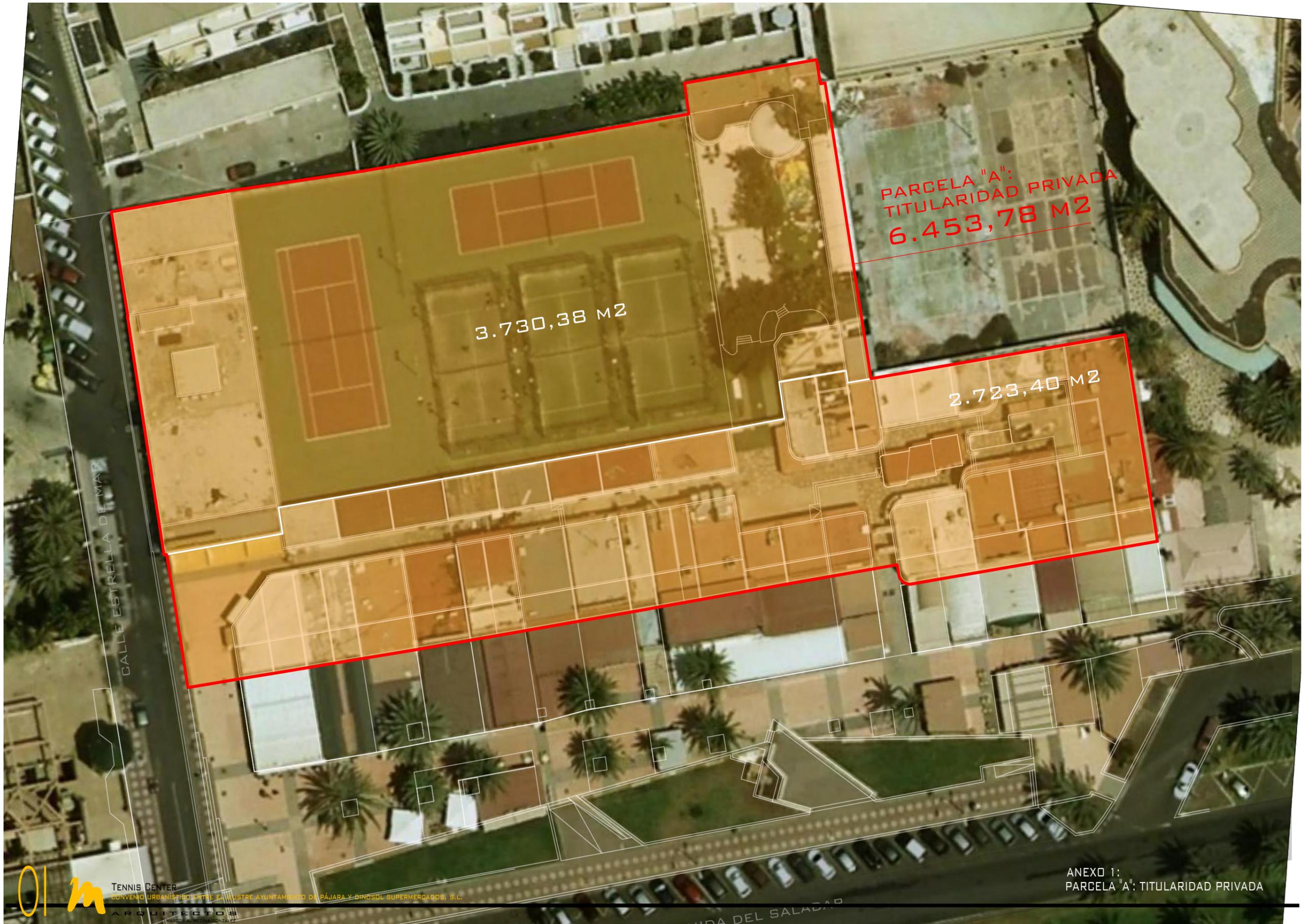


PLANTA BAJA



PLANTA CUBIERTAS

INTERVENCIÓN



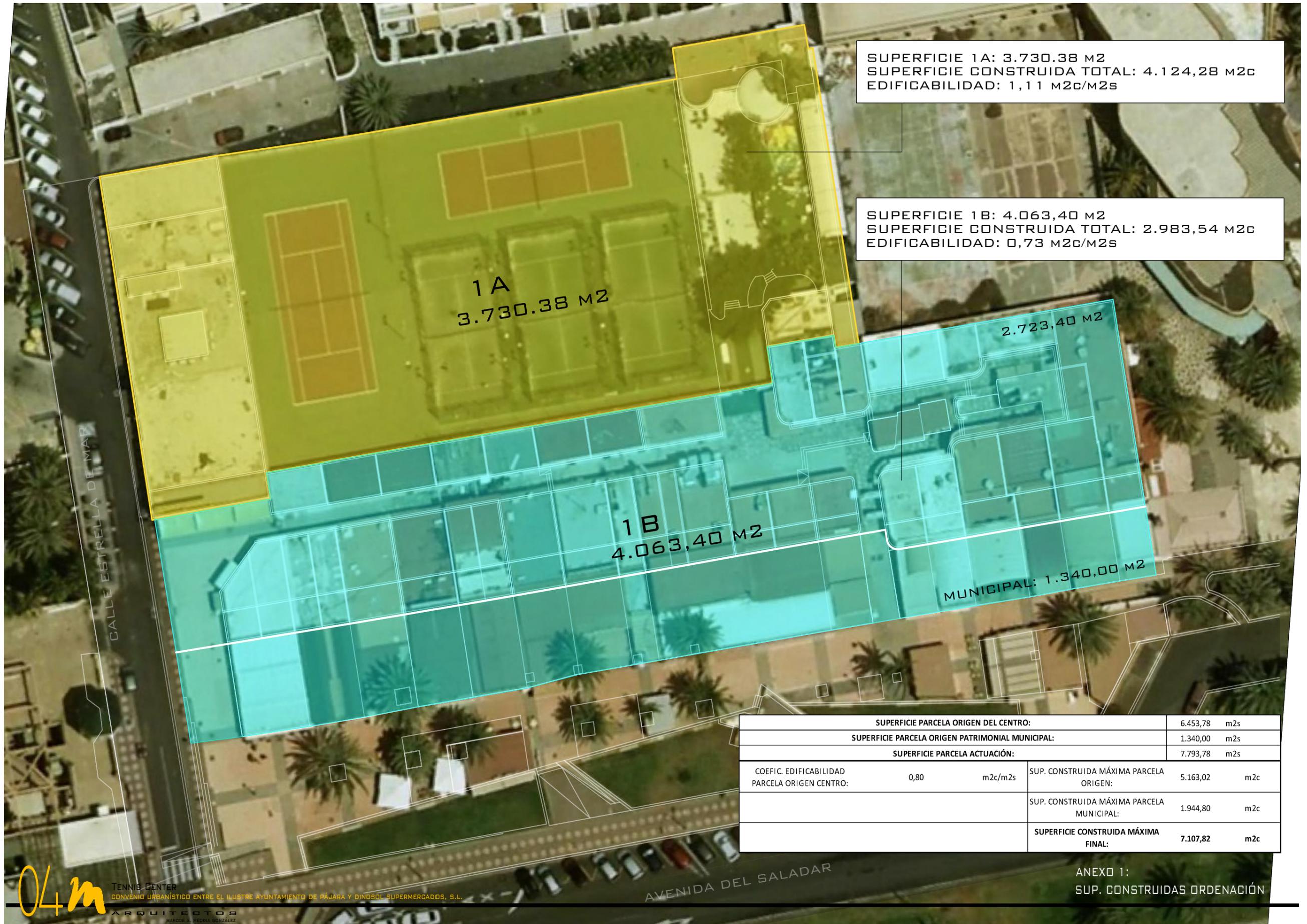
PARCELA "A":  
TITULARIDAD PRIVADA  
6.453,78 M2

3.730,38 M2

2.723,40 M2

CALLE ESTRELLA DE MAR

AVENIDA DEL SALADAR

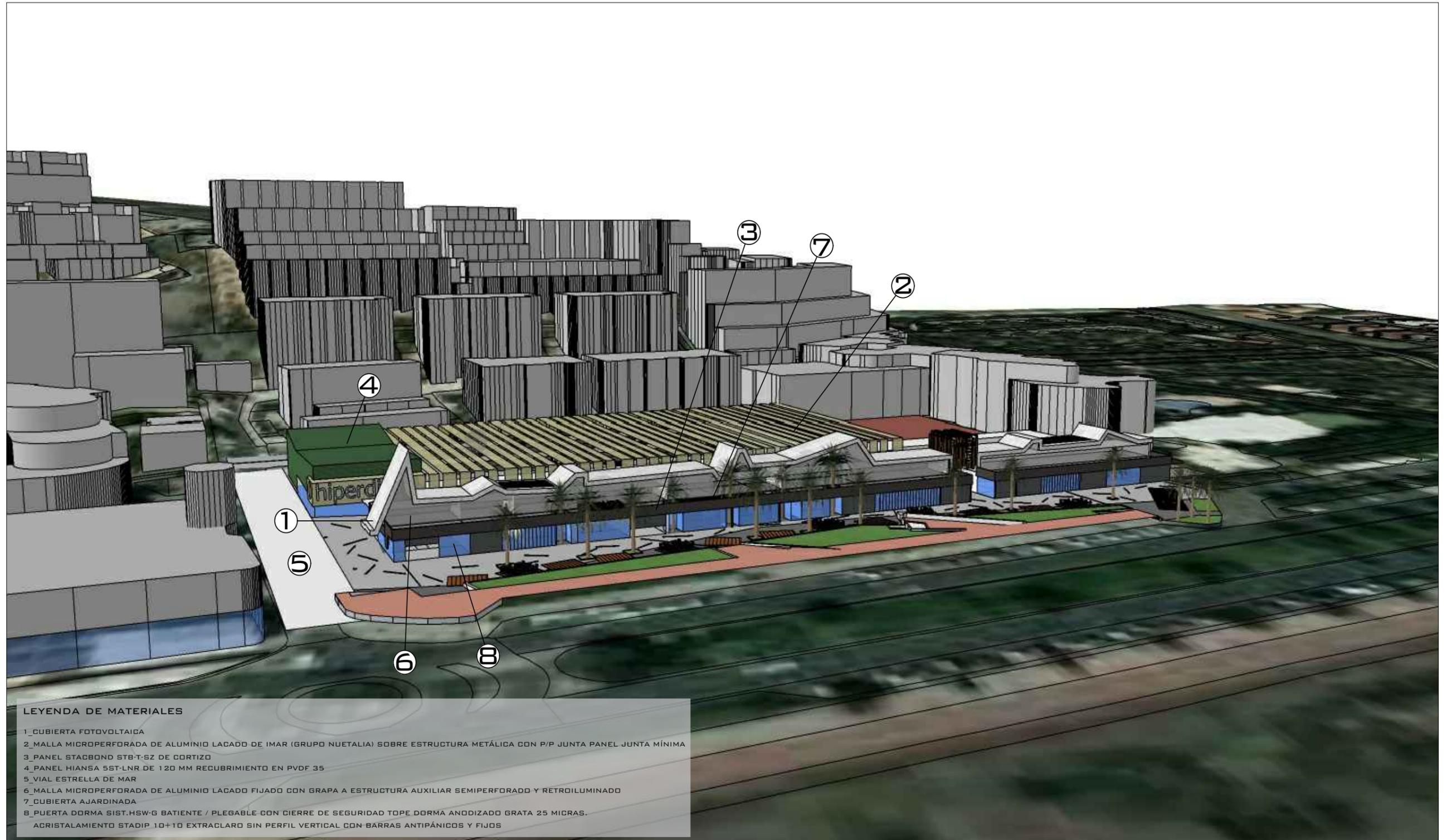


SUPERFICIE 1A: 3.730,38 M2  
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL: 4.124,28 M2c  
EDIFICABILIDAD: 1,11 M2c/M2s

SUPERFICIE 1B: 4.063,40 M2  
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL: 2.983,54 M2c  
EDIFICABILIDAD: 0,73 M2c/M2s

SUPERFICIE PARCELA ORIGEN DEL CENTRO:		6.453,78	m2s		
SUPERFICIE PARCELA ORIGEN PATRIMONIAL MUNICIPAL:		1.340,00	m2s		
SUPERFICIE PARCELA ACTUACIÓN:		7.793,78	m2s		
COEFIC. EDIFICABILIDAD PARCELA ORIGEN CENTRO:	0,80	m2c/m2s	SUP. CONSTRUIDA MÁXIMA PARCELA ORIGEN:	5.163,02	m2c
			SUP. CONSTRUIDA MÁXIMA PARCELA MUNICIPAL:	1.944,80	m2c
			SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA FINAL:	7.107,82	m2c

ANEXO 1:  
SUP. CONSTRUIDAS ORDENACIÓN



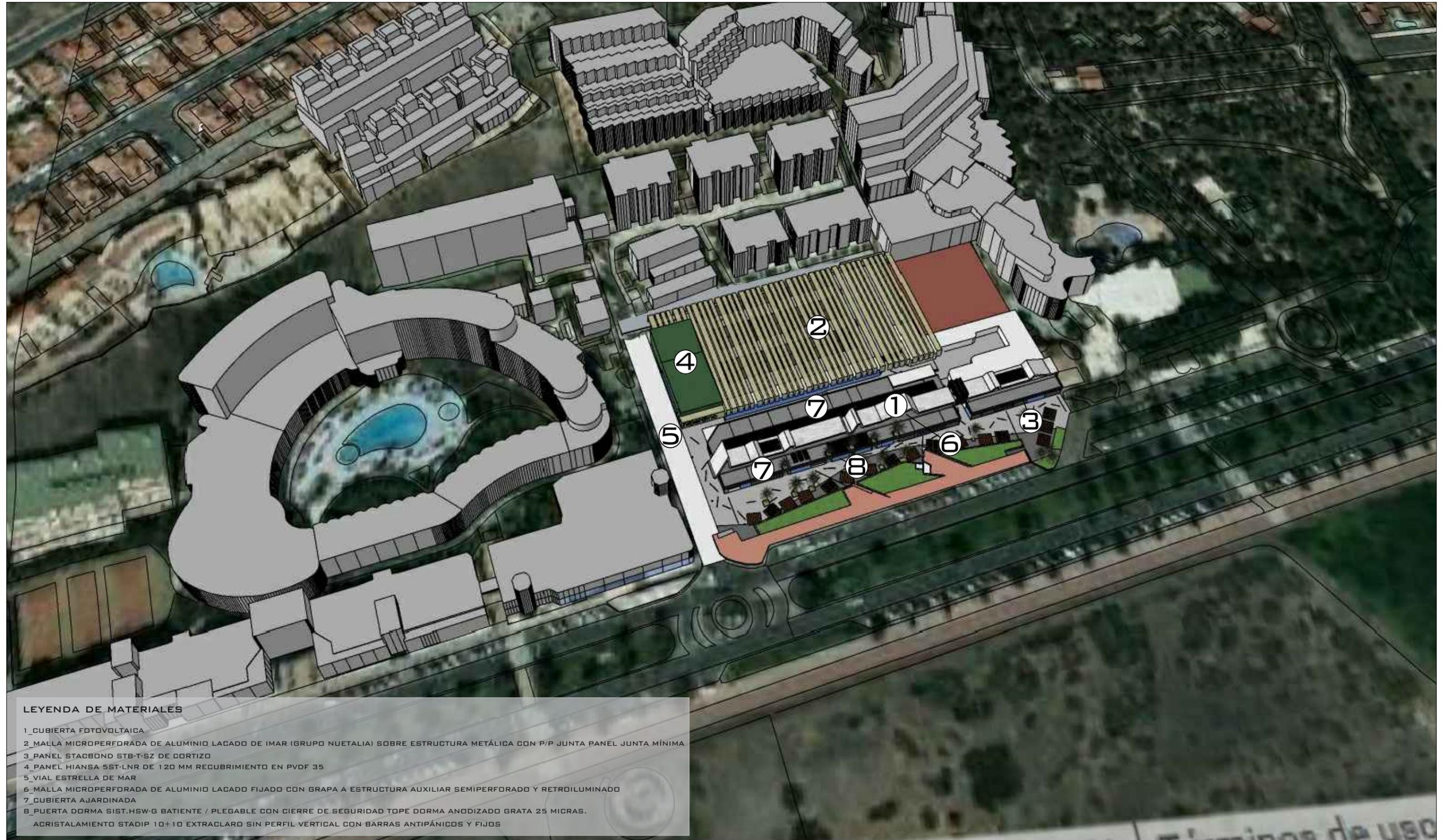
LEYENDA DE MATERIALES

- 1\_CUBIERTA FOTOVOLTAICA
- 2\_MALLA MICROPERFORADA DE ALUMINIO LACADO DE IMAR (GRUPO NUETALIA) SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA CON P/P JUNTA PANEL JUNTA MÍNIMA
- 3\_PANEL STACBOND STB-T-SZ DE CORTIZO
- 4\_PANEL HIANSA 5ST-LNR DE 120 MM RECUBRIMIENTO EN PVDF 35
- 5\_VIAL ESTRELLA DE MAR
- 6\_MALLA MICROPERFORADA DE ALUMINIO LACADO FIJADO CON GRAPA A ESTRUCTURA AUXILIAR SEMIPERFORADO Y RETROILUMINADO
- 7\_CUBIERTA AJARDINADA
- 8\_PUERTA DORMA SIST.HSW-G BATIENTE / PLEGABLE CON CIERRE DE SEGURIDAD TOPE DORMA ANODIZADO GRATA 25 MICRAS.  
ACRISTALAMIENTO STADIP 10+10 EXTRACLARO SIN PERFIL VERTICAL CON BARRAS ANTIPÁNICOS Y FIJOS



LEYENDA DE MATERIALES

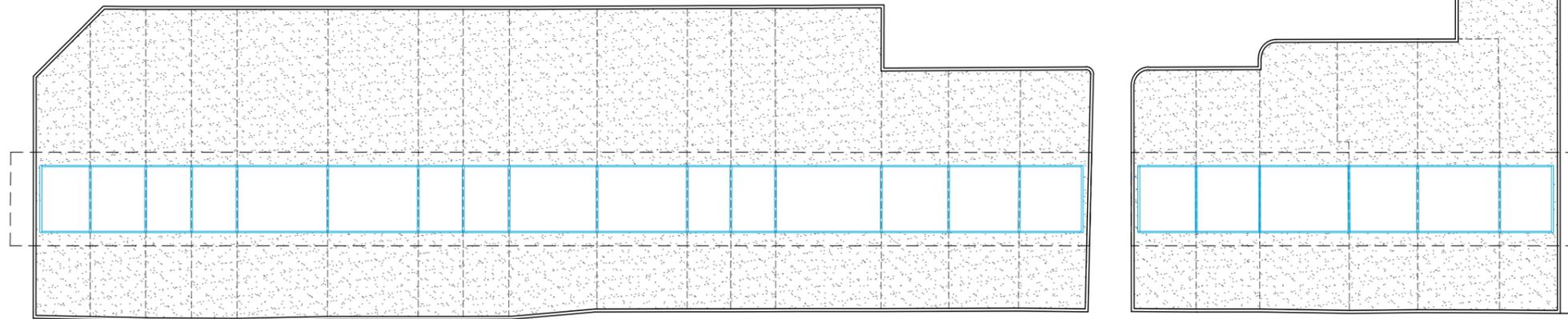
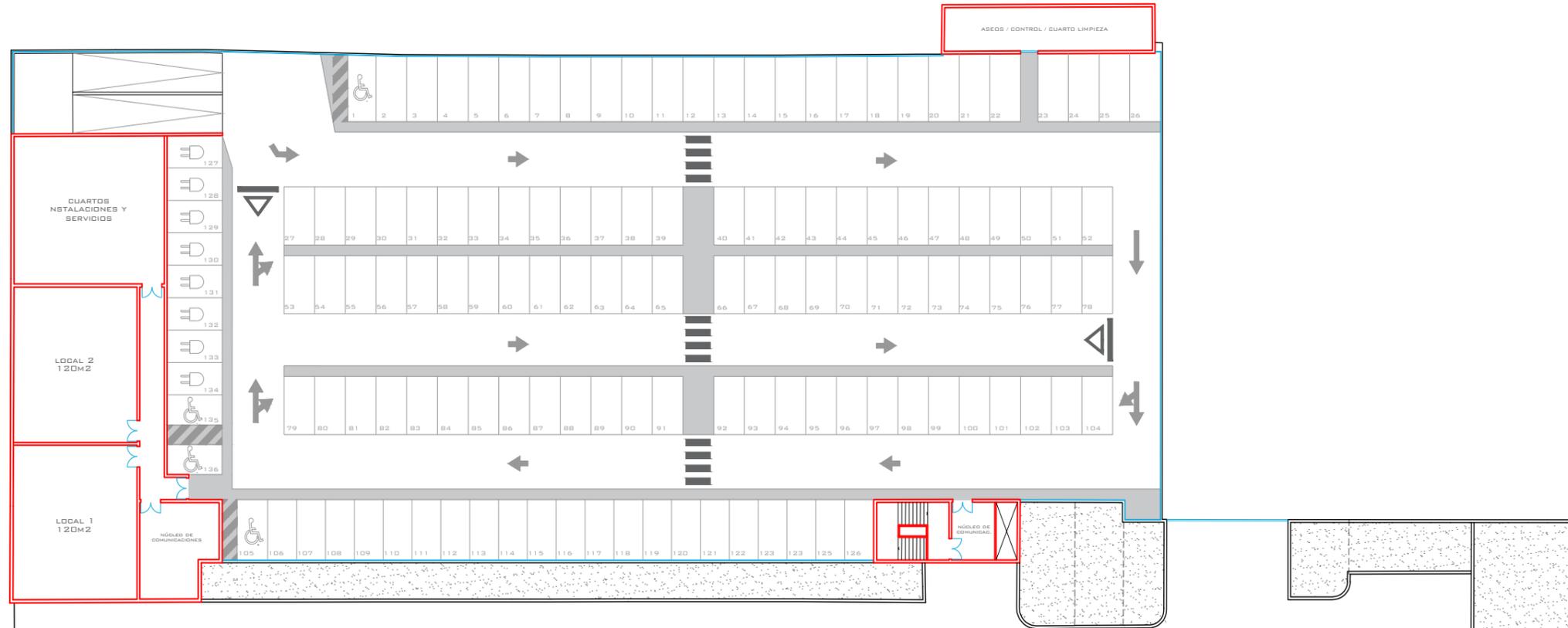
- 1\_CUBIERTA FOTOVOLTAICA
- 2\_MALLA MICROPERFORADA DE ALUMINIO LACADO DE IMAR (GRUPO NUETALIA) SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA CON P/P JUNTA PANEL JUNTA MÍNIMA
- 3\_PANEL STAGBOND STB-T-SZ DE CORTIZO
- 4\_PANEL HIANSA 55T-LNR DE 120 MM RECUBRIMIENTO EN PVDF 35
- 5\_VIAL ESTRELLA DE MAR
- 6\_MALLA MICROPERFORADA DE ALUMINIO LACADO FIJADO CON GRAPA A ESTRUCTURA AUXILIAR SEMIPERFORADO Y RETROILUMINADO
- 7\_CUBIERTA AJARDINADA
- 8\_PUERTA DORMA SIST.HSW-G BATIENTE / PLEGABLE CON CIERRE DE SEGURIDAD TOPE DORMA ANODIZADO GRATA 25 MICRAS.  
ACRISTALAMIENTO STADIP 10+10 EXTRACLARO SIN PERFIL VERTICAL CON BARRAS ANTIPÁNICOS Y FIJOS



**LEYENDA DE MATERIALES**

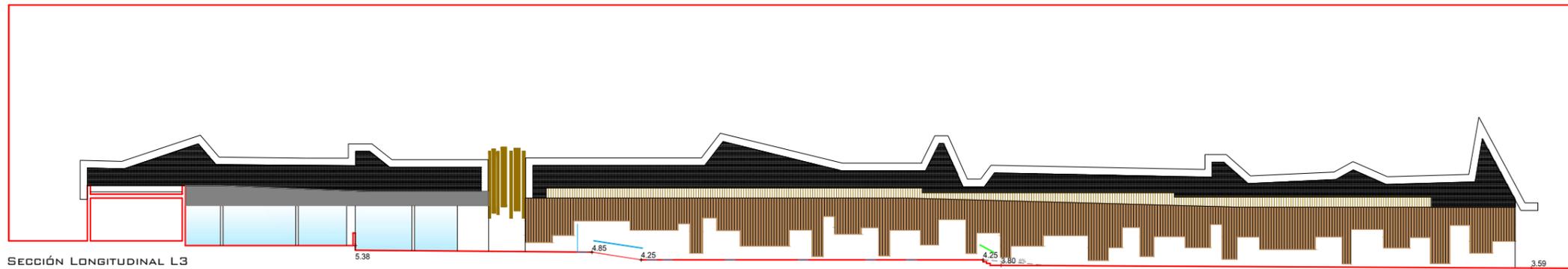
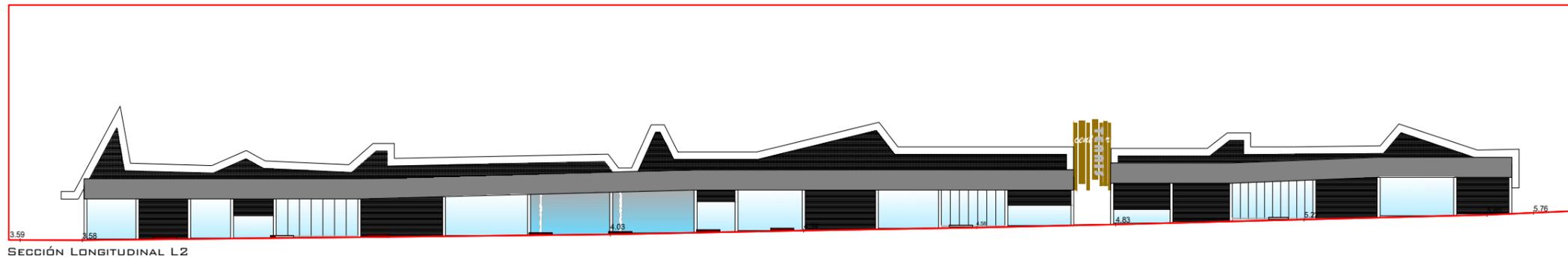
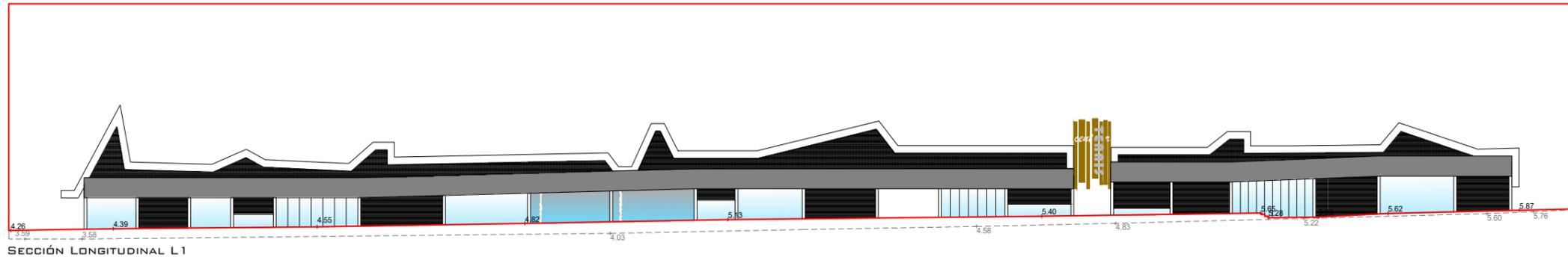
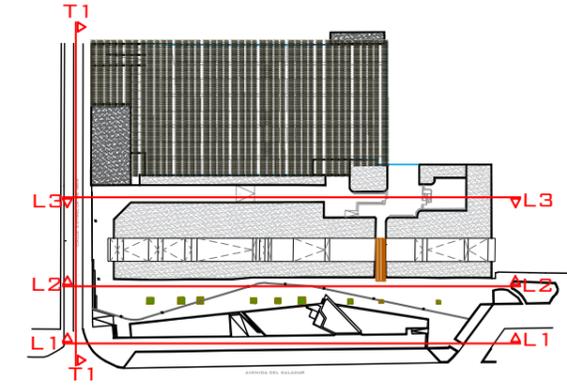
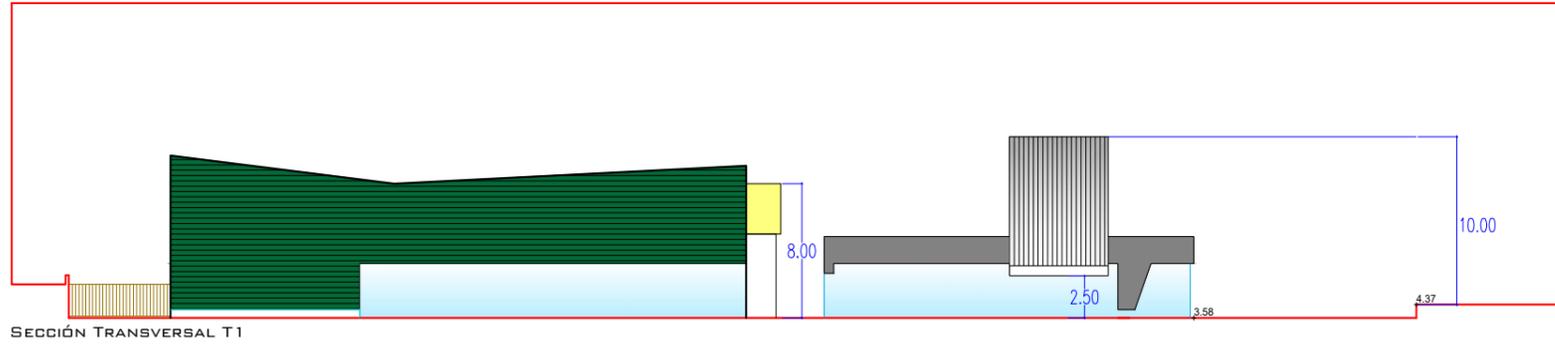
- 1\_CUBIERTA FOTOVOLTAICA
- 2\_MALLA MICROPERFORADA DE ALUMINIO LACADO DE IMAR (GRUPO NUETALIA) SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA CON P/P JUNTA PANEL JUNTA MÍNIMA
- 3\_PANEL STACBOND STB-T-SZ DE CORTIZO
- 4\_PANEL HIANSA 55T-LNR DE 120 MM RECUBRIMIENTO EN PVDF 35
- 5\_VIAL ESTRELLA DE MAR
- 6\_MALLA MICROPERFORADA DE ALUMINIO LACADO FIJADO CON GRAPA A ESTRUCTURA AUXILIAR SEMIPERFORADO Y RETROILUMINADO
- 7\_CUBIERTA AJARDINADA
- 8\_PUERTA DORMA SIST.HSW-G BATIENTE / PLEGABLE CON CIERRE DE SEGURIDAD TOPE DORMA ANODIZADO GRATA 25 MICRAS.  
ACRISTALAMIENTO STADIP 10+10 EXTRACLARD SIN PERFIL VERTICAL CON BARRAS ANTIPÁNICOS Y FIJOS

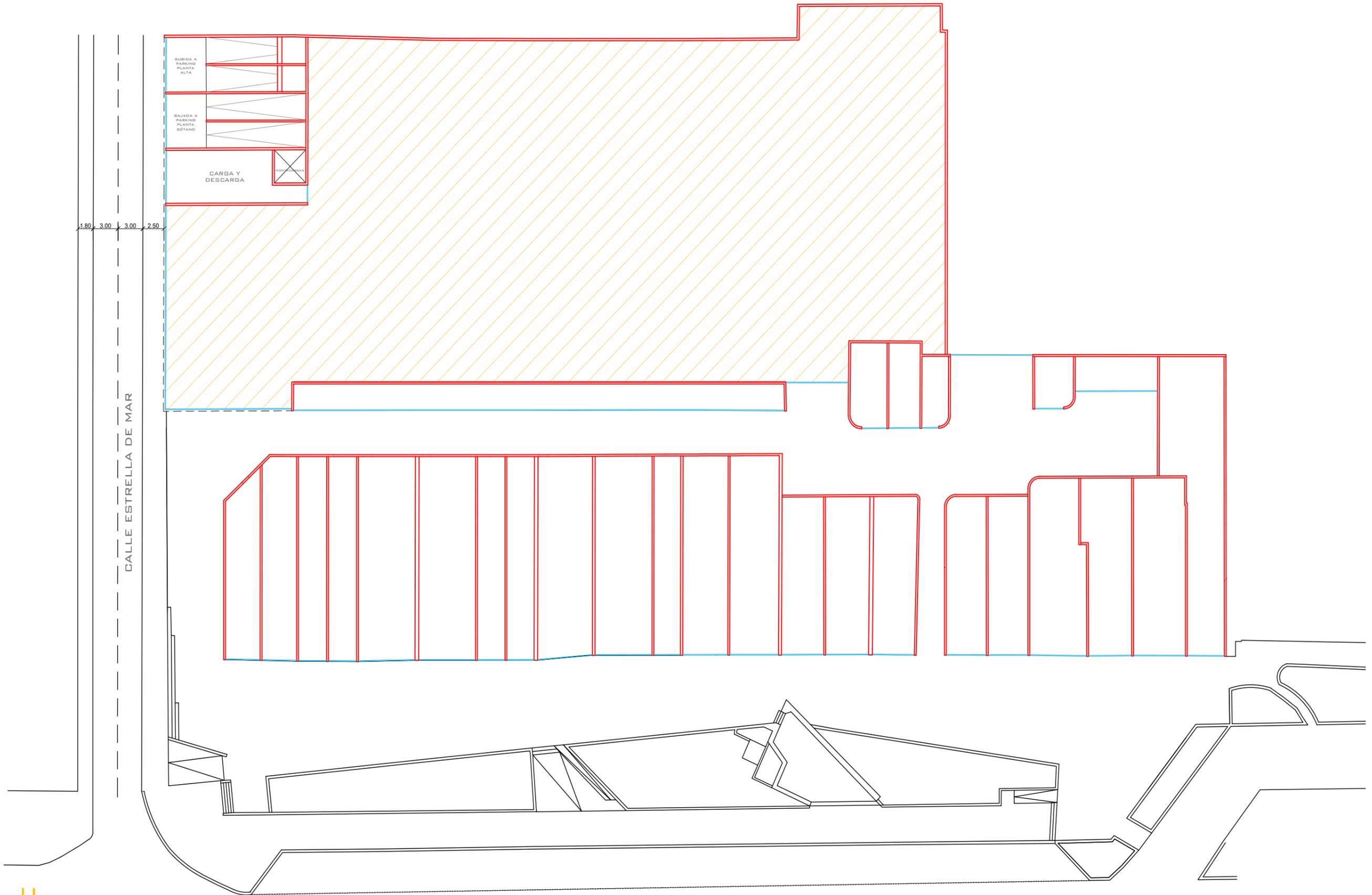
CALLE ESTRELLA DE MAR



AVENIDA DEL SALADAR

ACTUACIÓN: PLANTA ALTA





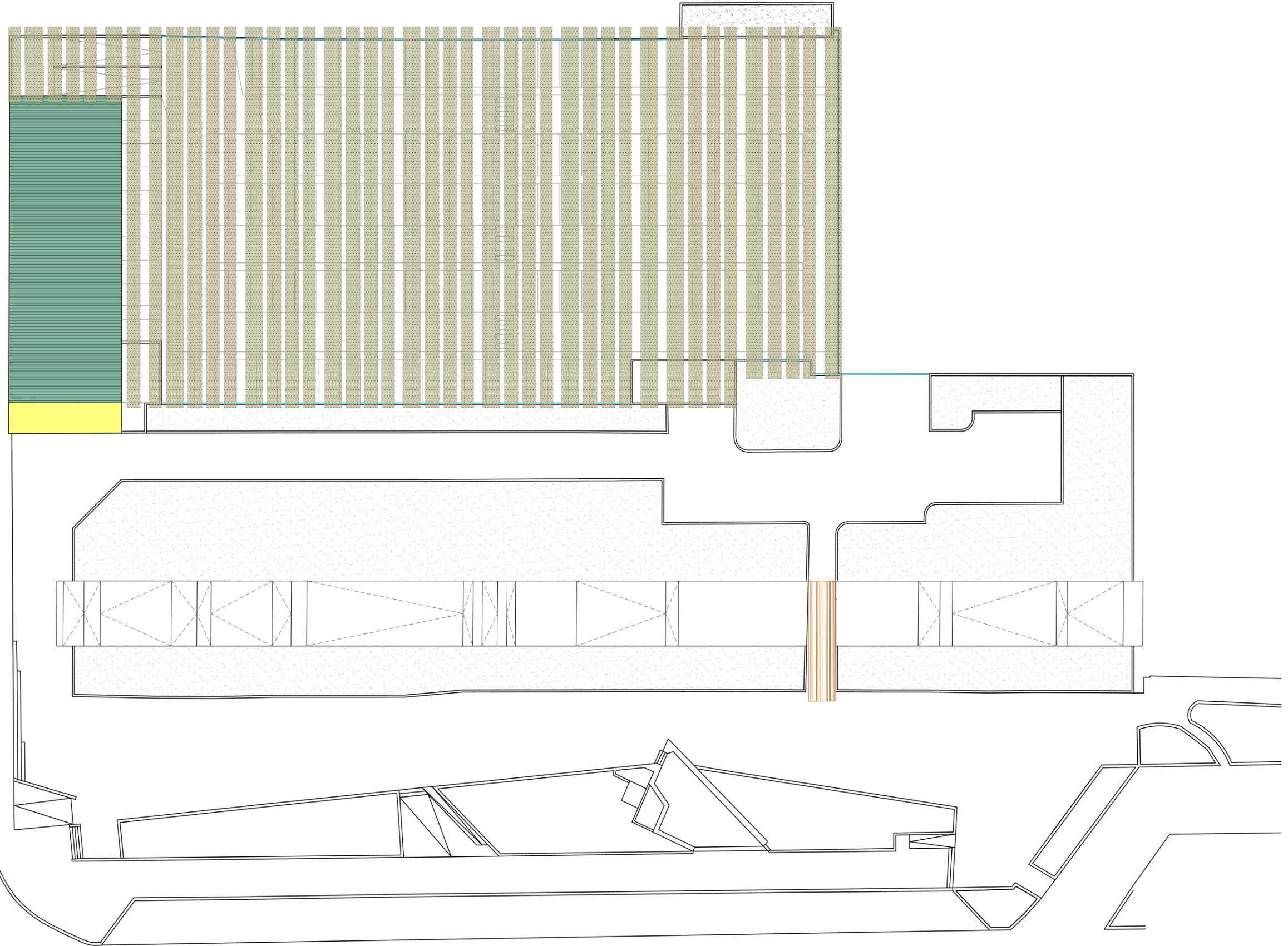
1.80 3.00 3.00 2.50

CALLE ESTRELLA DE MAR

AVENIDA DEL SALADAR

ACTUACIÓN: PLANTA BAJA

CALLE ESTRELLA DE MAR



AVENIDA DEL SALADAR

ACTUACIÓN: PLANTA CUBIERTAS

