

Tías, a veintinueve de noviembre de dos mil veintidós.

EL ALCALDE, José Juan Cruz Saavedra.

230.107

## **ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE TUINEJE**

### **ANUNCIO**

#### **3.455**

Por medio del presente y para general conocimiento, se hace pública la parte resolutive del acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 15 de noviembre de 2022, que se transcribe a continuación:

“CUARTO. PROPUESTA DE ACUERDO RELATIVA A LA DECLARACIÓN DE LA IMPROCEDENCIA, EN SU CASO, DE LA REVISIÓN DE OFICIO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL LAS PLAYITAS (EXPT 2018-000849).

Por la Secretaria se procede a la lectura del Informe-Propuesta de Resolución, firmada electrónicamente el 4 de noviembre de 2022 por doña Belinda Ramírez Espinosa, Secretaria General Interina de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

#### **“INFORME - PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Visto el expediente número 2018000849 incoado por acuerdo plenario de fecha de 1 de octubre de 2019 para la revisión de oficio, con el objeto de anular, si procediese, el Decreto 1593/2001, de 10 de julio, por el que se aprueba el Estudio de Detalle de Las Playitas, designándose como instructor a la presente Secretaría, y examinados todos los antecedentes de hecho que constan en el expediente, las alegaciones presentadas por los interesados, se emite el presente Informe-Propuesta en base a los siguientes,

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO. Por Decreto 1593/2001, de 10 de julio se aprueba el Estudio de Detalle de Las Playitas.

SEGUNDO. Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Tuineje en sesión ordinaria celebrada en fecha de 1 de octubre de 2019 se acuerda iniciar el procedimiento para revisar de oficio el Estudio de Detalle de Las Playitas aprobado por Decreto 1593/2001, de 10 de julio.

TERCERO. Por los interesados notificados al efecto se presentaron las siguientes alegaciones:

- Por doña Seima Suárez, en representación de SOTAVENTO, S.A.U., entidad a cuya instancia se aprueba el mencionado Estudio de Detalle, se presentan alegaciones por RE 2019-9012.

CUARTO. Con fecha de quince de enero de dos mil veinte se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas el acuerdo de incoación del procedimiento para la revisión de oficio del Estudio de Detalle de Las Playitas, aprobado por Decreto de Alcaldía 1593/2001, de 10 de julio.

QUINTO. Con fecha 10 de febrero de 2020 se emitió Propuesta de Resolución por el Secretario municipal mediante la que se propuso desestimar las alegaciones presentadas por SOTAVENTO, S.A.U., por RE 2019-9012, en base a los Fundamentos Jurídicos manifestados en la parte expositiva, así como declarar la nulidad de pleno derecho del Decreto 1593/2001, de 10 de julio, por el que se aprueba el Estudio de Detalle de Las Playitas, elevando dicha propuesta al Consejo Consultivo de Canarias, a fin de que se emita el preceptivo y vinculante dictamen al efecto, junto con el foliado del expediente administrativo.

SEXTO. Con fecha 12 de enero de 2022 se recibe Dictamen del Consejo Consultivo de Canarias en el que se dictamina, según se extrae textualmente, que “La Propuesta de Resolución sometida a la consideración jurídica de este Consejo Consultivo se entiende que no es conforme a Derecho al haber caducado el procedimiento revisor sin perjuicio de la posibilidad de incoar nueva revisión sobre el mismo objeto, según se expone en el Fundamento IV de este Dictamen”.

SÉPTIMO. Por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 15 de marzo de 2022, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, según se extrae literalmente:

“(…)

PRIMERO. Declarar la caducidad del procedimiento de revisión de oficio el Estudio de Detalle de Las Playitas aprobado por Decreto 1593/2001, de 10 de julio, iniciado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Tuineje en sesión ordinaria celebrada en fecha de 1 de octubre de 2019.

SEGUNDO. Iniciar nuevo procedimiento de revisión de oficio del Estudio de Detalle de Las Playitas aprobado por Decreto 1593/2001, de 10 de julio, incorporando todos los actos y trámites del procedimiento iniciado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Tuineje en sesión ordinaria celebrada en fecha de 1 de octubre de 2019, a saber:

- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para el reajuste de volúmenes en el ámbito del “plan parcial las playitas”
- Memoria del estudio de detalle del Plan Parcial Las Playitas.
- Planos del Estudio de Detalle del Plan Parcial Las Playitas.
- Ordenanza del Plan Parcial de Las Playitas publicada en el BOP con fecha de 20 de mayo de 1998.
- Orden Departamental de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias de fecha de 17 de febrero de 1995.
- Orden Departamental de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias de fecha de 11 de noviembre de 1997, publicada en el BOP el 19 de diciembre de 1997.
- Providencia de la Alcaldía de fecha de 22 de mayo de 2018.
- Informe de Secretaría de 28 de mayo de 2018.
- Providencia de Alcaldía de fecha de 26 de mayo de 2018.
- Informe técnico de 12 de abril de 2019.

- Providencia de Alcaldía de fecha de 18 de julio de 2019
- Informe Propuesta de Secretaría de 23 de julio de 2019
- Propuesta de la Alcaldía al Plano de 13 de septiembre de 2019.
- Acuerdo Plenario de 1 de octubre de 2019.
- Notificaciones a los interesados y publicación en el BOP.
- Alegaciones y pruebas aportadas por los interesados.
- Informe Propuesta de Resolución de 10 de febrero de 2020.
- (Documentación relativa a planos y ortofotos incorporada al expediente).

TERCERO. Designar como instructora del procedimiento a Belinda Ramírez Espinosa, Secretaria de este Ayuntamiento, a fin de que, previa sustanciación de las actuaciones que sean oportunas, formule propuesta de resolución y previo trámite al Consejo Consultivo de Canarias, la eleve a este órgano plenario para la adopción del acuerdo que proceda.

CUARTO. Dar trámite de audiencia a los interesados en el procedimiento.

QUINTO. Publicar el acuerdo que se adopte en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas.”

OCTAVO. Notificado dicho acuerdo a los interesados en el procedimiento, con fecha 29 de abril de 2020, registro de entrada número 2022004134, se presenta escrito de alegaciones por la entidad SOTAVENTO S.A.U.

NOVENO. Con fecha de 27 de junio de 2022 se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 77, el acuerdo de nueva incoación del procedimiento para la revisión de oficio del Estudio de Detalle de Las Playitas, aprobado por Decreto de Alcaldía 1593/2001, de 10 de julio.

DÉCIMO. Con fecha 3 de agosto de 2022 se dictó Propuesta de Resolución en la que se propone:

“PRIMERO. Desestimar las alegaciones presentadas por SOTAVENTO, S.A.U., por RE 022004134, en base a los Fundamentos Jurídicos manifestados en la parte expositiva.

SEGUNDO. Declarar la nulidad de pleno derecho del Decreto 1593/2001, de 10 de julio, por el que se aprueba el Estudio de Detalle de Las Playitas.

TERCERO. Elevar la presente propuesta al Consejo Consultivo de Canarias, a fin de que se emita el preceptivo y vinculante dictamen al efecto, junto con el foliado del expediente administrativo.

CUARTO. Una vez evacuado el anterior dictamen, remitir el presente expediente al Pleno del Ayuntamiento de Tuineje como órgano competente para su resolución en el sentido que determine el dictamen.

QUINTO. Suspender el plazo máximo legal para resolver el procedimiento por un período máximo de TRES MESES, salvo que con anterioridad se recibiese el informe, en cuyo caso se reanudará el cómputo.

SEXTO. Notificar la presente propuesta a los interesados en el procedimiento”.

DECIMOPRIMERO. Con fecha 9 de agosto de 2022 se remite dicha Propuesta de Resolución junto al expediente de referencia al Consejo Consultivo de Canarias, solicitando la emisión del preceptivo Dictamen, el cual fue emitido y remitido a este Ayuntamiento en fecha 13 de octubre de 2022, y en cuyo apartado IV de sus fundamentos, textualmente, determina:

“1. La Propuesta de Resolución sometida al análisis jurídico de este Organismo consultivo plantea la declaración de nulidad del Decreto de la Alcaldía Presidencia número 1593/2001, de 10 de julio, por el que se aprueba definitivamente el «Estudio de Detalle presentado para el reajuste de volúmenes en el ámbito del “Plan Parcial Las Playitas”».

Dicha revisión de oficio iniciada por el Ayuntamiento de Tuineje se fundamenta en las causas de nulidad previstas en el artículo 47.2 LPACAP -en realidad, las del artículo 62.2 LRJAP-PAC, como ya se indicó-. En este sentido, la Propuesta de Resolución señala dos tipos de contradicciones -del Estudio de Detalle- con las normas de rango superior: unas de carácter formal [vulneración de las normas sobre competencia para la aprobación de los Estudios de Detalle -artículo 22.1, letra c) LRBRL- y en materia de publicidad normativa -artículo 9.3 CE-] y otras de carácter sustantivo [infracción de «(...) las disposiciones contenidas en el Plan Parcial, extralimitándose además de los contenidos propios de un Estudio de Detalle, vulnerando lo dispuesto en los artículos 38 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, entrando en vigor el 15 de mayo de 2000 y los artículos 65 y 66 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (...)].

Pues bien, ante tal multiplicidad de causas de nulidad esgrimidas por la Administración municipal, y aplicando mutatis mutandis el mismo criterio sostenido por este Consejo Consultivo en materia de resoluciones contractuales y revisión de oficio de actos administrativos [véase en este sentido el Dictamen 46/2022, de 3 de febrero, con cita del Dictamen 63/2020, de 18 de febrero: «(...) resulta de aplicación la reiterada y constante doctrina de este Consejo (por todos, Dictámenes 88/2019, de 13 de marzo; 263/2018, de 6 de junio; y 60/2016, de 10 de marzo), que reproduce, asimismo, la doctrina consolidada del Consejo de Estado referida a que, en caso de concurrencia de varias causas de resolución, debe aplicarse prioritariamente la causa de resolución que aparezca antes en el tiempo, de modo que, si posteriormente sobrevienen otras causas, estas son ya irrelevantes»], se entiende que procede analizar, en primer término, la causa de nulidad prevista en el artículo 62.2 LRJAP-PAC en relación con lo dispuesto en el artículo 22.2, letra c) LRBRL -al ser considerada como la primera en aparecer en el tiempo- a cuyo tenor corresponde, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística.

2. En lo que concierne a la primera de las causas de nulidad invocadas por parte del Ayuntamiento de Tuineje -incompetencia del Alcalde para aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en cuestión- para fundamentar la presente revisión de oficio, resultan aplicables -previas las adaptaciones oportunas al caso de las disposiciones administrativas- las consideraciones jurídicas manifestadas por este Consejo Consultivo de Canarias respecto a la causa de nulidad de los actos administrativos prevista en el artículo 62.1 letra b) LRJAP-PAC. A este respecto, el Dictamen 156/2017, de 11 de mayo, tuvo ocasión de indicar cuanto se expone a continuación:

«(...) el artículo 62.1.b) LRJAP-PAC dispone que son nulos los actos dictados por un órgano manifiestamente incompetente, por razón de la materia o del territorio.

El adverbio «manifiestamente» que usa el precepto para modular la incompetencia generadora de nulidad exige que ésta sea notoria y clara y que vaya acompañada de un nivel de gravedad proporcional a la gravedad de los efectos que comporta su declaración.

Como se explicó (...), los vicios de nulidad radical deben ser objeto de una interpretación estricta, porque la anulabilidad de los actos administrativos es la regla general frente a la excepción que es su nulidad radical o de pleno derecho en supuestos tasados.

Por esta razón, para el artículo 62.1.b) LRJAP-PAC no es suficiente con que concurra la eventual incompetencia por razón de la materia para que exista un vicio de nulidad radical, sino que además será preciso que se trate de una manifiesta incompetencia; es decir, no basta con que el órgano que haya dictado el acto sea incompetente, sino que lo sea clara, rotunda y patentemente, de modo que resulte tan evidente que no sea necesaria una especial actividad intelectual para su comprobación. La manifiesta incompetencia es incompatible con cualquier interpretación jurídica o exigencia de esfuerzo dialéctico (SSTS de 25 de enero, de 12 de noviembre y 15 de diciembre de 1980; de 28 de enero de 1981; de 18 y de 25 de octubre de 1982; de 18 de octubre de 1983; de 23 de marzo de 1984; de 24 de abril y de 12 de junio de 1985; de 20 de febrero de 1990 y de 30 de octubre y de 10 de noviembre de 1992, entre otras muchas)”.

Por su parte, en el Dictamen 43/2015, de 3 de febrero, se indicó que «(...) la reiterada y constante Jurisprudencia del Tribunal Supremo relativa a esta causa de nulidad [artículo 62.1.b) LRJAP-PAC] ha sido clara al exigir que la incompetencia debe resultar evidente sin que exija esfuerzo dialéctico su comprobación, por saltar a primera vista. Así, en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 4ª, del Tribunal Supremo, de 27 enero de 1993, se afirma que “la incompetencia manifiesta no puede ser referida sólo a la materia o al territorio, sino que también puede ser vicio grave y relevante el supuesto en que se produjera una incompetencia jerárquica. En cualquier caso, el hecho concreto de la incompetencia del órgano [artículo 47.1.a) de la LPA] ha de ser jurídicamente relevante y esencialmente grave en términos tales que no sea necesario ningún esfuerzo de interpretación para apreciar el vicio».

3. En el presente caso, se entiende que la disposición administrativa revisada [Decreto de la Alcaldía por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle de referencia] incurre claramente en la causa de nulidad prevista en el artículo 62.2 LRJAP-PAC [«(...) serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que vulneren la Constitución, las leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior (...)»] en relación con lo establecido en el artículo 22.2, letra c) LRBRL.

En efecto, tal y como ha tenido ocasión de señalar este Consejo Consultivo, entre otros, en su Dictamen 138/2014, de 21 de abril, «la incompetencia para ser manifiesta debe ser “incompatible con cualquier interpretación jurídica o exigencia de esfuerzo dialéctico” (SSTS de 25 de enero de 1980, RJ 1641; 12 de noviembre de 1980, RJ 4060; 15 de diciembre de 1980, RJ 6004; 28 de enero de 1981, RJ 24; 18 de octubre de 1982, RJ 6389; 25 de octubre de 1982, RJ 5085; 18 de octubre de 1983, RJ 5239; 23 de marzo de 1984, RJ 2525; 24 de abril de 1985, RJ 2233; 12 de junio de 1985 RJ 3216; 20 de febrero de 1990 144 30 de octubre de 1992 RJ 8263 y 10 de noviembre de 1992 RJ 8664); es decir, la misma debe resultar de forma palpable, sin necesidad de esfuerzo especial. Debe ser, en suma, evidente. No excusa que para llegar a tal punto deba efectuarse una somera interpretación jurídica, pero ésta debe limitarse a ser literal o gramatical; cualquier otra haría que la competencia ya no fuera evidente sino dudosa, por ello, discutible y ya no sería manifiesta. Concorre la incompetencia manifiesta cuando “la competencia viene atribuida por un precepto legal con carácter expreso y de forma exclusiva e indelegable” (STS de 11 de enero de 2008) a un órgano preciso. Tal incompetencia manifiesta debe serlo por razón de la materia o del territorio. Lo que excluye la incompetencia jerárquica, pues el órgano superior puede convalidar

la actuación del órgano inferior incompetente (SSTS de 10 de marzo de 1987, RJ 3526; 12 de diciembre de 1986, RJ 1548 y 22 de mayo de 1992, RO 4460). Pero la relación entre Alcalde y Pleno no es estrictamente de jerarquía, pues cada uno de los citados órganos se mueve en el plano de sus respectivas competencias. Por ello, cuando el Alcalde o la Comisión de Gobierno invade las competencias del Pleno, “concorre incompetencia manifiesta” (SSTS de 3 de marzo de 1982 y de 30 de marzo de 1994), pues “cada uno de los órganos de una Corporación Local no son sino encarnaciones concretas y diferenciadas de la personalidad jurídica de la entidad y que actúan paralela y separadamente sin escalonamiento jerárquico de sus competencias».

Aplicadas al presente caso las anteriores consideraciones jurídicas, hemos de concluir que el Decreto aprobatorio -con carácter definitivo- del Estudio de Detalle de referencia, es nulo de pleno derecho al haber sido dictado por órgano manifiestamente incompetente, dada la inexistencia de relación jerárquica entre los órganos concernidos en este caso, como se ha puesto de manifiesto anteriormente, así como el distinto origen del que procede su respectiva fuente de legitimidad, atribuida en virtud de expresos preceptos legales.

Y ello por mor de la atribución legal y expresa que efectúa la LRBRL en favor del Pleno del Ayuntamiento - que no de la Alcaldía- para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, como es el caso de los Estudios de Detalle. Competencia que, además, es otorgada al Pleno de forma exclusiva e indelegable ex artículo 22.4 LRBRL.

De esta manera, y en unión de criterio con lo sostenido por la Propuesta de Resolución, con los diversos informes evacuados por el Secretario General de la Corporación Municipal y con las propias alegaciones de la entidad «SOTAVENTO, S.A.U.» -folio número 386-, se aprecia la concurrencia de la causa de nulidad esgrimida por el Ayuntamiento de Tuineje [artículo 62.2 LRJAP-PAC y artículo 22.2, letra c) LRBRL] para fundamentar la revisión de oficio del Decreto de Alcaldía número 1593/2001, de 10 de julio -lo que hace innecesario el análisis de la otra causa de nulidad invocada en la Propuesta de Resolución-.

4. Dicho lo anterior procede analizar la eventual aplicabilidad de los límites a la revisión de oficio recogidos en el artículo 110 LPACAP: «Las facultades de revisión establecidas en este Capítulo, no podrán ser ejercidas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes».

Una vez examinado el contenido del expediente administrativo tramitado, y a la vista de las circunstancias concurrentes en el supuesto examinado, se entiende que operan en este caso los límites legales a la revisión de oficio, entendidos estos como elementos que impiden el ejercicio mismo de la facultad revisora por parte de la Administración Pública municipal.

Y es que pretender la revisión de oficio de un Estudio de Detalle y, por ende, su declaración de nulidad, una vez transcurridos más de veinte desde su aprobación definitiva -y habida cuenta además de la escasa virtualidad normativa, a tenor del marco legal que le es de aplicación (artículo 150 de la Ley 4/2017, 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias), de este peculiar instrumento que además se configura como instrumento complementario (artículo 134) a los que propiamente son instrumentos urbanísticos de desarrollo (artículo 133)-, resulta contrario a los derechos de los particulares que han actuado amparados por una regulación urbanística consentida y/o tolerada por la propia Administración que insta ahora la revisión de oficio tras un amplísimo lapso temporal y cuya ejecución hasta ahora no se ha impedido.

Como se señala en la Sentencia número 89/2020, de 28 de abril de 2020, de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (Rec., número 34/2020), «un análisis de la aplicación

de dicho precepto [antiguo artículo 106 LRJAP-PAC y actual artículo 110 de la LPACAP] por la jurisprudencia [del Tribunal Supremo] nos indica que en los casos analizados ha existido una pasividad en el ejercicio de la solicitud de revisión de los actos nulos por quienes podían hacerla durante un largo periodo de tiempo pese a tener conocimiento de los hechos que fundamentarían la causa de nulidad alegada». Circunstancia esta que concurre íntegramente en el supuesto analizado; en el que la incompetencia del órgano municipal -Alcaldía- que aprobó definitivamente el Estudio de Detalle era un hecho absolutamente conocido y fácilmente reconocible, que pudo y debió ser hecho valer de forma tempestiva -y no, como es el caso, una vez transcurrido dos decenios desde su aprobación-.

Asimismo, y como recuerda la Sentencia número 299/2018, de 27 de febrero de 2018, de la Sala Tercera, Sección 2ª, del Tribunal Supremo (Recurso número 170/2016), «las consecuencias adversas de ese proceder indebido debe afrontarlas la Administración con arreglo al principio jurídico general que impide a los sujetos de derecho beneficiarse de sus propias torpezas o incumplimientos, condensado en el aforismo latino “allegans turpitudinem propriam non auditur”».

En el presente supuesto, la propia actuación del Ayuntamiento de Tuineje al tramitar la aprobación del Estudio de Detalle, y puesta de manifiesto, en los siguientes términos, por el Secretario General de la Corporación Municipal en sus informes de 28 de mayo de 2018 y 23 de julio de 2022: «esta Secretaría no puede dejar de poner de manifiesto lo “sencillo” de la tramitación del mencionado Estudio de Detalle, en un procedimiento carente absolutamente de todo tipo de informes técnicos y jurídicos, que pudieran corroborar la legalidad o no de la iniciativa planteada por el particular; amén de aprobarse en prácticamente UN MES. Llama además la atención que la publicidad del instrumento ha sido totalmente incompleta, ya que en los Boletines respectivos no se ha dado publicidad a la ordenación, que si partimos de que es una norma jurídica, es una exigencia y principio constitucional la publicidad de las normas, algo que en el presente caso brilla por su ausencia», y, por tanto, sin advertir una serie de defectos formales y sustantivos de los que adolecía el expediente, que eran perfectamente identificables si se hubieran evacuado los correspondientes informes técnicos y jurídicos, imposibilita la revisión de oficio pretendida.

## CONCLUSIÓN

La Propuesta de Resolución sometida al parecer jurídico de este Consejo Consultivo de Canarias se entiende que no es ajustada a Derecho, dado que, si bien se aprecia la concurrencia de causa de nulidad esgrimida por la Administración municipal, resultan aplicables los límites obstativos a la facultad revisora previstos en el artículo 110 LPACAP.

Éste es nuestro Dictamen (DCC 369/2022, de 11 de octubre de 2022, recaído en el EXP. 335/2022 RO), que pronunciamos y emitimos en el lugar y fecha indicados en el encabezado”.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La Legislación aplicable al presente caso es la siguiente:

- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP en adelante).
- La Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local (LBRL en adelante).
- La Ley 7/2015, de 1 de abril, de municipios de Canarias (LMC en adelante).

- La Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC en adelante).

- La Constitución Española de 1978.

- La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC en adelante).

- El Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTCENC en adelante).

SEGUNDO. De conformidad con los apartados 1 del artículo 106 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas “1. Las Administraciones Públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 47.1”.

Resultando por tanto justificada, con toda claridad, la preceptividad del dictamen del Consejo Consultivo a tenor de lo dispuesto en el referido artículo 106.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Del referido artículo se deduce que dicho dictamen es, además de preceptivo, habilitante de la ulterior decisión revisora de la Administración, ya que sólo puede declarar la nulidad del acto si dicho dictamen es favorable, esto es, estimatorio de la nulidad denunciada.

Se trata por tanto de un requisito objetivo y esencial para que pueda llevarse a cabo la revisión de actos nulos de pleno derecho el dictamen previo y favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de las Comunidades Autónomas.

Es doctrina consolidada del Tribunal Supremo que el dictamen previo y favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma es una “pieza esencial” del procedimiento de revisión de oficio y que en los casos en los que se ha eludido este trámite esencial “lo procedente no es que la jurisdicción entre a examinar la validez o invalidez del acto o de la norma, sino que ordene a la Administración que inicie el trámite y lo concluya dictando la pertinente resolución expresa en orden a si se produjo la nulidad radical pretendida” (STS 26 octubre de 2000, STS 26 de junio de 2007, STS 30 de junio de 2009).

Por todo ello, en virtud de las consideraciones jurídicas expuestas, teniendo en cuenta el Dictamen del Consejo Consultivo de Canarias en sentido desfavorable a la revisión de oficio recaído en el expediente, y de conformidad con el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se emite la siguiente:

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Declarar que no procede la revisión de Oficio del Decreto 1593/2001, de 10 de julio por el que se aprueba el Estudio de Detalle de Las Playitas.

SEGUNDO. Confirmar el Decreto de la Alcaldía número 1593/2001, de 10 de julio, por el que se aprobó el «Estudio de Detalle de Las Playitas».

TERCERO. Publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, así como el estudio de Detalle aprobado mediante Decreto número 1593/2001, de 10 de julio.

CUARTO. Notificar el acuerdo que se adopte a los interesados en el procedimiento y dar traslado del mismo al Consejo Consultivo de Canarias de conformidad con lo requerido por este Organismo mediante oficio con registro de entrada en este Ayuntamiento número 2022-10566 de fecha 14 de octubre.

Es cuanto se tiene a bien informar, quedando sometido el presente informe- propuesta a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

En Tuineje, a veintiuno de noviembre de dos mil veintidós.

LA SECRETARIA GENERAL INTERINA, Belinda Ramírez Espinosa.”

(...)

Teniendo presente el dictamen de la Comisión Informativa de Asuntos Plenarios del día 10 de noviembre de 2022, y sometido el asunto a votación, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de sus miembros presentes, ACUERDA:

PRIMERO. Declarar que no procede la revisión de Oficio del Decreto 1593/2001, de 10 de julio por el que se aprueba el Estudio de Detalle de Las Playitas.

SEGUNDO. Confirmar el Decreto de la Alcaldía número 1593/2001, de 10 de julio, por el que se aprobó el «Estudio de Detalle de Las Playitas».

TERCERO. Publicar el acuerdo en el Boletín oficial de la Provincia, así como el estudio de Detalle aprobado mediante Decreto número 1593/2001, de 10 de julio.

CUARTO. Notificar el acuerdo que se adopte a los interesados en el procedimiento y dar traslado del mismo al Consejo Consultivo de Canarias de conformidad con lo requerido por este Organismo mediante oficio con registro de entrada en este Ayuntamiento número 2022-10566 de fecha 14 de octubre.”

En Tuineje, veintiuno de noviembre de dos mil veintidós.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA, María Esther Hernández Marrero.

## ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL LAS PLAYITAS

PROMOTOR: SOTAVENTO, S.A.

Mayo 2001.

### MEMORIA

ÍNDICE:

1. ANTECEDENTES

2. DISPOSICIONES LEGALES

### 3. OBJETO

## 4. NUEVOS CUADROS DE DISTRIBUCIÓN DE USOS Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

### 1. ANTECEDENTES

La Sociedad Sotavento, S.A., propietaria del 69,75% de los terrenos que comprendía el Plan Parcial Las Playitas, promovió el mismo, siguiendo las directrices de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Tuineje.

El Proyecto del Plan Parcial Las Playitas, que fue redactado por el Ingeniero de Caminos don Miguel Aguarta Gómez, fue aprobado definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias con fecha 17 de febrero de 1995.

En la actualidad la Sociedad Sotavento, S.A., es titular de 443.165 m<sup>2</sup> lo que supone el 97,174% de la superficie total del ámbito del Plan Parcial quedando 12.888 m<sup>2</sup> lo que representa el 2,826% de titularidad desconocida.

Con la entrada en vigor del Decreto 10/2001 de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos se abre la posibilidad de agrupar las parcelas R3 y R4 del Plan Parcial, quedando una única parcela la R3/4 que con mayor superficie y manteniendo los parámetros de edificabilidad, ocupación y número de plantas, permitirá emplazar en ella una instalación hotelera de cuatro estrellas.

Durante el proceso posterior a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se ha detectado dos errores, que aunque de pequeña entidad, conviene aclararlos e introducir las pertinentes modificaciones. El primero de ellos es la franja de suelo urbano del núcleo de Las Playitas, paralela a la carretera Fv-5, que erróneamente se incluyó dentro del ámbito del Plan Parcial; para ello bastara con reajustar la alineación del ámbito del Plan Parcial en su conexión con el núcleo urbano de Las Playitas. El segundo error es la superficie de la parcela originalmente asignada a doña Juana M<sup>a</sup> de Vera Molina y Herederos de don Juan Guardiet Ozcariz, que ha sido declarada por la Junta de Compensación como de titularidad desconocida y que ha resultado tener una superficie de 12.888 m<sup>2</sup> y no los 20.800 m<sup>2</sup> que figuraban en el Plan Parcial. La diferencia de 7.912 m<sup>2</sup> se encuentra dentro del núcleo urbano de Las Playitas.

### 2. DISPOSICIONES LEGALES

El presente Estudio de Detalle se formula atendiendo a lo dispuesto en los siguientes Decretos:

A. Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias, cuyo artículo 38 establece que el objeto de los Estudios de Detalle, es completar o reajustar, por manzanas o unidades urbanas, las alineaciones, rasantes y los volúmenes sin que se modifique el destino urbanístico, ni se incremente el aprovechamiento urbanístico del suelo, sin aumentar la ocupación las alturas ni la densidad, y sin reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.

B. Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, el cual establece en su artículo 6 la posibilidad de aplicación conjunta de los estándares de densidad, siempre que de la agrupación se deduzca la creación de un entorno arquitectónico de superior atractivo, no superando la edificabilidad del Plan Parcial en un 10% y que sean colindantes, garantizando en el tiempo su permanencia.

C. Decreto 4/2001 de 12 de Enero por el que se acuerda la formulación de las Directrices de Ordenación General



Como puede apreciarse la edificabilidad del Plan Parcial permanece inalterable después de la reordenación de las parcelas turísticas, sin que modifiquen los usos ni se reduzcan las superficies de los equipamientos y zonas libres de uso público.

En el plano número 9 de Implantación General del Conjunto Hotelero, se aprecia la creación de un entorno arquitectónico de superior atractivo al que establecía inicialmente el Plan Parcial.

Nº DE PARCELA	USO	SUPERF.	COEF. USO	COEF. SIT.	UxS	EDIF.	UDS. APROV
R1	APARTHOTEL	50.100	0,90	1,00	0,90	0,40	18.036
R2	HOTEL 4-5*	13.500	1,00	1,00	1,00	1,31	17.685
R3/4	HOTEL 4*	33.955	0,90	0,90	0,81	0,60	16.502
R5/1	VIV.AISLAD.	1.560	0,70	0,70	0,49	0,27	206
R5/2	VIV.AISLAD.	1.150	0,70	0,70	0,49	0,27	152
R5/3	VIV.AISLAD.	740	0,70	0,70	0,49	0,27	98
R5/4	VIV.AISLAD.	940	0,70	0,70	0,49	0,27	124
R5/5	VIV.AISLAD.	740	0,70	0,70	0,49	0,27	98
R5/6	VIV.AISLAD.	890	0,70	0,70	0,49	0,27	118
R5/7	VIV.AISLAD.	850	0,70	0,70	0,49	0,27	112
R5/8	VIV.AISLAD.	1.130	0,70	0,70	0,49	0,27	149
R5/9	VIV.AISLAD.	860	0,70	0,70	0,49	0,27	114
R5/10	VIV.AISLAD.	960	0,70	0,70	0,49	0,27	127
R5/11	VIV.AISLAD.	1.160	0,70	0,70	0,49	0,27	153
R5/12	VIV.AISLAD.	910	0,70	0,70	0,49	0,27	138
R5/13	VIV.AISLAD.	700	0,70	0,70	0,49	0,27	106
R5/14	VIV.AISLAD.	1.460	0,70	0,70	0,49	0,27	221
R5/15	VIV AISLAD.	1.230	0,70	0,70	0,49	0,27	186
R5/16	VIV.AISLAD.	1.040	0,70	0,70	0,49	0,27	157
R5/17	VIV.AISLAD.	780	0,70	0,70	0,49	0,27	118
R5/18	VIV.AISLAD.	1.040	0,70	0,70	0,49	0,27	157
R5/19	VIV.AISLAD.	1.100	0,70	0,70	0,49	0,27	166
R5/20	VIV.AISLAD.	1.090	0,70	0,70	0,49	0,27	165
R5/21	VIV.AISLAD.	1.080	0,70	0,70	0,49	0,27	163
R5/22	VIV.AISLAD.	940	0,70	0,70	0,49	0,27	142
R5/23	VIV.AISLAD.	1.120	0,70	0,70	0,49	0,27	169
R5/24	VIV.AISLAD	1.560	0,70	0,70	0,49	0,27	236

R5/25	VIV.AISLAD.	1.190	0,70	0,70	0,49	0,27	180
R5/26	VIV.AISLAD.	970	0,70	0,70	0,49	0,27	147
R5/27	VIV.AISLAD.	990	0,70	0,70	0,49	0,27	150
R5/28	VIV.AISLAD.	2.080	0,70	0,70	0,49	0,27	314
R5/29	VIV.AISLAD.	1.470	0,70	0,70	0,49	0,27	222
R5/30	VIV.AISLAD.	1.070	0,70	0,70	0,49	0,27	162
R5/31	VIV.AISLAD.	1.500	0,70	0,70	0,49	0,27	227
R5/32	VIV.AISLAD.	960	0,70	0,70	0,49	0,27	163
R5/33	VIV.AISLAD.	960	0,70	0,70	0,49	0,27	163
R5/34	VIV.AISLAD.	1.040	0,70	0,70	0,49	0,27	177
R5/35	VIV.AISLAD.	1.050	0,70	0,70	0,49	0,27	179
R5/36	VIV.AISLAD.	1.030	0,70	0,70	0,49	0,27	175
R6/1	VIV.AGRUP.	4.985	0,80	0,80	0,64	0,46	1.468
R6/2	VIV.AGRUP.	4.420	0,80	0,80	0,64	0,46	1.301
R6/3	VIV.AGRUP.	3.725	0,80	0,80	0,64	0,46	1.096
R6/4	VIV.AGRUP.	4.265	0,80	0,80	0,64	0,46	1.256
R6/5	VIV.AGRUP.	6.200	0,80	0,80	0,64	0,46	1.825
R6/6	VIV.AGRUP.	5.962	0,80	0,80	0,64	0,46	1.755
R6/7	VIV.AGRUP.	3.400	0,80	0,80	0,64	0,46	1.001
TOTAL UNIDADES DE APROVECHAMIENTO							67.770

## PLANOS

Nº1. Situación y emplazamiento.

Nº2. División original de la propiedad.

Nº3. División definitiva de la propiedad.

Nº4. Zonificación original.

Nº5. Zonificación definitiva.

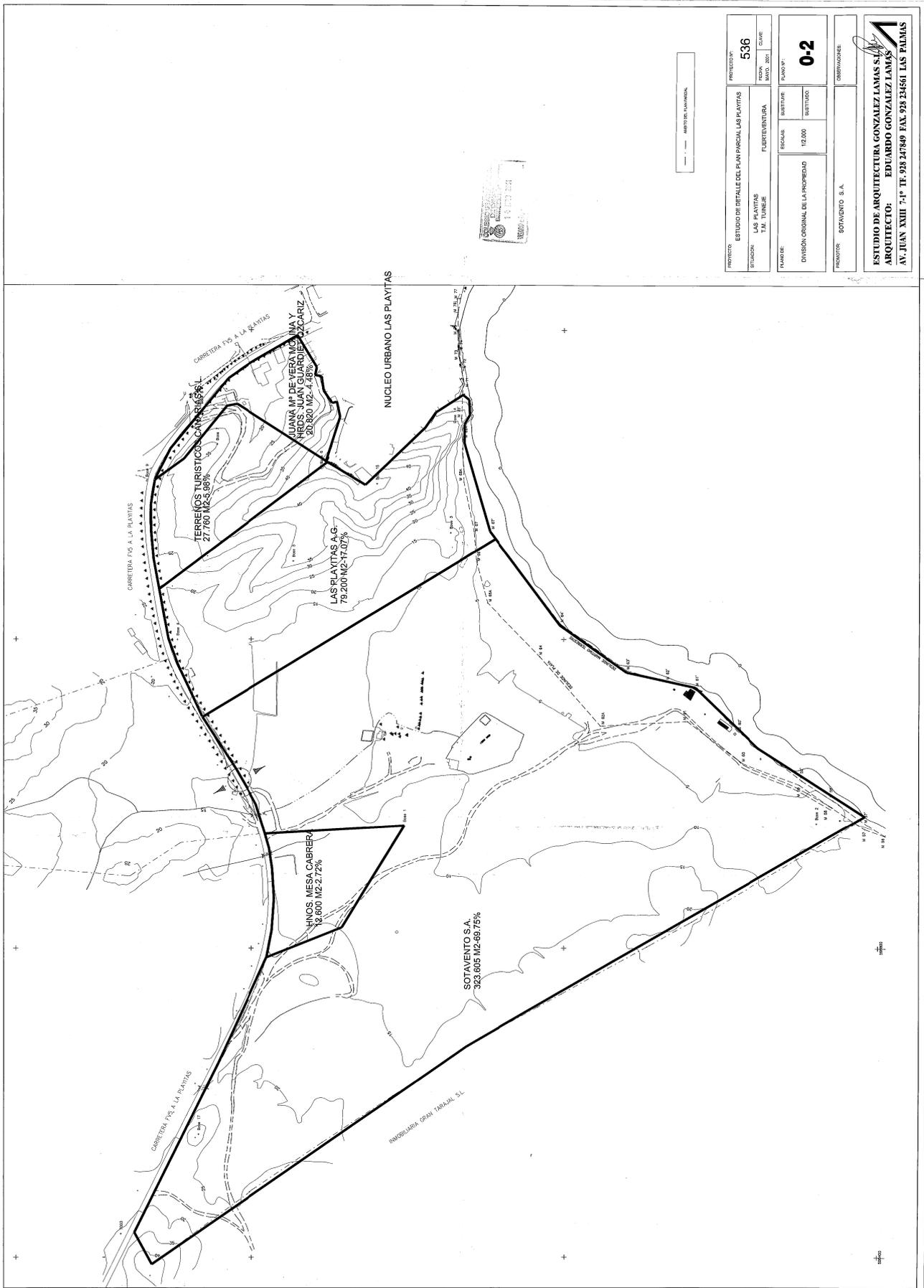
Nº6. Parcelario original.

Nº7. Parcelario definitivo.

Nº8. Parcelas para espacios libres de uso público y equipamiento comunitario.

Nº9. Implantación general del Conjunto Hotelero.

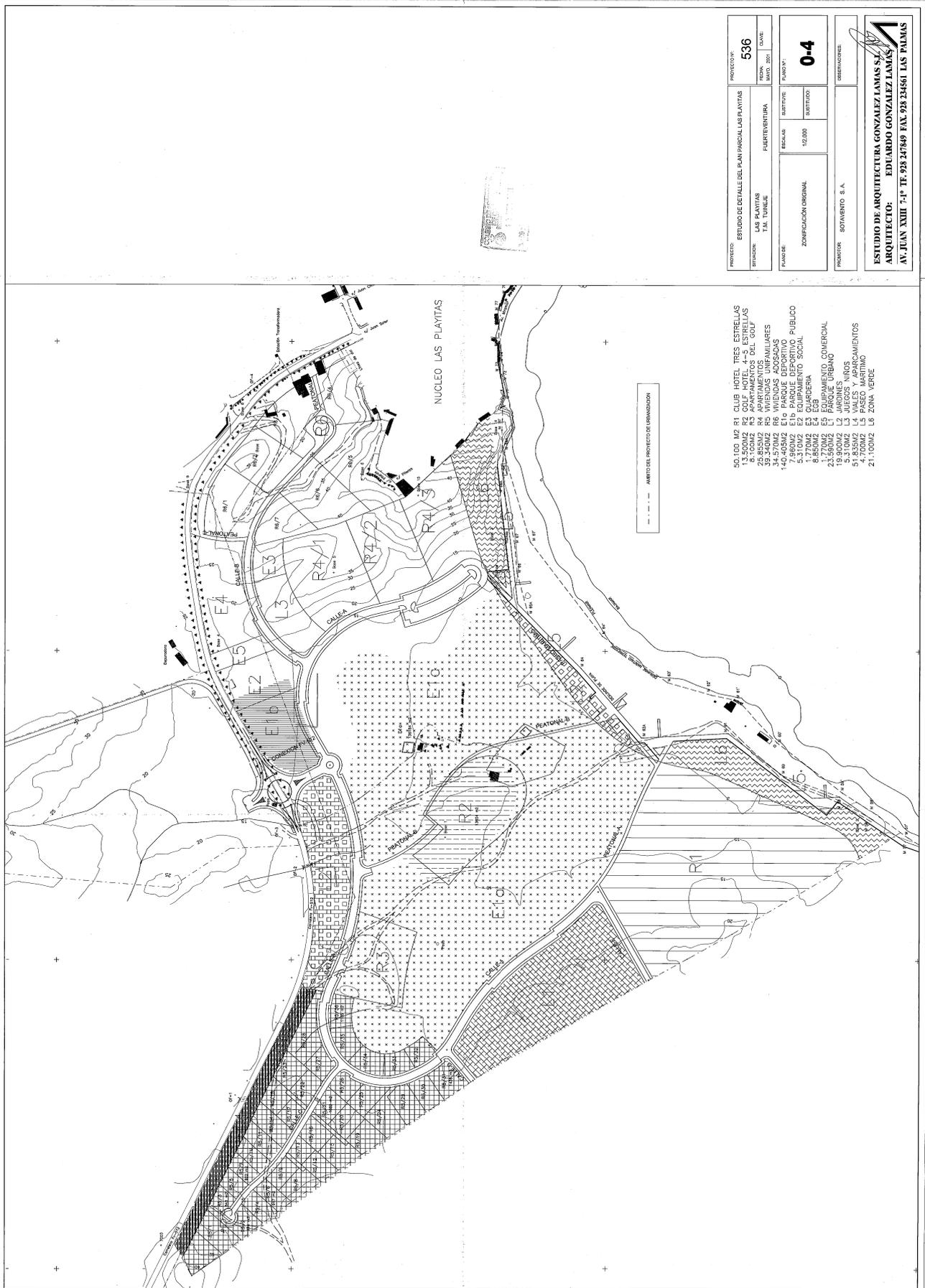




PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL LAS PLAYITAS	PROYECTO Nº	536
SITUACIÓN	LAS PLAYITAS	PROYECTADO POR	EDUARDO GONZÁLEZ LAMAS S.L.
T.M.	TURISME	FECHA	MAYO 2001
ESCALA	102,000	PROYECTO Nº	0-2
DIVISIÓN ORIGINAL DE LA PROPIEDAD		PROYECTADO POR	EDUARDO GONZÁLEZ LAMAS S.L.
PROYECTOR	SOTAVENTO S.A.	PROYECTO Nº	0-2
		PROYECTADO POR	EDUARDO GONZÁLEZ LAMAS S.L.
		PROYECTO Nº	0-2
		PROYECTADO POR	EDUARDO GONZÁLEZ LAMAS S.L.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA GONZÁLEZ LAMAS S.L.  
ARQUITECTO: EDUARDO GONZÁLEZ LAMAS  
AV. JUAN XXIII 7-1º Tº 928 247849 FAX 928 244561 LAS PALMAS

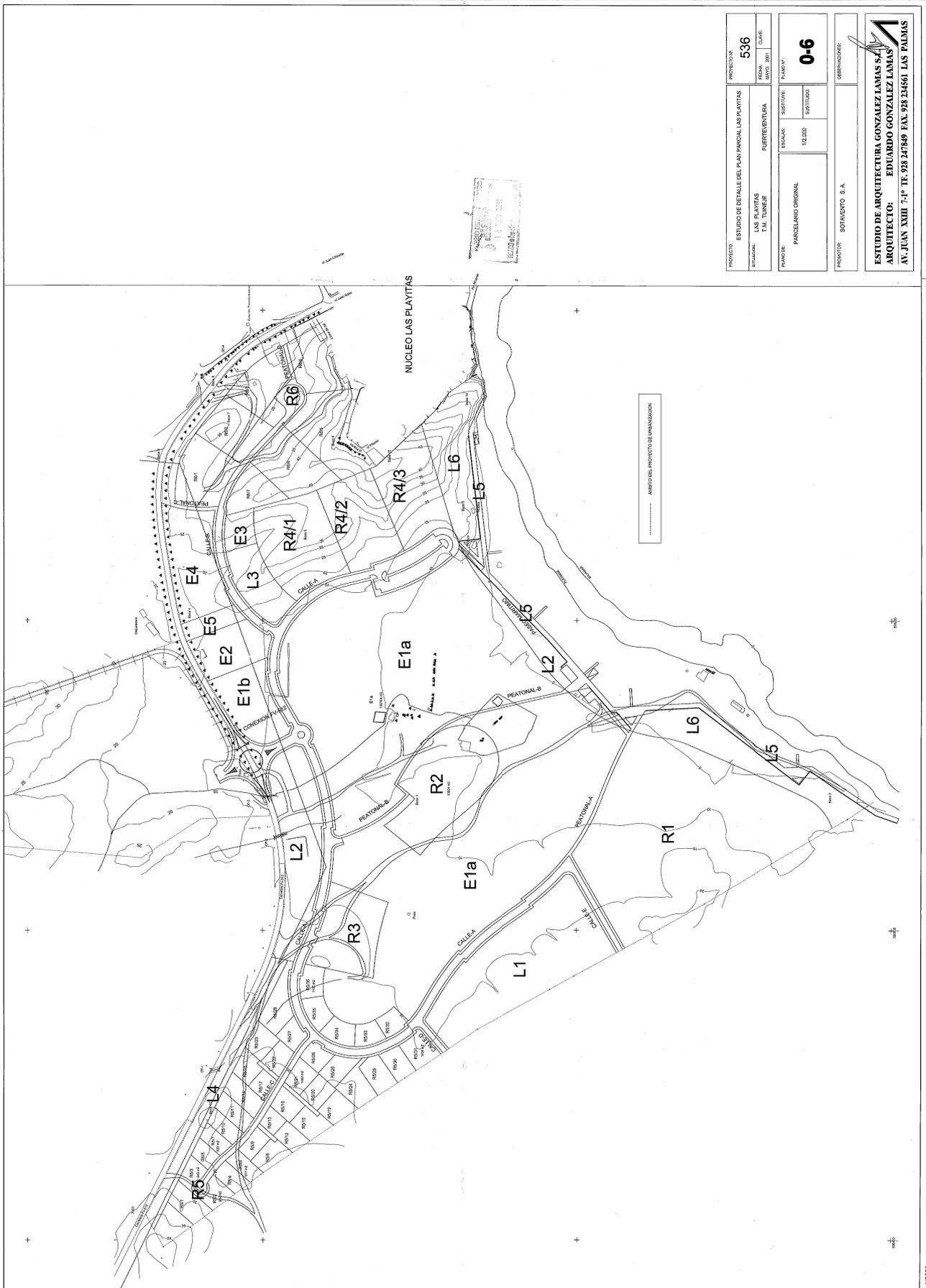




PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL LAS PLAYITAS	PROYECTO Nº:	536
ESPACIO:	LAS PLAYITAS	FECHA:	NOVIEMBRE 2021
	T.M. TUNEJE	TIPO:	Urbano
PLANO Nº:	ZONIFICACION ORIGINAL	ESCALAS:	1:2.000
		SURTIDOS:	0-4
PROMOTOR:	SETAVANTO S.A.	ORDENACIONES:	
<b>ESTUDIO DE ARQUITECTURA GONZALEZ LAMAS S.L.</b> <b>ARQUITECTO: EDUARDO GONZALEZ LAMAS</b> AV. JUAN XIII 7-1º T.F. 938 237849 FAX 938 238461 LAS PALMAS			

- AMBITO DEL PROYECTO DE ORDENACION
- 50.100 M2 R1 CLUB HOTEL TRES ESTRELLAS
  - 13.500M2 R2 GOLF HOTEL 4-5 ESTRELLAS
  - 8.950M2 R3 APARTAMENTOS DEL GOLF
  - 39.340M2 R5 VIVIENDAS UNIFAMILIARES
  - 34.570M2 R6 VIVIENDAS ADOSADAS
  - 1.770M2 E1 EQUIPAMIENTO COMERCIAL
  - 5.310M2 E2 EQUIPAMIENTO SOCIAL
  - 7.960M2 E16 PARQUE DEPORTIVO PUBLICO
  - 8.850M2 E4 ESCUELA
  - 1.770M2 E5 EQUIPAMIENTO COMERCIAL
  - 19.900M2 L2 JARDINES
  - 5.310M2 L3 JUEGOS NIROS
  - 4.700M2 L5 PASEO MARITIMO
  - 21.100M2 L6 ZONA VERDE





PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL LAS PLAYITAS	PROYECTO Nº	536
SITUACION	LAS PLAYITAS T.M. TUNEFÉ	FECHA	2021
		ELABORADO	2021
PLAN DE	PARCELARIO ORIGINAL	ESCALA	12.000
		SUSTITUCION	0-6
PROYECTOR	SOTAVIENTO S.A.	COMPROBACION	

ESTUDIO DE ARQUITECTURA GONZALEZ LAMAS S.A.  
ARQUITECTO: EDUARDO GONZALEZ LAMAS  
AV. JUAN XXIII 7-1º T.F. 928 247849 FAX. 928 234561 LAS PALMAS

