

**ACTA DE LA SESION ORDINARIA  
CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
EL DIA 8 DE NOVIEMBRE DE 2010**

**ASISTENCIA:**

- **Presidencia:**  
D. Rafael Perdomo Betancor.
- **Concejales:**  
D. Ramón C. Cabrera Peña  
D. Jesús M. Umpiérrez Cano.  
D. Antonio Jiménez Moreno.
- **Secretario General:**  
D. Antonio J. Muñecas Rodrigo.
- **Ausentes:**  
D. Blas Acosta Cabrera y  
Dña. Rosa Bella Cabrera Noda, quienes excusaron su asistencia ante la Presidencia por motivos de representación.

---

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas del día ocho de noviembre del año dos mil diez, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde titular, D. *Rafael Perdomo Betancor*, con la asistencia de los señores Concejales que en el encabezamiento se expresan, al objeto de celebrar sesión ordinaria en primera convocatoria para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 3742/2010, de 3 de noviembre.

Actúa de Secretario, el titular de la Corporación, D. *Antonio J. Muñecas Rodrigo*, que da fe del acto.

Abierta la sesión por la Presidencia, seguidamente se pasaron a tratar los asuntos del siguiente Orden del Día:

**PRIMERO.- LECTURA Y APROBACION, EN SU CASO, DEL BORRADOR DE LAS ACTAS DE LAS SESIONES PRECEDENTES.-**

Se trae, para su aprobación, el borrador del acta correspondiente a la sesión extraordinaria de 18 de octubre de 2010.

Formulada por el Sr. Alcalde-Presidente la pregunta de si algún miembro de la Junta de Gobierno tiene que formular alguna observación al borrador del acta en cuestión y no habiéndose formulado ninguna, se considera aprobada por unanimidad de los miembros presentes y ello conforme al artículo 91.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

### **SEGUNDO.- SUBVENCIONES.-**

No se presentó ninguna solicitud de subvención para dictamen de la Junta de Gobierno Local.

### **TERCERO.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PUBLICOS.-**

**3.1.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **María Rodríguez Placeres** (Rfa. Expte. 6/78 A.E.), por el que solicita cambio de titularidad a su favor de la Licencia de Apertura otorgada a nombre de D. *Antonio Cabrera Torres* por acuerdo de la Comisión Municipal Permanente tomado en sesión de 29 de agosto de 1978, correspondiente a un establecimiento destinado a "Comercio menor de productos textiles para el hogar" (Epígrafe fiscal 651.1 1), sito en la c/ Diputado Manuel Velázquez Cabrera nº 29 de Morro Jable (T.M. Pájara), según la documentación obrante en el expediente.

Vista la documentación presentada, el informe emitido por el Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea) y resultando acreditado el derecho al cambio de titularidad de la Licencia de Apertura que se solicita, dado que consta la conformidad del antiguo titular de la misma, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a Dña. María Rodríguez Placeres el cambio de titularidad a su favor de la Licencia de Apertura rfa. 6/78 A.E., la cual autoriza la apertura de establecimiento destinado a "Comercio menor de productos textiles para el hogar", sito en la c/ Diputado Manuel Velázquez Cabrera nº 29 de Morro Jable, en este Término Municipal, de conformidad con la documentación que obra en el expediente y sin perjuicio de otras autorizaciones a que haya lugar.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá

hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**3.2.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Komal Suresh Kokal** (Rfa. Expte. 22/2008 A.E.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Apertura de un establecimiento destinado a la actividad de "Comercio menor de artículos de regalo" (Epígrafe fiscal 653.3), sito en el local B-3-1 del Centro Comercial "Ventura" – Avenida del Saladar nº 27 de la Urbanización "Playas del Jable", en este Término Municipal, según proyecto técnico obrante en el expediente.

Visto igualmente el informe emitido por parte del Arquitecto Municipal (Sr. Gutiérrez Padrón), donde se hace constar lo siguiente:

*" ... Antecedentes*

*1.- La solicitud presentada el día 18 de septiembre de 2010 (R.E. 11.825), pretende obtener licencia de apertura para un establecimiento dedicado a la actividad de Comercio al menor de Artículos de regalo, sito en la ubicación referida en el epígrafe, conforme al Proyecto de reforma y acondicionamiento redactado por técnico competente, y debidamente visado.*

*2.- Con fecha 18 de noviembre de 2004, La JGL otorgó licencia de Primera Ocupación al Centro Comercial de referencia, según expediente 68/2000 LUM.*

*3.- Por Decreto de Alcaldía nº 636/2009, de 19 de febrero de 2009, se requirió a la solicitante la presentación de documentación complementaria al proyecto presentado.*

*4.- Posteriormente y por Decreto de Alcaldía nº 2138/2010, de 3 de junio de 2010, se volvió a requerir a la interesada a que se presentara un Anexo al proyecto de acondicionamiento del local, para poder continuar con la tramitación del expediente.*

*5.- Con fecha 14 de septiembre de 2010, se ha presentado por la interesada un Anexo al proyecto de acondicionamiento de local.*

*Consideraciones*

*1.- El proyecto de apertura del local recoge las obras realizadas no amparadas por licencia, consistentes en la ejecución de un altillo para almacenaje, aprovechando la altura del local.*

2.- Se justifica el cumplimiento de la normativa obligado cumplimiento, en particular la correspondiente al DB-SI , DB-SU , DB-HS y DB-SE (estructuras de Acero) del Código Técnico de la Edificación.

3.- El presente informe tiene por objeto verificar el cumplimiento del proyecto presentado e informar si es una actividad exenta del trámite del cumplimiento de la Ley 1/1998, de 8 de enero, del Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y de Actividades Clasificadas.

4.- La ubicación del local para el que se solicita licencia de apertura, corresponde al uso se solicita licencia, CUMPLE con los referidos parámetros.

5.- La clasificación de la actividad pretendida según la Ley 1/1998 aprobada por el Gobierno de Canarias, es la siguiente:

- MOLESTA (Ruidos, vibraciones).
- PELIGROSA (Incendio).

6.- El artículo 34 apartado 1 de la citada Ley 1/1998, dice " EL Gobierno de Canarias aprobará mediante decreto el nomenclátor de las actividades clasificadas".

Si bien al día de hoy esto no ha sido aprobado, el criterio de interpretación de la ley por parte de los técnicos municipales de este Ayuntamiento ha sido el de considerar el hecho de que determinadas actividades que pudieran ser clasificadas como molestas, dependiendo de que se cumplan al mismo tiempo determinadas circunstancias, puede considerarse como actividades exentas de la tramitación y cumplimiento de la Ley 1/1998. En el caso concreto de pequeños comerciales, siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Potencia mecánica instalada < 3 Kw
- Superficie total útil < 100 m<sup>2</sup>
- Nivel de ruido emitido < 75 dBA

7.- El Local para el que se solicita la licencia de apertura para la actividad de "Comercio menor de artículos de regalo" se puede considerar **ACTIVIDAD INOCUA**, por darse en él las siguientes condiciones:

- Potencia mecánica instalada: 2,8 Kw.
- Superficie útil de venta total: 88.20 m<sup>2</sup>.
- Nivel de ruido emitido: < 75 dBA

8.- La documentación presentada para la obtención de la Licencia presenta proyectos y acreditaciones del cumplimiento de las normativas en vigor que le son de aplicación.

9.- La actividad que se pretende desarrollar en este local no es incompatible con otros locales en la zona, ya que el uso característico de la zona es el comercial en general.

10.- Por otro lado, y en visita realizada por el técnico que suscribe, se comprobó que el proyecto presentado se corresponde con las instalaciones del local

### Conclusiones

En base a lo anteriormente expuesto, se informa **FAVORABLEMENTE** a la solicitud de licencia de apertura para la actividad de "Comercio al menor de Artículos de regalo" como **Actividad Inocua ...**.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a Dña. Komal Süresh Kokal Licencia Municipal de Apertura para el ejercicio de la actividad de "Comercio menor de artículos de regalo", en establecimiento ubicado en el local B-3-1 del Centro Comercial "Ventura" – Avenida del Saladar nº 27 de la Urbanización "Playas del Jable", en este Término Municipal, y ello conforme a lo expresado en el informe técnico antes citado.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**3.3.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Barbara Klara Krines** (Rfa. Expte. 22/2009 A.E.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Apertura

de un establecimiento destinado a la actividad de "Comercio menor de artículos de menaje, ferretería, adorno, etc." (Epígrafe fiscal 653.3 1), sito en el local nº 7 del Centro Comercial "Sotavento" - c/ L.T.U. nº 2 de Costa Calma (T.M. Pájara), según proyecto técnico obrante en el expediente.

Visto igualmente el informe emitido por parte del Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea), donde se hace constar:

#### Antecedentes

1.- La solicitud presentada el día 27 de septiembre de 2010 (R.E. 12.267), pretende obtener licencia de apertura para un establecimiento dedicado a la actividad de Comercio menor de artículos de artesanía y bisutería, sito en la ubicación referida en el epígrafe.

#### Consideraciones

1.- La actividad para la que se solicita licencia, CUMPLE con los parámetros urbanísticos establecidos. Se aporta la siguiente documentación:

Declaración censal de alta en el ejercicio de la actividad (modelo 037).

Recibo del I.B.I.U. - impuesto de bienes inmuebles urbana.

NIF del interesado.

Proyecto de instalaciones para local destinado a bazar.

Fotografía del local.

Contrato de arrendamiento del local.

2.- Respecto a las condiciones de las instalaciones del local en sí, se considera que el proyecto presentado está dotado de las instalaciones de señalización y protección contra incendios necesarias.

El uso pretendido es conforme a normativa, y compatible con el uso comercial del local en que se ubica.

3.- En el proyecto presentado, conforme a la memoria descriptiva, los elementos constructivos y los materiales elegidos se ajustarán a la normativa actual, y en particular al Código Técnico de la Edificación, contando el local con las siguientes características:

**Superficie útil local: 22,30m<sup>2</sup>**

**Ocupación total del local: 11personas.**

### Conclusiones

1.- Se considera **VIABLE** la actividad solicitada, al cumplir con la normativa urbanística que le es de obligado cumplimiento.

### Propuesta de Resolución

1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión de la licencia de apertura, conforme a lo indicado en el apartado anterior ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a Dña. Barbara Klara Krines Licencia Municipal de Apertura para el ejercicio de la actividad de "Comercio menor de artículos de menaje, ferretería, adorno, etc." en establecimiento ubicado en el local nº 7 del Centro Comercial "Sotavento" - c/ L.T.U. nº 2 de Costa Calma, en este Término Municipal, y ello conforme a lo expresado en el informe técnico antes citado.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

3.4.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Mercedes Pérez García** (Rfa. Expte. 23/2009 A.E.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Apertura

de un establecimiento destinado a la actividad de "Comercio menor de productos alimenticios y bebidas" (Epígrafe fiscal 647.1 1), sito en la c/ Terrero nº 11 del casco urbano de Pájara, en este Término Municipal, según proyecto técnico obrante en el expediente.

Visto igualmente el informe emitido por parte del Arquitecto Municipal (Sr. García Aicolea), en el que se hace constar lo siguiente: —

... Antecedentes

1.- La solicitud presentada el día 17 de junio de 2010 (R.E. 8.576), pretende obtener licencia de apertura para un establecimiento dedicado a la actividad de "Comercio menor de productos alimenticios de cualquier clase y bebidas en establecimiento con vendedor" sito en la ubicación referida en el epígrafe.

2.- Consta la existencia de licencia de acondicionamiento de local, aprobado en Junta de Gobierno Local, de fecha 25 de mayo de 2009.

3.- Con fecha 03 de junio de 2010, se emite informe con las siguientes conclusiones:

La documentación aportada por el interesado es insuficiente, debiendo aportar:

- Proyecto de apertura de actividad inocua.
- Copia del último recibo del IBIU.
- Fotocopia del DNI de la interesada.
- Contrato de arrendamiento ó propiedad del local.

4.- Con fecha 14 de septiembre de 2010, se aporta documentación complementaria, sustituyendo el epígrafe de la actividad inocua a desarrollar.

Consideraciones

1.- Se aporta la siguiente documentación:

NIF del interesado.

Modelo 845 – IAE.

Contrato de arrendamiento del local.

Fotografía de la fachada del local.

Documento justificativo de estar al corriente del IBIU.

Proyecto de apertura de la actividad, redactado por técnico competente.



*Se han subsanado los reparos observados en el informe inicial. Se gira visita al local, comprobando la correspondencia de lo ejecutado con el proyecto aportado.*

*2.- Se comprueba en la visita que la actividad desarrollada es la venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, que no incluye productos cárnicos, ni propios de las pescaderías, platos preparados o elaboración de pastelería.*

*Su superficie es inferior a 100 m<sup>2</sup>, y la potencia mecánica instalada > 3 Kw. Puede por lo tanto, considerarse como una actividad inocua. La actividad detallada no se encuentra en los supuestos de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas conforme al nomenclátor anejo al RAMINP.*

*3.- En el proyecto presentado, conforme a la memoria descriptiva, los elementos constructivos y los materiales elegidos se ajustarán a la normativa actual, y en particular al Código Técnico de la Edificación, contando el local con las siguientes características:*

**Superficie útil local: 24m<sup>2</sup>**

**Ocupación total del local: 12pers.**

#### Conclusiones

*1.- Se considera VIABLE la actividad solicitada, al cumplir con la normativa urbanística que le es de obligado cumplimiento:*

*2.- La actividad desarrollada en el local se considera inocua, al ceñirse la venta de productos alimenticios por lo general envasados, bebidas y tabaco, que no incluye productos cárnicos, ni propios de las pescaderías, platos preparados o elaboración de pastelería.*

*Su pequeña superficie (< 100 m<sup>2</sup>) y características técnicas, hacen que la actividad no pueda considerarse como molesta, insalubre, nociva o peligrosa.*

#### Propuesta de Resolución

*1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión de la licencia de apertura, conforme a lo indicado en el apartado anterior.*

*2.- Advertir al interesado como limitación al desarrollo de la actividad, que en el local de referencia no se podrán vender productos de carnicería, pescadería ni platos preparados ...".*

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a Dña. Mercedes Pérez García Licencia Municipal de Apertura para el ejercicio de la actividad de "Comercio menor de productos alimenticios y bebidas", en establecimiento ubicado en la c/ Terrero nº 11 del casco urbano de la población de Pájara, en este Término Municipal, y ello conforme a lo expresado en el informe técnico antes citado.

Segundo.- Requerir a la solicitante la presentación, en plazo no superior a quince días, del oportuno Modelo 036, declarativo ante la Agencia Tributaria de inicio de la actividad económica de "Venta menor de tabaco" detectada en el establecimiento de referencia.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a la interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**3.5.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de "**Canarias Royal Inmobiliaria, S.C.P.**" (Rfa. Expte. 26/2009 A.E.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice el desarrollo de la actividad económica de "Servicios de la Propiedad Inmobiliaria" (Epígrafe fiscal 834 1) en la c/ Punta de los Molinillos nº 16 de Costa Calma (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

Visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. García Alcolea), en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... Antecedentes

1.- La solicitud presentada el día 08 de julio de 2009 (R.E. 9.645), pretende obtener licencia de apertura para un establecimiento dedicado a la actividad de "Inmobiliaria", sito en la ubicación referida en el epígrafe.

### Consideraciones

1.- El uso pretendido se desarrolla en un semisótano de un edificio con uso residencial – turístico, dentro del Polígono D1 de Cañada del Río.

Conforme a las ordenanzas comunes del Plan parcial Cañada del Río, las plantas semisótano en parcelas de uso residencial serán admisibles únicamente para cuartos trasteros ó instalaciones propias del edificio. No se contempla la posibilidad de disponer el uso comercial en planta sótano ó semisótano.

### Conclusiones

1.- En consecuencia con las consideraciones expuestas, dado que el uso comercial en semisótano está prohibido en el suelo en que se ubica la vivienda de referencia, desde esta oficina técnica se informa **desfavorablemente** la viabilidad de la actividad solicitada, conforme a la documentación aportada.

### Propuesta de Resolución

1.- Se considera **INVIABLE** la actividad solicitada en el inmueble de referencia, por no ser compatible el uso pretendido con la ordenanza de aplicación, por lo que se informa **desfavorablemente** la concesión de licencia de apertura ...".

—Visto además el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), que reza literalmente:

### " ... Consideraciones Jurídicas

El 8 de julio de 2009 se solicita por la representación de la mercantil Canarias Royal Inmobiliaria, S.C.P. licencia de apertura de establecimiento destinado a inmobiliaria.

De acuerdo con el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, los Ayuntamientos podrán sujetar a sus administrados al deber de obtener previa licencia en los casos previstos por la Ley, la intervención municipal tenderá a verificar si los locales e instalaciones reúnen las condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad y las que en su caso estuviesen dispuestas en los planes de urbanismo debidamente aprobados, pudiendo ejercer la función de policía cuando estas fuesen perturbadas o existiese peligro de su perturbación, con el fin de restablecerlas o conservarlas. El artículo 22.1 de esta misma ley sujeta expresamente a los establecimientos mercantiles e industriales a la imprescindible obtención de licencia de apertura.

En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de licencias es el que figura en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, salvo legislación específica y sin perjuicio de la eventual necesidad de someter la solicitud a informe o autorización de otras Administraciones Públicas

Obra en el presente expediente informe del técnico municipal de 10 de junio de 2010 en el que se determina lo siguiente:

"(...) Se considera INVARIABLE la actividad solicitada en el inmueble de referencia, por no ser compatible el uso pretendido con la ordenanza de aplicación, por lo que se informa desfavorablemente la concesión de licencia de apertura

El Plan General de Ordenación Urbana de Pájara actualmente en vigor determina que las plantas semisótano en parcelas de uso residencial serán admisibles únicamente para cuartos trasteros o instalaciones propias del edificio, tal y como dispone el técnico municipal no se contempla la posibilidad de disponer el uso comercial en planta sótano o semisótano.

La Ley 4/1994, de 25 de abril, de Comercio de Canarias establece que la actividad comercial es la llevada a cabo por personas físicas o jurídicas públicas o privadas, que actúen tanto por cuenta propia como ajena y dirigida a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos y mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial, tal y como es el caso que nos ocupa, dicha actividad minorista, debe, salvo los supuestos especiales previstos en dicha Ley, desarrollarse en establecimientos permanentes.

El órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno Local, por delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante Decreto nº 2.197/2007, de fecha 18 de junio.

#### Propuesta de Resolución

En este sentido tal y como se pronuncia el técnico municipal en su informe de 10 de junio de 2010 el proyecto incumple con las normas y ordenanzas que son de aplicación pues no se contempla la posibilidad de disponer el uso comercial en planta sótano o semisótano informándose desfavorablemente la licencia de apertura de un establecimiento destinado a inmobiliaria ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Denegar a la sociedad "Canarias Royal Inmobiliaria, S.C.P." la Licencia Municipal instada para llevar a cabo el desarrollo de la actividad económica de "Servicios de la Propiedad Inmobiliaria" (Epígrafe fiscal 834 1) en la c/ Punta de los Molinillos nº 16 de Costa Calma, en este Término Municipal, y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la empresa interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**3.6.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Damarys Navarro Hernández** (Rfa. Expte. 30/2009 A.E.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Apertura de un establecimiento destinado a la actividad de "Comercio menor de muebles y maquinarias de oficina" (Epígrafe fiscal 659.2 1), sito en la c/ Diputado Manuel Velázquez Cabrera nº 9 Local Izquierda de Morro Jable (T.M. Pájara), según proyecto técnico obrante en el expediente.

Visto igualmente el Informe emitido por parte del Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea), en el que se hace constar lo siguiente:--

#### " ... Antecedentes

*1.- La solicitud presentada el día 27 de julio de 2009 (R.E. 10.464), y la documentación complementaria aportada con fecha 26 de enero de 2010, pretende obtener licencia de apertura para un establecimiento dedicado a la actividad de venta al por menor de muebles y máquinas de oficinas, sito en la ubicación referida en el epígrafe, conforme al proyecto de apertura de local redactado por técnico competente, y debidamente visado.*

#### Consideraciones

*1.- Se aporta proyecto técnico redactado por técnico competente, Declaración de alta en el ejercicio de la actividad, Fotocopia de Permiso de Residencia, Contrato de arrendamiento del local, fotografía de la fachada del local, y copia de la carta de pago del IBIU.*

*2.- Respecto a las condiciones de las instalaciones del local en sí, se considera que el proyecto presentado está dotado de las instalaciones de señalización y protección contra incendios necesarias. En la visita al local se comprobó la existencia de equipos de extinción y señalización de incendios conforme al proyecto presentado.*

*El uso pretendido es conforme a normativa, y compatible con el uso comercial del local en que se ubica.*

3.- En el proyecto presentado, conforme a la memoria descriptiva, los elementos constructivos y los materiales elegidos se ajustarán a la normativa actual, y en particular al Código Técnico de la Edificación, contando el local con las siguientes características:

**Superficie útil local: 29,96 m<sup>2</sup>**

**Ocupación total del local: 15 personas.**

4.- No consta Licencia de primera ocupación del inmueble en el que se ubica el local de referencia; El edificio cuenta con licencia urbanística aprobada en Comisión de Gobierno de fecha 22 de abril de 2002, y nº exp. 10/2002 LUM.

#### Conclusiones

1.- Se considera VIABLE la actividad solicitada, al cumplir con la normativa urbanística que le es de obligado cumplimiento.

2.- El inmueble no ha obtenido la preceptiva licencia de primera ocupación; no obstante, dada la naturaleza de la licencia de actividad, se remite a informe jurídico la necesidad de la aportación de la licencia de primera ocupación del inmueble.

#### Propuesta de Resolución

1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión de la licencia de apertura, conforme a lo indicado en el apartado anterior, sin perjuicio del correspondiente informe jurídico respecto a la ausencia de primera ocupación de la edificación.

2.- Se requerirá a la propietaria del inmueble, Doña Ramona Francés López, la obtención de la oportuna licencia de primera ocupación del edificio de 2 locales, 1 vivienda, 4 apartamentos y 2 estudios, situado en la C/ Diputado Manuel Velázquez Cabrera nº 9 de Morro-Jable...".

Visto igualmente el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), que reza como sigue:

#### " ... Consideraciones Jurídicas

El 27 de julio de 2009 se solicita por Doña Damaris Navarro Hernández licencia de apertura para actividad inocua, consistente en la venta al por menor de muebles y máquinas de oficinas.

De acuerdo con el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, los Ayuntamientos podrán sujetar a sus administrados al deber de obtener previa licencia en los casos previstos por la Ley, la intervención municipal tenderá a verificar si los locales e instalaciones reúnen las condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad y las que en su caso estuviesen dispuestas en los planes de urbanismo debidamente aprobados, pudiendo ejercer la función de policía cuando estas fuesen perturbadas o existiese peligro de su perturbación, con el fin de restablecerlas o conservarlas. El artículo 22.1 de esta misma ley

sujeta expresamente a los establecimientos mercantiles e industriales a la imprescindible obtención de licencia de apertura.

Se ha de tener en cuenta que las licencias de apertura de establecimiento no se limitan a un mero control y autorización de las instalaciones en cada caso necesarias, sino que se proyecta hacia el futuro para condicionar de modo continuado el funcionamiento de la actividad que se autoriza, constituye por tanto una autorización operativa, cuya virtualidad no se agota en el control preventivo que la Administración efectúa en el acto de licencia.

En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de licencias es el que figura en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, salvo legislación específica y sin perjuicio de la eventual necesidad de someter la solicitud a informe o autorización de otras Administraciones Públicas.

Obra en el presente expediente informe del técnico municipal de fecha 17 de junio de 2010 en el que se determina lo siguiente:

" No consta licencia de primera ocupación del inmueble en el que se ubica el local de referencia; El edificio cuenta con licencia urbanística aprobada por la Comisión de Gobierno de fecha 22 de abril de 2002.

(...) Se considera VIABLE la actividad solicitada, al cumplir con la normativa urbanística que le es de obligado cumplimiento.

El inmueble no ha obtenido la preceptiva licencia de primera ocupación, no obstante, dada la naturaleza de la licencia de actividad se remite a informe jurídico la necesidad de la aportación de la licencia de primera ocupación del inmueble.

Teniendo en cuenta lo anterior y partiendo de la base de que no se exigía que la presente licencia de apertura tuviera carácter previo o simultáneo a la de obras por no destinarse el inmueble a una de las actividades determinadas en la Ley 1/1998 de 8 de enero, por la que se aprueba el régimen jurídico de los espectáculos públicos y actividades clasificadas, no se puede obviar que se ha de obtener licencia de primera ocupación del edificio o local.

Esto es así porque tal y como se ha reiterado jurisprudencialmente, la licencia de apertura o de instalación y funcionamiento sólo tiende a legitimar el ejercicio de la correspondiente actividad, en tanto que la licencia de primera ocupación propende que a la verificación de que el uso de aquél se ajuste al Plan Urbanístico; es decir, que la misma tiende a comprobar si la obra o construcción cumple las exigencias legalmente establecidas. Son, por tanto dos tipos de licencias diferentes que tienden a legitimar o autorizar supuestos distintos siendo ambas necesarias.

No obstante, lo anterior y dado que en el informe técnico citado se hace constar que la edificación donde se emplaza el local que se pretende abrir al público presenta una antigüedad superior a los cinco años y teniendo en cuenta que no consta que se haya incoado expediente sancionador contra la misma en los cuatro últimos años, se ha de entender prescrita la infracción administrativa.

*Dicha circunstancia, es decir, la falta de la licencia de primera ocupación no debe impedir el aprovechamiento óptimo del inmueble, en utilización de las facultades que dimanar del derecho real que atribuye su uso y disfrute, siempre que con dicho aprovechamiento no se sobrepasen los límites que establecen los preceptos de la legislación urbanística en relación a las obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación (TS 27-9-85; TS 2-10-91; TS 30-1-98). En el presente caso por el técnico municipal se informa que las condiciones técnicas exigidas para el desarrollo de la actividad se cumplen por el inmueble.*

*El órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno Local, por delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante Decreto nº 2.197/2007, de fecha 18 de junio.*

#### Propuesta de Resolución

*En aras al criterio jurisprudencial que determina que la condición de fuera de ordenación no debe impedir el aprovechamiento óptimo del inmueble, en utilización de las facultades que dimanar del derecho real que atribuye su uso y disfrute, siempre que con dicho aprovechamiento no se sobrepasen los límites que establecen los preceptos de la legislación urbanística en relación a las obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación, PROCEDE en este caso apreciar la excepcionalidad y, en su caso, otorgar la licencia de apertura solicitada, una vez que consta en el presente expediente informe favorable del técnico municipal para el desarrollo de la actividad solicitada ...".*

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a Dña. Damarys Navarro Hernández Licencia Municipal de Apertura para el ejercicio de la actividad de "Comercio menor de muebles y maquinarias de oficinas", en establecimiento ubicado en la c/ Diputado Manuel Velázquez Cabrera nº 9 - Local Izquierda de Morro Jable (T.M. Pájara), y ello conforme a lo expresado en el informe técnico antes citado.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la



Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

#### **CUARTO.- LICENCIAS URBANISTICAS.-**

4.1.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Mario Bermejo Antolín** (Rfa. Expte. 5/87 L.U.M.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal de Primera Ocupación para establecimiento destinado a "Discoteca", sito en el conjunto "Club Ancora" Parcela A - Polígono C-2 de la Urbanización "Cañada del Río" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. Gutiérrez Padrón), en el que se deja constancia de lo siguiente:

#### *... Objeto*

*La presente solicitud tiene por objeto la obtención de Licencia de Primera Ocupación para la legalización de una discoteca situada en sótano del inmueble emplazado en la parcela A del Polígono C-2 de la Urbanización "Cañada del Río", cuya promoción ha realizado el solicitante y de acuerdo con la certificación final de dirección de obra, expedida por el Arquitecto D. Carlos Javier Mata Afonso, que se encuentra debidamente visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, con fecha 10 de febrero de 1998.*

#### *Antecedentes*

1.- La Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada el día 23 de mayo de 1996, acordó conceder Licencia de obras para un proyecto de legalización de discoteca situado en la parcela A del Polígono C-2 de la Urbanización "Cañada del Río".

2.- La Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada el día 12 de agosto de 1999, adoptó el acuerdo de informar desfavorablemente a la concesión de la Licencia de Primera Ocupación de Legalización de Discoteca, ya que se habían detectado una serie de deficiencias en el cumplimiento de la normativa contraincendios NBE-CPI-96.

3.- Tras varios requerimientos al interesado de subsanación de las deficiencias detectadas, y sin que éstas fueran corregidas, mediante Decreto de Alcaldía nº 973/2000 se procedió al archivo de las actuaciones obrantes en el archivo de referencia. Este edicto fue publicado en el BOP nº 37 de 27 de marzo de 2000.

4.- Mediante escrito del interesado de fecha 19 de julio de 2010 se solicita la reapertura del expediente tramitado en su día con nº de referencia 5/87 LUM, de cara a obtener la

Licencia de Primera Ocupación para la Legalización de Discoteca en la ubicación que figura en este informe.

#### Consideraciones

1.- En cumplimiento del Real Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, el itinerario interior al inmueble debe ser adaptado según cuadro E.1 de Anexo 2. Ello implica que, según norma E.2.1.1.8. "... no se incluya ninguna escalera ni escalón aislado ...". El desnivel de la pista de baile INCUMPLE con la normativa.

Asimismo se incluye en la escalera de emergencia, la norma E.2.2.2.4, según la cual, el número de escalones seguidos no puede superar los doce peldaños.

No existe aseos para minusválidos, ni acceso adaptado en ellos (Norma E.2.2.3 y E.2.1.1.).

2.- Para poder continuar con la tramitación del expediente de legalización de la Discoteca, y dado que el expediente anterior quedó archivado por la inactividad del interesado, se deberá presentar un nuevo Proyecto de Legalización de discoteca, que dé cumplimiento al Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE) y las posteriores modificaciones a este RD, a través del RD 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico DB-HR Protección frente al ruido, así como el RD 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

3.- El nuevo proyecto de legalización que se presente, deberá estar redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, conforme establece el RD 1000/2010, de 5 de agosto, sobre el visado colegial obligatorio.

#### Conclusiones

En tanto no se corrijan los extremos planteados y sean revisados por el Técnico que suscribe, no procede, por tanto, la concesión de Licencia de Primera Ocupación y en tanto no se conceda la misma, no procede dar Licencia de Apertura.

#### Propuesta de Resolución

En consecuencia con lo anteriormente expuesto se informa desfavorablemente la concesión de Licencia de Primera Ocupación de la Legalización de Discoteca solicitada ...".

Visto además el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Gozalo Matallana), que reza literalmente:

## **... I.- ANTECEDENTES.-**

**Primero.-** Que con fecha 23 de mayo de 1996, por la Comisión Municipal de Gobierno, se concedió licencia de obras a un proyecto de legalización de discoteca situado en la parcela A del Polígono C-2 de la Urbanización Cañada del Río.

**Segundo.-** Que mediante acuerdo de la C.M.G, de 12 de agosto de 1999, se acordó requerir al interesado la presentación de modificado de proyecto a los efectos de subsanar las deficiencias detectadas por el arquitecto municipal, quien había informado desfavorablemente la licencia de primera ocupación.

**Tercero.-** Consta en el expediente Decreto nº973/2000, de 98 de marzo, por el que se archivan las actuaciones relativas a la solicitud de primera ocupación de la discoteca en cuestión formulada por D. Mario Bermejo Antolín. Consta publicación en el BOP Las Palmas nº37, de 27 de marzo de 2000.

## **II.- OBJETO.-**

Que mediante requerimiento de la Jefa de la Unidad Administrativa de la Oficina, se interesa la emisión de informe jurídico respecto a la solicitud formulada por D. Mario Bermejo Antolín, presentada en el Registro General de la Corporación el 19 de julio de 2010 (RE nº 9.790) relativa a la expedición de licencia de primera ocupación para Discoteca, emplazada en la parcela A del Polígono C-2 de la urbanización Cañada del Río.

## **III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-**

**Primera.-** Establece el artículo 166.5.a), 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 (en adelante TRLOTENC), que en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, como acto de instrucción, se han de emitir los correspondientes informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable. Asimismo, dispone el mismo artículo 166.1 del TRLOTENC que, están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción, edificación y uso del suelo y, en particular:

"...h) La primera utilización y ocupación de las edificaciones e instalaciones en general..."

Al respecto cabe advertir que consta en el expediente informe del arquitecto municipal, emitido con fecha 27 de octubre de 2010, en el que informa desfavorablemente la solicitud de primera ocupación para la citada Discoteca, y ello por no cumplir con la normativa de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, citándose concretamente la norma E.2.2.28, la norma E.2.2.2.4 y las Normas de E.2.23 y E.2.1.1. del Real Decreto 227/1997, de 18 de septiembre por el que se aprueba el reglamento de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación. Si bien el técnico municipal informa desfavorablemente la concesión de la licencia de primera ocupación, advierte que para legalizar la discoteca en cuestión debe presentarse proyecto de legalización que

cumpla con el Real Decreto 314/2006, 17 de marzo, y el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, además de firmado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.

En esta misma línea cabe citar el artículo 21.2 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, relativo a las licencias, y en el que se establece que "2. En todo caso se examinará si el acto proyectado se ajusta a los planes de ordenación urbana y, además, si concurren las circunstancias que se expresan para cada uno de los relacionados (...) d) si el edificio puede destinarse a determinado uso, por estar situado en zona apropiada y reunir condiciones técnicas y salubridad y, en su caso, si el constructor ha cumplido el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización;"

La denegación de la licencia de primera ocupación por motivos de seguridad y salubridad es procedente (STS 03-04-00 RJ 2000\4918).

En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de licencias es el que figura en el artículo 219 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, salvo legislación específica, y sin perjuicio de la eventual necesidad de someter la solicitud a informe o autorización de otras Administraciones Públicas; En cuanto a plazo para resolver y el silencio administrativo se aplicará el régimen establecido, en el 166.5.b) y c), del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, como norma posterior y específica, y en los artículos 42 y 43 de la Ley 30/92, modificada por la Ley 4/1999, de aplicación general dado su carácter de norma posterior y básica; en cuanto al carácter positivo o negativo del mismo, se rige por el artículo 166.6 del TRLRHL y por el artículo 219.1e) del RGESPC.

**Segunda.-** Se advierte al interesado que la actividad de Discoteca es una actividad clasificada conforme a la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y de Actividades Clasificadas de Canaria, cuyo artículo 4 dispone que la licencia de actividad clasificada es previa a la licencia de obras.

**Tercera.-** Establece el artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales que las licencias se otorgan salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero. No obstante, se advierte que la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias ha manifestado en el Fundamento Jurídico de la Sentencia núm. 197/2005 de 7 marzo (JUR 2005\131493) que "...los Ayuntamientos deben examinar la titularidad que el solicitante de la licencia se arroga sobre el terreno para el que se solicita autorización de construir, absteniéndose de conceder la licencia pedida cuando de los documentos aportados con la solicitud y de las pruebas obrantes en el expediente, en que la misma se tramita, se dedujere que el terreno destinado a la realización de la obra no se encontraba delimitado o existiera título contradictorio del dominio."

**Cuarta.-** El órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno Local, por delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante Decreto nº 2.197/2007 de 18 de junio (BOP nº87 de 4 de julio de 2007).

#### **IV.- CONCLUSIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.-**

*A tenor de los hechos y de los fundamentos de derecho antes expuestos, así como sobre la base del informe desfavorable del arquitecto municipal, en cuanto que no se cumple con la normativa de accesibilidad, cabe concluir que no procede conceder licencia de primera ocupación a la discoteca en cuestión.*

*Por otra parte se advierte que de conformidad con el artículo 4 de la Ley 1/1998, 8 de enero, habrá de tramitarse y obtenerse licencia de actividad clasificada para discoteca, con carácter previo a la concesión de licencia de legalización de obras.*

*Asimismo, se hace la advertencia de que, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. No obstante, y supuesto que obra en el expediente controversia dominical, procedería requerir al solicitante la acreditación de la titularidad ...".*

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Denegar a D. Mario Bermejo Antolín la Licencia Urbanística de Primera Ocupación instada con referencia al establecimiento destinado a "Discoteca", sito en el conjunto "Club Ancora" - Parcela A - Polígono C-2 de la Urbanización "Cañada del Río", en este Término Municipal, y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa

"Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.2.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Inmobiliaria Fuerteventura, S.A.**" (Rfa. Expte. 67/2000-L.U.M.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Primera Ocupación para Hotel-Apartamento de 4\* (169 habitaciones = 490 camas), zonas comunes y 108 plazas de aparcamiento, construido en la parcela P-8 del Plan Parcial SUP-5 "Playas del Jable" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la certificación final de obras aportada por la representación de la sociedad interesada.

Resultando que en el día de la fecha se recibe en el Registro General de esta Corporación escrito planteado por la representación de la entidad mercantil "**Altamira Santander Real Estate, S.A.**" (R.E. nº 14175), a través del cual interesa el otorgamiento a su nombre de la Licencia de Primera Ocupación mencionada, acreditando documentalmente su condición de actual propietaria de la citada edificación.

Vistos los informes elaborados por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) y la Técnico de Administración General (Sra. Gozalo Matallana) obrantes en el expediente.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud de transferencia de titularidad planteado por la entidad mercantil "**Altamira Santander Real Estate, S.A.**" y conceder a su favor la Licencia Municipal de Primera Ocupación para el Hotel-Apartamento de 4\* (169 habitaciones = 490 camas), zonas comunes y 108 plazas de aparcamiento, ejecutado en la parcela P-8 del Plan Parcial SUP-5 "Playas del Jable", en este Término Municipal y ello conforme a lo especificado anteriormente.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a las sociedades interesadas, significándoles que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

4.3.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Cesáreo Ramos Hernández** (Rfa. Expte. 129/2002 L.U.M.), relativo a Licencia Urbanística para un proyecto de legalización de vivienda unifamiliar aislada y almacén emplazados en donde dicen "Mézquez" (T.M. Pájara); todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Resultando que la citada Licencia Municipal se otorgó al interesado mediante acuerdo tomado por la Comisión Municipal de Gobierno (Hoy Junta de Gobierno Local), en sesión de 5 de septiembre de 2002.

Considerando que con fecha 13 de mayo de 2010 (R.E. nº 6893) por el interesado se solicita la emisión de "Declaración de Impacto Ecológico" respecto de las obras concretas de formación de pendientes sobre el almacén señalado y visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. Gutiérrez Padrón), en el que se deja constancia de lo siguiente:

#### " ... Antecedentes

1.- *El Plan General de Ordenación que se considera vigente, actualmente, es el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, y aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas se encuentran publicadas en el BOP. nº 82, de 22 de junio 2007. En dicho documento los terrenos donde se pretende realizar las obras de formación de pendientes sobre un almacén se encuentran en el suelo rústico clasificado como Suelo Rústico Potencialmente Productivo (S.R.P.R).*

2.- *Por Decreto nº 100/2.001, de 2 de Abril, se aprueba definitivamente y de forma parcial el P.I.O.F., a reserva de la subsanación de deficiencias no sustanciales. Se corrigen las deficiencias aprobándose definitivamente y publicándose mediante Decreto 159/2.001 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, de 23 de Julio.*

*En el documento del P.I.O.F., el área donde se sitúa el proyecto queda recogida como Suelo Rústico de Asentamiento Rural con extensiones y agricultura intersticial (Z.D.-S.R.-A.R.E.).*

#### Consideraciones

1.- *En Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada el 5 de septiembre de 2002, adoptó el acuerdo de conceder Licencia Municipal de obras para Legalización de vivienda unifamiliar aislada y almacén en Mezquez, a instancia de D. Cesáreo Ramos Hernández (Expte. 129/2002 L.U.M.).*

2.- Posteriormente y en JGL celebrada el 15 de diciembre de 2005 se adoptó el acuerdo de conceder al interesado una prórroga solicitada para la finalización de las obras hasta el 8 de enero de 2007.

3.- Se presenta por el interesado junto a la solicitud de 3 de agosto de 2010 un Estudio Básico de Impacto Ecológico, como documentación complementaria a la solicitud de subvención para la ejecución de la formación de pendientes en un almacén que está amparado por la licencia de obras de legalización 129/2002 L.U.M. Tal y como expone el interesado en su escrito, presenta la Declaración de Impacto Ecológico debido a la solicitud de subvención al Gobierno de Canarias para la realización de esta obra.

4.- En cumplimiento con el artículo 5 la Ley 11/1990, de 13 de julio, de prevención de impacto ecológico:

" Se someterá a evaluación básica de impacto ecológico todo proyecto de obras y trabajos financiados total o parcialmente con fondos de la hacienda pública canaria, salvo cuando su realización tenga lugar dentro del suelo urbano, o en aquellos en los que en el convenio o resolución que establezca la cooperación o subvención se exceptúe motivadamente".

5.- Según el artículo 17 y siguientes de la citada Ley 11/1990, la declaración de impacto ecológico es un acto administrativo en el que se recoge el criterio del órgano ambiental actuante, a la vista de un estudio de impacto ecológico. Se considera órgano ambiental actuante a aquel competente en cada caso para emitir la declaración de impacto ecológico.

Al respecto de lo anterior, el Decreto 111/2002, de 9 de agosto, establece que entre las funciones traspasadas por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares está la gestión y conservación de los espacios naturales protegidos. Así, el artículo 3.7 recoge entre las funciones transferidas **la declaración básica de impacto ecológico**.

#### Conclusiones

En conclusión con las consideraciones expuestas, desde ésta oficina técnica se informa que las obras que se pretenden ejecutar cuentan con licencia municipal de obras de legalización para una vivienda y un almacén. Por tanto, se considera que la fase administrativa municipal relativa al expediente se da por concluida con la aprobación de la licencia municipal nº 129/2002 L.U.M. y no procede la emisión de informe por parte de este Ayuntamiento relativo a la declaración de impacto ecológico.

En cuanto al Estudio Básico de Impacto Ecológico presentado a los efectos de conseguir una subvención por parte del Gobierno de Canarias, deberá ser remitido junto con una copia del proyecto de legalización de la vivienda unifamiliar y almacén al órgano ambiental actuante en este caso, que, según lo estipulado en el artículo 3.7 del Decreto 111/2002, de 9 de agosto, será el Cabildo Insular de Fuerteventura el órgano ambiental que deberá evaluar el contenido del Estudio Básico de Impacto Ecológico presentado por el interesado ...".



En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud planteada por D. Cesáreo Ramos Hernández y conforme a lo especificado anteriormente en el informe técnico transcrito, trasladar al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura el proyecto técnico de legalización de vivienda y almacén del que el solicitante es titular así como el Estudio Básico de Impacto Ecológico ahora presentado con referencia a la actuación concreta de formación de pendientes sobre el almacén de referencia, todo ello a los efectos anteriormente especificados.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Tercero.- Dar traslado del presente acuerdo al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura a los efectos antes indicados.

**4.4.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Francisco Díaz Armas** (Rfa. Expte. 2/2007 L.U.M.), relativo a Licencia Urbanística para un proyecto de construcción de almacén subterráneo para desaladora y charca impermeabilizada emplazados en donde dicen "Los Paredores - Toto" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Resultando que la citada Licencia Municipal se otorgó al interesado mediante acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 22 de junio de 2009.

Considerando que con fecha 13 de mayo de 2010 (R.E. nº 6893) por el interesado se solicita la emisión de "Declaración de Impacto Ecológico" respecto de las obras de referencia y visto el Informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. Bravo Muñoz), en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... Antecedentes

1.- Por acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Fuerteventura de 17 de Julio de 1.992, se aprobó inicialmente el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura. Asimismo, en sesión de 19 de Febrero de 1.999, el documento del P.I.O.F., con las modificaciones introducidas en las fases de información pública, fue provisionalmente aprobado por el Cabildo Insular de Fuerteventura. Informado el documento por la COTMAC y a propuesta de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, el Gobierno de Canarias, por Decreto nº 100/2.001, de 2 de Abril, aprueba definitivamente y de forma parcial el P.I.O.F., a reserva de la subsanación de deficiencias no sustanciales. El P.I.O.F. aprobado entra en vigor con la publicación de su normativa en el B.O.C., una vez corregidas por el Cabildo las deficiencias encontradas y previa dación de cuenta al Consejo de Gobierno, lo que tiene lugar mediante Decreto 159/2.001 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, de 23 de Julio, objeto de publicación, junto con la normativa de referencia, en el B.O.C. nº 111 de 22 de Agosto de 2.001, entrando en vigor dicho P.I.O.F. al día siguiente.

En el documento del P.I.O.F., la parcela sobre la que se sitúan los usos objeto de informe y las construcciones, instalaciones y edificaciones en que dichos usos se materializan ostenta la clasificación de Suelo Rústico en sus categorías de Subzona Bb, Suelo Rústico Protegido Productivo, Nivel 2 (Z.Bb.-S.R.P.-2) y Zona A, Suelo Rústico Especialmente Protegido (Z.A.-S.R.E.P.) - Espacio Natural Protegido de Parque Rural de Betancuría (F-4). Asimismo, las construcciones, instalaciones y edificaciones objeto de informe se encuentran concretamente en la segunda categoría de suelo citada.

En cuanto a las normas a tener en cuenta en esta clase de suelo, la Disposición Transitoria Primera de la Normativa Urbanística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura vigente, publicada como anexo del último Decreto citado en el párrafo anterior, se formula del siguiente modo:

"1ª. DV.- Hasta tanto no se aprueben los planes urbanísticos de carácter municipal o especial, o las revisiones/modificaciones de los mismos para el desarrollo o adaptación de las determinaciones de carácter vinculante de este Plan Insular que sean incompatibles con las determinaciones de aquellos, las presentes normas tendrán de forma directa carácter obligatorio, incluso en los niveles que se hayan señalado como indicativos/orientativos o fueran más restrictivos que los establecidos por los planes y normas vigentes."

Asimismo, el artículo 103 del documento antes citado, en el que se plasman, entre otras, las determinaciones a tener en cuenta en lo que se refiere al suelo urbano y urbanizable, se pronuncia del siguiente modo:

"Esta subzona contempla los suelos urbanos, urbanizables y asimilables clasificados por el planeamiento urbanístico, al que este Plan Insular se remite en cuanto a la totalidad de las determinaciones y aprovechamientos que le afectan como tales."

La lectura conjunta de la Disposición Transitoria y del artículo transcrito establecen, en opinión de quien suscribe, que los planes generales deben adaptarse a las determinaciones de carácter vinculante del P.I.O.F. que sean incompatibles con las determinaciones de los citados planes generales, y que hasta que no se aprueben dichas adaptaciones, las determinaciones del P.I.O.F. son directamente vinculantes.

Dado que no se ha aprobado definitivamente dicha adaptación, que al día de emisión del presente informe se encuentra aprobada inicialmente, la normativa urbanística y las clasificaciones y calificaciones de suelo del P.I.O.F. se transforman en directamente vinculantes, al menos, en cuanto se refiere a Suelo Rústico, ya desde el momento de su aprobación definitiva (año 2.001), pudiendo la Normativa del Plan General solamente complementar la del P.I.O.F. en aquellos extremos no regulados por este último, mientras que en lo que se refiere a los suelos urbanos y urbanizables recogidos en el Plan Insular (Zona D), la remisión normativa al planeamiento municipal es completa.

No obstante lo dicho, no debemos olvidar que los usos, instalaciones, construcciones y edificaciones objeto de informe se sitúan en un suelo incluido en el Espacio Natural Protegido del Parque Rural de Betancuria (F-4), y han de regirse urbanística, territorial y ambientalmente por un Plan Rector de Uso y Gestión que, según el artículo 22.1 del TR-LOTCENC '00, deberá establecer, sobre la totalidad de su ámbito territorial, las determinaciones necesarias para definir la ordenación pormenorizada completa del espacio, con el grado de detalle suficiente para legitimar los actos de ejecución.

Por tanto, quien suscribe entiende que la Normativa del Plan Rector de Uso y Gestión citado se convertiría en directamente vinculante respecto al suelo del Parque Rural que rigen, sin perjuicio de que, según se establece en el artículo 17 del TR-LOTCENC '00, los Planes Insulares, en cuanto que instrumentos de ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales de la isla que definen el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible, revisten carácter vinculante en los términos establecidos en el texto legal antes citado respecto a los instrumentos de ordenación de espacios naturales y territorial de ámbito inferior al insular y para los planes de ordenación urbanística.

2.- De acuerdo a Resolución de 16 de Abril de 2.009 de la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias, se ha hecho público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C.) de 26 de marzo de 2009, por el que se aprueban definitivamente el Plan Rector de Uso y Gestión antes citado y su Memoria Ambiental, que se encuentra actualmente en vigor tras la publicación íntegra de su normativa en el Boletín Oficial de Canarias nº 78, de 24 de Abril de 2.009.

Según el Plan Rector de Uso y Gestión antes citado, el suelo ocupado por los usos, instalaciones, construcciones y edificaciones objeto de informe queda incluidos en Zona de Uso Tradicional nº 22 (Z.U.T. 22), con la clasificación y categorización de Suelo Rústico de Protección Agraria (R.P.A).

3.- A través de Resolución de la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medio Ambiente de Canarias de 2 de Febrero de 2.004 (B.O.C. nº 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias del R.C.A. nº 1.276/99 y del R.C.A. nº 1.349/99, en las que se

acordó tener por anulado judicialmente el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 16 de Diciembre de 1.998, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (B.O.C. de 3 de Noviembre de 1.999), se considera aprobado definitivamente por silencio administrativo el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989, en los términos declarados por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en sentencia firme de 26 de Abril de 1.994.

El anuncio de aprobación definitiva citado en el párrafo anterior, junto a la Normativa Urbanística íntegra del documento de planeamiento considerado aprobado definitivamente son publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 82 de 22 de Junio de 2.007, con lo que debemos concluir en que el planeamiento vigente en el municipio de Pájara en la fecha de redacción del presente informe es, sin género de dudas, el Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, sin perjuicio de lo especificado en el apartado nº 1 anterior, en el sentido de que las determinaciones del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural se superponen a las que el Plan General haya establecido para dichos espacios naturales protegidos y que, además, las Normas del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura revisten carácter vinculante en los términos establecidos en el texto legal antes citado respecto a los instrumentos de ordenación de espacios naturales y territorial de ámbito inferior al insular y para los planes de ordenación urbanística.

En cualquier caso, se especifica a nivel informativo que en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, la parcela en la que se sitúan los usos, instalaciones, construcciones y edificaciones objeto de informe ostenta la clasificación de Suelo Rústico en sus categorías de Suelo Rústico Potencialmente Productivo (S.R.P.R.), Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.) y Suelo Rústico de Protección Natural (S.R.P.N.) - Espacio Natural Protegido de Parque Rural de Betancuria (F-4). Asimismo, las construcciones, instalaciones y edificaciones objeto de informe se encuentran concretamente en la segunda categoría de suelo citada.

4.- Los usos, instalaciones, construcciones y edificaciones objeto de informe cuentan con las siguientes autorizaciones:

- a) Resolución formulada por el Consejero Delegado de Medio Ambiente del Cabildo Insular de Fuerteventura con fecha 16 de Enero de 2.008 por la que se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a la compatibilidad de los usos objeto de informe con la finalidad de protección del parque Rural de Betancuria.
- b) Autorización condicionada otorgada al solicitante por Acuerdo de la Junta de Gobierno del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura en sesión extraordinaria de fecha 8 de Junio de 2.007 para instalar una planta desalinizadora de agua salobre por ósmosis inversa en la parcela de referencia, sobre la base de Proyecto técnico suscrito por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas Don Angel Gustavo Martín Brito, con visado nº 1906149 PC de fecha 28 de Abril de 2.006.

c) *Calificación Territorial aprobada por Decreto del consejero Delegado del Cabildo Insular de Fuerteventura de fecha 3 de Marzo de 2.009 que autoriza los usos objeto de informe, recogidos en el Cabildo Insular de Fuerteventura dentro del Expediente de Referencia C.T. 49/2.007, de la que también obra en el expediente su publicación en el Boletín Oficial de Canarias nº 61, de 30 de Marzo de 2.009.*

d) *Licencia Urbanística Municipal de Obras otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de Junio de 2.009, sobre la base de Proyecto de Ejecución redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola Don Luis Miguel Mesa Cabrera, que se encuentra visado por el Consejo Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas y Peritos Agrícolas de Las Palmas con fecha 17 de Marzo de 2.009.*

*A partir de las autorizaciones otorgadas, quien suscribe entiende que los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones objeto de informe quedan totalmente legitimadas según la legislación territorial y urbanística que resulta de aplicación, sin perjuicio del obligado cumplimiento de los condicionantes establecidos en dichas autorizaciones.*

5.- *A los efectos que procedan, se constata que en la parcela existen ya otras infraestructuras de uso agrario ya autorizadas, que son las siguientes:*

a) *Cuarto de Aperos, que cuenta con Licencia Urbanística otorgada por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 30 de Octubre de 2.001 (Expediente Municipal de Referencia nº 55/2002 L.U.M.).*

b) *Depósito semienterrado, así como la formación de gavias, que se ejecutaron al amparo de Licencia Urbanística otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de Noviembre de 2.005 (Expediente Municipal de Referencia nº 39/2.004 O.M.).*

6.- *El promotor pretende financiar la ejecución de las construcciones, edificaciones e instalaciones autorizadas con subvenciones del Gobierno de Canarias, razón por la cual entiende que deben quedar respaldadas por Estudio Básico de Impacto Ecológico y obtener Declaración de Impacto Ecológico Favorable o Favorable con condicionantes. A los efectos citados, presenta adjuntos a la solicitud que formula dos ejemplares de la evaluación ambiental citada redactada por el Ingeniero Técnico Agrícola Don Luis Miguel Mesa Cabrera y visada por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos y Peritos Agrícolas de Las Palmas con fecha 29 de Septiembre de 2.010 (nº de visado 318-10).*

*Como primer paso del trámite establecido, se remite a quien suscribe la evaluación ambiental para que se emita informe técnico.*

### Consideraciones

#### **A.- Situación exacta de las edificaciones, construcciones e instalaciones objeto de informe.**

1.- En la documentación obrante en el expediente se incluye fotocopia de Escritura de Elevación a Público de Documento Privado de Compraventa, otorgada por Don Benjamín Batista Armas a favor de Don Francisco Díaz Armas, esto es, el solicitante, ante el Notario del Ilustre Colegio Notarial de Las Palmas Don Juan Carlos Gutiérrez López, a 1 de Junio de 1.999, con número de protocolo 1.583, así como del Documento Privado de Compraventa suscrito por los anteriormente citados, con fecha 22 de Diciembre de 1.998.

A través de los documentos citados, Don Benjamín Batista Armas vende a Don Francisco Díaz Armas la parcela que a continuación se describe:

-RUSTICA, trozo de terreno situado en Toto, en el sitio denominado Los Paredones, término municipal de Pájara, que se corresponde con la Parcela Catastral nº 577 del Polígono nº 2 del Suelo Rústico de Pájara.

-Superficie: 10.000,00 metros cuadrados.

-Linderos: Norte, con Barranquillo de la Majada de Juan Bernardino.  
Sur, con camino público.

Este, con terrenos del Ayuntamiento de Pájara.

Oeste, con terrenos de Don Antonio Perdomo Díaz.

-Se aporta inscripción registral de la parcela descrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Puerto del Rosario como Finca Registral nº 16.466, al Folio 19 del Tomo 723 del Libro 188 de Pájara, Inscripción 1ª.

2.- Una vez examinada la documentación gráfica obrante en el expediente, se constata que la descripción transcrita se refiere de modo indubitado a la parcela sobre la que se sitúan los usos objeto de informe.

#### **B.- Descripción de las edificaciones, construcciones e instalaciones objeto de informe.**

1.- Las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en la parcela en el momento actual son las siguientes:

- a) Cultivos de papas y hortalizas con riego por goteo, que ocupan una superficie dentro de la parcela de unos 3.500,00 metros cuadrados aproximadamente, que según se especifica en la documentación técnica obrante en el expediente, será ampliada a casi la totalidad de la superficie

de la parcela.

- b) Gavias sin uso concreto en el momento actual.
- c) Cata para extracción de agua de riego.
- d) Cuarto de aperos existente, que tiene una superficie construida total de 30,00 metros cuadrados.
- e) Depósito semienterrado existente, forrado de piedra tanto en sus laterales sobre rasante como en su cara superior, con una capacidad de 175,00 metros cúbicos.

Los usos citados en los apartados b), d) y e) cuentan con Licencia Urbanística, según se ha especificado en el apartado de antecedentes del presente informe. Asimismo, desde este informe se constata que no es necesaria Licencia para la actividad citada en el apartado a), por tratarse de uso vocacional del suelo de referencia, y no incorporar ningún tipo de edificación, construcción o instalación.

Asimismo, los usos, instalaciones, construcciones y edificaciones objeto de informe, que cuentan también con todas las autorizaciones necesarias para su ejecución, según se ha especificado en los antecedentes vertidos en el presente informe, y son los siguientes:

- a) Almacén completamente enterrado a construir, para la colocación de desaladora que haga utilizable el agua procedente de la cata, de una superficie útil de 87,75 metros cuadrados y una superficie construida de 98,00 metros cuadrados, que se construirá colindante con el depósito antes citado, en el que se almacenaría el agua extraída y desalada, resultando por tanto una ampliación del depósito ya existente.
- b) Charca plastificada totalmente subterránea con capacidad de 300,00 metros cúbicos, para almacenar el agua extraída, y que por tanto forma parte, junto al depósito existente y el nuevo almacén enterrado, del conjunto de ingenios destinados al almacenamiento de agua procedente de la cata existente.

2.- Las edificaciones, construcciones e instalaciones de referencia se encuentran respaldadas a nivel ambiental por Estudio Básico de Impacto Ecológico redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola Don Luis Miguel Mesa Cabrera y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos y Peritos Agrícolas de Las Palmas con fecha 29 de Septiembre de 2.010 (nº de visado 318-10).

Desde este informe se considera que la evaluación ambiental citada se considera completa respecto a los contenidos que le son propios, sirviendo de apoyo técnico suficiente para la obtención de Declaración de Impacto Ecológico, si esta procede.

**C.- Evaluación técnica del Estudio Básico de Impacto Ecológico objeto de informe.**

1.- En principio, y como cuestión fundamental, entendemos que es importante transcribir algunas partes de la Calificación Territorial que ha legitimado las edificaciones, construcciones e instalaciones objeto de informe:

**-Apartado V de los Fundamentos de Derecho del Decreto por el que se otorga Calificación Territorial:**

"Visto el informe emitido por el Servicio de Impacto Ambiental de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias de fecha 15 de Octubre de 2.008, remitido por el Viceconsejero de Medio Ambiente con Registro de Entrada en esta Corporación (el Cabildo Insular de Fuerteventura) número 26.952 el 12 de Noviembre de 2.008, por el que se considera que al proyecto no le es de aplicación el artículo 3.2.b) del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y que el proyecto no se encuentra contemplado en ninguno de los anexos de la Citada Ley."

**-Apartado 1.6 del Informe emitido por la técnico de los servicios de planeamiento del Cabildo Insular, Doña Patricia Mesa Medina, de fecha 13 de Febrero de 2.009, transcrito literalmente en el Fundamento de Derecho VI del Decreto por el que se otorga Calificación Territorial:**

"1.6.- Visto que solicitado informe a la Viceconsejería de Medio Ambiente el 19 de Junio de 2.008, sobre si dicho proyecto deberá someterse a evaluación de impacto ambiental, según el artículo 3 del RDL 1/2008, de 11 de Enero, se recibe contestación el 12 de Noviembre de 2.008 en el que se concluye que:

"...se considera que al proyecto no le es de aplicación el artículo 3.2.b) del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2008..."

"...Asimismo, se comunica que el Proyecto no se encuentra contemplado en ninguno de los anexos del citado R.D.L. 1/2008 ni de los supuestos en la Ley 11/1.990 de 13 de Julio, de Prevención del Impacto Ambiental, legislación autonómica vigente en materia de impacto ambiental..."

2.- De acuerdo a los textos transcritos, referidos a la legislación ambiental a tener en cuenta tanto a nivel estatal como autonómico, a saber:

- a) Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de Enero (B.O.E. nº 23 de 26 de Enero de 2.008), y modificado por la Ley 6/2010, de 24 de marzo, (B.O.E. nº 73, de 25 de Marzo de 2.010).
- b) Ley 11/1.990, de 13 de Julio, de Prevención de Impacto Ecológico (B.O.C. nº 92, de 23 de Julio), en la actual formulación que presenta, esto es, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008, de 12 de noviembre, por la que se



introduce en la legislación canaria sobre evaluación ambiental de determinados proyectos la obligatoriedad del examen y análisis ponderado de la alternativa cero. (B.O.C. nº 230, de 17 de Noviembre de 2.008),

Y teniendo en cuenta que las modificaciones de los textos legales citados en los apartados a) y b) anteriores no afectan en nada a la necesidad de respaldo de los usos, instalaciones, edificaciones y construcciones objeto de informe por evaluación ambiental, y que los textos transcritos corresponden a informes emitidos por la autoridad autonómica a nivel ambiental, quien suscribe entiende que queda completamente claro que los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones objeto de informe no necesitan de respaldo de ninguna evaluación ambiental.

3.- En conclusión, nos encontramos ante usos, construcciones, edificaciones e instalaciones completamente legitimados a nivel ambiental, territorial y urbanístico, y respecto a los que la autoridad ambiental autonómica se ha pronunciado estableciendo que no han de ser respaldados por evaluación ambiental alguna.

No obstante, se plantea en el momento actual la situación de que el promotor requiere subvenciones públicas para la ejecución de lo autorizado, lo que significa que, como hecho sobrevenido tras una gestión urbanística, territorial y ambiental completa, la ejecución citada va a ser financiada con fondos de la Hacienda Pública Autonómica.

La situación expuesta en el párrafo anterior podría suponer que, de acuerdo al artículo 5 de la Ley 11/1.990 antes citada, las construcciones, instalaciones y edificaciones objeto de informe tuviesen que ser respaldadas por un Estudio Básico de Impacto Ecológico, que sería el presentado por el promotor.

Asimismo, y en cuanto se refiere a la determinación del órgano ambiental actuante, debemos referirnos al Decreto 111/2002, de 9 de agosto, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de servicios forestales, vías pecuarias y pastos, protección del medio ambiente y gestión y conservación de espacios naturales protegidos (B.O.C. nº 110, de 16 de Agosto de 2.002), en cuyo artículo 3.7 se establece lo siguiente:

"En el marco de la planificación regional aprobada por la Comunidad Autónoma de Canarias, en materia de protección del medio ambiente se transfieren a los Cabildos Insulares las siguientes funciones:

.....  
7. La declaración básica de impacto ecológico."

Por tanto, se configuraría como órgano ambiental actuante, esto es, órgano encargado de emitir la Declaración de Impacto Ecológico el Cabildo Insular de Fuerteventura.

A partir de todo lo dicho, quien suscribe entiende que, teniendo en cuenta que la fase administrativa municipal relativa a los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones objeto de informe ha concluido con la obtención de Licencia Urbanística, de acuerdo a la legislación vigente, no procede ninguna valoración técnica por parte del Ayuntamiento de Pájara en relación a la Declaración de Impacto Ecológico que se ha solicitado.

Asimismo, se considera que es necesario remitir al Cabildo Insular de Fuerteventura el Estudio Básico de Impacto Ecológico presentado, en su categoría de Organo Ambiental actuante, conforme al Decreto 111/2.002 antes citado. Dicha administración será la que tenga que decidir si, dadas las especiales circunstancias del caso (necesidad sobrevenida de Declaración de Impacto Ecológico por cuestiones de financiación, tras haberse obtenido Licencia Urbanística), procede o no la emisión de dicha Declaración de Impacto Ecológico.

#### Conclusión

1.- El Estudio Básico de Impacto Ecológico objeto de informe, firmado por el Ingeniero Técnico Agrícola Don Luis Miguel Mesa Cabrera y visado por el Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Agrícolas de Las Palmas con fecha 29 de Septiembre de 2.010 (nº de visado 318-10), con el que se respalda ambientalmente la ejecución de un Almacén completamente enterrado para la colocación de desaladora y una Charca plastificada totalmente subterránea con capacidad de 300,00 metros cúbicos, promovidos por Don Francisco Díaz Armas sobre la Parcela Catastral nº 577 del Polígono nº 2 del Suelo Rústico de Pájara, o Finca Registral nº 16.466, en donde dicen "Los Paredones", Cortijo de Tetui, T. M. de Pájara, se encuentra completo respecto a los contenidos que le son propios.

2.- Quien suscribe entiende que, teniendo en cuenta que la fase administrativa municipal relativa a los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones objeto de informe ha concluido con la obtención de Licencia Urbanística, de acuerdo a la legislación vigente, no procede ninguna valoración técnica por parte del Ayuntamiento de Pájara en relación a la Declaración de Impacto Ecológico que se ha solicitado.

Asimismo, se considera que es necesario remitir al Cabildo Insular de Fuerteventura el Estudio Básico de Impacto Ecológico presentado, en su categoría de Organo Ambiental actuante, conforme al Decreto 111/2.002 antes citado. Dicha administración será la que tenga que decidir si, dadas las especiales circunstancias del caso (necesidad sobrevenida de Declaración de Impacto Ecológico por cuestiones de financiación, tras haberse obtenido Licencia Urbanística), procede o no la emisión de dicha Declaración de Impacto Ecológico.

#### Propuesta de Resolución

1.- Quien suscribe entiende que, teniendo en cuenta que la fase administrativa municipal relativa a los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones objeto de informe ha concluido con la obtención de Licencia Urbanística, de acuerdo a la legislación vigente, **NO PROCEDE** ninguna valoración técnica por parte del Ayuntamiento de Pájara en relación a la Declaración de Impacto Ecológico que se ha solicitado.

Asimismo, se considera que **PROCEDE** remitir al Cabildo Insular de Fuerteventura el Estudio Básico de Impacto Ecológico presentado, en su categoría de Organo Ambiental actuante, conforme al Decreto 111/2.002 antes citado. Dicha administración será la que tenga que decidir si, dadas las especiales circunstancias del caso (necesidad sobrevenida de Declaración de Impacto Ecológico por cuestiones de financiación, tras haberse obtenido Licencia Urbanística), procede o no la emisión de dicha Declaración de Impacto Ecológico ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes,  
ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud planteada por D. Francisco Díaz Armas y conforme a lo especificado anteriormente en el informe técnico transcrito, trasladar al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura el proyecto técnico de ejecución de almacén subterráneo para desaladora y charca impermeabilizada del que el solicitante es titular así como el Estudio Básico de Impacto Ecológico ahora presentado con referencia a dicha actuación concreta, todo ello a los efectos anteriormente especificados.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Tercero.- Dar traslado del presente acuerdo al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura a los efectos antes indicados.

**4.5.**- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **David Sanabria Perdomo** (Rfa. Expte. 10/2007 L.U.M.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Primera Ocupación para almacén agrícola construido en donde dicen "Majada de Tía Juana" y "Casas de Tejas" en Bârgeda (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la certificación final de obras aportada por el interesado.

Vistos los informes elaborados por el Arquitecto Municipal (Sr. Bravo Muñoz) y la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrantes en el expediente.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes,  
ACUERDA:

Primero.- Conceder a D. David Sanabria Perdomo Licencia Municipal de Primera Ocupación para almacén agrícola ejecutado en donde dicen "Majada de Tía Juana" y "Casas de Tejas" en Bárgeda (T.M. Pájara), conforme a lo especificado anteriormente.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.6.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Celestino Pérez de León** (Rfa. Expte. 17/2008 L.U.M.), por el que solicita la preceptiva autorización municipal para llevar a cabo la supresión de escalera existente en espacio libre público de viario peatonal, en cuanto a que la misma impide la adecuada accesibilidad a la vivienda cuya construcción se le ha autorizado al amparo de la preceptiva Licencia Urbanística así como para ejecutar la conexión de dicha vivienda a la red general de alcantarillado del casco urbano de Ajuy (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Vistos los informes elaborado por el Técnico Municipal (Sr. Bravo Muñoz), de los que se desprende que ambas actuaciones son acordes a la normativa que le es de aplicación, integrándose, la primera de las citadas, dentro de las obras de urbanización anejas a la vivienda de referencia y observándose, respecto a la segunda de las señales, que la misma se encuentra en perfecto estado de servicio para dicho inmueble.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes,  
ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud planteada por D. Celestino Pérez de León y, de conformidad con lo señalado en el informe técnico mencionado, autorizar la supresión de escalera existente en espacio libre público de viario peatonal y que impide la adecuada accesibilidad a la vivienda propiedad del solicitante así como la ejecución de la conexión de dicha vivienda a la red general de alcantarillado del casco urbano de Ajuy (T.M. Pájara).

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.7.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Celestino Pérez de León** (Rfa. Expte. 17/2008 L.U.M.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Primera Ocupación para una vivienda unifamiliar dúplex entremedianeras construida en la c/ Puerto Azul nº 5 del casco urbano de Ajuy (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la certificación final de obras aportada por el interesado.

Vistos los informes elaborados por el Arquitecto Municipal (Sr. Bravo Muñoz) y la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrantes en el expediente.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a D. Celestino Pérez de León Licencia Municipal de Primera Ocupación para una vivienda unifamiliar dúplex entremedianeras construida en la c/ Puerto Azul nº 5 del casco urbano de Ajuy, en este Término Municipal, conforme a lo especificado anteriormente.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.8.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Francisco Díaz Armas**, por el que solicita dictamen municipal previo a la Licencia Urbanística que autorice la restauración y ampliación de cuarto y nueva charca impermeabilizada en donde dicen "Valle de Izcao" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado (Rfa. Expte. 5/2009 L.U.M.).

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 22 de junio de 2009, adoptó, entre otros, el acuerdo de informar favorablemente la citada petición del interesado y trasladar la documentación obrante en el presente expediente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura a los efectos de tramitación de la preceptiva Calificación Territorial, extremo que se cumplimenta con fecha 8 de julio siguiente.

Resultando que con fecha 15 de febrero de 2010 (R.E. nº 2279) se recibe en estas Oficinas la notificación del Decreto dictado por el Consejero Delegado de Ordenación del Territorio del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura en el marco del procedimiento administrativo s/rfa. CT nº 54/09.

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 21 de julio de 2010, adoptó, entre otros, el acuerdo de tomar conocimiento de la Calificación Territorial obtenida por el interesado y de conformidad con el informe técnico objeto de transcripción literal en dicha resolución, requerir la presentación de autorización expresa del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura respecto a la instalación de referencia o bien comunicación de su innecesariedad

expedida por dicho organismo así como trasladar dicho acuerdo y la documentación contenida en el presente procedimiento administrativo al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, a los efectos de que se emitiese, si procedía, la pertinente Declaración de Impacto Ecológico con referencia a la actuación que nos ocupa.

Visto el informe emitido recientemente por el Arquitecto Municipal (Sr. Bravo Muñoz) que reza como sigue:

*" ... Antecedentes ...*

*1.- Por acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Fuerteventura de 17 de Julio de 1.992, se aprobó inicialmente el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura. Asimismo, en sesión de 19 de Febrero de 1.999, el documento del P.I.O.F., con las modificaciones introducidas en las fases de información pública, fue provisionalmente aprobado por el Cabildo Insular de Fuerteventura. Informado el documento por la COTMAC y a propuesta de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, el Gobierno de Canarias, por Decreto nº 100/2.001, de 2 de Abril, aprueba definitivamente y de forma parcial el P.I.O.F., a reserva de la subsanación de deficiencias no sustanciales. El P.I.O.F. aprobado entra en vigor con la publicación de su normativa en el B.O.C., una vez corregidas por el Cabildo las deficiencias encontradas y previa dación de cuenta al Consejo de Gobierno, lo que tiene lugar mediante Decreto 159/2.001 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, de 23 de Julio, objeto de publicación, junto con la normativa de referencia, en el B.O.C. nº 111 de 22 de Agosto de 2.001, entrando en vigor dicho P.I.O.F. al día siguiente.*

*En el documento del P.I.O.F., la finca sobre la que se sitúa el uso objeto de informe ostenta la clasificación de suelo rústico en su categoría de Zona A - Suelo Rústico de Espacio Natural Protegido - Parque Rural de Betancuria (F=4).*

*En cuanto a las normas a tener en cuenta en esta clase de suelo, la Disposición Transitoria Primera de la Normativa Urbanística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura vigente, publicada como anexo del último Decreto citado en el párrafo anterior, se formula del siguiente modo:*

*"1ª. DV.- Hasta tanto no se aprueben los planes urbanísticos de carácter municipal o especial, o las revisiones/modificaciones de los mismos para el desarrollo o adaptación de las determinaciones de carácter vinculante de este Plan Insular que sean incompatibles con las determinaciones de aquellos, las presentes normas tendrán de forma directa carácter obligatorio, incluso en los niveles que se hayan señalado como indicativos/orientativos o fueran más restrictivos que los establecidos por los planes y normas vigentes."*

*Asimismo, el artículo 103 del documento antes citado, en el que se plasman, entre otras, las determinaciones a tener en cuenta en lo que se refiere al suelo urbano y urbanizable, se pronuncia del siguiente modo:*

*"Esta subzona contempla los suelos urbanos, urbanizables y asimilables clasificados por el planeamiento urbanístico, al que este Plan Insular se remite en cuanto a la totalidad de las determinaciones y aprovechamientos que le afectan como tales."*

La lectura conjunta de la Disposición Transitoria y del artículo transcrito establecen, en opinión de quien suscribe, que los planes generales deben adaptarse a las determinaciones de carácter vinculante del P.I.O.F. que sean incompatibles con las determinaciones de los citados planes generales, y que hasta que no se aprueben dichas adaptaciones, las determinaciones del P.I.O.F. son directamente vinculantes.

Dado que no se ha aprobado definitivamente dicha adaptación, la normativa urbanística y las clasificaciones y calificaciones de suelo del P.I.O.F. se transforman en directamente vinculantes, al menos, en cuanto se refiere a Suelo Rústico, ya desde el momento de su aprobación definitiva (año 2.001), pudiendo la Normativa del Plan General solamente complementar la del P.I.O.F. en aquellos extremos no regulados por este último, mientras que en lo que se refiere a los suelos urbanos y urbanizables recogidos en el Plan Insular (Zona D), la remisión normativa al planeamiento municipal es completa.

No obstante lo dicho, no debemos olvidar que los usos, instalaciones, construcciones y edificaciones objeto de informe se sitúan en un suelo incluido en el Espacio Natural Protegido del Parque Rural de Betancuria (F-4), y han de regirse urbanística, territorial y ambientalmente por un Plan Rector de Uso y Gestión que, según el artículo 22.1 del TR-LOTCENC '00, deberá establecer, sobre la totalidad de su ámbito territorial, las determinaciones necesarias para definir la ordenación pormenorizada completa del espacio, con el grado de detalle suficiente para legitimar los actos de ejecución.

Por tanto, quien suscribe entiende que la Normativa del Plan Rector de Uso y Gestión citado se convertiría en directamente vinculante respecto al suelo del Parque Rural que rigen, sin perjuicio de que, según se establece en el artículo 17 del TR-LOTCENC '00, los Planes Insulares, en cuanto que instrumentos de ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales de la isla que definen el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible, revisten carácter vinculante en los términos establecidos en el texto legal antes citado respecto a los instrumentos de ordenación de espacios naturales y territorial de ámbito inferior al insular y para los planes de ordenación urbanística.

2.- De acuerdo a Resolución de 16 de Abril de 2.009 de la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias, se ha hecho público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C.) de 26 de marzo de 2009, por el que se aprueban definitivamente el Plan Rector de Uso y Gestión antes citado y su Memoria Ambiental, que se encuentra actualmente en vigor tras la publicación íntegra de su normativa en el Boletín Oficial de Canarias nº 78, de 24 de Abril de 2.009.

Según el Plan Rector de Uso y Gestión antes citado, la parcela sobre la que se sitúa el uso objeto de informe se encuentra a caballo entre dos zonificaciones diferentes: Zona de Uso Moderado nº 6 (Z.U.M.-6) en la parte norte de la parcela, separada de la parte incluida en Zona de Uso Tradicional nº 21 (Z.U.T.-21) por la cota 335. Asimismo, también cuenta con dos categorizaciones diferentes, derivadas de las zonificaciones antes citadas y con idéntica división: Suelo Rústico de Protección Natural (R.P.N.) en la parte norte de la parcela y Suelo Rústico de Protección Paisajística (R.P.P.) en el resto.

El uso que resulta objeto de informe se encuentra, tras la aportación de nueva documentación al Cabildo Insular de Fuerteventura, en la parte de la parcela incluida en la



segunda zonificación y en la segunda categorización antes citada.

3.- A través de Resolución de la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medio Ambiente de Canarias de 2 de Febrero de 2.004 (B.O.C. nº 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias del R.C.A. nº 1.276/99 y del R.C.A. nº 1.349/99, en las que se acordó tener por anulado judicialmente el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 16 de Diciembre de 1.998, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (B.O.C. de 3 de Noviembre de 1.999), se considera aprobado definitivamente por silencio administrativo el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989, en los términos declarados por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en sentencia firme de 26 de Abril de 1.994.

El anuncio de aprobación definitiva citado en el párrafo anterior, junto a la Normativa Urbanística íntegra del documento de planeamiento considerado aprobado definitivamente son publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 82 de 22 de Junio de 2.007, con lo que debemos concluir en que el planeamiento vigente en el municipio de Pájara en la fecha de redacción del presente informe es, sin género de dudas, el Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, sin perjuicio de lo especificado en el apartado nº 1 anterior, en el sentido de que las determinaciones del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural se superponen a las que el Plan General haya establecido para dichos espacios naturales protegidos y que, además, las Normas del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura revisten carácter vinculante en los términos establecidos en el texto legal antes citado respecto a los instrumentos de ordenación de espacios naturales y territorial de ámbito inferior al insular y para los planes de ordenación urbanística.

En cualquier caso, se especifica a nivel informativo que en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, la parcela en la que se sitúan los usos, instalaciones, construcciones y edificaciones objeto de informe ostenta la clasificación de Suelo Rústico en su categoría de Suelo Rústico de Protección Natural (S.R.P.N.) - Espacio Natural Protegido de Parque Rural de Betancuria (F-4).

4.- Quien suscribe redactó, con fecha 15 de Junio de 2.009, informe técnico en relación a solicitud de Licencia Urbanística previa obtención de Calificación Territorial suscrita por el promotor con fecha 3 de Abril de 2.009 (R.E.: 4.726) para uso de restauración y ampliación de cuarto de piedra existente y construcción de nueva charca impermeabilizada en la situación de referencia. Dicho informe concluía con un dictamen **FAVORABLE**, que motivó que la Junta de Gobierno Local, con fecha 22 de Junio de 2.009 acordase informar **FAVORABLEMENTE** la petición antes citada y enviar el expediente incoado al Cabildo Insular, para continuar la tramitación de la preceptiva Calificación Territorial.

El Ayuntamiento envió al Cabildo Insular de Fuerteventura la documentación técnica que sirvió de base para la elaboración de los dictámenes antes citados, así como Certificación del Acuerdo de Junta de Gobierno Local al que hemos hecho referencia. Esta documentación entra en el Cabildo Insular el 8 de Julio de 2.009, con Registro de Entrada nº 19.187. No obstante, el promotor había presentado la documentación técnica antes citada con

anterioridad en el mismo Cabildo Insular (con Registro de Entrada nº 16.285 de 12 de Junio de 2.009), comunicándosele posteriormente desde la Corporación citada el inicio del expediente (con Registro de Salida nº 7.608 de 17 de Junio de 2.009), al que se le había asignado la Referencia CT nº 54/09. Por último, constatamos que, una vez que el Cabildo recibió la documentación enviada desde el Ayuntamiento de Pájara en relación al expediente, el promotor aportó al Cabildo más documentación técnica que modificaba la enviada, en el sentido de reducir el volumen de la charca impermeabilizada a la mitad.

La Consejera de Medio Ambiente del Cabildo Insular, Doña Natalia Evora Cabrera emite Decreto con fecha 30 de Noviembre de 2.009, en el que se resuelve informar **DESFAVORABLEMENTE** la restauración y ampliación del cuarto y **FAVORABLEMENTE** la construcción de la charca, en cuanto se refiere a Compatibilidad con la finalidad de Protección del Parque Rural de Betancuría.

Asimismo, obra en el Expediente extracto de informe emitido por Don Domingo Montañez Montañez, en el que se especifica que la ejecución de la charca requiere autorización del Consejo Insular de Aguas que, en cualquier caso, no obra en el expediente municipal.

Por último, se constata en estos antecedentes que, a través de Decreto del Consejero Delegado de Ordenación del Territorio Don Manuel Miranda Medina de fecha 2 de Febrero de 2.010, recaído sobre el expediente de referencia (C.T. 54/09) se otorgó Calificación Territorial al promotor para la ejecución de una charca impermeabilizada en la situación de referencia cuyo volumen es la mitad del que figuraba en la documentación que se tramitó inicialmente (esto es, un volumen definitivo de 600,00 m<sup>3</sup>), a la vez que se deniega Calificación Territorial para la restauración y ampliación de cuarto de piedra existente. Esta resolución es publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 47 de 9 de Marzo de 2.010, fecha a partir de la cual ha de considerarse vigente la Calificación Territorial otorgada.

5.- El promotor presentó en el Ayuntamiento Proyecto Técnico Definitivo de la actuación, en el que se desarrolla a nivel de ejecución la charca impermeabilizada que cuenta con Calificación Territorial, firmado por el Ingeniero Técnico Agrícola Don Luis Miguel Mesa Cabrera y visado por el Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Agrícolas de Las Palmas con fecha 13 de Mayo de 2.010 (nº de visado 146-10).

En el proyecto técnico antes citado se incluía Estudio Básico de Impacto Ecológico, que era necesario para la actuación de referencia por haberse especificado previamente que la ejecución de las obras iba a financiarse a través de subvención del Gobierno de Canarias. Dada la inclusión de dicho Estudio Básico de Impacto Ecológico en el proyecto, se consideró que el visado del mismo era el mismo visado del proyecto técnico.

Quien suscribe redactó informe técnico en orden a la viabilidad de obtención de Licencia Urbanística, una vez ya obtenida la preceptiva Calificación Territorial, en el que se informó **FAVORABLEMENTE** respecto al otorgamiento de Licencia Urbanística que legitimase la ejecución de las obras correspondientes, una vez obrasen en el expediente las siguientes autorizaciones:

- a) Declaración de Impacto Ecológico Favorable o Favorable con condicionantes, a emitir por el Cabildo Insular de Fuerteventura. En caso de haber condicionantes, estos habrán de ser transcritos literalmente en el contenido de la Licencia Urbanística.
- b) Autorización expresa del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura respecto a la instalación de referencia, o bien comunicación de su innecesariedad.

En caso de haber condicionantes en alguna de los dos documentos antes citados, o en los dos, estos habrán de ser transcritos literalmente en el contenido de la Licencia Urbanística.

#### Consideraciones

**A.- Corrección de error en informe técnico redactado por quien suscribe en orden a la evaluación de viabilidad para otorgamiento de Licencia, una vez obtenida la preceptiva Calificación Territorial.**

1.- En el informe del que el presente resulta complementario, se determinó que la intervención que nos ocupa debía venir respaldada por Autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, y se estableció que la Licencia Urbanística solicitada no podía ser otorgada en tanto no obrase en el expediente, entre otras, la autorización citada.

No obstante, y partiendo de la base de que el volumen definitivo de la charca objeto de informe era de 600,00 m<sup>3</sup>, y de que se situación era prácticamente subterránea, no se tuvo en cuenta, por error, lo establecido en el artículo 93 de la Ley 12/1.990, de 26 de Julio, de Aguas (B.O.C. nº 94, de 27 de Julio de 1.990; c.e. en B.O.C. nº 133, de 24 de Octubre de 1.990), ni en el artículo 168 de uno de los Reglamentos que la desarrolla en cuanto se refiere al Dominio Público-Hidráulico, aprobado por Decreto 86/2.002, de 2 de Julio (B.O.C. nº 108, de 12 de Agosto de 2.002):

**-Artículo 93 de la Ley 12/1.990, de 26 de Julio, de Aguas (B.O.C. nº 94, de 27 de Julio de 1.990; c.e. en B.O.C. nº 133, de 24 de Octubre de 1.990):**

"1. El almacenamiento de aguas propias en estanques, balsas o depósitos de cualquier tipo es libre, con la obligación de informar a la Administración, cuando lo solicite, sobre las características de la instalación y el destino de las aguas.

**2. La instalación de depósitos de capacidad superior a mil metros cúbicos, de más de cinco metros de altura y los destinados al servicio de terceros requiere autorización administrativa."**

**-Artículo 168 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico Decreto 86/2002, de 2 de julio (B.O.C. 108, de 12.8.2002):**

"1. El almacenamiento de aguas propias en estanques, balsas o depósitos de cualquier tipo es libre, con la obligación de informar a la Administración, cuando lo solicite, sobre las características de las instalaciones y el destino de las aguas.

**2. La instalación de depósitos de capacidad superior a mil metros cúbicos, de más de cinco metros de altura y los destinados al servicio de terceros requiere autorización administrativa.**

3. Dicha autorización será otorgada por el Consejo Insular previa presentación de la correspondiente solicitud que deberá ir acompañada de la documentación que permita comprobar su correcto diseño técnico y sus condiciones de seguridad.

4. Además, en el caso de depósitos al servicio de terceros, el Consejo Insular de Aguas podrá imponer, como condición de su autorización, el régimen de tarifas a que debe someterse el suministro, que en ningún caso sobrepasarán las que puedan estar vigentes como consecuencia de la aprobación de precios máximos del agua y su transporte para la zona."

2.- Dadas las características de la charca objeto de informe, quien suscribe entiende, salvo lo que proceda jurídicamente, que, de los dos condicionantes impuestos para el otorgamiento de Licencia Urbanística, debe eliminarse el consistente en la aportación de Autorización expresa del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura respecto a la instalación de referencia, o bien comunicación de su innecesariedad, si tenemos en cuenta que legalmente no es exigible, en cumplimiento de los textos legales anteriormente transcritos.

#### Conclusión

1.- Se corrige a través del presente informe un error cometido en informe previo redactado por quien suscribe en relación a la viabilidad técnica de obtención de Licencia Urbanística una vez obtenida Calificación Territorial, para proyecto de ejecución de charca impermeabilizada de 600,00 m<sup>3</sup> de capacidad de almacenamiento de agua, 200,00 m<sup>2</sup> de ocupación y profundidad de 3,00 metros, firmado por el Ingeniero Técnico Agrícola Don Luis Miguel Mesa Cabrera y visado por el Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Agrícolas de Las Palmas con fecha 13 de Mayo de 2.010. (nº de visado 146-10), promovido por Don Francisco Díaz Armas sobre la Parcela Catastral nº 491 del Polígono nº 2 del Suelo Rústico de Pájara, o Finca Registral nº 20.909, en el Valle de Izcao, T. M. De Pájara (Expediente Municipal de Referencia nº 5/2.009 L.U.M.).

La corrección del error citado supone que el único condicionante que procede establecer para el otorgamiento de Licencia Urbanística a la instalación objeto de informe es la aportación de Declaración de Impacto Ecológico Favorable o Favorable con condicionantes, a emitir por el Cabildo Insular de Fuerteventura, debiéndose eliminar el condicionante consistente en la aportación de Autorización expresa del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura respecto a la instalación de referencia, o bien comunicación de su innecesariedad.

#### Propuesta de Resolución

1.- **PROCEDE LA CORRECCION DE UN ERROR** en informe previo redactado por quien suscribe en relación a la viabilidad técnica de obtención de Licencia Urbanística una vez obtenida Calificación Territorial, para proyecto de ejecución de charca impermeabilizada de 600,00 m<sup>3</sup> de capacidad de almacenamiento de agua, 200,00 m<sup>2</sup> de ocupación y profundidad de 3,00 metros, firmado por el Ingeniero Técnico Agrícola Don Luis Miguel Mesa Cabrera y visado por el Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Agrícolas de Las Palmas con fecha 13 de

Mayo de 2.010 (nº de visado 146-10), promovido por Don Francisco Díaz Armas sobre la Parcela Catastral nº 491 del Polígono nº 2 del Suelo Rústico de Pájara, o Finca Registral nº 20.909, en el Valle de Izcao, T. M. De Pájara (Expediente Municipal de Referencia nº 5/2.009 L.U.M.):

*La corrección del error citado supone que el único condicionante que procede establecer para el otorgamiento de Licencia Urbanística a la instalación objeto de informe es la aportación de Declaración de Impacto Ecológico Favorable o Favorable con condicionantes, a emitir por el Cabildo Insular de Fuerteventura, debiéndose eliminar el condicionante consistente en la aportación de Autorización expresa del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura respecto a la instalación de referencia, o bien comunicación de su innecesariedad ...".*

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento del informe técnico anteriormente transcrito y, de conformidad con su contenido, dejar sin efecto el apartado "Segundo" de la parte resolutive del acuerdo tomado por este órgano municipal en sesión de 21 de julio de 2010, determinándose que el único requisito que debe acatar D. Francisco Díaz Armas con carácter previo al otorgamiento a su favor de la Licencia Urbanística peticionada para llevar a cabo la restauración y ampliación de cuarto y nueva charca impermeabilizada en donde dicen "Valle de Izcao" (T.M. Pájara) es la incorporación al expediente de su razón de la Declaración de Impacto Ecológico en tramitación ante el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite, dando traslado del mismo igualmente a cuantas Administraciones Públicas deban conocer del mismo.

**4.9.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Promociones J. J. Wendy, S.L.**" (Rfa. Expte. 15/2009 L.U.M.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la ejecución de obras de división de locales en planta sótano del inmueble emplazado en la parcela S-2-A de Solana Matorral (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

Visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. Fernández Muñoz), en el que se deja constancia de lo siguiente:

*" ... Objeto*

*La presente solicitud tiene por objeto la obtención de Licencia Municipal de Obras para un proyecto de ejecución de división de locales en planta sótano, situado en la Parcela S-2A Urbanización Solana del Matorral, cuya promoción realiza el solicitante, de acuerdo con el proyecto de ejecución redactado por arquitecto D. Ibo Santana Jiménez, que se encuentra visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha **29 de octubre de 2009**.*

### Antecedentes

Actualmente, a raíz de la anulación del TR del Plan General de Ordenación aprobado definitivamente el 16 de diciembre de 1998, se considera como vigente, el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007.

En dicho documento la edificación donde se pretende realizar la obra se encuentra afectada por la delimitación de una Zona Verde Pública, estando en parte dentro del polígono P-2 del ámbito de Solana del Matorral.

### Consideraciones

1.- La edificación donde se pretende realizar la obra se encuentra afectada por la delimitación de una Zona Verde Pública, estando en parte dentro del polígono P-2 del ámbito de Solana del Matorral, por tanto la edificación no se adapta a la ordenación vigente actualmente, considerándose en situación de fuera de ordenación.

2.- En las edificaciones en situación de fuera de ordenación sólo se permiten obras de conservación y mantenimiento de su estado actual, y excepcionalmente de consolidación, si no está prevista la expropiación, de acuerdo con lo especificado en el Art. 44 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, así como lo indicado en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Las obras planteadas suponen la subdivisión de la edificación en unidades independientes, superando el alcance de las obras permitidas en edificios fuera de ordenación, por lo que no se consideran permitidas.

3.- La definición del estado actual de la edificación no se corresponde con el proyecto que obtuvo licencia urbanística en su día, según expediente 10/94-LUM, describiendo locales no legalizados, por lo que no se pueden realizar las obras propuestas sin legalizar las nuevas construcciones, o acreditar su antigüedad y la prescripción de la infracción urbanística.

4.- Actualmente se encuentra en tramitación la revisión del Plan General de Ordenación, donde se plantea la nueva ordenación de la zona donde se sitúa la edificación, que pretende adaptar la ordenación vigente a la realidad física actual dimanada del TR del Plan General de 1998, que fue anulado jurídicamente en 2004.

### Conclusión

El proyecto para el que se solicita la Licencia Urbanística **INCUMPLE** con las Normas y Ordenanzas que le son de aplicación del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007.

En consecuencia con lo anteriormente expuesto, desde esta oficina técnica se informa **DESFAVORABLEMENTE** el proyecto presentado.

#### Propuesta de Resolución

1.- En consecuencia con lo expresado anteriormente, procede denegar la licencia solicitada.

2.- Se adjunta al presente informe plano de ordenación del Plan General de Ordenación actualmente en vigor y plano de ordenación de la Revisión del Plan General de Ordenación en tramitación, para que el solicitante compruebe las condiciones urbanísticas en las que quedará la parcela donde se encuentra la edificación, para que realice las propuestas que crea conveniente para poder materializar el proyecto presentado, una vez entre en vigor el documento definitivo de la Revisión del Plan General ...".

Visto además el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), que reza literalmente:

#### " ... Consideraciones Jurídicas

El presente informe se emite en relación con la solicitud formulada por la representación de la mercantil "Promociones J.J. Wendy, S.L." con el objeto de obtener licencia urbanística para la ejecución de obras de división de locales en la planta sótano del inmueble emplazado en la parcela S-2-A de la Urbanización Solana Matorral. De conformidad con el artículo 166.5.ª), 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 (en adelante TRLOTENC), según el cual en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, como acto de instrucción, se han de emitir los correspondientes informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.

Según el mismo artículo 166, están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción, edificación y uso del suelo y, en particular:

"..d) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso. Asimismo, la modificación del número de sus unidades funcionales susceptibles de uso independiente....".

En cumplimiento del citado artículo obra en el expediente informe a la petición de licencia emitido por el técnico municipal de fecha 17 de junio de 2010, en el que se determina que la edificación donde se pretende realizar la obra se encuentra afectada por la delimitación de una Zona Verde Pública, estando en parte dentro del polígono P-2 del ámbito de Solana Matorral, por tanto la edificación no se adapta a la ordenación vigente actualmente, considerándose en situación de fuera de ordenación.

Tal y como se establece en el artículo 44.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, en las edificaciones

que se encuentren en situación de fuera de ordenación con carácter general sólo podrán realizarse obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizaciones con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas."

En el presente caso tal y como se informa por el Arquitecto autor del proyecto la edificación posee una antigüedad de más de 10 años y el local a dividir no ha tenido ninguna actividad para su uso, por lo que no es de aplicación lo establecido en el artículo 44.4 TRLOTCEC.

Desde el punto vista jurídico también se ha de tener presente que el artículo 164 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias establece que la legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación, urbanización, construcción y edificación, así como de cualquier otro de transformación o uso objetivo del suelo y subsuelo presupone el requisito esencial de la vigencia de la ordenación idónea conforme al Texto Refundido para legitimar la actividad de ejecución.

En este sentido tal y como se pronuncia el técnico municipal en su informe el proyecto incumple con las normas y ordenanzas que le son de aplicación informándose desfavorablemente la licencia solicitada.

El órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno Local, por delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante Decreto nº 2.197/2007, de fecha 18 de junio.

#### Propuesta de Resolución

A tenor de lo anteriormente expuesto se informa desfavorablemente la concesión de la licencia petitionada por la representación de la mercantil "Promociones J.J. Wendy, S.L." consistente en la ejecución de obras de división de un local en la planta sótano del inmueble emplazado en la parcela S-2-A de la Urbanización Solana Matorral, debido a que la misma no es conforme con el Plan General de Ordenación Urbanística de 1989 que se encuentra actualmente en vigor así como las obras solicitadas no cumplen con lo establecido en el artículo 44.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias en el que se describen las obras permitidas en las edificaciones que se encuentran en la situación de fuera de ordenación "obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido" ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Denegar a la entidad mercantil "Promociones J.J. Wendy, S.L." la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la ejecución de obras de división de locales en planta



sótano del inmueble emplazado en la parcela S-2-A de Solana Matorral, en este Término Municipal, y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

4.10.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Aguas de Teror, S.A.**" (Rfa. Expte. 7/2010 L.U.M.), por el que solicita Licencia Municipal para proyecto de ejecución de nave industrial, oficina y vivienda en la parcela nº 30 del Polígono Industrial de Morro Jable (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

Vistos los Informes elaborado por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) y por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrantes en el expediente.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Aguas de Teror, S.A." Licencia Municipal para proyecto de ejecución de nave industrial, oficina y vivienda en la parcela nº 30 del Polígono Industrial de Morro Jable, en este Término Municipal, condicionando la efectividad de la misma al cumplimiento de los siguientes extremos:

- **A la presentación, en plazo no superior a quince días, contados desde la práctica de la notificación del presente acuerdo, de compromiso escrito de no utilizar la construcción hasta que esté concluida la urbanización,**

**estableciendo tal condición en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma, que deberá ser requerido.**

- **A la solicitud en este Ayuntamiento de la verificación de las alineaciones definitivas de la parcela y los niveles de forjado y cota de nivelación de planta baja así como el replanteo de la acera, todo ello con carácter previo a la formalización del replanteo de las obras y comienzo efectivo de éstas.**

Segundo.- Condicionar igualmente la ejecución de las obras autorizadas al cumplimiento estricto de los siguientes preceptos, cuya inobservancia dará lugar a la suspensión de la Licencia y de las obras que ampara:

- Según establece el artículo 15 de la Ordenanza de Limpieza Municipal, todas las actividades que puedan ocasionar suciedad en la vía pública, cualquiera que sea el lugar en que se desarrollen y sin perjuicio de las licencias o autorizaciones que en cada caso sean procedentes, exigen de sus titulares la obligación de adoptar las medidas necesarias para evitar la suciedad en la vía pública, así como la de limpiar la parte de ella y de sus elementos estructurales que se hubieran visto afectados y la de retirar los materiales resultantes.
- Asimismo y en aras a prevenir la suciedad, quienes realicen obras en la vía pública deberán proceder a la protección de éstas mediante la colocación de elementos adecuados alrededor de los derribos, tierras y otros materiales sobrantes de obras, de forma que se impida su diseminación y vertido de éstos fuera de la zona exacta afectada por los trabajos (Artículo 16.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).
- De conformidad con lo prescrito por el artículo 16.2 de la citada Ordenanza de Limpieza Municipal, las superficies inmediatas a los trabajos de zanjas, canalizaciones y conexiones realizadas en la vía pública deberán mantenerse siempre limpias y exentas de cualquier clase de materiales residuales, debiendo protegerse las tierras extraídas tal y como se ha expresado en el párrafo anterior.
- Cuando se trate de obras en la vía pública o confrontantes deberán instalarse vallas y elementos de protección así como tubos para la carga y descarga de materiales y productos de derribo, los cuales deberán reunir las condiciones necesarias para impedir que se ensucie la vía pública y que causen daños a las personas o cosas (Artículo 16.3 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).
- Conforme establece el artículo 18.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal, se prohíbe el abandono o deposición directamente en la vía pública de cualquier material residual o su vertido en alcorques de los árboles, aceras e imbornales, con las excepciones previstas en los apartados 3 y 4 del artículo 33 de la citada Ordenanza Municipal.
- La utilización de contenedores para obras será siempre obligatoria cuando los materiales de extracción o recogida excedan del volumen de 1 m<sup>3</sup>, debiendo ser retirados de la vía pública dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los trabajos (Art. 18.2 y 18.3 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).

- Finalizadas las operaciones de carga, descarga, salida o entrada a obras de cualquier vehículo que pueda producir suciedad en la vía pública, se deberá proceder a la limpieza de las ruedas, de la vía pública y de los elementos de ésta que se hubieran ensuciado así como a la retirada de los materiales vertidos (Artículo 19.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).
- Igualmente y conforme establece el artículo 20 de la mencionada Ordenanza Limpieza Municipal, quedā prohibido el transporte de hormigón con vehículo hormigonero sin llevar cerrada la boca de descarga con un dispositivo que impida el vertido del mismo en la vía pública así como la limpieza de hormigoneras en la vía pública.
- Cumplimiento estricto de los preceptos recogidos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- Se deberán llevar a cabo catas previas a la ejecución de obras en orden a detectar la situación de servicios (agua, electricidad, etc.) y, en caso de detectarse éstos, la ejecución de las zanjas precisas se realizarā de forma manual para evitar su deterioro.

Tercero.- Especificar como datos resumen del proyecto los siguientes:

- Situación: Parcela nº 30 – Polígono Industrial de Morro Jable (PA-2) – T.M. Pájara.
- Naturaleza urbanística del suelo objeto de actuación: Urbano-Industrial, según PGOU-98. Urbano, remitido a PERI, según PGOU-89.
- Finalidad y uso de la construcción: proyecto de ejecución de nave industrial.
- Altura: 2 plantas (9,55 m).
- Superficie edificada computable: 707,79m<sup>2</sup>
- Superficie edificada sobre rasante:
 

Planta baja industrial-oficina	470,94 m <sup>2</sup>
Planta primera vivienda	137,89 m <sup>2</sup>
Planta primera oficinas	98,96 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>707,79 m<sup>2</sup></b>
- Nº de habitantes: 6
- Retranqueos en plantas sobre rasante: 5,00 m a frontal.
- Fecha de caducidad de la licencia:
  - a) INICIO: Conforme a las prescripciones del artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (DL 1/2000, de 8 de mayo y modificación según Ley 6/2009, de 6 de mayo), se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de **UN AÑO** a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de tal circunstancia con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento éste, que en cualquier caso, igualmente deberá incorporarse al expediente municipal.

- b) **TERMINACION:** Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto el referido artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (DL-1/2000), se dispone de un plazo de **DOS AÑOS**, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia que nos ocupa y ello conforme a lo establecido en el artículo 223 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, y restante normativa de concordante aplicación.

Conforme a lo previsto en el artículo 222.2 del mismo texto legal, se pone en conocimiento del titular de la Licencia Urbanística que se podrá conceder prórroga de los plazos de la misma por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la finalización de las obras, y ello siempre que los actos amparados por Licencia Urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Cuarto.- Poner en conocimiento de la entidad mercantil solicitante que la concesión de la Licencia de Primera Ocupación de la edificación en cuestión se ajustará al cumplimiento de los siguientes extremos que serán objeto de especial atención en la inspección técnica correspondiente:

- **Aportación de informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua, respecto a la red de alcantarillado y depuración. Asimismo, la conexión a estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Reglamento Regulador de los Servicios Municipales de Abastecimiento de Agua y Depuración del Ayuntamiento de Pájara. Será necesaria la instalación de arqueta general separadora de grasas y fangos, dispuesta previamente a la acometida con la red general.**
- **No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no se complete la urbanización que los afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, canalizados bajo acera. Antes de la reposición de los pavimentos y bordillos de los frentes de la edificación deberá ponerse en contacto con la oficina técnica del Ayuntamiento para determinar el trazado y tratamiento de estas zonas de uso público.**

- **La edificación deberá integrarse en el entorno, por lo que deberá usar colores adecuados al ambiente urbano existente.**

Quinto.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.11.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Yasmina del Carmen Camejo Hernández** (Rfa. Expte. 19/2010 L.U.M.), por el que solicita Licencia Municipal para proyecto de ejecución de obras de conservación, mantenimiento y consolidación de almacén agrícola emplazado en c/ Curva de Sindito nº 3 de la población de Pájara, en este Término Municipal, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la interesado.

Vistos los informes elaborado por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) y por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrantes en el expediente.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a Dña. Yasmina del Carmen Camejo Hernández Licencia Municipal para proyecto de ejecución de obras de conservación, mantenimiento y consolidación de almacén agrícola emplazado en c/ Curva de Sindito nº 3 de la población de Pájara, en este Término Municipal, condicionando la efectividad de la misma al cumplimiento de los siguientes extremos:

- **Deberán utilizarse en los acabados de fachada los materiales de la edificación original, enfoscado rústico sin maestrear y pintura blanca, así**

**como las carpinterías serán de madera o con acabados imitación madera. Las medianeras vistas deberán de tratarse de igual modo.**

**- Al tiempo de terminación de la edificación deberá de encontrarse terminada todas las obras de urbanización que sean necesarias para dar servicio a la parcela, abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y depuración y acceso rodado por vía pavimentada, debiendo costear el propietario la ejecución de tales servicios o el refuerzo de los existentes, en caso necesario.**

Segundo.- Condicionar igualmente la ejecución de las obras autorizadas al cumplimiento estricto de los siguientes preceptos, cuya inobservancia dará lugar a la suspensión de la Licencia y de las obras que ampara:

- Según establece el artículo 15 de la Ordenanza de Limpieza Municipal, todas las actividades que puedan ocasionar suciedad en la vía pública, cualquiera que sea el lugar en que se desarrollen y sin perjuicio de las licencias o autorizaciones que en cada caso sean procedentes, exigen de sus titulares la obligación de adoptar las medidas necesarias para evitar la suciedad en la vía pública, así como la de limpiar la parte de ella y de sus elementos estructurales que se hubieran visto afectados y la de retirar los materiales resultantes.
- Asimismo y en aras a prevenir la suciedad, quienes realicen obras en la vía pública deberán proceder a la protección de éstas mediante la colocación de elementos adecuados alrededor de los derribos, tierras y otros materiales sobrantes de obras, de forma que se impida su diseminación y vertido de éstos fuera de la zona exacta afectada por los trabajos (Artículo 16.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).
- De conformidad con lo prescrito por el artículo 16.2 de la citada Ordenanza de Limpieza Municipal, las superficies inmediatas a los trabajos de zanjas, canalizaciones y conexiones realizadas en la vía pública deberán mantenerse siempre limpias y exentas de cualquier clase de materiales residuales, debiendo protegerse las tierras extraídas tal y como se ha expresado en el párrafo anterior.
- Cuando se trate de obras en la vía pública o confrontantes deberán instalarse vallas y elementos de protección así como tubos para la carga y descarga de materiales y productos de derribo, los cuales deberán reunir las condiciones necesarias para impedir que se ensucie la vía pública y que causen daños a las personas o cosas (Artículo 16.3 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).
- Conforme establece el artículo 18.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal, se prohíbe el abandono o deposición directamente en la vía pública de cualquier material residual o su vertido en alcorques de los árboles, aceras e imbornales, con las excepciones previstas en los apartados 3 y 4 del artículo 33 de la citada Ordenanza Municipal.
- La utilización de contenedores para obras será siempre obligatoria cuando los materiales de extracción o recogida excedan del volumen de 1 m<sup>3</sup>, debiendo ser retirados de la vía

pública dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los trabajos (Art. 18.2 y 18.3 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).

- Finalizadas las operaciones de carga, descarga, salida o entrada a obras de cualquier vehículo que pueda producir suciedad en la vía pública, se deberá proceder a la limpieza de las ruedas, de la vía pública y de los elementos de ésta que se hubieran ensuciado así como a la retirada de los materiales vertidos (Artículo 19.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).
- Igualmente y conforme establece el artículo 20 de la mencionada Ordenanza Limpieza Municipal, queda prohibido el transporte de hormigón con vehículo hormigonero sin llevar cerrada la boca de descarga con un dispositivo que impida el vertido del mismo en la vía pública así como la limpieza de hormigoneras en la vía pública.
- Cumplimiento estricto de los preceptos recogidos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- Se deberán llevar a cabo catas previas a la ejecución de obras en orden a detectar la situación de servicios (agua, electricidad, etc.) y, en caso de detectarse éstos, la ejecución de las zanjas precisas se realizarán de forma manual para evitar su deterioro.

Tercero.- Especificar como datos resumen del proyecto los siguientes:

- Situación: c/ Curva de Sindito nº 3 de Pájara, T. M. de Pájara.
  - Naturaleza urbanística del suelo objeto de actuación: Asentamiento Rural con Extensiones y Agricultura Intersticial.
  - Finalidad y uso de la construcción: proyecto de ejecución de conservación, mantenimiento y consolidación de almacén agrícola.
  - Altura: 1 planta (3.55 metros).
  - Superficie edificada sobre rasante: 61,75 m<sup>2</sup>
  - Fecha de caducidad de la licencia:
- a) INICIO: Conforme a las prescripciones del artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (DL 1/2000, de 8 de mayo y modificación según Ley 6/2009, de 6 de mayo), se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de **UN AÑO** a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de tal circunstancia con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras,

documento éste, que en cualquier caso, igualmente deberá incorporarse al expediente municipal.

- b) **TERMINACION:** Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto el referido artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (DL 1/2000), se dispone de un plazo de **DOS AÑOS**, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia que nos ocupa y ello conforme a lo establecido en el artículo 223 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, y restante normativa de concordante aplicación.

Conforme a lo previsto en el artículo 222.2 del mismo texto legal, se pone en conocimiento del titular de la Licencia Urbanística que se podrá conceder prórroga de los plazos de la misma por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la finalización de las obras, y ello siempre que los actos amparados por Licencia Urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Cuarto.- Poner en conocimiento de la solicitante que la obtención de la posterior Licencia de Primera Ocupación requerirá el cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- **Presentación de informe favorable de la empresa concesionaria del servicio municipal de suministro de agua, respecto a la red de abastecimiento de agua, alcantarillado y depuración. Asimismo, la conexión a estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Reglamento regulador de estos servicios.**
- **Presentación de certificado de la empresa suministradora de energía eléctrica, que acredite que la edificación dispone de dicho servicio con potencia suficiente.**
- **No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no se complete la urbanización que los afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado.**

Quinto.- Notificar el presente acuerdo a la interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de



conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto; artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.12.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**La Caja de Ahorros del Mediterráneo**" (Rfa. Expte. 49/2006 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores necesarias para habilitación de local para oficina bancaria, con emplazamiento en el Local 1-A del Edificio "Jennifer María" – Avenida de Jandía nº 3 de Morro Jable (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

–Visto el informe elaborado por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Barceló Gómez) así como el informe jurídico suscrito por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrante en el expediente.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Conceder a "La Caja de Ahorros del Mediterráneo" Licencia Urbanística para llevar a cabo obras menores precisas para habilitación de local para oficina bancaria, con emplazamiento en el Local 1-A del Edificio "Jennifer María" – Avenida de Jandía nº 3 de Morro Jable (T.M. Pájara), conforme a la documentación aportada y a los informes técnico y jurídico citados.

Segundo.- Establecer los siguientes plazos de caducidad de la Licencia otorgada:

- a) INICIO: Conforme a las prescripciones del apartado 1 del artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de SEIS MESES a partir de la práctica de la notificación de la resolución de concesión de la Licencia Urbanística correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de tal circunstancia con al menos diez días de antelación. Si en el plazo de diez días desde

dicha comunicación no se hubiese personado un representante de los servicios técnicos municipales a los efectos de señalar "in situ" las alineaciones y rasantes a respetar, si procede, así como las condiciones específicas a las que debe ajustarse la ejecución de las obras, deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento éste, que en cualquier caso, igualmente deberá incorporarse al expediente municipal.

- b) **TERMINACION:** Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto el mismo precepto legal, se dispone de un plazo de UN AÑO, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia que nos ocupa y ello conforme a lo establecido en el apartado 3 del artículo 169 del citado texto legal y restante normativa de concordante aplicación.

Conforme a lo previsto en el apartado 2 del mismo precepto legal, se pone en conocimiento del titular de la Licencia Urbanística que se podrá conceder prórroga de los plazos de la misma por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la finalización de las obras, y ello siempre que los actos amparados por Licencia Urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.13.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la "**Comunidad de Propietarios Tablero de Comisianes**", en orden a la obtención de Licencia Urbanística que autorice la ejecución de actuaciones contenidas en el proyecto técnico denominado "Línea de Media Tensión y Centro de Transformación para 13 viviendas unifamiliares aisladas y servicios comunes" en donde dicen "Tablero de Comisianes - Ajuj" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por los interesados (Rfa. Expte. 3/2008 O.M.).

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 23 de mayo de 2008, adoptó, entre otros, el acuerdo de tomar conocimiento de dicha solicitud, dictaminando el citado expediente en orden a la obtención de distintos dictámenes y autorizaciones administrativas ante el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y el Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura.

Resultando que con fecha 21 de junio pasado (R.E. nº 8749), el Consejero Delegado de Ordenación del Territorio del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura dirige oficio a esta Corporación en orden a la emisión de pronunciamiento municipal respecto del establecimiento del uso residencial en el Suelo Rústico de Edificación Dispersa situado en el emplazamiento antes indicado.

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2010, tomó, entre otros, el acuerdo de tomar conocimiento del oficio indicado en el párrafo precedente y dictaminar el mismo conforme a lo especificado en el informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández-Muñoz) que fue objeto de transcripción literal en el texto de dicha resolución, practicándose reglamentaria notificación de dicho acuerdo a los propietarios interesados con fecha 20 de octubre siguiente y obrando en el expediente justificación documental de que el mismo se presentó en el Registro General del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura con fecha 14 de octubre anterior.

Resultando que el día 20 de octubre de 2010 (R.E. nº 13291), por la citada Comunidad de Propietarios se interesa la complementación de dicha resolución con la referencia expresa de ciertos extremos concretos y visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) en relación a dicho asunto, donde se hace constar lo siguiente:

*... Antecedentes*

*1.- Por acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Fuerteventura de 17 de Julio de 1.992, se aprobó inicialmente el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura. Asimismo, en sesión de 19 de Febrero de 1.999, el documento del P.I.O.F., con las modificaciones introducidas en las fases de información pública, fue provisionalmente aprobado por el Cabildo Insular de Fuerteventura. Informado el documento por la COTMAC y a propuesta de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, el Gobierno de Canarias, por Decreto nº 100/2.001, de 2 de Abril, aprueba definitivamente y de forma parcial el P.I.O.F., a reserva de la subsanación de deficiencias no sustanciales. El P.I.O.F. aprobado entra en vigor con la publicación de su normativa en el B.O.C., una vez corregidas por el Cabildo las deficiencias encontradas y previa dación de cuenta al Consejo de Gobierno, lo que tiene lugar mediante Decreto 159/2.001 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, de 23 de Julio, objeto de publicación, junto*

con la normativa de referencia, en el B.O.C. nº 111 de 22 de Agosto de 2.001, entrando en vigor dicho P.I.O.F. al día siguiente.

2.- Por acuerdos de la Comisión de Gobierno de fecha 22 de agosto de 2002, se concede licencia urbanística de obra para la construcción de varias viviendas situadas en la zona del Tablero de Comisianes, a nombre de la entidad "Golf Leisure, S.L."

#### Consideraciones

1.- La Clasificación del suelo que fue tomada en consideración a la concesión de las licencias fue: Subzona C – Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (ZC-SRC-ED) según planos del P.I.O.F. aprobados provisionalmente por el Cabildo Insular de Fuerteventura; Subzona A – Suelo Rústico de Especial Protección (Parque Rural de Betancuria) (ZA – SREP), según planimetría publicada en el Boletín Oficial de Canarias de fecha 22 de Agosto de 2.001; Rústico de Protección Natural (SRPN) según Plan General de Ordenación Urbana de Pájara.

Y la Ordenanza de aplicación fue la que se deduce de las Disposiciones Transitorias 1ª y 6ª, Artículos 101, 102 y 103 y Cuadros Matrices de Capacidad de Acogida de Usos y Actividades de la Normativa Urbanística del P.I.O.F.

Según informe de fecha 26 de Julio de 2.002 remitido por el Cabildo Insular de Fuerteventura a la Corporación, se especifica que "...los ámbitos de asentamiento rural contenidos en los planos aprobados provisionalmente por el Cabildo deben ser considerados como tales en su integridad, y en concreto, respecto a los suelos rústico de edificación dispersa, por virtud de la Disposición Transitoria 6ª, ha de considerarse hasta el 23 de Agosto de 2.002 como un cuarto tipo de Asentamiento Rural."

Aunque según la cartografía publicada en el Boletín Oficial de Canarias sería inviable la edificación residencial en la parcela de referencia, si seguimos lo especificado en el informe del Cabildo, debería considerarse este tipo de suelo como cuarto tipo de asentamiento rural, por lo que sí se consideró posible en su día la edificación residencial.

2.- La disposición Transitoria 6ª del referido decreto 159/2001, estableció como régimen transitorio de los terrenos delimitados en las áreas de Suelo Rústico de Edificación Dispersa, por ser una delimitación más acertada y obedecer a otro modelo de ocupación del suelo, por plazo improrrogable de un año, el de un cuarto tipo de Asentamiento Rural, en tanto se adapte el planeamiento municipal.

Las condiciones para el establecimiento del uso residencial son las siguientes:

· En el caso de cumplir con el resto de las otras condiciones se permitiría una sola vivienda unifamiliar por parcela, con un máximo de 300 m<sup>2</sup> construidos en una sola planta. En ningún caso la altura máxima de coronación superará los 4 mts medidos desde la rasante natural del terreno.

· La parcela deberá contar con acceso rodado de titularidad pública, contar con conexión a la red de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica a través de red o de energías limpias. La vivienda se sujetará a las normas de mimetismo del artículo 105.

Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de la parcela a la vía de 40 m lineales.  
Transcurrido dicho plazo sin adaptación del planeamiento municipal, se aplicará el régimen general del Suelo Rústico de Edificación Dispersa, excluyéndose cualquier uso residencial.

3.- Según especifica el Art 58 del TR de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, forma parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo el derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la clasificación, categorización y calificación de los mismos. Por tanto, la categorización de un suelo como Asentamiento rural (aunque hayan sido asentamiento extrañamente por un año), al que se le atribuye un uso residencial con los parámetros específicos pertinentes, debe facultar al propietario de suelo para materializar el aprovechamiento, previo el cumplimiento de deberes. Dentro de dichos deberes se encuentra el de asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demande la edificación, entre los que se encuentra el abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable y el acondicionamiento del acceso rodado. En la concesión de las licencias se debe asegurar la ejecución de dichos servicios como obligación del propietario de suelo, siendo posible según se interpreta tanto del TR de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (Art. 63.5.c), como del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (Art. 192 y 193), la concesión de licencias condicionadas a la ejecución de dichos servicios y su terminación al tiempo que la edificación, con la prestación de garantías en caso necesario, como forma de asegurar la ejecución de los servicios al tiempo de la edificación. Se resalta el término "asegurar la ejecución", pues es distinto a "haber ejecutado previamente". Sería algo absurdo, y quizá perverso, encontrarnos con un suelo rústico en el que antes del P.I.O.F. no se permite el uso residencial, que "casualmente" dispusiera de todos los servicios adecuados para la construcción de viviendas o una instalación de energías limpias. Exigir que las parcelas tuviesen los servicios previamente equivaldría a no poder, en casi ningún caso, conceder licencias para materializar el aprovechamiento que da el P.I.O.F. para estos suelos. Por otro lado, si hubiese sido esa la intención del planificador, nada le hubiera costado decir "Para que el Ayuntamiento conceda licencia urbanística en estos suelos la parcela deberá contar previamente con acceso rodado de titularidad pública, contar con conexión a la red de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica a través de red o de energías limpias".

4.- Las licencias concedidas se condicionaron expresamente a que el solicitante asegure la ejecución de la totalidad de los servicios que demande la vivienda, entendiéndose como tales, al menos, los expresados en la disposición transitoria 6ª aludida.

5.- En cualquier caso, la zona donde se ubican las licencias concedidas ha sido tradicionalmente explotada para uso agrícola, existiendo unas instalaciones ligadas a ese uso (aljibes, almacenes, cuartos de máquinas...) en la parte sur de la zona, que disponían de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica procedentes del pueblo de Ajuy, según acredita uno de los promotores, aportando facturas de suministro de la compañía UNELCO ENDESA, fechadas en mayo de 2001, e informe del Arquitecto Técnico Francisco Javier Cabrera Cabrera, donde se acredita la existencia de servicio eléctrico en la zona, antes de la concesión de las licencias.

También los proyectos a los que se concedió licencia, firmados por el Arquitecto D. Hermenegildo Domínguez, visados por el Colegio Oficial de Arquitectos con fecha 8 de agosto

de 2002, indican en el apartado referente a energía eléctrica, la previsión del suministro eléctrico de la empresa UNELCO, "a partir de las líneas que pasan sobre los terrenos". Y el abastecimiento de agua a través de la red del Consorcio de Abastecimiento de Agua de Fuerteventura.

### Conclusión

1.- En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica entendemos que para el establecimiento de los usos que permitía el planeamiento en asentamiento rural (aunque los terrenos hayan sido asentamiento extrañamente por un año), no puede exigirse según se interpreta del TR de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (Art.63), como del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (Art. 192 y 193), contar previamente con conexión a la red de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica, sino asegurar la ejecución de dichos servicios. Que fue asegurada con el condicionante establecido en las licencias concedidas, que obliga al propietario a ejecutar simultáneamente la edificación y la totalidad de servicios que demanden las viviendas.

2.- En cualquier caso, según se indica en el apartado 5 de "Consideraciones", los terrenos donde se sitúan las parcelas donde se ubican las licencias concedidas en la zona de "Tablero de Comisianes", disponían de red eléctrica antes de la concesión de las Licencias, aunque como no podía ser otra manera, al servicio de las instalaciones agrícolas tradicionalmente existentes en esta zona.

3.- Por consiguiente, no sería apropiado impedir el cumplimiento del deber de ejecutar los servicios requeridos en la concesión de las licencias de referencia, máxime cuando la ordenación en vigor en la zona, PRUG del Parque rural de Betancuria, permite el trazado de infraestructuras soterradas en las zonas y categorías de suelo afectadas por el trazado de infraestructuras al servicio de las edificaciones en cuestión ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Complementar el acuerdo tomado por este órgano municipal en sesión de 27 de septiembre de 2010, a través del cual se tomó conocimiento del oficio enviado por el Consejero de Ordenación del Territorio del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura con referencia al procedimiento administrativo promovido por la Comunidad de Propietarios Tablero de Comisianes, en orden a la ejecución de actuaciones contenidas en el proyecto técnico denominado "Línea de Media Tensión y Centro de Transformación para 13 viviendas unifamiliares aisladas y servicios comunes" en donde dicen "Tablero de Comisianes – Ajuy", en este Término Municipal, y ello conforme a lo especificado en el informe técnico anteriormente transcrito.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a los interesados, significándoles que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite.

Tercero.- Dar traslado del mismo igualmente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura a los efectos pertinentes.

**4.14.-** Visto el expediente tramitado a instancia de D. **Silvestre de León García** (Rfa. Expte. 10/2008 O:M-), en orden a la obtención de Licencia Municipal para proyecto de legalización de rehabilitación de una era y construcción de horno de pan, parrilla y muro de contención, con emplazamiento en donde dicen "Tablero de los Alares – Barranco de La Solapa" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 15 de marzo de 2010, otorgó a favor del interesado la referida Licencia Urbanística, estableciendo los plazos de caducidad a los que alude los artículos 222.1 y 16.2.f) del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

Considerando que con fecha 28 de abril de 2010 se practicó notificación del acuerdo citado anteriormente y que el día 1 de julio siguiente y con R.E. nº 9193, por el titular de la Licencia Urbanística citada se comunica la terminación de las obras autorizadas, cumpliéndose así el requisito legal pertinente respecto a la comunicación de terminación de las obras.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz), que reza literalmente como sigue:

*... Objeto*

*La presente solicitud tiene por objeto la verificación de la correcta ejecución de la obra de rehabilitación de una era y construcción de muro y horno de pan, en la situación indicada, cuya promoción ha realizado el solicitante y de acuerdo con el proyecto redactado por el arquitecto técnico director de las obras, D. Antonio Rodríguez Molina.*

*Consideraciones*

*Con fecha 15 de marzo de 2010 la Junta de Gobierno Local acordó conceder licencia urbanística para las obras menores realizadas.*

*Realizada visita de inspección se observa que la rehabilitación de la era, el muro y el horno se encuentran ejecutados según proyecto.*

*Conclusión*

*En consecuencia con lo anteriormente expuesto, procede informar favorablemente la obra realizada, tomando en consideración la comunicación de terminación de la obra menor de referencia.*

*Se considera que al tratarse de obras menores, siendo de aplicación en el momento actual el RD 1000/2010, se considera que no es imprescindible la presentación de certificado final de obras firmado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, al no ser obras de edificación según la definición de las mismas de la Ley de Ordenación de la Edificación ...".*

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes,  
ACUERDA:

Primero.- Complementar el acuerdo tomado por este mismo órgano municipal, en sesión de 15 de marzo de 2010, mediante el cual se otorgó a D. Silvestre de León García Licencia Municipal para proyecto de legalización de rehabilitación de una era y construcción de horno de pan, parrilla y muro de contención en donde dicen "Tablero de los Alares – Barranco de La Solapa", de este Término Municipal, en el sentido de tomar oportuno conocimiento del inicio y terminación de las obras autorizadas conforme a la Licencia Urbanística de referencia, todo ello conforme a lo especificado anteriormente en el informe técnico transcrito.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.15.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Komal Suresh Kokal** (Rfa. Expte. 59/2008 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en la reforma y acondicionamiento de establecimiento emplazado en local B-3-1 del Centro Comercial "Ventura" – Avenida del Saladar nº 27 de la Urbanización "Playas del Jable" (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Vistos los informes elaborados por el Arquitecto Municipal (Sr. Gutiérrez Padrón) y la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrantes en el expediente.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a Dña. Komal Suresh Kokal Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de reforma y acondicionamiento de establecimiento emplazado en local B-3-1 del Centro



Comercio "Venture" - Avenida del Salvador nº 27 de la Urbanización "Playa del Jable" en este Término Municipal, conforme a la documentación aportada y a los informes técnicos y jurídico urbanísticos.

Segundo.- Establecer los siguientes plazos de caducidad de la licencia otorgada:

- a) INICIO: Conforme a las prescripciones del apartado 1 de artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2001, de 6 de mayo, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de **SEIS MESES** a partir de la práctica de la notificación de la resolución de concesión de la Licencia Urbanística correspondiente.

Dicha incursión requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de tal circunstancia con al menos diez días de antelación. Si en el plazo de diez días desde dicha comunicación no se hubiese personado un representante de los servicios técnicos municipales a los efectos de señalar "in situ" las vincaciones y requisitos a respetar, se procede, así como las condiciones específicas a las que debe ajustarse la ejecución de las obras, deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras (documento éste, que en cualquier caso, igualmente deberá incorporarse al expediente municipal).

- b) TERMINACIÓN: Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto el mismo precepto legal, se dispone de un plazo de **UN AÑO** computado este a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la licencia que nos ocupa y oño conforme a lo establecido en el apartado 3 del artículo 169 del citado texto legal y restante normativa de procedente aplicación.

Conforme a lo previsto en el apartado 2 del mismo precepto legal, se pone en conocimiento del titular de la Licencia Urbanística que se podrá conceder prórroga de los plazos de la misma por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente señalados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la finalización de las obras, y sólo siempre que los actos amparados por Licencia Urbanística sean conformes en el momento de otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanísticos.

Tercero.- Notificar el consunte acuerdo a la interesada, significándole que odo a quien pona en a vía administrativa, tal como se desprende del artículo 32.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la bases del Régimen Local y contra el mismo no cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que esté en procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al día de notificación, de conformidad con los artículos 115 y 117 de la Ley 30/1997, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.16.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Francisco Díaz Armas** (Rfa. Expte. 21/2009 O.M.), en orden a la obtención de Licencia Urbanística para un proyecto de vallado de parcela (cortavientos), con emplazamiento en donde dicen "Los Paredones - Toto" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Resultando que por acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local el día 22 de junio de 2009 se resolvió informar favorablemente la petición formulada por el interesado en orden a la obtención del título habilitante señalado, requiriéndose, por parte del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, en su condición de órgano gestor del Parque Rural de Betancuría, la emisión de la pertinente autorización previa al otorgamiento de la Licencia Municipal interesada en el presente procedimiento administrativo.

Resultando que con fecha 20 de agosto de 2009 (R.E. nº 11586) se recibe en estas Oficinas la resolución dictada por la Consejera de Medio Ambiente e Infraestructuras del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, donde se dispone informar favorablemente y, por tanto, compatible con la finalidad de protección del Parque Rural de Betancuría, la instalación del citado cortavientos, sujetando la misma al acatamiento de una serie de condicionantes de obligado cumplimiento.

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 26 de abril de 2010, adoptó, entre otros, acuerdo que reitera el informe favorable de la petición formulada por el Sr. Díaz Armas para la actuación de referencia, y conforme a lo especificado en el informe técnico transcrito literalmente en el mismo, requiere la presentación de dictamen respecto de la adecuación de la instalación a la normativa sectorial de aplicación a emitir por el Consejo Insular de Aguas y sin que hasta el momento conste éste en el expediente su razón.

Considerando que con fecha 13 de mayo de 2010 (R.E. nº 6893) por el interesado se solicita la emisión de "Declaración de Impacto Ecológico" respecto de las obras de referencia y visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. García Alcolea), en el que se deja constancia de lo siguiente:

### ... Objeto

La presente solicitud tiene por objeto la obtención de informe previo a la Declaración de impacto ecológico del proyecto denominado "MALLA CORTAVIENTOS EN VALLE DE IZCAO en cumplimiento de la Ley de Prevención de Impacto Ecológico.

### Antecedentes

1.- El Plan General de Ordenación que se considera vigente, actualmente, es el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, y aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas se encuentran publicadas en el BOP. nº 82, de 22 de junio 2007.

2.- Actualmente las determinaciones del Plan General vigente se han visto modificadas por la aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (Decreto 100/2001 de 2 de abril de 2001 y Decreto 159/2001 del 23 de julio del B.O.C. de 22 de agosto de 2001), en desarrollo de lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

Esto supone que, el Plan General del municipio de Pájara, como el de los restantes municipios, tendrá un plazo de tiempo para adaptarse a las disposiciones que el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura establece, en lo que respecta a determinaciones urbanísticas y localización de los distintos tipos de Suelo Rústico, y Asentamientos Rurales. Dicha adaptación del planeamiento se está realizando en estos momentos con la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio, que se encuentra aprobada inicialmente por el Pleno Municipal con fecha 23 de mayo de 2003, con posteriores modificaciones de 30 de julio de 2004 y 18 de abril de 2007.

El PIOF categoriza los terrenos donde se pretende realizar las obras de infraestructura eléctrica, como Espacio Natural Protegido F4 – Parque Rural de Betancuria. Este espacio fue declarado por la Ley 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias como Parque Natural de Betancuria y reclasificado por la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias como Parque Rural.

Según el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria, el vallado autorizado se sitúa en una Zona de uso Tradicional (ZUT 21), Suelo Rústico de Protección Paisajística.

### Consideraciones

1.- El proyecto presentado, describe las obras a realizar para un cortaviento de 2m de altura medidos en cualquier punto del terreno, con un mallado de hueco mínimo de 5x5cm. Cuenta con Resolución favorable del Órgano Gestor del Parque Rural de Betancuria y licencia urbanística, con los siguientes condicionantes:

- Se respetará en todo momento el cauce del barranco como su zona de servidumbre.

- El cortaviento sólo se construirá en la parte de la finca ubicada en Zona de uso Tradicional : Suelo Rústico de Protección Paisajística.
- Una vez finalizadas las obras el terreno debe quedar limpio en consonancia con el entorno.

2.- Las obras proyectadas no se encuentran incluidas en ninguno de los tres Anexos de la Ley Canaria 11/1.990 de 13 de Julio, de Prevención de Impacto Ecológico, debiéndose la realización de este Estudio Básico de Impacto Ecológico por razón de financiación, (debido a solicitud de subvención según el escrito presentado en este Ayuntamiento) según se recoge en el artículo 5 de la mencionada Ley: ... "se someterá a Evaluación Básica de Impacto Ecológico todo proyecto de obras y trabajos financiados total o parcialmente con fondos de la Hacienda Pública Canaria..."

3.- En el marco de la planificación regional aprobada por la Comunidad Autónoma de Canarias, en materia de protección de medio ambiente, conforme al Decreto 111/2002, se transfiere a los Cabildos Insulares la declaración básica de impacto ecológico.

Por tanto, se considera que la fase administrativa municipal relativa al expediente se da por concluida con la aprobación de la licencia, y no procede por tanto la emisión de informe por parte de este Ayuntamiento relativo a la declaración de impacto ecológico.

#### Conclusión

1.- Procede remitir al Cabildo Insular de Fuerteventura, como órgano Ambiental Actuante conforme al Decreto 111/2002, la documentación presentada por el interesado, para proceder a la emisión de Declaración de Impacto Ecológico respecto al presente proyecto denominado "MALLA CORTAVIENTOS EN VALLE DE IZCAO" ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud planteada por D. Francisco Díaz Armas y conforme a lo especificado anteriormente en el informe técnico transcrito, trasladar al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura el proyecto técnico de ejecución de vallado de parcela (Cortavientos) del que el solicitante es titular así como el Estudio Básico de Impacto Ecológico ahora presentado con referencia a dicha actuación concreta, todo ello a los efectos anteriormente especificados.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de

conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Tercero.- Dar traslado del presente acuerdo al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura a los efectos antes indicados.

4.17.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Francisco Díaz Armas**, en orden a la obtención de la Licencia Urbanística que autorice la ejecución de vallado de terrenos en donde dicen "Parcela-577- Polígono.2.- Cortijo de Tetui - Toto" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado (Rfa. Expte. 38/2010 O.M.).

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Municipal (Sr. Gutiérrez Padrón), en el que se deja constancia de lo siguiente:

*" ... Consideraciones*

*1.- Se presenta documentación complementaria a la ya aportada inicialmente mediante solicitud de fecha 27 de mayo de 2010 (R.E. nº 7.588), consistente en los siguientes documentos:*

- *Fotocopia del D.N.I.*
- *Fotocopia de la escritura de propiedad de la finca.*
- *Documento técnico en duplicado ejemplar del Estudio Básico de Impacto Ambiental.*

*2.- La parcela de referencia se encuentra dentro del Parque Rural de Betancuria, en zona de uso tradicional, categorizado como Rústico de Protección Agrícola, en el que se consideran permitidos los usos agrícolas como el planteado.*

3.- El Plan General vigente, clasifica la parcela de referencia como Suelo Rústico Residual Común, en el que se considera uso característico el agrícola y ganadero.

No obstante las determinaciones del PGO, se han visto desplazadas por la entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, que categoriza la zona como Suelo Rústico Especialmente Protegido, en el que se consideran actividades a mantener los usos agropecuarios compatibles con los objetivos de conservación, pudiéndose autorizar nuevas instalaciones en zonas de uso tradicional agropecuario, con informe favorable del órgano competente del Gobierno de Canarias.

4.- En cumplimiento con el artículo 5 la Ley 11/1990, de 13 de julio, de prevención de impacto ecológico:

" Se someterá a evaluación básica de impacto ecológico todo proyecto de obras y trabajos financiados total o parcialmente con fondos de la hacienda pública canaria, salvo cuando su realización tenga lugar dentro del suelo urbano, o en aquellos en los que en el convenio o resolución que establezca ~~la cooperación o subvención se exceptúe motivadamente~~".

5.- Según el artículo 17 y siguientes de la citada Ley 11/1990, la declaración de impacto ecológico es un acto administrativo en el que se recoge el criterio del órgano ambiental actuante, a la vista de un estudio de impacto ecológico. Se considera órgano ambiental actuante a aquel competente en cada caso para emitir la declaración de impacto ecológico.

Al respecto de lo anterior, el Decreto 111/2002, de 9 de agosto, establece que entre las funciones traspasadas por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares está la gestión y conservación de los espacios naturales protegidos. Así, el artículo 3.7 recoge entre las funciones transferidas **la declaración básica de impacto ecológico**.

A su vez, el artículo 4.1, apartado d) del citado decreto determina que se transfiere a los Cabildos Insulares la siguiente función:

d) La emisión del informe preceptivo previo a las autorizaciones, licencias o concesiones administrativas u otros títulos habilitantes que se otorguen en suelo rústico incluido en Espacios Naturales Protegidos o en sus zonas periféricas de protección

#### Conclusiones

En conclusión con las consideraciones expuestas, desde ésta oficina técnica se informa que el vallado que se pretende realizar es compatible con la normativa urbanística de aplicación. No obstante, en base a lo estipulado en el Decreto 111/2002, de 9 de agosto, procede remitir el expediente al Cabildo Insular de Fuerteventura, como órgano ambiental actuante que deberá evaluar el contenido del Estudio Básico de Impacto Ecológico presentado por el interesado para el vallado de la finca de referencia en el Cortijo de Tetul ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento de la petición formulada por D. Francisco Díaz Armas, en orden a la obtención de la Licencia Urbanística que autorice la ejecución de vallado de terrenos en donde dicen "Parcela 577.- Polígono 2 - Cortijo de Tetui - Toto", en este Término Municipal, y, conforme a lo especificado en el informe técnico transcrito, trasladar la documentación contenida en el presente procedimiento administrativo al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, en su calidad de órgano ambiental actuante, todo ello a los efectos de que por éste se evalúe el contenido del Estudio Básico de Impacto Ecológico presentado por el interesado.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite.

Tercero.- Dar traslado del mismo y de la documentación obrante en el presente expediente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura a los efectos señalados anteriormente.

**4.18.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Carlos Cabrera Ajeno** (Rfa. Expte. 44/2010 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en la ejecución de un muro de mampostería, con emplazamiento en donde dicen "Corral Blanco" (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Vistos los informes elaborados por el Arquitecto Municipal (Sr. Gutiérrez Padrón) y la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrantes en el expediente.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a D. Carlos Cabrera Ajeno Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de ejecución de un muro de mampostería, con emplazamiento en donde dicen "Corral Blanco" (T.M. Pájara), conforme a la documentación aportada y a los informes técnico y jurídico citados.

Segundo.- Establecer los siguientes plazos de caducidad de la Licencia otorgada:

- a) INICIO: Conforme a las prescripciones del apartado 1 del artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de SEIS MESES a partir de la práctica de la notificación de la resolución de concesión de la Licencia Urbanística correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de tal circunstancia con al menos diez días de antelación. Si en el plazo de diez días desde dicha comunicación no se hubiese personado un representante de los servicios técnicos municipales a los efectos de señalar "in situ" las alineaciones y rasantes a respetar, si procede, así como las condiciones específicas a las que debe ajustarse la ejecución de las obras, deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos

directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento éste, que en cualquier caso, igualmente deberá incorporarse al expediente municipal.

- b) **TERMINACION:** Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto el mismo precepto legal, se dispone de un plazo de UN=AÑO, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia que nos ocupa y ello conforme a lo establecido en el apartado 3 del artículo 169 del citado texto legal y restante normativa de concordante aplicación.

Conforme a lo previsto en el apartado 2 del mismo precepto legal, se pone en conocimiento del titular de la Licencia Urbanística que se podrá conceder prórroga de los plazos de la misma por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la finalización de las obras, y ello siempre que los actos amparados por Licencia Urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.19.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Rosario Alonso Domínguez** (Rfa. Expte. 45/2010 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en el acondicionamiento del local nº 109 del Centro Comercial



"Bahía Internacional" – c/ Punta de los Molinillos nº 1 de Costa Calma (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Vistos los informes elaborados por el Arquitecto Municipal (Sr. Gutiérrez Padrón) y la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrantes en el expediente.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a Dña. Rosario Alonso Domínguez Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de acondicionamiento del local nº 109 del Centro Comercial "Bahía Internacional" – c/ Punta de los Molinillos nº 1 de Costa Calma, en este Término Municipal, conforme a la documentación aportada y, de conformidad con lo señalado en el informe técnico citado, condicionar la efectividad de la misma al cumplimiento de los siguientes extremos:

- 1) A la presentación, en plazo no superior a quince días, de "Hoja de Dirección de Obras", formalizada por el Técnico Director de éstas.**
- 2) A la incorporación al expediente de su razón de certificado final de las obras en el momento en que las mismas finalicen.**

Segundo.- Establecer los siguientes plazos de caducidad de la Licencia otorgada:

- a) INICIO: Conforme a las prescripciones del apartado 1 del artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de DOS AÑOS a partir de la práctica de la notificación de la resolución de concesión de la Licencia Urbanística correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de tal circunstancia con al menos diez días de antelación. Si en el plazo de diez días desde dicha comunicación no se hubiese personado un representante de los servicios técnicos municipales a los efectos de señalar "in situ" las alineaciones y rasantes a respetar, si procede, así como las condiciones específicas a las que debe ajustarse la ejecución de las obras, deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento éste, que en cualquier caso, igualmente deberá incorporarse al expediente municipal.

- b) TERMINACION: Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto el mismo precepto legal, se dispone de un plazo de CUATRO AÑOS, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia que nos ocupa y ello conforme a lo establecido en el apartado 3 del artículo 169 del citado texto legal y restante normativa de concordante aplicación.

Conforme a lo previsto en el apartado 2 del mismo precepto legal, se pone en conocimiento del titular de la Licencia Urbanística que se podrá conceder prórroga de los plazos de la misma por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la finalización de las obras, y ello siempre que los actos amparados por Licencia Urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a la interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.20.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Aníbal Pérez Saavedra** (Rfa. Expte. 56/2010 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en la ejecución de muro de cerramiento de parcela urbana emplazada en la c/ Hubara nº 14 de la Urbanización "La Cornisa" (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Vistos los informes elaborados por el Arquitecto Municipal (Sr. Gutiérrez Padrón) y la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrantes en el expediente.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a D. Aníbal Pérez Saavedra Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de ejecución de muro de cerramiento de parcela urbana emplazada en la c/ Hubara nº 14

de la Urbanización "La Cornisa", en este Término Municipal, conforme a la documentación aportada y a los informes técnico y jurídicos indicados.

Segundo.- Establecer los siguientes plazos de caducidad de la Licencia otorgada:

- a) INICIO: Conforme a las prescripciones del apartado 1 del artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de SEIS MESES a partir de la práctica de la notificación de la resolución de concesión de la Licencia Urbanística correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de tal circunstancia con al menos diez días de antelación. Si en el plazo de diez días desde dicha comunicación no se hubiese personado un representante de los servicios técnicos municipales a los efectos de señalar "in situ" las alineaciones y rasantes a respetar, si procede, así como las condiciones específicas a las que debe ajustarse la ejecución de las obras, deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento éste, que en cualquier caso, igualmente deberá incorporarse al expediente municipal.

- b) TERMINACION: Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto el mismo precepto legal, se dispone de un plazo de UN AÑO, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia que nos ocupa y ello conforme a lo establecido en el apartado 3 del artículo 169 del citado texto legal y restante normativa de concordante aplicación.

Conforme a lo previsto en el apartado 2 del mismo precepto legal, se pone en conocimiento del titular de la Licencia Urbanística que se podrá conceder prórroga de los plazos de la misma por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la finalización de las obras, y ello siempre que los actos amparados por Licencia Urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

#### **QUINTO.- CEDULAS DE HABITABILIDAD.-**

**Unico.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Celestino Pérez de León** (Rfa. Expte. 17/2008 L.U.M.), en orden a la obtención de Cédula de Habitabilidad, conforme establece el Decreto 169/2001, de 30 de julio, dictado por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, por el que se delega en los Municipios el control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la gestión de la tasa por expedición de la Cédula de Habitabilidad y al Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, para una vivienda unifamiliar entremedianeras construida en la c/ Puerto Azul nº 5 de Ajuy (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Vistos los informes elaborados por el Arquitecto Municipal (Sr. Bravo Muñoz) y por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrantes en el expediente y en su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

**Primero.-** Conceder a D. Celestino Pérez de León Cédula de Habitabilidad para una vivienda unifamiliar entremedianeras construida en la c/ Puerto Azul nº 5 de Ajuy, en este Término Municipal, conforme a lo especificado anteriormente en los informes técnico y jurídico citados y haciendo constar los siguientes datos resumen de la vivienda en cuestión:

Municipio		Fecha Emisión		Referencia		
Pájara		08 / Noviembre / 2010		17/2008 L.U.M.		
DATOS DE LA EDIFICACIÓN						
Nº Plantas sobre la rasante		2		Nº de plantas bajo la rasante		
Unifamiliar		X		Plurifamiliar		
				Otros		
ORIGEN DE LA VIVIENDA						
Nueva construcción		X		Reforma / Rehabilitación		
				Vivienda Existente		
DIRECCION DE LA VIVIENDA						
Barrio/Urbanización		Ajuy			C.P. 35628	
Calle		Puerto Azul		Nº 5		
				Piso		
				Letra		
DATOS DE LA VIVIENDA						
Superficie útil		47,05 m2		Fecha de terminación		
				29 / Junio / 2010		
Nº Dormitorios		1		Nº Cuartos Higiénicos		
				2		
				Ocupación		
				100 %		

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

#### **SEXTO.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.-**

**Unico.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **René Franz Egli** (Rfa. Expte. 1/2010 O.T.), en orden a la obtención de Licencia Municipal para ocupar terrenos de uso público por mesas y sillas (53,56 m2), con emplazamiento en las proximidades del Centro Comercial "Palmeral" de Costa Calma (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 21 de mayo de 2010, adoptó, entre otro, el acuerdo de conceder a D. René Franz Egli la Licencia Municipal interesada, confiriéndole, para la delimitación de la zona a ocupar conforme a las prescripciones de aplicación antes expresadas, un período de dos meses, y con la obligación de poner en conocimiento de esta Institución esta circunstancia para su oportuna verificación.

Resultado que con fecha 21 de julio pasado (R.E. nº 9963), por el titular de la citada Licencia Municipal se comunica la delimitación de la ocupación autorizada y visto el informe emitido al respecto por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Hernández Suárez), en el que se hace constar lo siguiente:

#### ... Antecedentes

1º).- La Junta de Gobierno Local concedió licencia condicionada, en sesión extraordinaria celebrada el día 21 de mayo pasado.

2º).- Mediante escrito de la Jefa de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica, recibido el día 9 de agosto pasado, se me requiere informe en relación a la solicitud realizada por René Franz Egli, con registro de entrada nº 9.963 de fecha 21 de julio pasado, en la que manifiesta su deseo de obtener licencia de ocupación de vía pública con mesas y sillas, como zona anexa a la terraza existente y vinculada al bar de su propiedad, situado en el centro comercial El Palmeral de Costa Calma, para lo cual presenta el certificado final de la instalación requerido, suscrito por el arquitecto técnico José Martínez Pujalte.

#### Consideraciones

Se ha realizado visita de inspección y se ha constatado que la instalación solicitada para ocupación de vía pública con mesas y sillas se ha realizado conforme a las determinaciones de la licencia.

#### Conclusiones

1ª).- Informar **FAVORABLEMENTE** la solicitud de ocupación con mesas y sillas, sujeta a las siguientes condiciones:

a).- Que se coloquen las cuatro sillas de cada una de las diez mesas propuestas, desplazadas 45º respecto al centro de cada mesa.

b).- El área ocupada por la instalación se delimitará con jardineras, de forma similar a la terraza adyacente.

c).- Se deberá dejar una altura libre de 2,25 metros.

d).- El pasillo longitudinal situado entre las mesas deberá tener 90 centímetros de ancho libre del barrido de las sillas y la rampa situada en uno de los extremos deberá tener una pendiente inferior al 10%.

2ª).- El plazo de duración de las licencias para la ocupación o utilización del dominio público local será de dos años.

3ª).- El suelo que se pretende ocupar sería de "Categoría 3", a los efectos del canon que se establece en la Ordenanza Fiscal.

4ª).- El pavimento de tarima de madera flotante propuesto así como el de la rampa cumplirá con el Documento Básico de Seguridad de Utilización del Código Técnico de la Edificación y la Norma U.1.2.2 del Anexo 1 del "Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación."

5ª).- La superficie a ocupar sería de 53.56 metros cuadrados, correspondiente a unas dimensiones de 10.30 metros de largo por 5.20 metros de ancho, tal como figura en la memoria descriptiva de la primera solicitud.

#### Propuesta de Resolución

1ª).- Conceder licencia de ocupación con mesas y sillas, sujeta a las siguientes condiciones:

a).- Que se coloquen las cuatro sillas de cada una de las diez mesas propuestas, desplazadas 45º respecto al centro de cada mesa.

b).- El área ocupada por la instalación se delimitará con jardineras, de forma similar a la terraza adyacente.

c).- Se deberá dejar una altura libre de 2,25 metros.

d).- El pasillo longitudinal situado entre las mesas deberá tener 90 centímetros de ancho y la rampa situada en uno de los extremos deberá tener una pendiente inferior al 10%.

e).- El pavimento de tarima de madera flotante propuesto así como el de la rampa cumplirá con el Documento Básico de Seguridad de Utilización del Código Técnico de la Edificación y la Norma U.1.2.2 del Anexo 1 del "Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación."

f).- La superficie a ocupar será de 53.56 metros cuadrados, correspondiente a unas dimensiones de 10.30 metros de largo por 5.20 metros de ancho.

2ª).- El plazo de duración de la licencia será de dos años.

3ª).- El suelo es de "Categoría 3", a los efectos del canon que se establece en la Ordenanza Fiscal ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes,  
ACUERDA:

Primero.- De conformidad con el informe técnico transcrito, confirmar el otorgamiento a D. René Franz Egli de la Licencia Municipal para la ocupación con mesas y sillas de terrenos de uso público sitios en las inmediaciones del Centro Comercial "Palmeral" de Costa Calma, en este Término Municipal, por un total de 53,56 m<sup>2</sup> de superficie, recordando al titular de la misma el cumplimiento de los siguientes condicionantes mientras persista la ocupación autorizada:

- **Colocación de las cuatro sillas de cada una de las diez mesas propuestas desplazadas 45° respecto al centro de cada mesa.**
- **Delimitación con jardineras del área ocupada por la instalación, todo ello de forma similar a la terraza adyacente.**
- **Establecimiento de una altura libre equivalente a 2,25 metros.**
- **Comprobación de que el pasillo longitudinal situado entre las mesas presentará 90 centímetros de ancho y de que la rampa situada en uno de los extremos dispondrá una pendiente inferior al 10%.**
- **Verificación de que el pavimento de tarima de madera flotante propuesto así como el de la rampa cumpla con el Documento Básico de Seguridad de Utilización del Código Técnico de la Edificación y la Norma U.1.2.2 del Anexo 1 del "Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.**
- **Control de que la superficie ocupada sea la de 53.56 m<sup>2</sup> (10,30 m de largo por 5,20 m de ancho.**

Segundo.- Establecer, a los efectos reglamentarios, el plazo de validez de la autorización otorgada hasta el día 8 de noviembre de 2012.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio,



reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

#### **SEPTIMO.- PROYECTOS DE OBRAS PUBLICAS.-**

No se presentó ningún proyecto de obras públicas para dictamen de la Junta de Gobierno Local.

#### **OCTAVO.- ASUNTOS DE LA ALCALDIA.-**

**Unico.-** Vista la propuesta emitida por la Alcaldía-Presidencia de la Corporación (Rfa. Expte. NeoG 569/2010), en la que se hace constar lo siguiente:

*"Dado que han sido varias las ocasiones en las que los representantes del Consejo Parroquial de la Iglesia de Nuestra Señora de Regla de Pájara han manifestado la existencia de ciertos desperfectos en el referido Bien de Interés Cultural y han solicitado la colaboración municipal para acometer las actuaciones precisas para la reparación de los elementos deteriorados, que por el Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea) se elabore informe en el que se describan las actuaciones que deben llevarse a cabo en la citada Ermita, todo ello a los efectos de trasladar el mismo al Servicio de Patrimonio Histórico del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura en orden a la obtención de dictamen que viabilice las mismas".*

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea) que reza como sigue:

*" ... Antecedentes*

*1.- Mediante decreto 88/2006, de 27 de junio, se declara la delimitación del entorno de protección y los Bienes Muebles Vinculados a favor del Bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento, "Ermita Nuestra Señora de Regla", situada en el término municipal de Pájara, isla de Fuerteventura.*

*Conforme a la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, Sección 2ª, "Los bienes de interés cultural, o incluidos en el Inventario de Bienes Muebles, no podrán ser sometidos a ninguna intervención, interior ó exterior, sin autorización del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico. De la misma se dará cuenta al registro de Bienes de Interés Cultural o al inventario de Bienes Muebles, según sea el caso, para su constancia, acompañando copia del proyecto aprobado.*

*Será necesaria la incorporación al proyecto de una memoria histórica elaborada por un titulado en Historia ó Historia del Arte, donde se interprete y valore el objeto y la intervención.*

*En toda intervención sobre un bien de interés cultural, o inventariado, incluidas aquellas obras promovidas por las Administraciones Públicas competentes en materia de patrimonio histórico, será preceptivo el informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico.*

*Las actuaciones irán encaminadas a la conservación, consolidación y restauración del bien de que se trate y evitarán las remodelaciones o la reintegración de elementos perdidos, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales ó fracciones indispensables para su estabilidad ó mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y documentarse debidamente.*

*Los proyectos de intervención sobre bienes de interés cultural deberán motivar justificadamente las actuaciones que se aparten de la mera consolidación ó conservación, detallando los aportes y las sustituciones o eliminaciones planteadas.*

*Por otro lado, en cuanto al Deber de Conservación del Patrimonio Histórico, éstos "deberán ser conservados, mantenidos, restaurados y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales ó simples poseedores de manera que quede garantizada, en todo caso, la conservación y protección de sus valores.*

*Se entiende por conservación de los bienes muebles el conjunto de medidas que se limitan a prevenir y retardar el deterioro de los mismos, con la finalidad de asegurar la mayor duración posible de la configuración material del objeto consolidado.*

#### Informe

*La Ermita Nuestra Señora de Regla, que data del siglo XVII es un edificio de dos naves con cubierta de teja a dos aguas. La nave de acceso habitual se denomina "de la Epístola", de fecha más reciente. La portada principal, de bella factura, sirve de acceso a la nave "del Evangelio".*

*En la actualidad se están realizando trabajos de rehabilitación de los retablos de la iglesia.*

*Tras realizar un estudio visual, a petición de la concejalía de obras, se observa una serie de desperfectos cuya reparación no afecta a la percepción del Inmueble, pero contribuirán a la conservación y consolidación del Bien.*

*Son actuaciones con un bajo nivel de intervención, siendo algunas de ellas necesarias para el uso del Inmueble con la seguridad necesaria para la integridad de las personas.*

#### **Actuación A.-**

*Se observan desperfectos en el pavimento de piedra en la zona del altar. Esta zona de la iglesia está pavimentada con losas de piedra caliza, al contrario que las naves principales, pavimentadas en piedra basáltica. Algunas losas se encuentran muy deterioradas por el uso,*

estando prácticamente desintegradas (figs 1-4). Ello supone la existencia de irregularidades en el pavimento que pueden suponer riesgo de caídas. Además, debido a la disgregación de la piedra, se hace imposible su limpieza y mantenimiento.

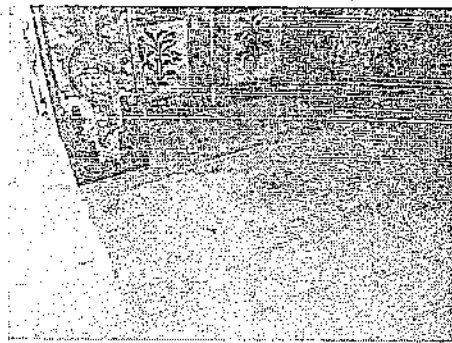


fig 1

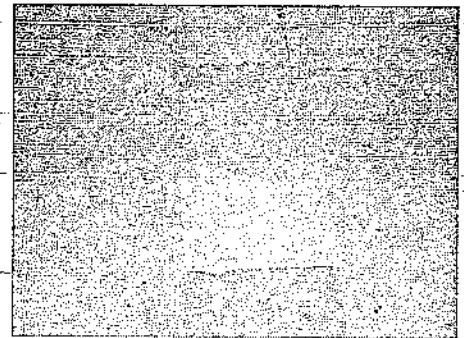


fig 3



fig 2

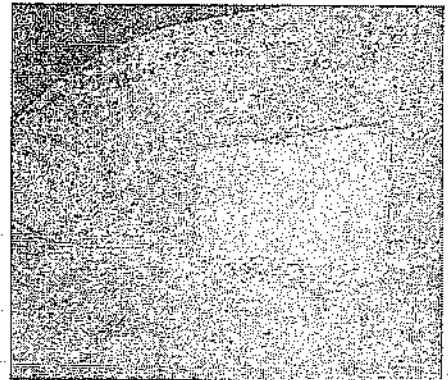


fig 4

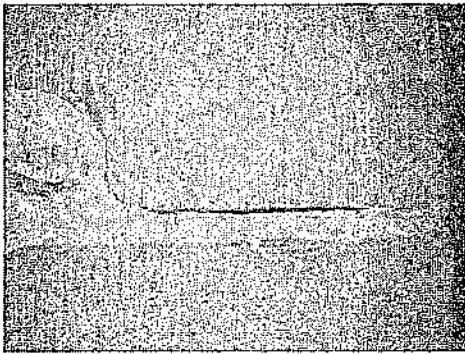
Se considera que la sustitución de las losas en peor estado por otras de la misma piedra, tratadas para igualar el aspecto de las existentes, no supondría alteración alguna en la percepción de la iglesia.

#### **Actuación B.-**

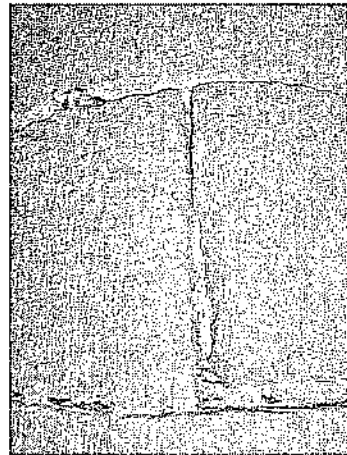
Las columnas que separan las dos naves de la iglesia presentan desperfectos en su rejuntado, encontrándose en ocasiones caído, quedando grandes oquedades entre los sillares. El rejuntado presenta un tacto arenoso, motivo este por el que está disgregándose (figs 5-8).

Se plantea el rejuntado con un mortero blanco similar al usado para reparar las zonas más afectadas y la protección del existente con un sellador invisible, a base de dispersión acuosa de siliconas. Se realizará un relleno parcial, sin llegar a la superficie exterior de la cantería, y sin manchar ésta.

Se busca con ello mejorar el aspecto de las columnas de cantería y detener la disgregación del rejuntado existente.



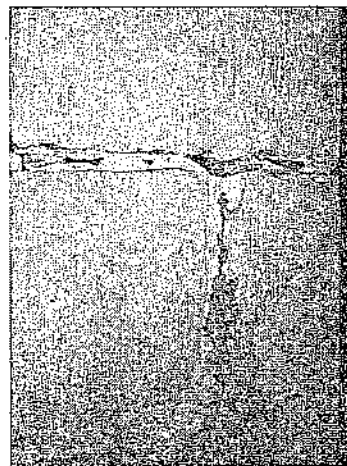
*fig 5*



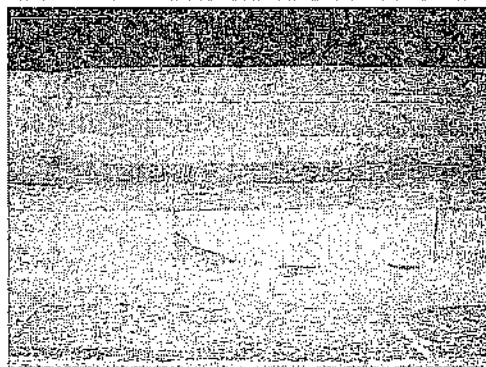
*fig 7*



*fig 6*



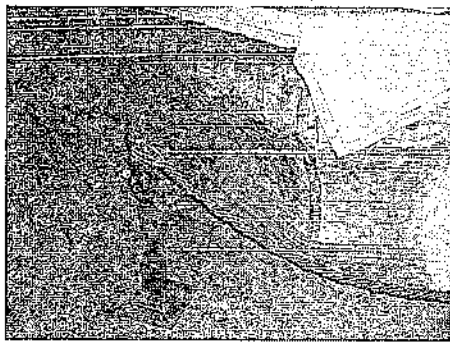
*fig 8*



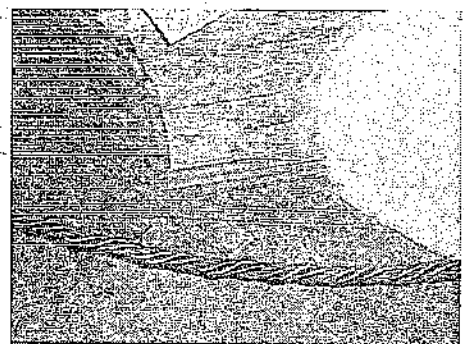
*fig 9*

### **Actuación C.-**

*El retablo situado en la nave de acceso ó de la epístola, cerca del presbiterio, se encuentra en el aire, apoyado sobre un tablón. Esto se debe a que el pavimento en esa zona ha cedido, e incluso desaparecido en la zona más próxima al retablo.*



**fig 10**



**fig 11**

*Como solución se plantea la reposición del pavimento, mediante mejora del terreno y recibido de las baldosas de piedra, y el calzado oculto del retablo sobre el pavimento renovado, mediante cuñas de madera.*

### **Conclusiones**

*Se hace necesaria la redacción de un proyecto técnico que recoja la reparación de los desperfectos detallados y otros que, en su caso, se consideren necesarios.*

*No se entra a valorar el estado estructural de la edificación, ni posibles reparaciones de mayor calado, refiriéndose el presente informe a reparaciones propias del mantenimiento necesario del inmueble, para posibilitar su uso normal.*

*Dado que las reparaciones indicadas no son de envergadura, siendo de consolidación y conservación, se solicita a la comisión Insular de Patrimonio Histórico, que se pronuncie sobre la viabilidad de las actuaciones pretendidas, y el procedimiento a seguir para la ejecución de las obras de mantenimiento detalladas en los apartados A, B y C ...".*

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

**Primero.-** Tomar conocimiento del informe técnico transcrito y remitir el mismo al Servicio de Patrimonio Histórico del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura en orden a la emisión de dictamen previo que evalúe la viabilidad de la ejecución de las actuaciones descritas en el citado informe municipal.

**Segundo.-** Dar traslado del presente acuerdo a la Corporación Insular a los efectos señalados.

**NOVENO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-**

No se formularon:

Con lo que se dio por terminado el acto, levantándose la sesión por la Presidencia a las nueve horas y cuarenta y cinco minutos del día de la fecha, de todo lo cual, yo el Secretario, doy fe.