

**ACTA DE LA SESION ORDINARIA**  
**CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**  
**EL DIA 15 DE FEBRERO DE 2010**

**ASISTENCIA:**

- **Presidencia:**  
D. Rafael Perdomo Betancor.
  
  - **Concejales:**  
D. Ramón C. Cabrera Peña  
D. Blas Acosta Cabrera.  
Dña. Rosa Bella Cabrera Noda.  
D. Jesús M. Umpiérrez Cano.  
D. Antonio Jiménez Moreno.
  
  - **Secretario General:**  
D. Antonio J. Muñecas Rodrigo.
- 
- 

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas del día quince de febrero 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 494/2010, de 10 de febrero.

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 25 de enero 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 conformidad con el

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.-**

**Unico.-** Vistas las "Bases reguladoras de la concesión de subvenciones para el impulso y fomento de la actividad de murgas y comparsas con ocasión del Carnaval" aprobadas por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión de 29 de julio de 2005, y objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 109 de 26 de agosto de 2005.

Vista la propuesta elaborada por la Concejalía Delegada de Festejos que reza literalmente:

*" ... Por el Ayuntamiento de Pájara, en sesión plenaria celebrada el día 24 de noviembre de 2004, acordó la aprobación de las "Bases Reguladoras de la Concesión de Subvenciones para el Impulso y Fomento de la Actividad de Murgas y Comparsas con Ocasión del Carnaval" así como la modificación de las mismas en sesión plenaria de 29 de julio de 2005.*

*Con fecha 27 de enero se hizo pública la apertura del plazo de apertura del plazo de solicitudes para el otorgamiento de subvenciones correspondientes al Carnaval 2009, encontrándose expuesto el anuncio correspondiente durante los días comprendidos desde el 27 de enero hasta el 20 de febrero de 2009, ambos inclusive.*

*Resultando que durante el plazo indicado (27 de enero al 20 de febrero de 2009) no se presentaron solicitudes, se abrió un nuevo período comprendido del 23 al 28 de febrero, ambos inclusive, formulándose las siguientes solicitudes:*

- Murga "Las Salamandras" (R.E. nº 2747, de fecha 25/Feb/2009).
- Murga "Las Cuquis" (R.E. nº 2668, de fecha 24/Feb/2009).
- Murga "Peta Zetas" (R.E. nº 2666, de fecha 24/Feb/2009).
- Murga "Las Ignorantes" (R.E. nº 2667, de fecha 24/Feb/2009).
- Comparsa "Batucada" (R.E. nº 2759, de fecha 26/Feb/2009).
- Comparsa "Guaraná" (R.E. nº 2760, de 28/Feb/2009).
- Comparsa "Tayry Tafay" (R.E. nº 2636, de 24/Feb/2009).
- Comparsa "Aguanile" (R.E. nº 2761, de fecha 26/Feb/2009).
- Comparsa "The Crazy Didels" (R.E. nº 2758, de fecha 26/Feb/2009).

*Considerando que todas las murgas y comparsas solicitantes no superan el máximo permitido para las subvenciones, excepto la Murga "Los Cuquis", cuya cuantía resultante de multiplicar el número de componentes 30 por 120,20 Euros asciende a un total de 3.606 Euros y de conformidad con lo establecido en la Base Quinta Apartado Primero el máximo estipulado para agrupaciones de Murgas u otras agrupaciones similares es de 3.500 Euros, esta Concejalía Delegada presenta a la Junta de Gobierno la siguiente*

### **PROPUESTA DE ACUERDO**

*Primero.- Conceder, en aplicación de los criterios objetivos del otorgamiento establecido en la Base Quinta y teniendo en cuenta los requisitos formulados en la Base Tercera, con*

*especial referencia a los miembros del grupo que han justificado su empadronamiento, otorgar las subvenciones que a continuación se relacionan:*

- a) Murga "Las Salamandras" => Componentes 27. Cuantía de la subvención: 3.245,40 €
- b) Murga "Las Cuquis" => Componentes 30. Cuantía de la subvención: 3.500,00 €
- c) Murga "Peta Zetas" => Componentes 22. Cuantía de la subvención: 2.644,40 €
- d) Murga "Las Ignorantes" => Componentes 28. Cuantía de la subvención: 3.365,00 €
- e) Comparsa "Batucada" => Componentes 42. Cuantía de la subvención: 3.786,00 €
- f) Comparsa "Guaraná" => Componentes 57. Cuantía de la subvención: 5.138,75 €
- g) Comparsa "Tayry Tafay" => Componentes 23. Cuantía de la subvención: 2.073,45 €
- h) Comparsa "Aguanile" => Componentes 10. Cuantía de la subvención: 901,50 €
- i) Comparsa "The Crazy Didels" => Componentes 10. Cuantía de la subvención: 901,50 €

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo a los servicios económicos municipales para que se haga efectiva dichas subvenciones, notificándose igualmente el mismo a los interesados ...".

Visto el informe de fiscalización emitido por los servicios económicos municipales donde se dictamina la propuesta de la Sra. Concejala de Festejos y se concluye que pueden resultar beneficiarios de las subvenciones los siguientes solicitantes y por los importes que igualmente se mencionan:

DENOMINACION	SUBVENCION
Murga Las Salamandras	3.245,40 €
Murga Las Cuquis	3.500,00 €
Murga Los Peta Zetas	2.644,40 €
Murga Las Ignorantes	3.365,00 €
Comparsa Batucada	3.786,00 €
Comparsa Guaraná	5.138,75 €
Comparsa Tayry Tafay	2.073,45 €
Comparsa Aguanile	901,50 €

Comparsa The Crazy Didels 901,50 €

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

Primero.- Conceder las subvenciones para el impulso y fomento de la actividad de murgas y comparsas con ocasión del Carnaval 2009 que seguidamente se relacionan:

**Murga "Las Salamandras" => Componentes 27.**  
**Cuantía de la subvención: 3.245,40 €**

**Murga "Las Cuquis" => Componentes 30.**  
**Cuantía de la subvención: 3.500,00 €**

**Murga "Peta Zetas" => Componentes 22.**  
**Cuantía de la subvención: 2.644,40 €**

**Murga "Las Ignorantes" => Componentes 28.**  
**Cuantía de la subvención: 3.365,00 €**

**Comparsa "Batucada" => Componentes 42.**  
**Cuantía de la subvención: 3.786,00 €**

**Comparsa "Guaraná" => Componentes 57.**  
**Cuantía de la subvención: 5.138,75 €**

**Comparsa "Tayry Tafay" => Componentes 23.**  
**Cuantía de la subvención: 2.073,45 €**

**Comparsa "Aguanile" => Componentes 10.**  
**Cuantía de la subvención: 901,50 €**

**Comparsa "The Crazy Didels" => Componentes 10.**  
**Cuantía de la subvención: 901,50 €**

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a los solicitantes, 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 la misma 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 a los servicios económicos municipales para que lo lleven a puro y debido efecto.

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

**3.1.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Cororasa Servicios, S.L.**" (Rfa. Expte. 1/2008 A.C.), solicitando Licencia de Apertura de actividad consistente en "Cantera de basalto e industrias asociadas", emplazada en donde dicen "Barranco de Guerepe" (T.M. Pájara).

Resultando que admitida a trámite la petición por, se cumplimentaron las disposiciones aplicables al caso, entre ellas, las relativas a información pública, notificaciones a propietarios colindantes, informes de la Oficina Técnica, responsables de la Unidad Municipal de Salud Pública, etc., con el resultado que obra en el expediente de su razón.

Resultando que a los efectos del artículo 16 de la Ley 1/998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas, se remitió el expediente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, calificando éste con fecha 28 de enero de 2010 la actividad como "MOLESTA" por constituir una incomodidad por los ruidos y vibraciones que produzca y por el polvo en suspensión que puede desprender; NOCIVA por dar lugar a desprendimientos o evacuación de productos por contaminación atmosférica; INSALUBRE por producir desprendimientos o evacuación de productos por contaminación atmosférica o flujos de líquidos que pueden resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana; y PELIGROSA por manipular, almacenar o transformar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones para las personas o los bienes.

Considerando que es competencia de esta Junta de Gobierno Local, a tenor de lo dispuesto en las disposiciones legales de aplicación, conceder o denegar este tipo de Licencias.

Resultando que en el día de la fecha, la representación de la entidad mercantil "**Construcciones Rodríguez Ramírez, S.A.**" presenta escrito en el que se deja constancia de que la sociedad "Cororasa Servicios, S.L." ha sido absorbida por la primera, acompañándose documentación acreditativa de esta circunstancia e interesado que la Licencia Municipal interesada por la segunda se otorgue a su favor, toda vez que, según consta en la Escritura Pública de Fusión por Absorción, formalizada ante el Notario del Iltre. Colegio Notarial de Canarias D. Emilio Romero Fernández, con fecha 21 de diciembre de 2009, bajo el número

4766 de su Protocolo, la sociedad absorbente sucede íntegramente a título universal a la entidad absorbida en todos sus bienes, derechos y obligaciones, entendiéndose transmitido el patrimonio íntegro de ésta a aquélla por dicho otorgamiento.

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Construcciones Rodríguez Ramírez, S.A." Licencia para instalación y puesta en marcha de una actividad destinada a "Cantera de basalto e industrias asociadas", en el establecimiento emplazado en donde dicen "Barranco de Guerepe" (T.M. Pájara), bajo las siguientes condiciones, sin cuyo cumplimiento en plazo no superior a DOS MESES, se entenderá la licencia caducada a todos los efectos:

a) GENERALES:

- 1) La licencia para la implantación de la actividad deberá garantizar la dotación de agua potable necesaria para el desarrollo de las mismas, conforme a lo previsto en el artículo 15 del R.D. 1138/1990 (B.O.E. de 14/Sept/1990).
- 2) La actividad deberá cumplir los requisitos higiénico-sanitarios de las instalaciones y personal establecidos en el artículo 22.1.3) del citado R.D. 1138/1990.
- 3) Que de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 23 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, no podrá comenzar a ejercerse la actividad de que se trate, sin la adopción de las medidas correctoras establecidas en la Licencia y sin que antes se gire visita de comprobación por el Funcionario Técnico de la Administración que haya dictado la resolución competente por el objeto de la inspección, la cual deberá ser solicitada por la representación de la sociedad interesada, incorporando al expediente de su razón la preceptiva certificación final de la instalación.

b) ESPECIALES:

- 1) Se condiciona la apertura al cumplimiento de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales en vigor y al Título II, condiciones generales de los centros de trabajo y de los mecanismos y medidas de protección, de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene de Trabajo, así como al artículo 37 de la Ley 1/1998 y Decretos que lo desarrollan y a que el nivel de emisión de ruidos no supere los límites legales establecidos.
- 2) También deberá comprobarse que se cumpla con las siguientes condiciones técnicas:
  - Presentación de los documentos técnicos obrante en el presente expediente debidamente visados por el Colegio Profesional correspondiente, todo ello a los efectos de que no sólo obren en estas condiciones en las Oficinas

Municipales sino para ser remitidos igualmente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura.

- Presencia a tiempo completo en la instalación de un camión cisterna o similar que garantice que en todo momento se cumplirá con lo especificado en las medidas correctoras propuesta por la empresa promotora para evitar la emisión de polvo al desarrollar la actividad señalada, toda vez que se tendrá que realizar como mínimo tres riegos diarios en las áreas de acopio y viales.
- En todo momento se mantendrán en perfecto estado los aspersores correspondientes al sistema CELEC a instalar en la planta de trituración, realizándose las revisiones periódicas necesarias del sistema y además deberá formularse compromiso escrito de que en caso de fallo en el funcionamiento de este dispositivo se procederá a la parada inmediata del desarrollo de la actividad.
- Los sondeos que se realicen para la obtención de agua deberán obtener las oportunas autorizaciones del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura.
- Los niveles máximo de ruidos y vibraciones que el desarrollo de la actividad puede producir no pueden superar los 45 dbA.
- Acreditación del cumplimiento de la normativa de seguridad contra incendios a través de la presentación de certificado de la empresa instaladora y del contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios que se realicen en la instalación y edificación.
- Adaptación de las instalaciones previstas a la Ley 34/2007 de Calidad de Aire y restante normativa de concordante aplicación.

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 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 la representación de la entidad mercantil "**Automáticos Insular, S.A.**" (Rfa. Expte. 30/2009 A.C.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la apertura al público de establecimiento destinado a "Salón Recreativo para Máquinas del Tipo A y B" en los locales nº 7, 8 y 9 del Centro Comercial "Saladar" 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. Gutiérrez Padrón), en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... Objeto

*El presente informe tiene por objeto verificar el cumplimiento del proyecto presentado con la Ley 1/1990, de 8 de enero, del Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y de Actividades Clasificadas, en cuanto a los siguientes extremos:*

- *Adecuación del proyecto a la normativa urbanística de aplicación y a las ordenanzas municipales.*
- *Ubicación en la misma zona, o en sus proximidades, de otras actividades análogas que puedan producir efectos aditivos.*

Antecedentes

*1.- El local en que se ubica la actividad para la que se solicita Licencia de Apertura tiene Licencia de Primera Ocupación otorgada por el Ayuntamiento de Pájara mediante acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada el 6 de abril de 1998 (66/96 L.U.M.), según consta en los archivos obrantes en la Oficina Técnica Municipal.*

*2.- Los locales de referencia nº 7, 8 y 9 forman parte del Centro Comercial "El Saladar". La Licencia Urbanística que ampara a estos locales, contempla una serie de locales de igual superficie cada uno de 47,00 m<sup>2</sup> construidos. Además tienen unas terrazas en la parte delantera y traseras de los mismos, de uso privativo de los mismos, pero en ningún caso edificables, por estar la edificabilidad de la parcela totalmente agotada.*

*3.- Se aporta por la interesada cinco ejemplares del proyecto de instalaciones para la apertura de la actividad de "Salón Recreativo para máquinas de tipo A y B", que se encuentra debidamente visado por el Colegio Oficial. Por error se denomina por la técnico redactora del proyecto que los locales se ubican en el Centro Comercial "Faro", cuando en realidad debe decir "Centro Comercial El Saladar".*



### Consideraciones

1.- Respecto a la normativa del Plan General de Ordenación Urbana actualmente en vigor, la parcela en la que se ubica la instalación admite uso de pequeño comercio minorista en los locales que al efecto han obtenido la Licencia de Primera Ocupación.

2.- A la vista del proyecto de apertura presentado, se han incorporado las terrazas delanteras de los locales a la actividad solicitada, procediendo a su cerramiento, lo que va en contra de la normativa urbanística de aplicación.

3.- La clasificación de la actividad pretendida es la siguiente:

- MOLESTA (Ruidos, vibraciones).

### Conclusiones

1.- En base a lo anteriormente expuesto se informa **DESFAVORABLEMENTE** la concesión de la Licencia de Apertura para la actividad de "Salón Recreativo para máquinas tipo A y B" en los locales nº 7, 8 y 9 del Centro Comercial "Saladar" por incorporar las terrazas delanteras de los locales como superficie construida perteneciente a los mismos.

2.- La viabilidad del proyecto podría considerarse únicamente presentando un proyecto reformado en el que se considere únicamente la superficie realmente construida de los locales, permitiéndose el uso de terraza únicamente para expositores de mercancías, debiéndose tener en cuenta la normativa aplicable a dicha actividad, regulada por la Ordenanza Municipal correspondiente. La ocupación de estas terrazas, en ningún caso puede considerarse una superficie construida ya que va en contra de la normativa urbanística de aplicación ...".

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

" ... Antecedentes

Primero.- Que con fecha 23 de octubre de 2009 (RE nº14.309) por Dña. Lidia García Herrera, actuando en representación de la entidad mercantil Automáticos Insular SA se solicita la admisión a trámite de la licencia de apertura de actividad clasificada de salón recreativo para máquinas tipo A y B en los locales nº7, 8 y 9 del Centro Comercial El Saladar.

Segundo.- Que con fecha 18 de noviembre de 2009 se notificó al interesado requerimiento de acreditación de la representación en el plazo de 15 días.

Tercero.- Que dicha acreditación fue presentada en el Registro General de la Corporación con fecha 8 de enero de 2010 (RE nº 171).

### Consideraciones Jurídicas

Primera.- En relación a la tramitación de las licencias de apertura de actividades clasificadas cabe advertir que la misma se regula en el artículo 16 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, disponiendo que:

*"Recibidos los documentos a que se refiere el artículo anterior, el alcalde ordenará la instrucción del expediente con arreglo a los siguientes trámites, salvo que proceda la denegación expresa de la licencia por razones de competencia municipal, basadas en el planeamiento urbanístico o en las ordenanzas municipales, lo que se comunicará al cabildo insular; remitiéndole una copia del proyecto presentado por el solicitante:*

*a) Se abrirá simultáneamente, de oficio, un período de información pública general, y otro de información y notificación vecinal, durante el plazo de veinte días.*

*La información pública general se hará mediante anuncios insertados de oficio en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de edictos de la corporación y en un diario de los de mayor circulación de la Comunidad Autónoma.*

*La información vecinal se hará mediante la fijación de carteles, notas informativas, bandos o anuncios en el lugar donde vaya a producir efectos la actividad, y la notificación a través de las comunidades de propietarios y a los vecinos inmediatos al lugar del emplazamiento, por si pudieran verse afectados, a los efectos de alegaciones.*

*Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, la información pública y vecinal podrá llevarse a cabo, además, mediante notas informativas en los medios de comunicación social no escritos.*

*b) A la vista de la documentación aportada por el interesado, y de la información general y vecinal, que se unirá al expediente, se emitirá, por los técnicos municipales competentes, de acuerdo con la naturaleza de la actividad, informe, que como mínimo deberá tener en cuenta los siguientes extremos:*

*1) Adecuación del proyecto a la normativa urbanística de aplicación y a las ordenanzas municipales.*

*2) Ubicación en la misma zona, o en sus proximidades, de otras actividades análogas que puedan producir efectos aditivos.*

*3) Procedencia o no de las alegaciones presentadas en el trámite de información pública y vecinal...."*

*A tal efecto, por el arquitecto municipal se ha emitido informe, de fecha 15 de diciembre de 2009, en el que expone que los locales nº7,8 y 9 del Centro Comercial El Saladar, respecto de los cuales se tramita la presente licencia de apertura de actividad clasificada, cuentan con terrazas en la parte delantera y trasera de los mismos, y si bien son de uso privativo, no son edificables al estar agotada la edificabilidad de la parcela.*

*Finalmente el técnico municipal concluye informar desfavorablemente el proyecto presentado al incorporar las terrazas de los locales como superficie construida. No obstante el técnico municipal, aclara que la viabilidad del proyecto sería posible con un reformado en el que considere únicamente la superficie construida de los locales.*

#### Conclusión y Propuesta de Resolución

*A tenor de los hechos y fundamentos de derecho antes expuestos, y sobre la base del informe técnico municipal que informa desfavorablemente el proyecto presentado al incorporar las terrazas de los locales como superficie construida, procede, desde el punto de vista jurídico, informar desfavorablemente el proyecto presentado ...".*

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

**Primero.-** Denegar a la entidad mercantil "Automáticos Insular, S.A." la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la apertura al público de establecimiento destinado a "Salón Recreativo para Máquinas del Tipo A y B" en los locales nº 7, 8 y 9 del Centro Comercial "Saladar" 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.

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

**4.1.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la **Comunidad de Propietarios "Los Charcos"** (Rfa. Expte. 19/80 L.U.M.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Primera Utilización para red de distribución de energía eléctrica en Baja Tensión para el conjunto residencial "Los Charcos", sito en donde dicen "Playa Esmeralda – Montaña Verodes" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la certificación final de obras aportada por los interesados.

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 sus miembros, ACUERDA:

**Primero.-** Conceder a la Comunidad de Propietarios "Los Charcos" Licencia Municipal de Primera Utilización para red de distribución de energía eléctrica en Baja Tensión para el conjunto residencial "Los Charcos" sito en donde dicen "Playa Esmeralda – Montaña Verodes", en este Término Municipal, conforme a lo especificado anteriormente.

**Segundo.-** Notificar el presente acuerdo a los interesados, 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.

**4.2.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la **Comunidad de Propietarios "Los Charcos"** (Rfa. Expte. 19/80 L.U.M.), por el que solicita Licencia Municipal para proyecto de ejecución de depósito de agua potable para el conjunto residencial "Los Charcos", con emplazamiento en donde dicen "Playa Esmeralda – Montaña

Verodes" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por los interesados.

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

" ... Objeto

*La solicitud que motiva la redacción del presente informe tiene por objeto la obtención de Licencia Urbanística Municipal para ejecución de obras de Depósito de Agua Potable para el Conjunto Residencial de referencia, promovidas por la Comunidad de Propietarios del mismo, sobre la base de Proyecto Básico y de Ejecución firmado por los Arquitectos "Sancho y Riol, Arquitectos S. L. P." (Arquitectos Don Justo Mauricio Riol Cimas y Doña Carmen Sancho Carlos) y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Fuerteventura con fecha 27 de Octubre de 2.009.*

Antecedentes

*1.- Con anterioridad a la aprobación definitiva del primer Plan General de Ordenación Urbana municipal, diversas entidades mercantiles gestionaron sendos Planes Especiales de Ordenación Turística para entornos concretos del municipio, de acuerdo a la legalidad vigente en aquel entonces. Uno de dichos Planes fue el denominado "Jandía P-13-B", promovido por la entidad mercantil "Aguila Canaria, S. A.", y que afectaba a una parte de la Montaña de Verodes y a la llanura existente entre dicha montaña y el área actualmente conocida como Risco del Gato.*

*Si bien no consta en esta oficina técnica la fecha de su aprobación definitiva, sí consta la de su Proyecto de Urbanización, que se produce por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 25 de Octubre de 1.974.*

*Se constata que en la ordenación urbanística planteada por el Plan Especial citado quedaba incluida una parcela de 16.835,00 metros cuadrados denominada A-1, de la que procede la finca matriz de la que se segregaron las parcelas que soportan la edificación objeto de informe. La citada finca matriz ostentaba la descripción que a continuación se transcribe:*

*-URBANA, trozo de terreno que forma parte de la parcela señalada con el número A-1 del plano de urbanización de la finca principal, sita en la Península de Jandía, término municipal de Pájara, Isla de Fuerteventura.*

*-Superficie: 6.000,00 metros cuadrados, si bien registralmente presenta una superficie de 5.646,60 metros cuadrados.*

*-Edificab. Actual: 6.000,00 metros cuadrados. Se encuentra agotada en su totalidad.*

*-Uso: Residencial-Turístico.*

*-Lindes: Norte, con resto de la finca matriz de la que procede y en parte con la parcela designada con los números 1-2.*

*Sur, con resto de la parcela A-1, de donde forma parte.*

*Este, con resto de dicha parcela.*

*Oeste, con camino de acceso y parcelas designadas con los números V-19, V-20, V-21, V-22 e I-2.*

*-Inscrita en el Registro de la Propiedad n° 2 de Puerto del Rosario como Finca Registral n° 2.721, al Tomo 195, Libro 27 del Ayuntamiento de Pájara, Folio 15, Inscripción 1ª.*

*2.- Al amparo del Plan Especial de Ordenación Turística citado en el apartado anterior, y a petición de Don Sergio Calvo González, la Comisión Municipal Permanente del Ayuntamiento de Pájara acordó, con fecha 26 de Junio de 1.975, otorgar Licencia Urbanística Municipal para la ejecución de un conjunto edificatorio de nueve apartamentos sobre una parcela segregada de la denominada en el apartado n° 1 anterior A-1 (Expediente Municipal de Referencia 14/1.973 L.U.M.).*

*Consta en el expediente fotocopia de Escritura Pública de Declaración de Obra Nueva y División en Propiedad Horizontal otorgada por el anteriormente citado Don Sergio Calvo González ante el Notario Don Manuel Alarcón Sánchez el 4 de Octubre de 1.985 con número 2.321 de protocolo, en la que se describe la parcela sobre la que se sitúa la edificación a la que hemos hecho referencia, que al final quedó con un número total de 8 unidades residenciales, en vez de las 9 que figuraban en la Licencia Urbanística. La parcela, que procede por segregación de la Finca Registral n° 2.721 descrita en el apartado n° 1, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad n° 2 de Puerto del Rosario como Finca Registral n° 4.205, al Folio 166 del Tomo 279, Libro 40 del Ayuntamiento de Pájara, Inscripción 1ª. Cada uno de los ocho apartamentos que integran el conjunto edificatorio se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad antes citado como Fincas Registrales numeradas del 4.206 al 4.213, ambas inclusive, aunque dicha inscripción no consta en la Escritura Pública antes citada.*

*3.- El primer Plan General de Ordenación Urbana municipal fue aprobado definitivamente por Acuerdo de fecha 7 de Noviembre de 1.978 de la entonces denominada Comisión Provincial de Urbanismo (CPU). Interpuesto recurso contencioso-administrativo, la Sala de lo Contencioso-Administrativa de Las Palmas resolvió, en sentencia de 9 de julio de 1980, anular dicha aprobación definitiva, siendo confirmado tal fallo por sentencia del Tribunal Supremo de 12 de enero de 1983.*

*A requerimiento de la CPU, el Ayuntamiento de Pájara subsanó las deficiencias que motivaron la citada anulación aprobando, en sesión plenaria de 9 de septiembre de 1983, el denominado "Anexo n° 1 relativo al "Régimen Jurídico transitorio aplicable al planeamiento vigente anterior al Plan General", que, una vez remitido a la CPU permitió, en sesión de dicho órgano celebrada el 20 de octubre de 1.983, la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación incorporando el anexo indicado. El acuerdo de aprobación consta publicado en el B.O.C.C.A. n° 3 de 27 de Enero de 1.984 así como también en el B.O.P. de 5 de enero de 1984, fechas a partir de las cuales entra en vigor.*

*Al amparo tanto del Plan Especial de Ordenación citado en el apartado nº 1 como del Plan General de Ordenación Urbana antes citado, a petición de Don Sergio Calvo González, y a través de Acuerdo de la Corporación Municipal de fecha 25 de Septiembre de 1.980, se otorgó al antes citado Licencia Urbanística Municipal para la ejecución de otro conjunto edificatorio de ocho apartamentos sobre otra parcela segregada de la denominada en el apartado nº 1 anterior A-1 (Expediente Municipal de Referencia 19/1.980 L.U.M.).*

*Consta en el expediente fotocopia de Escritura Pública de Declaración de Obra Nueva y División en Propiedad Horizontal otorgada por el anteriormente citado Don Sergio Calvo González ante el Notario Don Manuel Alarcón Sánchez el 23 de Marzo de 1.981 con número 764 de protocolo, en la que se describe la parcela sobre la que se sitúa la edificación a la que hemos hecho referencia. Dicha parcela, que procede por segregación de la Finca Registral nº 2.721 descrita en el apartado nº 1, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Puerto del Rosario como Finca Registral nº 3.339, al Folio 221 del Tomo 233, Libro 32 del Ayuntamiento de Pájara, Inscripción 1ª. Cada uno de los ocho apartamentos que integran el conjunto edificatorio se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad antes citado como Fincas Registrales numeradas del 3.340 al 3.347, ambas inclusive, inscripción que consta en la Escritura Pública antes citada en los sellos-cajetines correspondientes, colocados al lado de la descripción de cada apartamento.*

*4.- De los 16 apartamentos a los que se ha hecho referencia en los apartados nº 2 y 3 anteriores, sólo han obtenido Licencia de Primera Ocupación hasta el momento actual los numerados como nº 10, 40 y 67, de entre los situados en el conjunto edificatorio recogido como Finca Registral nº 3.339, y que constituyen a su vez las Fincas Registrales nº 3.340, 3.343 y 3.347.*

*Asimismo, de entre los apartamentos situados en el conjunto edificatorio recogido como Finca Registral nº 4.205, sólo han obtenido Licencia de Primera Ocupación hasta el momento actual los numerados como nº 26, 27, 56 y 57, que se corresponden a su vez con las Fincas Registrales nº 4.208, 4.209, 4.212 y 4.213.*

*Dicha Licencia de Primera Ocupación fue otorgada por Acuerdo de la Comisión Municipal Permanente del Ayuntamiento de Pájara de fecha 23 de Septiembre de 1.982, no constando a quien suscribe las razones por las que no se ha otorgado Licencia de Primera Ocupación al resto de los conjuntos edificatorios.*

*5.- A partir de los años 85-87, se inicia el proceso de revisión del Plan General entonces vigente en el Municipio de Pájara, que cristaliza en la redacción del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara que es aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (C.U.M.A.C.), en sesión de 20 de Agosto de 1990 (B.O.C. nº 154 de 12 de Diciembre de 1.990).*

*En este documento de planeamiento, el Ambito de Suelo Urbano donde se encuentra el conjunto edificatorio objeto de informe presenta la clasificación y calificación de Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Polígono de Actuación nº 5 (P.A.-5) – “Playa Esmeralda”, afectado por una Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada*

*específica para el ámbito, que se completa con la Ordenanza Edificatoria B-1 del Plan General de referencia en aquello no regulado desde la primera. Se transcriben a continuación los parámetros urbanísticos fundamentales del Ambito:*

<i>Superficie del ámbito:</i>	<i>20.000,00 m2.</i>
<i>Edificabilidad máxima del ámbito:</i>	<i>6.000,00 m2.</i>
<i>Ocupación máxima en el ámbito:</i>	<i>30,00 % (6.000,00 m2).</i>

*La citada C.U.M.A.C. estableció, no obstante la aprobación definitiva, múltiples condicionantes cuya subsanación, junto con el resto del documento declarado válido, debían plasmarse en un Texto Refundido. Dicho Texto Refundido es remitido a la Administración citada en 1.991 y, posteriormente, el Consejero de Política Territorial, a través de Orden de 17 de Julio de 1.991 (B.O.C. nº 126 de 25 de Septiembre) resuelve tomar conocimiento parcialmente del mismo, sin perjuicio de la necesaria toma de conocimiento definitiva, publicación y entrada en vigor del resto de la ordenación.*

*La resolución completa de los condicionantes especificados desde la C.U.M.A.C., junto a la plasmación en el planeamiento de varios Convenios Urbanísticos suscritos por el Ayuntamiento y varias entidades mercantiles queda plasmada en un nuevo Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 30 de diciembre de 1993, y del que toma conocimiento la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (C.U.M.A.C.), con fecha 2 de febrero de 1995 (B.O.C. nº 28 de 6 de marzo de 1995).*

*La Corporación consideró operativo el Texto Refundido antes citado a partir de su toma de conocimiento por parte de la C.U.M.A.C.*

*En el documento del Plan General del que la C.U.M.A.C. toma conocimiento en 1.995 se recogen las parcelas sobre las que se encuentra el conjunto edificatorio objeto de informe con la misma clasificación y calificación que en el Plan General aprobado en 1.990, aunque pasa a denominarse Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Polígono de Actuación nº 10 (P.A.-10) – “Playa Esmeralda”, y experimenta decremento en cuanto a superficie y edificabilidad, sustancial en el primer caso y relativamente poco importante en el segundo. Asimismo, también se encuentra afectado por Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada específica para el mismo, que se completa con la Ordenanza Edificatoria B-1 en aquello no regulado desde la primera. Los parámetros urbanísticos principales del Ambito de Suelo Urbano de referencia que figuran en la Normativa citada eran:*

<i>Superficie del ámbito:</i>	<i>6.000,00 m2.</i>
<i>Edificabilidad máxima del ámbito:</i>	<i>5.600,00 m2.</i>
<i>Ocupación máxima en el ámbito:</i>	<i>33,00 % (1.980,00 m2)</i>

*6.- Con fecha 26 de abril de 1994, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias dicta Sentencia, después devenida firme, en el Recurso*



*Contencioso-Administrativo nº 3/1992, interpuesto por la entidad mercantil Majada Boya, S.A. contra el acuerdo de la C.U.M.A.C. de 20 de Agosto de 1990, al que hemos hecho referencia anteriormente, y por el que se aprobaba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara.*

*La Sala estima el mencionado recurso al tiempo que declara que se produjo la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara por silencio administrativo, dejando sin efecto cuantas consecuencias se hubiesen introducido en el Texto Refundido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento-Pleno en 1.993.*

*A raíz de esta Sentencia, el Ayuntamiento de Pájara, mediante acuerdos Plenarios de fecha 8 de abril y 25 de agosto, ambos de 1998, resuelve vía el instituto de la conversión, la aprobación del Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara de 2 de febrero de 1995, con la incorporación del A.P.D. denominado Majada Boya, en los términos contemplados en el P.A.U. y P.P. del mismo nombre, tal y como se contemplaba en el documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara en sesión Plenaria de 14 de noviembre de 1989, en ejecución de sentencia. En el resto de su contenido, este documento es idéntico al Texto Refundido aprobado provisionalmente en 1.993.*

*La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (C.U.M.A.C.), en sesión de 16 de diciembre de 1998, aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara, ordenándose la publicación de dicho acuerdo mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 11 de junio de 1999, que fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 119, de 3 de septiembre de 1999. Se especifica que nunca llegó a publicarse la Normativa Urbanística del documento.*

*En el Plan General aprobado definitivamente en 1.998, el Ambito de Suelo Urbano que nos ocupa ostenta la misma clasificación, calificación, nomenclatura y normativa de ordenación pormenorizada que en el Plan General del que la C.U.M.A.C. toma conocimiento en 1.995, y al que hemos hecho referencia al final del apartado nº 5 anterior.*

*Asimismo, al amparo del citado Plan General, el Ayuntamiento otorga Licencia Urbanística para la ejecución de dos proyectos de conjuntos edificatorios residenciales en la parcela de referencia, de 18 y 54 viviendas respectivamente, recogidas en los Expedientes Municipales 17/1.999 L.U.M. y 21/2.000 L.U.M., que no llegaron a ejecutarse hasta que la entidad mercantil "Proyecto Playa Paraíso, S. L." asume la promoción, refundiendo los dos proyectos citados en uno solo y reformando el resultado, para el que obtiene Licencia Urbanística en el año 2.003, en virtud de la cual se ha ejecutado en la parcela en la que se encuentra la edificación de objeto de informe otro conjunto edificatorio de 81 viviendas, 27 estudios profesionales en semisótano, 34 plazas de garaje en sótano, 19 plazas de aparcamiento exteriores (finalmente son 19), dos oficinas, áreas comunes e instalaciones. Este conjunto residencial cuenta en el momento actual con Licencia de Primera Ocupación para la totalidad de la edificación y con Cédula de Habitabilidad para las viviendas del conjunto.*

*Por último, corresponde especificar que la entidad mercantil "Proyecto Playa Paraíso, S. L." ha ejecutado la totalidad de la urbanización necesaria en el Ambito de Suelo que nos ocupa de modo que el mismo cuenta con todos los servicios urbanos establecidos legalmente en pleno estado de funcionamiento. A los efectos del presente informe, corresponde*

*decir que estos servicios tienen capacidad para abastecer y servir al nuevo conjunto residencial a la vez que a los dos conjuntos edificatorios objeto de informe.*

*En conclusión, la categorización que debe atribuirse al Ambito de Suelo Urbano de referencia, según la legislación urbanística canaria vigente, es la de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización y Ordenado que, además, ya ha consumido toda la edificabilidad atribuida por el planeamiento vigente.*

*7.- 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. n° 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias del R.C.A. n° 1.276/99 y del R.C.A. n° 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 n° 82 de 22 de Junio de 2.007, con lo que debemos concluir en que el documento citado se encuentra plenamente vigente en el momento actual.*

*Este documento de planeamiento, como es fácil deducir, es precisamente el que hemos citado al principio del apartado n° 5 de estos antecedentes, por lo que ha de concluirse en que la clasificación y calificación vigentes en el área que nos ocupa es la de Ambito de Suelo Urbano Residencial denominado Polígono de Actuación n° 5 (P.A.-5) – “Playa Esmeralda”, afectado por una Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada específica para el ámbito, que se completa con la Ordenanza Edificatoria B-1 del Plan General de referencia en aquello no regulado desde la primera, y cuyos parámetros urbanísticos fundamentales son:*

<i>Superficie del ámbito:</i>	<i>20.000,00 m2.</i>
<i>Edificabilidad máxima del ámbito:</i>	<i>6.000,00 m2.</i>
<i>Ocupación máxima en el ámbito:</i>	<i>30,00 % (6.000,00 m2).</i>

*8.- Se ha comenzado el proceso de Revisión del Plan General vigente, con objeto de adaptarlo a los nuevos textos legales de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma Canaria. Dicho proceso se concretó en la redacción del Documento de Tramitación para Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General, aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pájara con fecha 23 de Mayo de 2.003.*

*Posteriormente, y a raíz de modificaciones sustanciales que se producen en el documento antes citado como consecuencia del preceptivo periodo de información pública, de las necesidades de la Corporación, y de la entrada en vigor de la Ley 9/2.006, sobre los efectos*

*ambientales de determinados planes y programas, el Pleno del Ayuntamiento toma conocimiento, con fecha 30 de Julio de 2.004 (B.O.P. n° 98 de 11 de Agosto de 2.004) y con fecha 18 de Abril de 2.007 (B.O.P. n° 58 de 2 de Mayo de 2.007) de nuevos Documentos de Tramitación, sin que hasta el momento se haya procedido a la Aprobación Provisional.*

*En el último de los documentos citados, la parcela sobre la que se sitúa la edificación objeto de informe presenta la clasificación y calificación de Ambito de Suelo Urbano Consolidado Residencial (S.U.C.O.-R.) – “Montaña Verodes”, afectado por la Normativa de Ordenación Pormenorizada correspondiente a Uso Residencial Colectivo en Tipología de Edificación Abierta en Bloque de 2 plantas (R.C.-A.B.-2p) y la Ordenanza Edificatoria correspondiente a Edificación Residencial Colectiva en Bloque Abierto (VC10) con los siguientes parámetros fundamentales:*

<i>Superficie del ámbito:</i>	<i>6.248,00 m2.</i>
<i>Edificabilidad máxima del ámbito:</i>	<i>1.874,00 m2.</i>
<i>Ocupación máxima en el ámbito:</i>	<i>30,00 % (1.874,00 m2)</i>

*No obstante lo dicho, que se aporta en estos antecedentes exclusivamente a título informativo, el documento citado en este apartado no se encuentra vigente al día de emisión del presente informe, y no se tendrá en cuenta como documento normativo de aplicación respecto a lo solicitado.*

*9.- Con anterioridad a la redacción del presente informe, quien suscribe ha redactado otros en relación a solicitudes de Cédula de Habitabilidad para cada una de las viviendas situadas en el conjunto residencial de referencia (Expedientes Municipales con Referencia n° 1/2009 H a 14/2.009 H). En dichos informes, se constató que los servicios urbanos exigidos legalmente en orden al otorgamiento de dicha Cédula, esto es, los de recogida de aguas residuales, abastecimiento de agua potable y de energía eléctrica, si bien existían, presentaban algunas carencias que era necesario resolver; asimismo, se dictaminó **FAVORABLEMENTE** en relación al otorgamiento de las Cédulas solicitadas, estableciendo algunos condicionantes que resolvieran las carencias de los servicios urbanos citados y aseguraran su permanencia temporal y completa suficiencia, a saber:*

- a) Exigencia por parte de la Corporación a la Comunidad de Vecinos de una fianza o aval igual al coste de todas las obras a ejecutar para materializar los servicios necesarios y dejarlos en pleno estado de funcionamiento, habida cuenta de que la ejecución de dichos servicios era materialmente posible y urbanísticamente viable.*
- b) Exigencia de iniciación del procedimiento de obtención de las autorizaciones para resolver las carencias de los servicios urbanos necesarios, que se concretaría en los siguientes trámites:*
  - b.1) Presentación de los proyectos técnicos correspondiente de las obras necesarias que aseguren la existencia y adecuado funcionamiento de los servicios de recogida de aguas fecales, abastecimiento de agua y de*

*energía eléctrica, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.*

- b.2) Aprobación del proyecto por parte de la Corporación.*
- b.3) Ejecución de las obras y expedición del correspondiente Certificado Final de la Ejecución de las mismas.*
- b.4) Petición de Licencia de Primera Utilización y contratación con la empresa concesionaria de este servicio en el municipio para el control de los servicios citados.*

*La Concejalía de Urbanismo, Cultura, Comunicación y Prensa requirió a los propietarios de las 16 viviendas, a través de sendos Decretos, que van del n° 4.995/2.009 al n° 5.008/2.009, todos de 24 de Noviembre de 2.009, la prestación de la fianza o aval citado en el apartado a) anterior, que fue determinado por quien suscribe en informe técnico redactado con fecha 10 de Noviembre de 2.009, y que en el momento en que se redacta el presente informe no ha sido depositado en la Corporación, ni de modo conjunto por parte de la Comunidad de Propietarios, ni de modo individual por cada uno de los propietarios en la parte que le correspondiese.*

*10.- No obstante lo dicho en el apartado n° 9 anterior, la Comunidad de Propietarios ha iniciado ya los trámites para obtención de las autorizaciones necesarias en orden a resolver las carencias de los servicios urbanos a los que hemos hecho referencia, del modo siguiente:*

- a) En relación al servicio urbano de abastecimiento de energía eléctrica, obtención de Licencia Urbanística para Proyecto de Red de Distribución de Energía Eléctrica en Baja Tensión, otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de Julio de 2.009, y petición de Licencia de Primera Utilización tras la ejecución de las obras de referencia, cuyo otorgamiento ha sido dictaminado en sentido **FAVORABLE** por quien suscribe en informe redactado el 8 de Febrero de 2010.*
- b) En relación al servicio de abastecimiento de agua potable, solicitud de Licencia Urbanística para Proyecto Básico y de Ejecución de Depósito de Agua Potable, que se analiza técnicamente en el presente informe.*

#### Consideraciones

*1.- El suministro de agua de abasto en el Ambito de Suelo Urbano de referencia se realiza a través de camiones-cuba que vierten el agua en depósitos enterrados distribuidos en el Ambito de Suelo Urbano, según figuraba en el Proyecto de Urbanización del Ambito, promovido por la entidad mercantil "Proyecto Playa Paraíso, S. L.". Esta solución fue estimada favorablemente desde el punto de vista técnico y posteriormente autorizada por la Corporación a través de la correspondiente Licencia con base en que, dado el aislamiento completo del Ambito, su lejanía de entornos urbanos en los que existe red general de abastecimiento de agua y, por último, que el acceso rodado al Ambito ni siquiera formaba parte del Sistema General Viario, sino de la red de caminos de suelo rústico, resultaba excesivo cargar a los propietarios de suelo del mismo con la prolongación de la red general existente en el entorno*

*urbano más cercano, aparte de la dificultad inherente de situar dicha prolongación de la red en terrenos que, al no ser sistema general, son de titularidad privada.*

*No obstante lo dicho anteriormente, los depósitos enterrados existentes en el ámbito sólo abastecen, hasta el momento, a la promoción desarrollada por la entidad mercantil "Proyecto Playa Paraíso, S. L.", abasteciéndose los dos edificios que configuran el conjunto edificatorio "Los Charcos" desde un depósito situado en la cima de la Montaña de Verodes, fuera del Ámbito de Suelo Urbano, con la autorización en precario del dueño del suelo ocupado por el depósito.*

*La Comunidad de Propietarios presenta el Proyecto Básico y de Ejecución objeto de informe con el objeto de obtener Licencia Urbanística Municipal para ejecución de obras de Depósito de Agua Potable para el Conjunto Residencial de referencia, que garantice el abastecimiento de agua potable de modo específico y permanente para dicho Conjunto Residencial, eliminando cualquier tipo de precariedad en el servicio y dependencia de agentes externos a la Comunidad de Propietarios, y prescindiendo de medios técnicos externos al ámbito, como ocurre actualmente.*

*2.- El Proyecto Básico y de Ejecución presentado, promovido por la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial de referencia, está firmado por los Arquitectos "Sancho y Riol, Arquitectos S. L. P." (Arquitectos Don Justo Mauricio Riol Cimas y Doña Carmen Sancho Carlos) y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Fuerteventura con fecha 27 de Octubre de 2.009, se encuentra completo respecto a los contenidos que le son propios.*

*3.- El depósito a ejecutar se sitúa dentro del Ambito de Suelo Urbano, en la zona de acceso al mismo, formando parte del conjunto de servicios urbanos necesarios para que la edificación sea utilizable. Puede ser rellenado con facilidad por camiones-cuba, sin que dicha actividad suponga malestar o perjuicio alguno para las dos Comunidades de Propietarios existentes en la zona.*

*Según proyecto técnico presentado, se configura como un volumen cúbico semienterrado, con acceso para mantenimiento y manipulación de las instalaciones de bombeo del agua potable hacia las edificaciones, y con una superficie construida total de 23,63 metros cuadrados, que es igual a la que ocupa en el Ambito de Suelo Urbano en el que se sitúa. Dado que el depósito se encuentra semienterrado y que sólo admite ser ocupado para mantenimiento, consideraremos su superficie como no computable.*

*4.- Según se ha explicado en los informes técnicos emitidos por quien suscribe en relación a la obtención de Cédulas de Habitabilidad para las viviendas situadas en el conjunto residencial de referencia, este conjunto residencial constituye edificación disconforme con el planeamiento vigente. Dicha disconformidad obedece al hecho de que existe un exceso considerable de superficie edificada respecto a la máxima admitida en las correspondientes Licencias que, además, no es legalizable, al haberse consumido toda la edificabilidad del ámbito de suelo urbano en el que se sitúa la edificación. Como dicha disconformidad con el planeamiento vigente parte de la existencia de edificación ya completamente terminada desde hace bastante más de cuatro años, podemos concluir en que la edificación objeto de informe se*

encuentra en situación legal de fuera de ordenación. A partir de dicha consideración, es de aplicación el artículo 44 del TR-LOTCENC '00, en cuyo apartado 4.b) se especifica lo siguiente:

"b) En defecto de las normas y determinaciones del planeamiento previstas en el número anterior, se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1ª) Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas 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.

2ª) 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. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación."

Las obras a ejecutar han de ser incluidas dentro de las obras de consolidación o reparación, tal y como estas se definen en el artículo 2.4.7.c) de la Normativa Urbanística del Plan General vigente:

"c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tiene por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y **el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso**, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución."

Como no está previsto en el Ambito, ni siquiera desde el nuevo Plan General, ninguna acción de expropiación o demolición que afecte a las edificaciones objeto de informe, y asimismo las obras a ejecutar no incrementaría un supuesto valor de expropiación, dado que lo único que garantizan es la continuación del uso residencial en las condiciones en que se venía desarrollando, **desde este informe se considera que las obras necesarias para la adecuada implantación y correcto funcionamiento de las instalaciones de abastecimiento de agua potable pueden ser perfectamente autorizadas, máxime si tenemos en cuenta que ninguna de ellas supone alteración de los parámetros urbanísticos de los conjuntos edificatorios de referencia.**

5.- En cuanto se refiere a la Normativa Urbanística concreta que ha de cumplir el diseño planteado para el depósito de referencia en cuanto que elemento asociado a la dotación de agua, resulta de obligado cumplimiento el artículo 8.7.17 de la Normas de Edificación de Carácter General del Plan General de Ordenación Urbana vigente, que abarca la normativa de aplicación a las dotaciones de agua:

"Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

La dotación mínima por vivienda en el uso residencial será de 150 litros por habitante y día, con reserva para 3 días. Se considerará un mínimo de 4 habitantes por vivienda de 3 dormitorios.

*En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificación, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el anteriormente citado Real Decreto 928/79.*

*Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía del suministro."*

*A partir de las características del depósito especificadas en proyecto, analizamos el cumplimiento de la norma antes transcrita:*

- a) *Capacidad necesaria:  $16 \times 2 \text{ habitantes} \times 150 \text{ l/hab y día} \times 3 \text{ días} = 14.400,00$  litros.  
Capacidad del depósito:  $25,00 \text{ m}^3$ , esto es, 25.000 litros.  
**CUMPLE.***
  
- b) *Imposibilidad de otorgamiento de Licencia para ejecución de edificación en tanto no se garantice el caudal de agua necesario, bien a través de red o de modo distinto.  
**NO PROCEDE.** La edificación ya existe, encontrándose en situación legal de fuera de ordenación.*
  
- c) *Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía del suministro.  
**EXCEPTUANDO EL AFORO Y EMPLAZAMIENTO, QUE QUIEN SUSCRIBE ENTIENDE QUE SE REFIERE A LA SITUACIÓN DEL DEPÓSITO Y SU CAPACIDAD, ANTERIORMENTE ESPECIFICADOS, EL RESTO DE EXTREMOS PUEDEN SER ACREDITADOS POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CUANDO SE SOLICITE LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACION.***

#### Conclusiones

*1.- De acuerdo a las consideraciones vertidas en el presente informe, el Proyecto Básico y de Ejecución presentado para ejecución de Depósito de Agua Potable para 16 viviendas, promovido por la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial de referencia, firmado por los Arquitectos "Sancho y Riol, Arquitectos S. L. P." (Arquitectos Don Justo Mauricio Riol Cimas y Doña Carmen Sancho Carlos) y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Fuerteventura con fecha 27 de Octubre de 2.009, **CUMPLE** con la Normativa que le resulta de aplicación, por lo que se informa **FAVORABLEMENTE** en relación al otorgamiento de la Licencia Municipal de Obras solicitada.*

2.- No obstante el dictamen favorable que se emite, se condiciona el otorgamiento de la correspondiente Licencia de Primera Utilización a que, en el momento en que esta sea solicitada, se aporte documentación que acredite los siguientes extremos:

- a) Procedencia del agua de abasto.
- b) Forma de captación de la misma.
- c) Análisis químico del agua.
- d) Garantía de suministro.

#### Propuesta de Resolución

1.- **PROCEDE** la concesión de la Licencia Urbanística Municipal para ejecución de obras de depósito para abastecimiento de agua potable al Conjunto Residencial de 16 viviendas denominado "Los Charcos" y situado en el Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Polígono de Actuación nº 5 (P.A.-5) – "Playa Esmeralda", de acuerdo a Proyecto Básico y de Ejecución promovido por la Comunidad de Propietarios del citado Conjunto Residencial, firmado por los Arquitectos "Sancho y Riol, Arquitectos S. L. P." (Arquitectos Don Justo Mauricio Riol Cimas y Doña Carmen Sancho Carlos) y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Fuerteventura con fecha 27 de Octubre de 2.009.

2.- No obstante la procedencia del otorgamiento de la Licencia solicitada, **PROCEDE** condicionar el otorgamiento de la Licencia de Primera Utilización a que, en el momento en que esta sea solicitada, se aporte documentación que acredite los siguientes extremos:

- a) Procedencia del agua de abasto.
- b) Forma de captación de la misma.
- c) Análisis químico del agua.
- d) Garantía de suministro ...".

Visto igualmente el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) igualmente obrante en el expediente.

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

Primero.- Conceder a la Comunidad de Propietarios "Los Charcos" Licencia Municipal para proyecto de ejecución de depósito de agua potable para conjunto residencial "Los Charcos", con emplazamiento en donde dicen "Playa Esmeralda – Montaña Verodes", en este Término Municipal y conforme a lo especificado en el informe técnico anteriormente transcrito condicionar el otorgamiento de la Licencia de Primera Utilización a que, en el momento en que esta sea solicitada, se aporte documentación que acredite los siguientes extremos: procedencia del agua de abasto, forma de captación de la misma, análisis químico del agua y garantía de suministro.



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

- a) INICIO: Conforme a las prescripciones del artículo 222.1 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en relación a lo especificado en el artículo 16.2.f) del mismo texto legal, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO 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 los referidos artículos 222.1 y 16.2.f) del referido Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, 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 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 artículo 223 del citado 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.- Notificar el presente acuerdo a los interesados, 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 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.

**4.3.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "Jandía Playa, S.A." (Rfa. Expte. 4/89 L.U.M.), por el que solicita Licencia Municipal para proyecto de ejecución de obras de remodelación de zonas varias en el complejo hotelero "Robinson Club Esquinzo Playa", sito en las parcelas nº P-9 y P-10 del APD-2 "Butihondo" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto 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 remodelación de zonas varias del "Hotel Robinson Club Esquinzo Playa", cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con la documentación técnica redactada por los arquitectos D. José González Modrego y Enrique Zavala Azor, que se encuentra visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 26 de septiembre de 2006, y anexo a memoria de junio de 2008.*

### Antecedentes

1.- El Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo", que desarrolló el que inicialmente fuera Sector de Suelo Urbanizable Programado "Esquinzo-Butihondo", fue definitivamente aprobado por la C.U.M.A.C. con fecha 23 de Febrero de 1.988. Asimismo, el correspondiente proyecto de urbanización fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Pájara con fecha 8 de Octubre de 1.988. En la actualidad, el sector presenta su urbanización prácticamente terminada.

2.- La Comisión Municipal de Gobierno acordó, con fecha 12 de Septiembre de 1.989, conceder Licencia Urbanística Municipal para la construcción de un hotel club de vacaciones, en las parcelas P-9 y P-10 del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo". Posteriormente, la Comisión Municipal de Gobierno acordó, con fecha 23 de Abril de 1.991, conceder licencia urbanística de primera ocupación para el complejo hotelero construido, que se denominó "Robinson Club Esquinzo Playa".

3.-El Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión celebrada el día 30 de diciembre de 1993, acordó aprobar definitivamente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal, habiéndose tomado conocimiento de dicho documento por la Consejería de Política Territorial, con fecha 2 de febrero de 1995 (B.O.C. nº 28, de 6 de marzo), y quedando definitivamente aprobado por el mismo organismo como Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, con fecha 16 de diciembre de 1998 (B.O.C. de 3 de septiembre de 1999), donde se incluye la parcela de referencia en un área que ostenta la calificación de Urbano - Residencial- Turístico, dentro del Área de Planeamiento Diferenciado APD-2- "Butihondo".

Contra el acuerdo de aprobación definitiva de dicho Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, se interpusieron sendos recursos contencioso administrativos, que dan lugar a las sentencias eliminatorias de 19 de julio de 2002 y la 145/03 de 10 de febrero de 2003, por la que se falla anular el citado acuerdo de la CUMAC, de 16 de diciembre de 1998. Según estas sentencias el **Plan General vigente sería el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, que se considera aprobado por silencio administrativo positivo**. Con fecha 2 de febrero de 2004 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptó el acuerdo de tener por anulado jurídicamente el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y medio ambiente de Canarias de 16 de diciembre de 1998, por el que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara, que debe entenderse aprobado por silencio administrativo positivo en los términos declarados por la Sala en Sentencia firme de fecha 26 de abril de 1994, quedando sin efecto cuantas modificaciones se introdujeron por dicha Comisión al Texto aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara. En el referido documento la parcela de referencia dispone de las mismas determinaciones urbanísticas que en el TR del PGOU de 1998. En el documento de 1989 el ámbito de Butihondo se considero como Area de Planeamiento Diferenciado APD-2, remitiendo su ordenación pormenorizada al Plan parcial aprobado. En dicho Plan Parcial, el terreno ocupado por el hotel de referencia se dividía en dos parcelas P-9 y P-10, con una edificabilidad de 12.540 m<sup>2</sup> y 29.781 m<sup>2</sup>, sumando un total de 42.321 m<sup>2</sup>, con ordenanzas Semi-intensiva y Extensiva grado II y uso turístico.

4.- Con fecha 23 de Julio de 1.999, el Ayuntamiento-Pleno de Pájara aprueba definitivamente un Estudio de Detalle referente a trasvases de edificabilidad entre los Polígonos del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo".

5.- Con fecha 16 de diciembre de 1996, la Comisión de Gobierno de este Ayuntamiento concedió a la entidad mercantil "Jandía Playa, S.A.", licencia de obras para reforma y ampliación del Hotel de referencia, situado en la parcela P-9 del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo". En los informes técnicos realizados se indicó que la superficie construida total del hotel hasta la fecha era de 38.521,32 m<sup>2</sup>, planteándose una ampliación de 415,16 m<sup>2</sup>, lo que daría un total de 38.936,48 m<sup>2</sup>

6.- Con fecha 12 de Mayo de 2.003, la Comisión Municipal de Gobierno acordó conceder Licencia Urbanística Municipal a Proyecto Básico de Reforma y Ampliación de la Zona de Animación del Hotel Robinson Club "Esquinzo Playa", en la situación de referencia.

7.- La Junta de Gobierno Local de fecha 22 de julio de 2004 acordó conceder autorización para la ejecución de obras de reforma y ampliación de la zona de animación del complejo, a las que se concedió licencia por acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 12 de mayo de 2003. Dicha obra aumentó la superficie construida del conjunto hasta los 39.189,41 m<sup>2</sup>, según consta en los informes técnicos obrantes en el expediente.

8.- El Documento de Tramitación para Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 23 de Mayo de 2.003, con modificación de 30 de julio de 2004, recoge la parcela de referencia como Suelo Urbano Consolidado Turístico (S.U.C.-T), con normativa de Edificación Turística Hotelera Abierta en Bloque de 3 plantas (T.H.-A.B.-3).

9.- Por Decreto de la Alcaldía nº 1650/2008, de 24 de abril de 2008, se requirió al solicitante la subsanación de diversas cuestiones previamente a la concesión de la licencia de obra solicitada.

#### Consideraciones

1.- La documentación presentada se considera que subsana y corrige los requerimientos efectuados anteriormente, habiéndose aportado, para el expediente de actividad clasificada 33/2005 AC, el proyecto industrial específico de instalación de protección contra incendios que completa al proyecto presentado, firmado por el ingeniero Industrial D. Pedro Iturbe Pascual y visado por el colegio oficial con fecha 1 de agosto de 2006 y 8 de febrero de 2008, al cual deberán ajustarse las instalaciones que afecten a la obra pretendida en el presente expediente remodelación de zonas varias del Hotel Robinson Club Esquinzo Playa".

2.- No se aporta autorización de la Consejería de Turismo del Cabildo Insular para la realización de las obras, aunque en casos similares, dado el carácter de Obra Menor, de conservación, mantenimiento y reparación interior, dicha Consejería no ha considerado necesaria dicha autorización, siempre que las obras no afecten a las infraestructuras ni al sistema de explotación del hotel, a efectos del cumplimiento de la Ley 7/1995 y 5/1999, de 15 de marzo, de Ordenación del Turismo de Canarias. En este caso se puede considerar que la

*obra planteada cumple con este requisito, aunque se remite a informe jurídico la posibilidad de la concesión de la licencia sin dicha autorización.*

*3.- Hay que indicar que la licencia urbanística de obras fue concedida, en su día, al hotel, sin exigir la tramitación previa de la Licencia de Actividad Clasificada. No obstante, en aplicación de la Ley 1/98, la propiedad ha solicitado, con fecha 9 de junio de 2006, y RE. 7.261, la licencia de apertura de actividad clasificada del hotel según consta en el expediente municipal 33/2005-AC, que aún no ha sido resuelta por el Ayuntamiento.*

*4.- En la fecha actual se encuentra en vigor la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se Aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, donde se establece, en su disposición transitoria primera, la suspensión de licencias para establecimientos alojativos turísticos. No obstante, se considera que el proyecto de referencia podría estar exceptuado del régimen de suspensión dispuesto en la disposición transitoria primera de dicha Ley, en aplicación del punto 1c de dicha disposición transitoria, al ser la obra de reforma y mejora de la calidad de un establecimiento turístico existente, de categoría de 4 estrellas, sin incrementar plazas alojativas y sin traslado de las mismas.*

#### Conclusión

*1.- El proyecto para el que se solicita la Licencia Urbanística puede considerarse que se adaptan a las Normas y Ordenanzas que le son de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Municipio, que se considera vigente, aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo.*

*2.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto, desde esta oficina técnica se informa **FAVORABLEMENTE** el proyecto presentado, que se complementa con la definición de las instalaciones de protección contra incendios definidas en el proyecto específico presentado en el expediente de licencia de actividad clasificada 33/2005 AC.*

*3.- Como se ha indicado anteriormente, la actividad hostelera está considerada como **Actividad Clasificada**, en aplicación de la Ley 1/98, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, por lo que las obras de reforma planteadas estarían sujetas a la obtención de la correspondiente **licencia de Actividad, junto con todo el complejo Hotelero, previa a la de obras.***

*No obstante, dicha licencia de actividad clasificada del hotel fue solicitada con fecha 9 de junio de 2006, y RE. 7.261, según consta en el expediente municipal 33/2005-AC, y aún no ha sido resuelta por el Ayuntamiento, por lo que se remite a informe jurídico la posibilidad de la concesión de la licencia de obras solicitada, en función de los plazos transcurridos, condicionando la concesión de la licencia de primera ocupación, a la obtención previa de la Licencia de Apertura de Actividad Clasificada del Hotel.*

#### Propuesta de Resolución

*1.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto, sin perjuicio de lo que se estime el pertinente informe jurídico, procede la concesión de licencia urbanística de obras al proyecto*

presentado de remodelación de zonas varias del "Hotel Robinson Club Esquinzo Playa" (4\*), condicionando la misma al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- a) Previamente a la concesión de la licencia de primera ocupación, deberá de obtenerse la correspondiente licencia de Apertura de Actividad Clasificada del hotel.
- b) Deberá atenderse en todo momento al cumplimiento del Reglamento de Accesibilidad canario en las zonas a las que afecte la reforma.
- c) Deberá de atenderse al proyecto industrial específico aportado en el expediente de licencia de apertura de actividad clasificada 33/2005 AC, para la disposición de las instalaciones de protección contra incendios y energía eléctrica, de la zona del hotel afectada por la presente reforma.

2.- Se remite a **informe jurídico** la determinación de la necesidad de obtención de **licencia de actividad clasificada** previa a la de obras. Asimismo, se remite a informe jurídico la posibilidad de la concesión de la licencia sin la **autorización de la Consejería de Turismo del Cabildo Insular** para la realización de las obras, ya que en casos similares, dado el carácter de Obra Menor, de conservación, mantenimiento y reparación interior, dicha Consejería no ha considerado necesaria dicha autorización, siempre que las obras no afecten a las infraestructuras ni al sistema de explotación del hotel, a efectos del cumplimiento de la Ley 7/1995 y 5/1999, de 15 de marzo, de Ordenación del Turismo de Canarias ...".

Visto igualmente el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrante en el expediente y que reza como sigue:

" ... Consideraciones Jurídicas

El presente informe se emite en relación con la solicitud formulada por la representación de la entidad mercantil Jandía Playa S.A. de fecha 10 de julio de 2008, 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 TRLOTC), 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.

En cumplimiento del citado artículo obra en el expediente informe a la petición de licencia emitido por el técnico municipal de fecha 12 de noviembre de 2009, en el que se informa favorablemente el documento presentado, que se trata de un proyecto de ejecución de remodelación de zonas varias del "Hotel Robinson Club Esquinzo Playa", para su adaptación a la normativa vigente.

En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de licencias es, en principio, y aunque algo obsoleto, 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, aunque con variaciones en cuanto a: El plazo para resolver y el silencio administrativo, que se aplicará el régimen establecido, en el 166.5.b) y c), del Texto Refundido de las Leyes de ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias aprobado por 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, que se rige por dicho artículo y por el TRLOTCEC.*

*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 cumplimiento del citado artículo 166.5 del TRLOTCEC, obra en el expediente informe favorable del técnico municipal de 12 de noviembre de 2009, si bien condiciona la licencia al cumplimiento de las siguientes cuestiones, las cuales suscribimos:*

*“Previamente a la concesión de la licencia de primera ocupación, deberá obtenerse la correspondiente licencia de Apertura de Actividad Clasificada del Hotel.*

*Deberá atenderse en todo momento al cumplimiento del Reglamento de Accesibilidad canario en las zonas a las que afecte la reforma.*

*Deberá atenderse al proyecto industrial específico aportado en el expediente de licencia de apertura de actividad clasificada 33/2005 AC, para la disposición de las instalaciones de protección contra incendios y energía eléctrica de la zona del hotel afectada por la presente reforma.”*

*Jurídicamente debemos precisar que el carácter previo de la actividad clasificada se refiere en los supuestos de nueva construcción del edificio y no en el presente caso, en el que se trata de obras de acondicionamiento de la edificación existente previa a la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas. Si bien se deberá requerir para el ejercicio de la actividad, la licencia de actividad clasificada, que actualmente se está tramitando por los interesados, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de dicha Ley.*

*Se debe apuntar que el proyecto de referencia está exceptuado del régimen de suspensión dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias.*

*Por último procede estimar que la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, establece que para el establecimiento y desarrollo de la actividad turística en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las empresas estarán sometidas al cumplimiento de una serie de deberes, destacando el siguiente:*



Comunicar previamente a la Administración competente el inicio de la actividad turística, así como la construcción, ampliación, rehabilitación o reforma de establecimientos turísticos de alojamiento y, en su caso emitir la declaración responsable.

La referida Ley también modifica el artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril de ordenación del Turismo de Canarias, quedando como sigue:

“Con carácter general la construcción, ampliación, rehabilitación o reforma de establecimientos turísticos de alojamiento y el acceso o ejercicio de actividades turísticas no estarán sujetos a autorización, sin perjuicio del cumplimiento del deber de comunicación previsto en el artículo 13.2 a) de esta Ley. Asimismo, cuando la actividad venga regulada mediante reglamentación turística específica, el promotor explotador o prestador de la actividad deberá manifestar, mediante redeclaración responsable, el cumplimiento de los requisitos exigidos por dicha normativa, facilitando, asimismo, la información requerida o necesaria para el control de la actividad, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente.

Efectuada la comunicación previa, podrá iniciarse la actividad comunicada, correspondiendo a la Administración turística competente la comprobación posterior del cumplimiento de los requisitos establecidos en la reglamentación turística que le fuera de aplicación y de las previsiones de esta Ley (...).”

A tenor de lo anteriormente expuesto, procede informar favorablemente la solicitud de licencia de obra menor para la remodelación de zonas varias del complejo hotelero conocido como Hotel Robinson Club Esquinzo Playa, si bien, con carácter previo al comienzo de las obras se deberá realizar la comunicación previa señalada a la Consejería de Turismo del Cabildo de Fuerteventura, asimismo, si fuese necesario se deberá emitir la correspondiente declaración responsable ...”.

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil “Jandía Playa, S.A.” Licencia Municipal para proyecto de ejecución de obras de remodelación de zonas varias del complejo hotelero “Robinson Club Esquinzo Playa”, sito en las parcelas P-9 y P-10 del APD-2 “Butihondo”, en este Término Municipal, y ello con observancia expresa de los condicionantes especificados en los informes técnico y jurídico anteriormente transcritos, los cuales se señalan nuevamente a continuación:

- **Con carácter previo al comienzo de las obras y conforme prescribe el artículo 13.2.a) de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, se deberá acreditar ante esta Corporación la formalización de comunicación previa a la Consejería de Turismo del Cabildo de Fuerteventura con referencia a la actuación que nos ocupa así como la elaboración de declaración responsable que se han cumplido con el planteamiento de esta iniciativa los requisitos exigidos por dicha normativa sectorial.**
- **Previamente a la concesión de la Licencia de Primera Ocupación:**

- **Deberá de obtenerse la correspondiente Licencia de Apertura de Actividad Clasificada del hotel.**
- **Deberá atenderse en todo momento al cumplimiento del Reglamento de Accesibilidad canario en las zonas a las que afecte la reforma.**
- **El desarrollo de la actividad deberá ajustarse al proyecto industrial específico aportado en el expediente de Licencia de apertura de Actividad Clasificada 33/2005 A.C., para la disposición de las instalaciones de protección contra incendios y energía eléctrica, de la zona del hotel afectada por la presente reforma.**

Segundo.- Condicionar 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: Parcelas P-9 y P-10 del APD-2 "Butihondo" – T.M. Pájara.
  - Naturaleza urbanística del suelo objeto de actuación: Urbano – Residencial - Turístico.
  - Finalidad y uso de la construcción: Licencia Urbanística para proyecto de ejecución de remodelación de zonas varias del "Hotel Robinson Club Esquinzo Playa" (4\*).
  - Superficie afectada por la reforma: 4.442,47 m<sup>2</sup>
  - Fecha de caducidad de la licencia:
- a) INICIO: Conforme a las prescripciones del artículo 222.1 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en relación a lo especificado en el artículo 16.2.f) del mismo texto legal, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de **TRES MESES** 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 los referidos artículos 222.1 y 16.2.f) del referido Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, se dispone de un plazo de **DOCE MESES**, 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 artículo 223 del citado 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.- 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.

Quinto.- Trasladar el mismo igualmente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y a la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno Autónomo de Canarias, conforme estipula la Disposición Adicional 3ª de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y Turismo de Canarias.

**4.4.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Jandía Playa, S.A.**" (Rfa. Expte. 4/89 L.U.M.), por el que solicita Licencia Municipal para proyecto de ejecución de obras de remodelación de zonas "La Tasca", "La Vita" y Lavandería del complejo hotelero "Robinson Club Esquinzo Playa", sito en las parcelas nº P-9 y P-10 del APD-2 "Butihondo" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto 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 remodelación de zona La Tasca, La Vita y Lavandería del "Hotel Robinson Club Esquinzo Playa", cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con la documentación técnica redactada por los arquitectos D. José González Modrego y Enrique Zavala Azor, que se encuentra visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 3 de diciembre de 2008.*

Antecedentes

*1.- El Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo", que desarrolló el que inicialmente fuera Sector de Suelo Urbanizable Programado "Esquinzo-Butihondo", fue definitivamente aprobado por la C.U.M.A.C. con fecha 23 de Febrero de 1.988. Asimismo, el correspondiente proyecto de urbanización fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Pájara con fecha 8 de Octubre de 1.988. En la actualidad, el sector presenta su urbanización prácticamente terminada.*

*2.- La Comisión Municipal de Gobierno acordó, con fecha 12 de Septiembre de 1.989, conceder Licencia Urbanística Municipal para la construcción de un hotel club de vacaciones, en las parcelas P-9 y P-10 del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo". Posteriormente, la Comisión Municipal de Gobierno acordó, con fecha 23 de Abril de 1.991, conceder licencia urbanística de primera ocupación para el complejo hotelero construido, que se denominó "Robinson Club Esquinzo Playa".*

*3.-El Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión celebrada el día 30 de diciembre de 1993, acordó aprobar definitivamente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal, habiéndose tomado conocimiento de dicho documento por la Consejería de Política Territorial, con fecha 2 de febrero de 1995 (B.O.C. nº 28, de 6 de marzo), y quedando definitivamente aprobado por el mismo organismo como Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, con fecha 16 de diciembre de 1998 (B.O.C. de 3 de septiembre de 1999), donde se incluye la parcela de referencia en un área que ostenta la calificación de Urbano – Residencial- Turístico, dentro del Área de Planeamiento Diferenciado APD-2- "Butihondo".*

*Contra el acuerdo de aprobación definitiva de dicho Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, se interpusieron sendos recursos contencioso administrativos, que dan lugar a las sentencias eliminatorias de 19 de julio de 2002 y la 145/03 de 10 de febrero de*

2003, por la que se falla anular el citado acuerdo de la CUMAC, de 16 de diciembre de 1998. Según estas sentencias el **Plan General vigente sería el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, que se considera aprobado por silencio administrativo positivo**. Con fecha 2 de febrero de 2004 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptó el acuerdo de tener por anulado jurídicamente el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y medio ambiente de Canarias de 16 de diciembre de 1998, por el que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara, que debe entenderse aprobado por silencio administrativo positivo en los términos declarados por la Sala en Sentencia firme de fecha 26 de abril de 1994, quedando sin efecto cuantas modificaciones se introdujeron por dicha Comisión al Texto aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara. En el referido documento la parcela de referencia dispone de las mismas determinaciones urbanísticas que en el TR del PGOU de 1998. En el documento de 1989 el ámbito de Butihondo se considero como Area de Planeamiento Diferenciado APD-2, remitiendo su ordenación pormenorizada al Plan parcial aprobado. En dicho Plan Parcial, el terreno ocupado por el hotel de referencia se dividía en dos parcelas P-9 y P-10, con una edificabilidad de 12.540 m<sup>2</sup> y 29.781 m<sup>2</sup>, sumando un total de 42.321 m<sup>2</sup>, con ordenanzas Semi-intensiva y Extensiva grado II y uso turístico.

4.- Con fecha 23 de Julio de 1.999, el Ayuntamiento-Pleno de Pájara aprueba definitivamente un Estudio de Detalle referente a trasvases de edificabilidad entre los Polígonos del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo".

5.- Con fecha 16 de diciembre de 1996, la Comisión de Gobierno de este Ayuntamiento concedió a la entidad mercantil "Jandía Playa, S.A.", licencia de obras para reforma y ampliación del Hotel de referencia, situado en la parcela P-9 del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo". En los informes técnicos realizados se indicó que la superficie construida total del hotel hasta la fecha era de 38.521,32 m<sup>2</sup>, planteándose una ampliación de 415,16 m<sup>2</sup>, lo que daría un total de 38.936,48 m<sup>2</sup>

6.- Con fecha 12 de Mayo de 2.003, la Comisión Municipal de Gobierno acordó conceder Licencia Urbanística Municipal a Proyecto Básico de Reforma y Ampliación de la Zona de Animación del Hotel Robinson Club "Esquinzo Playa", en la situación de referencia.

7.- La Junta de Gobierno Local de fecha 22 de julio de 2004 acordó conceder autorización para la ejecución de obras de reforma y ampliación de la zona de animación del complejo, a las que se concedió licencia por acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 12 de mayo de 2003. Dicha obra aumentó la superficie construida del conjunto hasta los 39.189,41 m<sup>2</sup>, según consta en los informes técnicos obrantes en el expediente.

8.- El Documento de Tramitación para Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 23 de Mayo de 2.003, con modificación de 30 de julio de 2004, recoge la parcela de referencia como Suelo Urbano Consolidado Turístico (S.U.C.-T), con normativa de Edificación Turística Hotelera Abierta en Bloque de 3 plantas (T.H.-A.B.-3).

### Consideraciones

1.- La documentación presentada define las obras de reforma menor que se pretenden realizar en varias zonas del Hotel, habiéndose aportado, para el expediente de actividad clasificada 33/2005 AC, el proyecto industrial específico de instalación de protección contra incendios que completa al proyecto presentado, firmado por el ingeniero Industrial D. Pedro Iturbe Pascual y visado por el colegio oficial con fecha 1 de agosto de 2006 y 8 de febrero de 2008, al cual deberán ajustarse las instalaciones que afecten a la obra pretendida en el presente expediente remodelación de zona La Tasca, La Vita y Lavandería del Hotel Robinson Club Esquinzo Playa”.

2.- No se aporta autorización de la Consejería de Turismo del Cabildo Insular para la realización de las obras, aunque en casos similares, dado el carácter de Obra Menor, de conservación, mantenimiento y reparación interior, dicha Consejería no ha considerado necesaria dicha autorización, siempre que las obras no afecten a las infraestructuras ni al sistema de explotación del hotel, a efectos del cumplimiento de la Ley 7/1995 y 5/1999, de 15 de marzo, de Ordenación del Turismo de Canarias. En este caso se puede considerar que la obra planteada cumple con este requisito, aunque se remite a informe jurídico la posibilidad de la concesión de la licencia sin dicha autorización.

3.- Hay que indicar que la licencia urbanística de obras fue concedida, en su día, al hotel, sin exigir la tramitación previa de la Licencia de Actividad Clasificada. No obstante, en aplicación de la Ley 1/98, la propiedad ha solicitado, con fecha 9 de junio de 2006, y RE. 7.261, la licencia de apertura de actividad clasificada del hotel según consta en el expediente municipal 33/2005-AC, que aún no ha sido resuelta por el Ayuntamiento.

4.- En la fecha actual se encuentra en vigor la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se Aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, donde se establece, en su disposición transitoria primera, la suspensión de licencias para establecimientos alojativos turísticos. No obstante, se considera que el proyecto de referencia podría estar exceptuado del régimen de suspensión dispuesto en la disposición transitoria primera de dicha Ley, en aplicación del punto 1c de dicha disposición transitoria, al ser la obra de reforma y mejora de la calidad de un establecimiento turístico existente, de categoría de 4 estrellas, sin incrementar plazas alojativas y sin traslado de las mismas.

### Conclusión

1.- El proyecto para el que se solicita la Licencia Urbanística se considera como de reforma y acondicionamiento para adaptar la instalación a la normativa vigente y así poder mantener el uso para el que fue concedida licencia previamente, por tanto, pueden considerarse como obras de mantenimiento, conservación y consolidación de edificación existente, que son obras permitidas aún cuando la edificación se encontrara en situación de fuera de ordenación.

2.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto, desde esta oficina técnica se informa **FAVORABLEMENTE** el proyecto presentado, que se complementa con la definición de las instalaciones de protección contra incendios definidas en el proyecto específico presentado en el expediente de licencia de actividad clasificada 33/2005 AC.

3.- Como se ha indicado anteriormente, la actividad hostelera está considerada como **Actividad Clasificada**, en aplicación de la Ley 1/98, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, por lo que las obras de reforma planteadas estarían sujetas a la obtención de la correspondiente **licencia de Actividad, junto con todo el complejo Hotelero, previa a la de obras.**

No obstante, dicha licencia de actividad clasificada del hotel fue solicitada con fecha 9 de junio de 2006, y RE. 7.261, según consta en el expediente municipal 33/2005-AC, y aún no ha sido resuelta por el Ayuntamiento, por lo que se remite a informe jurídico la posibilidad de la concesión de la licencia de obras solicitada, en función de los plazos transcurridos, condicionando la concesión de la licencia de primera ocupación, a la obtención previa de la Licencia de Apertura de Actividad Clasificada del Hotel.

#### Propuesta de Resolución

1.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto, sin perjuicio de lo que se estime el pertinente informe jurídico, procede la concesión de licencia urbanística de obras al proyecto presentado de remodelación de zona La Tasca, La Vita y Lavandería del "Hotel Robinson Club Esquinzo Playa" (4\*), condicionando la misma al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- a) Previamente a la concesión de la licencia de primera ocupación, deberá de obtenerse la correspondiente licencia de Apertura de Actividad Clasificada del hotel.
- b) Deberá atenderse en todo momento al cumplimiento del Reglamento de Accesibilidad canario en las zonas a las que afecte la reforma.
- c) Deberá de atenderse al proyecto industrial específico aportado en el expediente de licencia de apertura de actividad clasificada 33/2005 AC, para la disposición de las instalaciones de protección contra incendios y energía eléctrica, de la zona del hotel afectada por la presente reforma.

2.- Se remite a **informe jurídico** la determinación de la necesidad de obtención de **licencia de actividad clasificada** previa a la de obras. Asimismo, se remite a informe jurídico la posibilidad de la concesión de la licencia sin la **autorización de la Consejería de Turismo del Cabildo Insular** para la realización de las obras, ya que en casos similares, dado el carácter de Obra Menor, de conservación, mantenimiento y reparación interior, dicha Consejería no ha considerado necesaria dicha autorización, siempre que las obras no afecten a las infraestructuras ni al sistema de explotación del hotel, a efectos del cumplimiento de la Ley 7/1995 y 5/1999, de 15 de marzo, de Ordenación del Turismo de Canarias ...".

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



" ... Consideraciones Jurídicas

*El presente informe se emite en relación con la solicitud formulada por la representación de la entidad mercantil "Jandía Playa S.A." de fecha 5 de diciembre de 2008, 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 TRLOT), 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.*

*En cumplimiento del citado artículo obra en el expediente informe a la petición de licencia emitido por el técnico municipal de fecha 18 de noviembre de 2009, en el que se informa favorablemente el documento presentado, que se trata de un proyecto de ejecución de remodelación de zona La Tasca, La Vita y la Lavandería del "Hotel Robinson Club Esquinzo Playa", para su adaptación a la normativa vigente.*

*En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de licencias es, en principio, y aunque algo obsoleto, 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, aunque con variaciones en cuanto a: El plazo para resolver y el silencio administrativo, que 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, que se rige por dicho artículo y por el TRLOT.*

*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 cumplimiento del citado artículo 166.5 del TRLOT/CENC, obra en el expediente informe del técnico municipal en el que considera que se trata de obras de reforma y acondicionamiento para adaptar la instalación a la normativa vigente, informando favorablemente la concesión de la licencia urbanística de obras al proyecto presentado, si bien condiciona la licencia al cumplimiento de las siguientes cuestiones, las cuales suscribimos:*

*"Previamente a la concesión de la licencia de primera ocupación, deberá obtenerse la correspondiente licencia de Apertura de Actividad Clasificada del Hotel.*

*Deberá atenderse en todo momento al cumplimiento del Reglamento de Accesibilidad canario en las zonas a las que afecte la reforma.*

*Deberá atenderse al proyecto industrial específico aportado en el expediente de licencia de apertura de actividad clasificada 33/2005 AC, para la disposición de las instalaciones de protección contra incendios y energía eléctrica de la zona del hotel afectada por la presente reforma."*

*Jurídicamente debemos precisar que el carácter previo de la actividad clasificada se refiere en los supuestos de nueva construcción del edificio y no en el presente caso, en el que se trata de obras de acondicionamiento de la edificación existente previa a la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas. Si bien se deberá requerir para el ejercicio de la actividad, la licencia de actividad clasificada, que actualmente se está tramitando por los interesados, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de dicha Ley.*

*Se debe apuntar que el proyecto de referencia está exceptuado del régimen de suspensión dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias.*

*Por último procede estimar que la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, establece que para el establecimiento y desarrollo de la actividad turística en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las empresas estarán sometidas al cumplimiento de una serie de deberes, destacando el siguiente:*

*Comunicar previamente a la Administración competente el inicio de la actividad turística, así como la construcción, ampliación, rehabilitación o reforma de establecimientos turísticos de alojamiento y, en su caso emitir la declaración responsable.*

*La referida Ley también modifica el artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril de ordenación del Turismo de Canarias, quedando como sigue:*

*"Con carácter general la construcción, ampliación, rehabilitación o reforma de establecimientos turísticos de alojamiento y el acceso o ejercicio de actividades turísticas no estarán sujetos a autorización, sin perjuicio del cumplimiento del deber de comunicación previsto en el artículo 13.2 a) de esta Ley. Asimismo, cuando la actividad venga regulada mediante reglamentación turística específica, el promotor explotador o prestador de la actividad deberá manifestar, mediante redondeación responsable, el cumplimiento de los requisitos exigidos por dicha normativa, facilitando, asimismo, la información requerida o necesaria para el control de la actividad, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente.*

*Efectuada la comunicación previa, podrá iniciarse la actividad comunicada, correspondiendo a la Administración turística competente la comprobación posterior del cumplimiento de los requisitos establecidos en la reglamentación turística que le fuera de aplicación y de las previsiones de esta Ley (...)."*

*A tenor de lo anteriormente expuesto, procede informar favorablemente la solicitud de licencia de obra menor para la remodelación de zonas varias del complejo hotelero conocido como Hotel Robinson Club Esquinzo Playa, si bien, con carácter previo al comienzo de las obras se deberá realizar la comunicación previa señalada a la Consejería de Turismo del Cabildo de*

*Fuerteventura, asimismo, si fuese necesario se deberá emitir la correspondiente declaración responsable ...".*

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Jandía Playa, S.A." Licencia Municipal para proyecto de ejecución de obras de remodelación de zona "La Tasca", "La Vita" y Lavandería del complejo hotelero "Robinson Club Esquinzo Playa", sito en las parcelas P-9 y P-10 del APD-2 "Butihondo", en este Término Municipal, y ello con observancia expresa de los condicionantes especificados en los informes técnico y jurídico anteriormente transcritos, los cuales se señalan nuevamente a continuación:

- **Con carácter previo al comienzo de las obras y conforme prescribe el artículo 13.2.a) de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, se deberá acreditar ante esta Corporación la formalización de comunicación previa a la Consejería de Turismo del Cabildo de Fuerteventura con referencia a la actuación que nos ocupa así como la elaboración de declaración responsable que se han cumplido con el planteamiento de esta iniciativa los requisitos exigidos por dicha normativa sectorial.**
- **Previamente a la concesión de la Licencia de Primera Ocupación:**
  - **Deberá de obtenerse la correspondiente Licencia de Apertura de Actividad Clasificada del hotel.**
  - **Deberá atenderse en todo momento al cumplimiento del Reglamento de Accesibilidad canario en las zonas a las que afecte la reforma.**
  - **El desarrollo de la actividad deberá ajustarse al proyecto industrial específico aportado en el expediente de Licencia de apertura de Actividad Clasificada 33/2005 A.C., para la disposición de las instalaciones de protección contra incendios y energía eléctrica, de la zona del hotel afectada por la presente reforma.**

Segundo.- Condicionar 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: Parcelas P-9 y P-10 del APD-2 "Butihondo" – T.M. Pájara.

- Naturaleza urbanística del suelo objeto de actuación: Urbano – Residencial - Turístico.
  - Finalidad y uso de la construcción: Licencia Urbanística para proyecto de ejecución de remodelación de zona "La Tasca", "La Vita" y Lavandería del "Hotel Robinson Club Esquinzo Playa" (4\*).
  - Superficie afectada por la reforma: 1.557,47 m<sup>2</sup>
  - Fecha de caducidad de la licencia:
- a) INICIO: Conforme a las prescripciones del artículo 222.1 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en relación a lo especificado en el artículo 16.2.f) del mismo texto legal, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de **TRES MESES** 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 los referidos artículos 222.1 y 16.2.f) del referido Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, se dispone de un plazo de **DOCE MESES**, 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 artículo 223 del citado 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.- 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.

Quinto.- Trasladar el mismo igualmente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y a la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno Autónomo de Canarias, conforme estipula la Disposición Adicional 3ª de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y Turismo de Canarias.

**4.5.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Antonio Sánchez Ramos** (Rfa. Expte. 11/2005 L.U.M.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la construcción de cuarto de aperos en donde dicen "Corral Blanco" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Resultando que la Junta de Gobierno, en sesión de 16 de marzo de 2006, adoptó, entre otros, el acuerdo informar favorablemente dicha petición en orden a la tramitación de Calificación Territorial previa a la Licencia Municipal interesada por el solicitante, trasladándose la documentación presentada al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura a los efectos indicados.

Resultando que con fecha 19 de abril de 2006 (R.E. nº 4674) se recibe en estas Oficinas oficio suscrito por el Consejero de Infraestructuras y Ordenación del Territorio a través del que se requiere la presentación de documentación complementaria a la presentada ante la Corporación Insular con fecha 3 de abril anterior.

Resultando que con fecha 15 de diciembre de 2006 y a través de oficio R.S. nº 20251, se procede a la presentación de los documentos facilitados por el solicitante para dar respuesta a requerimiento señalado en el párrafo precedente.

Resultando que con fecha 28 de enero de 2010 (R.E. nº 1328) tiene entrada en este Ayuntamiento la resolución dictada por el Consejero de Ordenación del Territorio del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura con fecha 19 de enero anterior, la cual se transcribe a continuación:

" Ordenación del Territorio: CT 172/06  
LLH/cfc

Visto el expediente administrativo número 172/06 sobre Calificación Territorial en suelo rústico para la construcción de un cuarto de aperos, en el lugar denominado "Corral Blanco", Término Municipal de Pájara, solicitada por D. Antonio Sánchez Ramos.

#### Antecedentes

1.- El 13 de diciembre de 2006, con Registro de Entrada nº 23514 en esta Corporación el 15 de diciembre de 2006, el Ayuntamiento de Pájara remite el expediente para la tramitación de Calificación Territorial relativa a la construcción de un cuarto de aperos, en el lugar denominado "Corral Blanco", siendo el informe municipal favorable, encontrándose el suelo clasificado de conformidad con el PIOF como Rústico Protegido Nivel 2 (ZBb-SRP-2 Nivel 2).

2.- El 22 de diciembre de 2006, con Registro de Salida nº 17799, se comunica al interesado el inicio del expediente, recibido por el mismo, según acuse de recibo, el 26 de enero de 2007.

3.- El 11 de enero de 2007, con Registro de Salida nº 342, se requiere al interesado la documentación necesaria para poder proseguir las actuaciones, aportándola el mismo el 15 de febrero de 2007, con Registro de Entrada nº 3701.

4.- El 28 de febrero de 2007, con Registro de Salida nº 2942, se solicita al Ayuntamiento de Pájara informe de planeamiento, aportándolo el 7 de marzo de 2007, con Registro de Entrada nº 5517 el 8 de marzo de 2007.

5.- El 14 de marzo de 2007, con Registro de Entrada nº 3711, se requiere al interesado documentación necesaria para poder proseguir las actuaciones, aportándolas el mismo el 4 de junio de 2007, con Registro de Entrada nº 11846.

6.- El 10 de junio de 2008, la Técnico de Ordenación del Territorio, Dña. Patricia Mesa Medina, emite informe en sentido desfavorable.

#### Fundamentos de Derecho

I.- Visto el informe de Dña. Patricia Mesa Medina, Técnica de los Servicios de Planeamiento de este Cabildo Insular, de fecha 10 de junio de 2008, del tenor literal siguiente:

##### 1.- ANTECEDENTES.-

##### 1.1.- Solicitud y características generales.-

Se solicita la construcción de un cuarto de aperos de una superficie construida de 20 m<sup>2</sup> para el almacenamiento de los aperos agrícolas de la finca, abonos y fertilizantes que de ningún modo pueden depositarse a la intemperie, semillas y frutos recogidos de la plantación que ocupa gran parte de la parcela.

*El terreno donde se pretende la actuación tiene una superficie de 13.605 m2, según consta en el documento de propiedad presentado.*

*1.2.- Clasificación del Suelo.-*

*Suelo Rústico Productivo (ZBb-SRP-2 Nivel 2).*

*1.3.- Informe Municipal.-*

*Favorable.*

*1.4.- Visto el Decreto del Consejero Delegado de Infraestructura y Ordenación del Territorio, de fecha 9 de marzo de 2004, donde resuelve "Asignar temporalmente las funciones para la emisión de informes acerca de la viabilidad o justificación agrícola en los suelos rústicos de edificación dispersa y de aptitud productiva a los técnicos ubicados en el Servicio de Planeamiento, que puedan desempeñarlos por la titulación académica que posean".*

*2.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE.-*

*2.1.- El artículo 101.b) del PIOF recoge que se podrán autorizar edificaciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas de entidad.*

*2.2.- La construcción del almacén agrícola no cumple con el artículo 66.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, sobre la construcción e instalaciones necesarias para las explotaciones de carácter agrícola, ganadero y forestal, debiendo estar vinculadas a dichas explotaciones, dado que girada visita al lugar y vistos los cultivos existentes en la finca, éstos no justifican la necesidad de la construcción solicitada.*

**RESULTADO DEL INFORME: DESFAVORABLE**

*II.- Visto que la solicitud del interesado es anterior a la entrada en vigor de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes, dado que la misma no dispone de disposiciones transitorias, es de aplicación el régimen general establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en cuya Disposición Transitoria Segunda establece que los procedimientos iniciados con anterioridad se regirán por lo dispuesto en la normativa anterior que les sea de aplicación y, por tanto, lo establecido en el antiguo artículo 27 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, B.O.C. nº 60, de 15 de mayo de 2000, por el que se recoge que la Calificación Territorial es el instrumento de ordenación que ultimaré, para un concreto terreno y con vista a un preciso proyecto de edificación o uso objetivo del suelo no prohibidos, el régimen urbanístico del suelo rústico definido por el planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable, complemento la calificación del suelo por éste establecida y visto el artículo 66.4 del citado cuerpo legal.*



*III.- Visto el artículo 75 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, modificado por Decreto 30/2007, de 5 de febrero.*

*IV.- De conformidad con el artículo 101.b) del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, publicado según Decreto 159/2001, de 23 de julio, sobre subsanación de las deficiencias no sustanciales del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, el 22 de agosto de 2001, de aplicación directa conforme a la Disposición Transitoria Primera.*

*V.- Visto que el órgano competente para resolver el presente expediente de Calificación Territorial es el Consejero de Ordenación del Territorio del Cabildo Insular de Fuerteventura, por Delegación acordada a través del Decreto 2648/09, de 24 de septiembre, de la Presidencia de este Cabildo, en relación con lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimocuarta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local –adicionada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, y los artículos 61 y 63 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales, y en relación con el artículo 27 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.*

*VI.- Vista la propuesta de resolución de la Técnico de Ordenación del Territorio, Dña. Lucía de León Hernández, de fecha 12 de enero de 2010, siendo competente para proponer, de conformidad con el Decreto de atribución de funciones del Jefe de Planeamiento, de fecha 15 de septiembre de 2003 del Consejero Delegado de Economía, Hacienda, Régimen Interior, Personal y Patrimonio.*

*En su virtud, es por lo que*

**RESUELVO:**

*Denegar la Calificación Territorial para la construcción de un cuarto de aperos, en el lugar denominado "Corral Blanco", Término Municipal de Pájara, solicitada por D. Antonio Sánchez Ramos, por los motivos que constan en los fundamentos de derecho de esta resolución ...":*

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

Primero.- Denegar a D. Antonio Sánchez Ramos la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la construcción de un cuarto de aperos en donde dicen "Corral Blanco" (T.M. Pájara) y ello como consecuencia de que le fue denegada la previa Calificación Territorial mediante Decreto del Consejero de Ordenación del Territorio del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura de fecha 19 de enero de 2010, resolución que ha sido objeto de transcripción literal 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 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.

**4.6.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. Hipólito Segura Segura (Rfa. Expte. 4/2007 L.U.M.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Primera Ocupación para una vivienda unifamiliar aislada construida en la parcela 89 del Polígono D-3 del Plan Parcial "Cañada del Río" (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. 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 sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Conceder a D. Hipólito Segura Segura Licencia Municipal de Primera Ocupación para una vivienda unifamiliar aislada ejecutada en la parcela 89 del Polígono D-3 del Plan Parcial "Cañada del Río", 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 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 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.

**4.7.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Forzadent, S.L.**" (Rfa. Expte. 23/2008 L.U.M.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Primera Ocupación para local en sótano construido en la c/ Mascona nº 14 de Morro Jable (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. 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 sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Forzadent, S.L." Licencia Municipal de Primera Ocupación para local en sótano ejecutado en la c/ Mascona nº 14 de Morro Jable, en este Término Municipal, conforme a lo especificado anteriormente.

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.

**4.8.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Telefónica de España, S.A.U.**" (Rfa. Expte. 76/2008 O.M.), en orden a la obtención de Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en la canalización para acometida telefónica, con emplazamiento en la c/ Euforbia nº 43 de Morro Jable (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 28 de abril de 2009, adoptó, entre otros, el acuerdo de conceder a la sociedad solicitante la citada Licencia Urbanística, requiriendo al propio tiempo la constitución de fianza que garantice la total culminación de las obras autorizadas y la reposición de terreno citado, por importe de 300 €, la cual debía hacer efectiva con carácter previo al inicio de las obras.

Resultando que con fecha 2 de diciembre pasado (R.E. nº 16760) por la representación de la entidad mercantil citada se interesa la devolución de dicha garantía y visto el informe elaborado al respecto por el Técnico Municipal (Sr. Fernández Muñoz), en el que se deja constancia de lo siguiente:

*" ... Consideraciones*

*1.- El solicitante, presenta en fecha 2 de diciembre de 2009, solicitud de devolución de aval constituido respecto al expediente de Licencia Urbanística de obras de canalización para acometida telefónica sita en la ubicación referida en el epígrafe.*

*2.- La reparación del pavimento de acera, no se ha realizado correctamente; ya que se ha procedido a sustituir la loseta, por hormigón en masa.*

*Conclusiones*

*Informar DESFAVORABLEMENTE la solicitud de devolución de aval constituido respecto al expediente de Licencia Urbanística de obras de canalización para acometida telefónica, debiéndose requerir al solicitante, la reparación del pavimento de acera, para reponerlo a su estado original ...".*

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

Primero.- Denegar a la entidad mercantil "Telefónica de España, S.A.U." la devolución de la fianza constituida con referencia a la Licencia Municipal referencia 76/2008 O.M., la cual amparaba la ejecución de obras menores consistentes en la canalización para acometida telefónica, con emplazamiento en la c/ Euforbia nº 43 de Morro Jable, en este Término Municipal, y ello hasta tanto se proceda a la reparación del pavimento de la acera para reponer a su estado original, tal y como se indica en el informe técnico transcrito.

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.

**4.9.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la entidad mercantil "**Familia Rodríguez Almeida, S.L.**" (Rfa. Expte. 48/2009 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en la instalación de paneles para producción de energía fotovoltaica en edificio preexistente emplazado en la c/ Serreta – Parcela 12-B de la Urbanización "Los Atolladeros" de Morro Jable (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) donde se hace constar 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.*

*Consideraciones*

*1.- Se presenta proyecto de instalación de paneles fotovoltaicos en la cubierta de una nave existente, firmado por el Ingeniero industrial Juan Antonio Mora Ramos, visado por el Colegio oficial correspondiente con fecha 28 de mayo de 2009. En dicho proyecto se definen las*

obras consistentes en la instalación en cubierta de paneles fotovoltaicos con una potencia instalada de 10 Kw.

2.- En el documento de aprobación provisional del TR. del **Plan General de Ordenación Urbana de 1989**, el sector donde se sitúa el proyecto de referencia, está remitido a Plan Especial, junto con la zona del Puerto de Morro Jable. Posteriormente, en el TR aprobado en 1990 y en sus sucesivas modificaciones, la zona del puerto fue separada del polígono industrial quedando éste como Polígono de Actuación PA-3, directamente ordenado por el TR del Plan General de 1995, recogándose dicha ordenación en el TR del Plan general aprobado definitivamente en 1998.

Con fecha 2 de febrero de 2004 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptó el acuerdo de tener por anulado jurídicamente el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y medio ambiente de Canarias de 16 de diciembre de 1998, por el que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara, que debe entenderse aprobado por silencio administrativo positivo en los términos declarados por la Sala en Sentencia firme de fecha 26 de abril de 1994, quedando sin efecto cuantas modificaciones se introdujeron por dicha Comisión al Texto aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara.

Por tanto, no existe documento de desarrollo del TR del Plan General de Ordenación de 1989 (que es el que al día de hoy se considera vigente), que establezca la ordenación pormenorizada de la zona, que únicamente fue desarrollada en virtud del TR del Plan General de 1995.

No obstante, en la práctica, el ámbito ha sido desarrollado por la urbanización, que se encuentra prácticamente ejecutada, disponiendo las parcelas de red de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable, telefonía, alumbrado público, encintado y pavimentado de aceras y asfaltado de calzadas, de acuerdo con la ordenación del TR del Plan General de 1998. Asimismo se han realizado en el ámbito diversas edificaciones que cuentan con licencia urbanística de obras y primera ocupación.

Por tanto, cabe señalar que la zona dispone, de hecho, de las características de sueño Urbano Consolidado según se define en el Art 50 y 51 DL 1/2000, TR de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

3.- Por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha de 2 de diciembre de 1993, se concedió a la entidad CEMETRO, SL, licencia urbanística de obra para la construcción de nave de almacenamiento sobre las parcelas 11, 12, 16 y 17 del Polígono industrial Los Atolladeros de Morro Jable, donde se pretende realizar la instalación, concediéndose posteriormente el 8 de marzo de 1996, la licencia de primera ocupación. Por tanto, la edificación sobre la que se pretende realizar la instalación cuenta con licencia urbanística.

#### Conclusiones

1.- El proyecto presentado, cumple con las normas urbanísticas de aplicación respecto a la ordenación del sector recogida en el TR del Plan General de Ordenación, aprobado definitivamente con fecha 16 de diciembre de 1998, condicionando la licencia a la justificación

*de que la instalación no produce impacto antiestético en el entorno, para lo que los paneles se deberán instalar de tal modo que no rebasen un plano de 45° trazado desde los bordes del forjado de las fachadas exteriores, ni sobrepasar 2,70 m sobre la altura máxima permitida.*

*2.- El Plan General vigente de 1989, no dispone de ordenación pormenorizada para el sector de suelo urbano remitido a PERI, donde se ubica la parcela de referencia, aunque en la ficha correspondiente específica que el sector dispone de ordenanza industrial G. La edificación donde se pretende realizar la instalación cuenta con licencia urbanística concedida para dicho uso industrial de almacenamiento, por lo que podría interpretarse que la edificación no se encuentra en situación de fuera de ordenación estrictamente, pudiendo por tanto concederse licencia de obras más allá de las de conservación, mantenimiento y conservación, siempre que las obras sean permitidas por las condiciones generales del PGO vigente. El PGO vigente dispone en su art. 8.6.8, que se consideran como construcciones permitidas por encima de la altura las instalaciones de energía solar, cumpliendo con las mismas condiciones indicadas anteriormente.*

*No obstante, esta interpretación deberá ser ratificada en el correspondiente informe jurídico.*

#### Propuesta de Resolución

*1.- Por tanto, siempre que el informe jurídico no indique lo contrario, procede la concesión de licencia urbanística de obra menor para proyecto de instalación fotovoltaica de 10 Kw para conexión a la red, situado sobre el inmueble ubicado en las parcelas 11, 12, 16 y 17 del polígono Industrial Los Atolladeros en Morro Jable, C/ La Serreta nº 12 de Morro Jable.*

*2.- Se condicionará la licencia a la justificación de que la instalación no produce impacto antiestético en el entorno, para lo que los paneles se deberán instalar de tal modo que no rebasen un plano de 45° trazado desde los bordes del forjado de las fachadas exteriores, ni sobrepasar 2,70 m sobre la altura máxima permitida ...".*

Visto además el informe jurídico suscrito por la Técnico de Administración General (Sra. Gozalo Matallana) obrante en el expediente.

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Familia Rodríguez Almeida, S.L." Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de instalación de paneles para producción de energía fotovoltaica en edificio preexistente en la c/ La Serreta – Parcela 12-B – Urbanización Industrial "Los Atolladeros" – Morro Jable (T.M. Pájara), conforme a la documentación aportada y al informe técnico transcrito, donde se condiciona el presente título habilitante a la justificación, en plazo no superior a un mes y a través de anexo redactado por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, de que la instalación autorizada no produce impacto antiestético en el entorno, de modo que los paneles a instalar no rebasen un plano de 45° trazado desde los bordes del forjado de las fachadas exteriores ni sobrepasar 2,70 m sobre la altura máxima permitida.

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

- a) INICIO: Conforme a las prescripciones del artículo 222.1 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en relación a lo especificado en el artículo 16.2.f) del mismo texto legal, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO 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 los referidos artículos 222.1 y 16.2.f) del referido Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, 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 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 artículo 223 del citado 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.

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 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.

**4.10.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Telefónica de España, S.A.U.**" (Rfa. Expte. 70/2009 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en la ejecución de 10 metros de canalización subterránea de cuatro conductos de PVC de 110 mm de diámetro, protegidos con un prisma de hormigón, cruzando la c/ Playa de la Jaqueta de Costa Calma (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) donde se hace constar lo siguiente:

" ... Consideraciones

*El solicitante, presenta en fecha 2 de diciembre de 2009, solicitud de permiso para instalaciones telefónicas sita en la ubicación referida en el epígrafe. La instalación consiste en la construcción de 10 metros de canalización de cuatro conductos de PVC de 110 mm., implicando la demolición de pavimentos asfálticos y acera.*

Conclusiones

*Informar FAVORABLEMENTE la solicitud de ejecución de obras para acometida telefónica, debiendo el peticionario cumplir con las siguientes indicaciones:*

*1.- La acometida, la ejecutará persona o empresa autorizada cumpliendo con la reglamentación técnica de aplicación.*

*2.- Sin perjuicio de las atribuciones conferidas legalmente a otros Organismos, los Servicios Municipales tendrán la facultad de inspeccionar las instalaciones.*

*3.- Todos los costes, correrán a cargo del peticionario, y en cualquiera de los casos, el pavimento de la calle o acera afectada deberá restituirse a su estado original por cuenta del peticionario, utilizando los mismos materiales originales, debiendo reponerse el asfalto de la calzada. Así mismo, en el supuesto de que se necesite cortar el tráfico para la ejecución de los trabajos, se deberá comunicar con 48 horas de antelación a la Jefatura de la Policía Local.*

*4.- Deberán de señalizarse y vallarse las obras y guardar las medidas de seguridad y salud según la reglamentación vigente, para garantizar en todo momento la seguridad de*

*peatones y vehículos, así como el personal al servicio de las obras, que deberán realizarse en un plazo máximo de 3 días.*

*5.- Deberá prestar fianza en cuantía suficiente para garantizar la reposición de la pavimentación existente, que se estima en un 50 % del coste de obra considerado (300 €) ...".*

Visto igualmente 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 entidad mercantil "Telefónica de España, S.A.U." Licencia Urbanística para llevar a cabo la ejecución de obras menores consistentes en la ejecución de 10 metros de canalización subterránea de cuatro conductos de PVC de 110 mm de diámetro, protegidos con un prisma de hormigón, cruzando la c/ Playa de la Jaqueta de Costa Calma (T.M. Pájara), conforme a la documentación aportada y condicionada a que las obras finalicen en un plazo no superior a un mes, a reponer el terreno a su estado precedente así como al cumplimiento de restantes condicionantes antes especificados en el informe técnico transcrito, señalando igualmente que la actuación autorizada podrá ser supervisadas por los Técnicos Municipales en cualquier momento de su ejecución.

Segundo.- Requerir a la citada entidad la constitución de fianza que garantice la total culminación de las obras autorizadas y la reposición de terreno citado, por importe de 300 Euros, que deben hacer efectiva con carácter previo al inicio de las obras.

Tercero.- Fecha de caducidad de la licencia:

- a) INICIO: Conforme a las prescripciones del artículo 222.1 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en relación a lo especificado en el artículo 16.2.f) del mismo texto legal, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN MES 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 los referidos artículos 222.1 y 16.2.f) del referido Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, se dispone de un plazo de UN MES, 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 artículo 223 del citado 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.- Notificar el presente acuerdo a la entidad mercantil 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.

Quinto.- Dar traslado del mismo igualmente a los servicios municipales correspondientes.

**4.11.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Claudio Reyero Pérez** (Rfa. Expte. 1/2009 L.S.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la agrupación de dos parcelas emplazadas en donde dicen "Puerto Nuevo" (T.M. Pájara) y que se identifican como Finca Registrales nº 1894 y 2675 o Parcelas Catastrales nº 5 y 7 del Polígono 11 del Suelo Rústico de Pájara, todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

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., tanto la finca matriz de la que se pretende segregar un trozo de terreno como la finca colindante a la que se pretende agrupar dicho terreno ostentan la clasificación de suelo rústico en su categoría de Zona C, Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.), aunque la antes citada finca colindante ostenta también la categorización de Subzona Bb - Suelo Rústico Protegido Productivo, Nivel 2 (Z.Bb.-S.R.P.-2) en una parte de la misma que, en cualquier caso, no se ve afectada por la operación para la que se solicita Licencia Municipal.*

*La Disposición Transitoria Primera de la Normativa Urbanística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura 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."*

*Desde este informe entendemos que esta disposición transitoria establece 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), quedando el planeamiento municipal como instrumento de ordenación*

*complementario al P.I.O.F. en aquellos extremos que este último no regule.*

*2.- 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. n° 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias del R.C.A. n° 1.276/99 y del R.C.A. n° 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 1994.*

*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 n° 82 de 22 de Junio de 2.007, con lo que debemos concluir en que el documento citado se encuentra plenamente vigente en el momento actual, con las salvedades expresadas en el apartado n° 1 anterior respecto a Suelo Rústico.*

*En este documento, tanto la finca matriz de la que se pretende segregar un trozo de terreno como la finca colindante a la que se pretende agrupar dicho terreno ostentan la clasificación de Suelo Rústico en su categoría de Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.).*

*3.- Se ha comenzado el proceso de Revisión del Plan General vigente, con objeto de adaptarlo a los nuevos textos legales de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma Canaria. Dicho proceso se concretó en la redacción del Documento de Tramitación para Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General, aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pájara con fecha 23 de Mayo de 2.003.*

*Posteriormente, y a raíz de modificaciones sustanciales que se producen en el documento antes citado como consecuencia del preceptivo periodo de información pública, de las necesidades de la Corporación, y de la entrada en vigor de la Ley 9/2.006, sobre los efectos ambientales de determinados planes, el Pleno del Ayuntamiento toma conocimiento, con fecha 30 de Julio de 2.004 (B.O.P. n° 98 de 11 de Agosto de 2.004) y con fecha 18 de Abril de 2.007 (B.O.P. n° 58 de 2 de Mayo de 2.007) de nuevos Documentos de Tramitación, sin que hasta el momento se haya procedido a la Aprobación Provisional.*

*En el último de los documentos citados, tanto la finca matriz de la que se pretende segregar un trozo de terreno como la finca colindante a la que se pretende agrupar dicho terreno ostentan la clasificación de suelo rústico en su categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (S.R.A.A.), aunque la antes citada finca colindante ostenta también la categorización de Suelo Rústico de Protección Territorial (S.R.P.T.) en una parte de la misma que, en cualquier caso, no se ve afectada por la operación para la que se solicita Licencia Municipal*

*No obstante lo dicho, que se aporta en estos antecedentes exclusivamente a título informativo, el documento citado en este apartado no se encuentra vigente al día de emisión del presente informe, y no se tendrá en cuenta como documento normativo de aplicación*

respecto a lo solicitado.

### Consideraciones

1.- El objetivo del presente informe es evaluar técnicamente la posibilidad de concesión de Licencia Municipal para un proceso que abarca la segregación de un trozo de terreno a partir de una finca matriz cuya descripción se aporta a continuación, para posteriormente agruparlo a otra finca colindante con la matriz inicial:

**-Finca Registral n° 1.894, o Parcela Catastral n° 5 del Polígono n° 11 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad actualmente de Don Claudio Reyero Pérez.**

-RUSTICA, trozo de terreno dedicado a pastos, donde llaman Puerto Nuevo, del termino municipal de Pájara, que se corresponde con la Parcela Catastral n° 5 del Polígono n° 11 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia Catastral Completa 35016A011000050000XR.

-Superficie: 13.343,00 metros cuadrados.

-Lindes: -Norte, con Camino Público de Puerto Nuevo y su bifurcación hacia el suroeste, inscritos catastralmente ambos como Zona de Descuento n° 9.008 del Polígono n° 11 del Suelo Rústico de Pájara.

-Sur, en línea aproximada de 135,00 metros, con Barranco de Puerto Nuevo o, catastralmente, Zona de Descuento n° 9.037 del Polígono n° 11 del Suelo Rústico de Pájara, que la separa de la Finca Registral n° 2.675, propiedad de Don Pedro Reyero Díaz, aunque catastralmente queda incluida en el momento actual en la Parcela Catastral n° 8 del Polígono n° 11 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad inicialmente de Don Rodolfo Alberto Langenbacher Tamm, actualmente de Don Bernd Rudolf Schmidt.

-Este, con terrenos propiedad de la entidad mercantil "Fuertcan, S. L.", o Parcela Catastral n° 6 del Polígono n° 11 del Suelo Rústico de Pájara.

-Oeste, con bifurcación del Camino Público de Puerto Nuevo hacia el suroeste, inscrita catastralmente como Zona de Descuento n° 9.008 del Polígono n° 11 del Suelo Rústico de Pájara.

-No se aporta el resto de datos registrales de la finca descrita

2.- El trozo de terreno que se pretende segregar de la finca descrita en el apartado n° 1 anterior presentaría la siguiente descripción:

***-Parcela a segregar.***

*-RUSTICA, trozo de terreno dedicado a pastos, donde llaman Puerto Nuevo, del termino municipal de Pájara.*

*-Superficie: 3.343,00 metros cuadrados.*

*-Lindes: -Norte y Este, con resto de finca matriz de la que se segrega, esto es, Finca Registral n° 1.894 o Parcela Catastral n° 5 del Polígono n° 11 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad de Don Claudio Reyero Pérez.*

*-Sur, en línea aproximada de 26,00 metros, con Barranco de Puerto Nuevo o, catastralmente, Zona de Descuento n° 9.037 del Polígono n° 11 del Suelo Rústico de Pájara, que la separa de la Finca Registral n° 2.675, propiedad de Don Pedro Reyero Díaz, aunque catastralmente queda incluida en el momento actual en la Parcela Catastral n° 8 del Polígono n° 11 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad inicialmente de Don Rodolfo Alberto Langenbacher Tamm, actualmente de Don Bernd Rudolf Schmidt.*

*-Oeste, con resto de finca matriz de la que se segrega, esto es, Finca Registral n° 1.894 o Parcela Catastral n° 5 del Polígono n° 11 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad de Don Claudio Reyero Pérez, en parte y, en parte, con bifurcación del Camino Público de Puerto Nuevo hacia el suroeste, inscrita catastralmente como Zona de Descuento n° 9.008 del Polígono n° 11 del Suelo Rústico de Pájara.*

*3.- La intención del solicitante es que una vez segregada la parcela descrita en el apartado n° 2 anterior, se le agrupe a la que a continuación se describe:*

***-Finca Registral n° 2.675, propiedad de Don Pedro Reyero Díaz, aunque catastralmente queda incluida en el momento actual en la Parcela Catastral n° 8 del Polígono n° 11 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad inicialmente de Don Rodolfo Alberto Langenbacher Tamm, actualmente de Don Bernd Rudolf Schmidt.***

*-RUSTICA, trozo de terreno dedicado a pastos, donde llaman Puerto Nuevo, del termino municipal de Pájara.*

*-Superficie: 25.000,00 metros cuadrados.*

*-Lindes: -Norte, con Barranco de Puerto Nuevo o, catastralmente, Zona de Descuento n° 9.037 del Polígono n° 11 del Suelo Rústico de Pájara, que la separa de la Finca Registral n° 1.894, o Parcela Catastral n° 5 del Polígono n° 11 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad de Don Claudio Reyero Pérez, así como también de*

*la Parcela Catastral nº 4 del Polígono nº 11 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad también de Don Claudio Reyero Pérez según catastro; linda también al norte con bifurcación hacia el suroeste del Camino Público de Puerto Nuevo, inscrita catastralmente como Zona de Descuento nº 9.008 del Polígono nº 11 del Suelo Rústico de Pájara, que atraviesa el Barranco de Puerto Nuevo.*

*-Sur y Este, con Finca Registral nº 2.542, propiedad inicialmente de Don Rodolfo Alberto Langenbacher Tamm, actualmente de Don Bernd Rudolf Schmidt, o Parcela Catastral nº 8 del Polígono nº 11 del Suelo Rústico de Pájara.*

*-Oeste, con terrenos propiedad de la entidad mercantil "Fuertcan, S. L.", o Parcela Catastral nº 11 del Polígono nº 11 del Suelo Rústico de Pájara.*

*-Según la solicitud objeto de informe, se encuentra inscrita registralmente a favor de Don Pedro Reyero Díaz como Finca Registral nº 2.675 al Folio 29 Tomo 515, Libro 92 del Ayuntamiento de Pájara. Sin perjuicio de que dicha titularidad sea perfectamente demostrable por parte del solicitante, se especifica a los efectos que procedan que consta en esta oficina técnica documentación de propiedad incluida en el Expediente Municipal de Segregación con Referencia nº 18/2.005 L.S. que acredita que la Finca Registral antes citada, con los datos de inscripción especificados se encuentra inscrita en segunda inscripción a favor de Don Bernd Rudolf Schmidt.*

*-Asimismo, corresponde especificar que no consta como Parcela Catastral independiente, figurando incluida en la Parcela Catastral nº 8 del Polígono nº 11 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad inicialmente de Don Rodolfo Alberto Langenbacher Tamm, actualmente de Don Bernd Rudolf Schmidt, con Referencia Catastral completa 35016A011000080000XI.*

*4.- Desde el punto de vista de quien suscribe, y sin perjuicio de lo que corresponda jurídicamente, el proceso de segregación y posterior agrupación no es viable, por las siguientes razones:*

*La legislación de aplicación (Artículos 80 a 83 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, y publicado en el B.O.C. nº 60, de 15 de Mayo) permite, como ocurre en nuestro caso, la segregación de un trozo de terreno menor que la parcela considerada como mínima desde el planeamiento (en nuestro caso, dicha parcela mínima se corresponde con la unidad mínima de cultivo, esto es, parcela con una superficie de una hectárea o 10.000,00 metros cuadrados, por tratarse de suelo rústico), siempre que posteriormente se agrupe con otro trozo de terreno o parcela de modo que el resultado de la agrupación tenga también superficie superior a la parcela considerada mínima desde el planeamiento.*

*No obstante lo dicho, en el caso que nos ocupa se ha obviado una situación evidente, y es que la parcela a la que se vaya a agrupar el trozo segregado sea colindante con*











































































































































