

**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA**  
**CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**  
**EL DIA 21 DE MAYO 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.
  
  - **Secretario General:**  
D. Antonio J. Muñecas Rodrigo.
  
  - **Ausentes:**  
D. Antonio Jiménez Moreno, quien excusó su asistencia ante la Presidencia por motivos de representación.
- 
- 

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las ocho horas y treinta minutos del día 21 de mayo de 2010, 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 extraordinaria en primera convocatoria para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 1973/2010, de 18 de mayo.

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 ordinaria de 26 de abril de 2010.

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

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

**Unico.-** Dada cuenta del expediente tramitado en relación al otorgamiento de subvenciones para rehabilitación de viviendas en el medio rural, correspondiente al ejercicio de 2009.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Hernández Suárez), respecto a las obras iniciadas por el vecino de este Municipio, D. **José Méndez Martín** (Rfa. Expte. 13/2009 R.V.), en la vivienda de su propiedad emplazada en donde dicen "Mézquez", en este Municipio, cuyo tenor literal es el siguiente:

### *" ... Antecedentes*

*Mediante escrito de la Jefa de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica, recibido el 6 de mayo pasado, se me requiere informe en relación a la solicitud realizada por **José Méndez Martín**, con registro de entrada nº 6.128 de 28 de abril pasado, para que le abonen el 50% de la subvención concedida para la rehabilitación de la vivienda donde reside, situada en Mézquez, en virtud del "Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias".*

### *Consideraciones*

*Se ha realizado visita de inspección a las obras de referencia y se ha constatado que se ha iniciado la ejecución de las mismas, a los efectos del abono del 50% de la subvención concedida, en virtud del apartado dos del artículo 116 del "Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias".*

### *Conclusiones*

*Informar **FAVORABLEMENTE** el abono del 50% de la subvención concedida.*

### *Propuesta de Resolución*

*Aprobar el abono del 50% de la subvención concedida, cuyo importe es de 2.480 Euros ...".*

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

Primero.- Tomar conocimiento del informe técnico emitido en relación a las obras iniciadas por D. José Méndez Martín.

Segundo.- 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 PUBLICOS.-**

**3.1.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Autos Tatiana, S.L.**" (R.E. n° 3338), por el que solicita declaración de viabilidad previa a la obtención de Licencia Municipal que autorice la instalación y puesta en marcha de un servicio de cambio de neumáticos y aceite y limpieza de vehículos en garaje del Centro Comercial "Botánico" de Costa Calma (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la solicitud presentada por la representación de la sociedad interesada (Expte. Rfa. NeoG 450/2010).

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

#### *" ... Antecedentes*

*La solicitud presentada en fecha 4 de marzo de 2010 (R.E. 3.338), pretende obtener declaración de viabilidad para la instalación de un Servicio de cambio de neumáticos, cambio de aceite y limpieza de vehículos, en el interior de los garajes de planta sótano del C.C. "Botánico".*

#### *Consideraciones*

*1.- El edificio donde se ubica el C.C. "Botánico" cuenta con Licencia de Construcción y de Primera Ocupación, que fueron concedidas por el Ayuntamiento de Pájara, según consta en el expediente 29/94 L.U.M.*

*2.- Al respecto de lo solicitado por el interesado, el artículo 9.2.56. del Plan General de Ordenación vigente en el Municipio de Pájara, determina las prescripciones que deben de cumplir las instalaciones a instalar en los garajes.*

*Así, el apartado 5º de este artículo dice textualmente: " Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pinturas y pruebas de motores, salvo en las zonas industriales".*

*Por su parte, el apartado 6º del mismo artículo, dice textualmente: "Queda prohibido también todo almacenamiento , incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de vehículos".*

#### *Conclusiones*

*Se considera **INVIABLE** la solicitud de referencia en base a lo que se indica en el apartado 2 de las consideraciones del presente informe ...".*

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

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud presentada por la entidad mercantil "Autos Tatiana, S.L." en orden la obtención de declaración de viabilidad previa a la aprobación de Licencia Municipal que autorice la instalación y puesta en marcha de un servicio de cambio de neumáticos y aceite y limpieza de vehículos en garaje del Centro Comercial "Botánico" de Costa Calma, en este Término Municipal, y dictaminar la misma conforme al informe técnico anteriormente transcrito.

Segundo.- Aprobar la liquidación de la Tasa por la prestación del servicio y realización de la actividad de expedición y compulsión de documentos de que entienda la Administración a instancia de parte por importe de 60,10 E.

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

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

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

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

**3.2.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Paula González Giraldez** (Rfa. Expte. 33/92 A.C.), por el que solicita el cambio de titularidad a su favor de la Licencia Municipal de Apertura correspondiente a establecimiento destinado a "Restaurante" (Epígrafe fiscal 671.5), emplazado en Avenida Happang Lloyd nº 2 – Apartamentos "Santa Ursula" de Costa Calma (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la 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 1/1998 de 8 de enero, del Reglamento Jurídico de los Espectáculos Públicos y 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.- La solicitud presentada pretende obtener **Cambio de Titularidad de Licencia de Apertura** para Actividad Clasificada de "Bar – Restaurante, sito en la ubicación referida en el epígrafe anterior. Se adjuntan a este escrito de solicitud la siguiente documentación:*

- *Fotocopia del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)*
- *Fotocopia de Declaración Censal de Alta de la actividad (Modelo 037)*
- *Fotografía de la fachada.*
- *Fotocopia del DNI del titular de la licencia de apertura 33/1992 A.C.*
- *Fotocopia del DNI de la interesada del cambio de titularidad.*
- *Fotocopia de contrato de arrendamiento del local.*

*2.- Mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 23 de junio de 2005, se concedió a la entidad mercantil **Maremo S.L.** el cambio de titularidad a su favor de la actividad de "Bar-Restaurante" cuyo titular anterior era la entidad mercantil "Cañada del Río El Quijote S.L."*

*3.- La actividad para la que se concedió el cambio de titularidad se ubica en un local que cuenta con licencia de 1º Ocupación, y que inicialmente era la recepción y zonas comunes de los Apartamentos "Santa Úrsula". Este uso se modificó con la Licencia de Apertura 33/1992 A.C. que autorizó en esa dependencia el uso comercial para la actividad de "Bar". Esta actividad se ha transformado en "Bar- Restaurante" con las autorizaciones posteriores de cambio de titularidad de la actividad*

*4.- En los informes emitidos por el técnico municipal previos al acuerdo de la JGL de cambio de titularidad a "Maremo S.L.", se dejó constancia de un aumento en la superficie destinada a la actividad que se recogió el acuerdo de JGL: " **la distribución del local al que se destina la actividad no se corresponde con la del proyecto para obtener la licencia de apertura**". Así se dejó constancia en las "Consideraciones" del acuerdo de JGL de 23 de junio de 2005.*

5.- En el apartado 2º de la Propuesta de Resolución de la JGL de 23 de junio de 2005, por la que se concedió a **Maremo S.L.** el cambio de titularidad de la actividad de Bar-Restaurante, se decía textualmente: **“Requerir a la nueva titular de la Licencia de Apertura citada la presentación, en plazo no superior a un mes, de proyecto técnico que recoja la actual distribución del local de referencia, todo ello en orden a regularizar la situación del mismo conforme a las prescripciones de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y de Actividades Clasificadas”.**

6.- En las instancias presentadas por la interesada del cambio de titularidad no se aporta proyecto técnico que actualice la situación del local y, por tanto, de la actividad. Tampoco se ha dado cumplimiento al requerimiento efectuado por la JGL de 23 de junio de 2005 de regularizar la situación del mismo conforme a la Ley 1/1998.

#### Consideraciones

1.- El uso pretendido, constituye Actividad Clasificada.

2.- Desde el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23 de junio de 2005 y hasta el día de hoy, no se ha dado cumplimiento al requerimiento del apartado 2º de dicho acuerdo.

3.- De acuerdo al Capítulo II de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, “las licencias y autorizaciones quedarán sin efecto si se incumplieran las condiciones a que estuvieran subordinadas” (art. 27).

#### Conclusiones

1.- La solicitud presentada cumple con la normativa urbanística de aplicación, en referencia al uso y emplazamiento. No obstante, se informa **DESFAVORABLEMENTE**, ya que previo a la solicitud de Cambio de Actividad de la Licencia de Apertura de la actividad, se deberá presentar un **proyecto de ampliación y legalización** de la situación actual del establecimiento, que contemple las medidas correctoras que sean de obligado cumplimiento, redactado por técnico competente y debidamente visado por su colegio profesional. Posteriormente a este acto o en la misma tramitación, se presentará un proyecto de apertura de la actividad solicitada de Bar- Restaurante.

2.- El técnico que suscribe entiende que procede la Revocación de la Licencia de Apertura 33/1992 A.C. y que se tramite una nueva Licencia de Apertura que de cumplimiento a la Ley 1/1998 de Actividades Clasificadas, ya que las condiciones del local han variado respecto de la licencia de apertura que se concedió en 1992 ...”.

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

“ ... Antecedentes

El 13 de agosto de 2009 se insta por Doña Paula González Giráldez cambio de titularidad de un establecimiento sito en el local en la Avenida Happag Lloyd – Apartamentos “Santa Úrsula” de

*Costa Calma, completándose por la interesada la documentación requerida mediante escrito presentado el 30 de noviembre de 2009.*

*Obra en el expediente informe desfavorable al pretendido cambio de titularidad del técnico municipal suscrito de 8 de marzo de 2010 en el que se determina que se deberá presentar proyecto de ampliación y legalización de la situación actual del establecimiento, que contemple las medidas correctoras que sean de obligado cumplimiento. Posteriormente a este acto o en la misma tramitación se presentará un proyecto de apertura de la actividad solicitada de Bar Restaurante.*

#### Consideraciones Jurídicas

*Quedan sometidas a la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas todas las actividades que sean calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, exigiéndose a tal efecto en todo caso por dicha ley en su artículo 34.3 la inclusión en el futuro nomenclátor, la actividad de hostelería, aunque todavía el mismo no haya sido aprobado por el Gobierno de Canarias.*

*Tal y como consta en el expediente de su razón la actividad cuenta con licencia de apertura otorgada en el año 1.992 y la misma no se encuentra en vigor debido a que el 8 de enero de 1998 se aprueba la citada Ley de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas en cuya Disposición Transitoria Primera dispone:*

*“Las actividades y espectáculos públicos para los que se haya obtenido licencia o autorización antes de la entrada en vigor de esta Ley y se encuentren desarrollándose en este momento, se ajustarán a la misma en el plazo de un año a contar de esa fecha, transcurrido el cual sin producirse la adecuación se entenderán **revocadas**”*

*La referida Ley 1/1998, dispone que constituye infracción muy grave el desarrollo de una actividad sin previa licencia. En su artículo 54.2 establece que el cierre de un establecimiento o la prohibición de desarrollar una actividad o espectáculo que no cuente con la correspondiente licencia, no tendrá el carácter de sanción pudiendo ordenarse el cierre del mismo para el restablecimiento de la legalidad conculcada. La medida cautelar de clausura de establecimiento o paralización de la actividad, con el fin de evitar que se prolongue en el tiempo que establece este artículo 54.2 de la Ley Territorial 1/98, alude a términos potestativos y no imperativos al cierre del establecimiento o prohibición de desarrollar una actividad que no cuente con licencia o autorización, con independencia de lo que pudiera acordarse en su caso en el procedimiento sancionador, por lo tanto a esta medida cautelar específica de esta Ley no le son aplicables los plazos de caducidad establecidos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, siendo potestativo por parte del Ayuntamiento acordar la clausura de la actividad desarrollada (Salón de Juegos Recreativos) debido a la falta adecuación a la nueva normativa incorporada con la ley 1/98 y en concreto la falta de licencia Municipal exigida por la misma.*

*El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia de actividad clasificada es el siguiente:*

*Recibida la solicitud de licencia de actividad clasificada, acompañada de los documentos exigidos en el artículo 15 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, se abrirá un período de información pública general por plazo de veinte días mediante anuncios insertados en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en un diario de los de mayor circulación de la Comunidad Autónoma.*

*Asimismo, se llevará a cabo información vecinal, por plazo de veinte días, mediante la fijación de carteles, notas informativas, bandos o anuncios en el lugar donde vaya a producir efectos la actividad. También se llevará a cabo 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.*

*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:*

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

*En este sentido figura en el expediente informe del técnico municipal DESFAVORABLE emitido el 8 de marzo de 2010 del que extraemos lo siguiente:*

*“La solicitud presentada cumple con la normativa urbanística de aplicación en referencia al uso y emplazamiento. No obstante se informa Desfavorablemente ya que previo al cambio de titularidad de licencia de apertura de la actividad, se deberá presentar un proyecto de ampliación y legalización de la situación actual del establecimiento, que contemple las medidas correctoras que sean de obligado cumplimiento, redactado por técnico competente y debidamente visado por su colegio profesional. Posteriormente a este acto o en la misma tramitación se presentará un proyecto de apertura de la actividad solicitada de Bar-Restaurante.*

*El técnico que suscribe entiende que procede la Revocación de la Licencia de Apertura 33/1992 A.C. y que se tramite una nueva Licencia de Apertura que de cumplimiento a la Ley 1/1998 de Actividades Clasificadas, ya que las condiciones del local han variado respecto de la licencia de apertura que se concedió en 1992.”*

*Finalizadas las actuaciones a que se refieren los apartados anteriores y en un plazo no superior, en todo caso, a los dos meses desde la fecha de presentación de la solicitud, se remitirá el expediente, con informe razonado del Ayuntamiento, sobre la actividad y demás documentación obrante en el expediente, al Cabildo Insular para la emisión del informe de calificación de la actividad, siguiendo el procedimiento establecido en la Ley, si bien en este*



*caso se deberá, con anterioridad a la tramitación del presente expediente de actividad clasificada, presentar un proyecto de ampliación y legalización de la situación actual del establecimiento, el cual ha sido modificado.*

#### Propuesta de Resolución

*Suscribimos el informe del Técnico Municipal emitido con fecha 8 de marzo de 2010 en el que se informa desfavorablemente el cambio de titularidad de la licencia de apertura relativa al expediente con referencia 33/1992 A.C. debido a que la distribución del local al que se destina la actividad no se corresponde con la del proyecto para obtener la licencia de apertura. Se requerirá como ya se acordó en la Junta de Gobierno Local de 23 de junio de 2005, a la entidad mercantil "MAREMO, S.L." actual titular de la actividad, para que presente en plazo no superior a un mes, proyecto técnico que recoja la actual distribución del local destinado a Bar-Restaurante sito en los Apartamentos Santa Úrsula" de Costa Calma, todo ello en orden a regularizar la situación del mismo conforme a las prescripciones de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y de Actividades Clasificadas.*

*Una vez obtenida la licencia de legalización de la ampliación del local se llevará a tramite la licencia de apertura como actividad clasificada conforme al nuevo proyecto presentado que recoja las modificaciones realizadas en el local de referencia advirtiendo a dicha entidad que la licencia otorgada en sesión de 23 de diciembre de 1992 de la Comisión de Gobierno no se encuentra en vigor al ser revocada de manera directa por la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley 1/1998, de 8 de enero, sin perjuicio de que por el Órgano competente se proceda a la clausura del establecimiento, al no contar con la correspondiente licencia de apertura como actividad clasificada, en aplicación del artículo 54.2 de la referida Ley, con carácter previo al oportuno expediente sancionador ...".*

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

Primero.- Denegar a Dña. Paula González Giraldez el cambio de titularidad a su favor de la Licencia Municipal rfa. 33/92 A.C., correspondiente a establecimiento destinado a "Restaurante" (Epígrafe fiscal 671.5), emplazado en Avenida Happang Lloyd nº 2 – Apartamentos "Santa Ursula" de Costa Calma (T.M. Pájara) y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos.

Segundo.- Requerir a la solicitante para que en plazo no superior a un mes, presente proyecto técnico que recoja la actual distribución del local, todo ello en orden a regularizar la situación del mismo conforme a las prescripciones de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y de Actividades Clasificadas y ello con advertencia de que caso de inobservancia del presente acuerdo se procederá a la incoación de procedimiento para restablecimiento de la legalidad vulnerada al no disponerse de título habilitante para la apertura del establecimiento indicado.

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

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

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

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

**3.3.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Paola Farina** (Rfa. Expte. 12/2009 A.C.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la apertura al público de establecimiento emplazado en el local nº 102 del Centro Comercial "Faro" de Solana Matorral (T.M. Pájara), para desarrollo en el mismo de la actividad de "Restaurante de 1 Tenedor" (Epígrafe fiscal 671.5), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la 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 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y 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.*

*Consideraciones*

*1.- El local para el que se solicita Licencia de Apertura se ubica en el local nº 102 del Centro Comercial "Faro de Jandía" de Solana Matorral, concretamente en la planta primera del citado centro comercial.*

2.- La actividad pretendida trata de la instalación en el referido local de "Restaurante".

3.- En cuanto se refiere a la admisibilidad del uso según planeamiento, el local que nos ocupa tiene uso comercial, por lo que cumple con la referida Ordenanza en referencia a los usos permitidos.

4.- Por parte de la propiedad se presenta un proyecto técnico de las instalaciones eléctricas y contraincendios para el Restaurante.

5.- En la memoria descriptiva del citado proyecto y en los planos de distribución se hace referencia a un local de 89,00 m<sup>2</sup>, compuesto por una construcción octogonal de 22,00 m<sup>2</sup> y una terraza cubierta y cerrada de 67,00 m<sup>2</sup>, según la documentación aportada.

6.- Con fecha 31 de marzo de 2009 se emitió un informe por parte del Técnico Municipal D. Vicente Barceló. En el mismo se hicieron las siguientes consideraciones:

"1.- El C.C. en que ubica el local de referencia, se encuentra legalizado en base a expediente de referencia 2/92.LUM.

2.- Al local de referencia, le corresponde según contrato de arrendamiento aportado y según los datos del expediente de la licencia del Centro Comercial, una superficie útil de local de 22 m<sup>2</sup> y una terraza anexa de 67 m<sup>2</sup>.

3.- El proyecto presentado plantea un local en el que se unifica la superficie del local propiamente dicho con la superficie de la terraza, creando un local cerrado de 145 m<sup>2</sup>, que incumple la normativa urbanística del complejo, por superar con el cerramiento de la terraza la edificabilidad permitida".

7.- En base a lo anterior se informó desfavorablemente a la admisión a trámite de la licencia de apertura por no cumplir el proyecto con la normativa y ordenanzas que le son de aplicación, por sobrepasarse la superficie construida para el local de 22,00 m<sup>2</sup>.

8.- Por otro lado, se ha podido constatar que la superficie que ocupa la construcción cerrada de la terraza es de 110 m<sup>2</sup> y no de 67 m<sup>2</sup> como se define en el proyecto. Esta superficie de terraza sobrepasa en casi el doble de lo estipulado en el documento de titularidad del local, que hable de un local cerrado de 22,00 m<sup>2</sup> y una terraza que la bordea a la derecha de 67,00 m<sup>2</sup>.

#### Conclusiones

1.- Considerando VIABLE la actividad solicitada, se informa DESFAVORABLEMENTE la Licencia de Apertura de "Restaurante" en el local nº 102 del Centro Comercial "Faro de Jandía" en planta alta, al ocuparse un local cerrado de 110 m<sup>2</sup> + 22,00 m<sup>2</sup> (133,00 m<sup>2</sup>), que incumple la normativa urbanística del complejo, por sobrepasar la edificabilidad del mismo ...".

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

" ... Antecedentes

*Con fecha 17 de abril de 2009 se solicita por Doña Paola Farina licencia municipal que autorice la apertura al público de un establecimiento destinado a "Restaurante" situado en el local 102 del Centro Comercial "Faro" en Morro Jable.*

*En sesión de 22 de junio de 2009 se adopta el acuerdo por la Junta de Gobierno Local de denegar a Doña Paola Farina la licencia de Apertura del establecimiento con fundamento en los informes Técnico y Jurídico, los cuales motivaban la denegación debido a que el local excedía de la edificabilidad permitida en el planeamiento, instando a la interesada para que llevara a cabo la modificación del proyecto con el objeto de adaptarlo a la normativa de aplicación.*

*El 16 de septiembre de 2009 se presenta por la interesada Anexo al Proyecto de Instalaciones para Restaurante, obrando en el presente expediente informe del técnico municipal desfavorable de 2 de marzo de 2010.*

Consideraciones Jurídicas

*Quedan sometidas a la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas todas las actividades que sean calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, exigiéndose a tal efecto en todo caso por dicha ley en su artículo 34.3 la inclusión en el futuro nomenclátor, la actividad de hostelería, aunque todavía el mismo no haya sido aprobado por el Gobierno de Canarias.*

*El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia de actividad clasificada es el siguiente:*

*Recibida la solicitud de licencia de actividad clasificada, acompañada de los documentos exigidos en el artículo 15 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, se abrirá un período de información pública general por plazo de veinte días mediante anuncios insertados en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en un diario de los de mayor circulación de la Comunidad Autónoma.*

*Asimismo, se llevará a cabo información vecinal, por plazo de veinte días, mediante la fijación de carteles, notas informativas, bandos o anuncios en el lugar donde vaya a producir efectos la actividad. También se llevará a cabo 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.*

*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:*

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

*En este sentido figura en el expediente informe del técnico municipal de fecha 2 de marzo de 2010 en el que se considera viable la actividad solicitada, si bien se informa desfavorablemente la licencia de apertura de "Restaurante" en el local 102 del Centro Comercial "Faro de Jandía" en planta alta, al ocuparse un local cerrado de 110 m<sup>2</sup> + 22 m<sup>2</sup> (133,00 m<sup>2</sup>) que incumple la normativa urbanística del complejo por sobrepasar la edificabilidad del mismo.*

*Finalizadas las actuaciones a que se refieren los apartados anteriores y en un plazo no superior, en todo caso, a los dos meses desde la fecha de presentación de la solicitud, se remitirá el expediente, con informe razonado del Ayuntamiento, sobre la actividad y demás documentación obrante en el expediente, al Cabildo Insular para la emisión del informe de calificación de la actividad, siguiendo el procedimiento establecido en la Ley, si bien en este caso se deberá, con anterioridad a la tramitación del presente expediente de actividad clasificada, corregir el proyecto al no cumplir con lo establecido en las normas urbanísticas de aplicación en este municipio.*

#### *Propuesta de Resolución*

*Obra informe desfavorable emitido por el técnico municipal de fecha 2 de marzo de 2010, del que se desprende que el proyecto no cumple con la normativa y las ordenanzas de aplicación al exceder el local de la edificabilidad permitida en el planeamiento en 110 m<sup>2</sup>. Desde el punto de vista jurídico, con carácter previo a la tramitación del expediente en el Cabildo de Fuerteventura, se deberá requerir a la interesada para que inste la modificación del nuevo proyecto presentado con el objeto de adaptarlo a la normativa de aplicación, es decir, ajustar el proyecto a la superficie real del local nº 102 (22 m<sup>2</sup>) y suprimir los cerramientos de las terrazas que hacen que se sobrepase la edificabilidad permitida ....*

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

Primero.- Denegar a Dña. Paola Farina la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la apertura al público de establecimiento destinado a "Restaurante de 1 Tenedor" sito en el local nº 102 del Centro Comercial "Faro" de Solana Matorral (T.M. Pájara) y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos.

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

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

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

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

**3.4.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **M<sup>a</sup> Carmen Figueroa González** (Rfa. Expte. 42/2009 A.C.), en orden a la obtención de Licencia Municipal que autorice la apertura al público de establecimiento destinado a "Supermercado" y "Bar", con emplazamiento en la c/ Gallegada n° 7 del casco urbano de Ajuy (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la interesada.

Resultando que con fecha 26 de febrero de 2010 (R.E. n° 2940) Dña. **Begoña del Mar Figueroa González** formula alegación en el marco del citado procedimiento administrativo y visto además el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrante en el expediente, en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... *Antecedentes*

***I.** El 22 de junio de 2009 se otorga por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 22 de junio de 2009 conceder a Doña Begoña del Mar Figueroa González licencia para la instalación y puesta en marcha de una actividad destinada a Supermercado sito en la calle Gallegada n° 7-B del casco urbano de Ajuy.*

***II.** A instancia de Doña Carmen Figueroa González se solicita cambio de titularidad a su favor de la licencia de apertura otorgada a nombre de Doña Begoña del Mar Figueroa González por acuerdo de la Junta de Gobierno Local tomado en sesión de 22 de junio de 2009, correspondiente a un establecimiento destinado a "Supermercado".*

***III.** El 17 de diciembre de 2009 (R.E. 17.698) se presenta escrito de Doña Begoña del Mar Figueroa González mostrando su disconformidad al cambio de titularidad interesado por la primera.*

*IV. El 25 de enero de 2010 en sesión extraordinaria celebrada el 25 de enero de 2010 se adopta el acuerdo de denegar a Doña M<sup>a</sup> Carmen Figueroa el cambio de titularidad a su favor interesado en la licencia de apertura 15/2003 A.C.*

*V. El 29 de enero del presente se solicita por Doña M<sup>a</sup> Carmen Figueroa González desistir del cambio de titularidad del título habilitante de apertura anteriormente solicitado y tramitar a su nombre una nueva Licencia de Apertura del establecimiento emplazado en la c/ Gallegada n<sup>o</sup> 7 - Bajo de Ajuy que permita el desarrollo de las actividades económicas de "Supermercado" y de "Bar" dado que el proyecto técnico presentado con fecha 24 de junio pasado describe el ejercicio de las actividades de "Supermercado" y "Bar" de una forma de algo diferente de cómo inicialmente se había recogido.*

*VI. Posteriormente, por Doña Begoña del Mar Figueroa González el 26 de febrero de 2010 se presenta escrito en el que solicita que no se de curso a la licencia solicitada por Doña Carmen Figueroa González relativa a la apertura de un establecimiento destinado a las actividades de "Supermercado" y "Bar" debido a que ya existe licencia de apertura de un supermercado del cual ya existe la licencia de apertura a nombre de Doña Begoña del Mar Figueroa.*

#### Consideraciones Jurídicas

*El Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales dispone en su artículo 8 que las Corporaciones podrán sujetar a sus administrados al deber de obtener previa licencia en los casos previstos por la ley, debiéndose emitir los correspondientes informes técnico y jurídico de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido.*

*El artículo 224 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias determina que las licencias urbanísticas serán transmisibles, pero tanto el anterior como el nuevo titular lo han de comunicar por escrito a la Administración Municipal, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven. En el mismo sentido se pronuncia el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1.955, de cuyo articulado se desprende que la titularidad de las licencias relativas a las condiciones de una obra, instalación o servicio serán transmisibles, debiendo el antiguo y nuevo empresario comunicarlo por escrito a la Corporación, si esta comunicación no se produce quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular, siendo ésta la única consecuencia legal del incumplimiento de del deber de notificar la transmisión del negocio al Ayuntamiento otorgante de la licencia de actividad.*

*Por otra parte, teniendo en cuenta que Doña Carmen Figueroa González ha desistido del cambio de titularidad de la licencia de apertura del establecimiento destinado a Supermercado siendo necesaria la solicitud de una nueva licencia de apertura al presentar proyecto en el que se recoge la ampliación de una nueva actividad a desarrollar, concretamente la actividad de "Bar" se debe comenzar un nuevo procedimiento para el que es necesario una nueva licencia de apertura con su correspondiente calificación de actividad por el Cabildo, debido a que la licencia de actividad y el uso del local cambian al proponerse una ampliación de la actividad y modificarse las condiciones que mostraron su otorgamiento. Contra la concesión de esta licencia de apertura no sería posible una oposición por Doña Begoña del Mar Figueroa*

*González, si la misma cumple con las condiciones legales y urbanísticas permitidas por el planeamiento.*

*La transmisión de la licencia únicamente puede producirse dentro de los términos de la propia autorización, de forma que no habrá transmisión si se varía la actividad a la que se refería la originaria licencia como es el caso que nos ocupa.*

#### Propuesta de Resolución

*Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto procede desestimar las alegaciones formuladas por Doña Begoña del Mar Figueroa González mediante las que se oponía a la concesión de la licencia de apertura a un local destinado a Supermercado debido a que la licencia de apertura del mismo estaba a su nombre y no se había realizado el oportuno cambio de titularidad, si bien, consta solicitada una nueva licencia de apertura al proponerse mediante proyecto presentado por Doña Carmen Figueroa González la ampliación de la actividad de "Supermercado" y "Bar" siendo necesaria para la concesión de ésta última la culminación de un nuevo procedimiento de licencia de actividad clasificada indicado en los artículos 15 y siguientes de la Ley 1/1998 de 8 de enero, de los Espectáculos Públicos y las Actividades Clasificadas, debiendo obtener la oportuna calificación de la actividad por el Cabildo de Fuerteventura, sin ser necesaria para la concesión de esta nueva licencia de apertura el cambio de titularidad de la anterior licencia de actividad destinada a Supermercado sito en la c/ La Gallegada nº 7 de Ajuy y disponer Doña Carmen Figueroa González de un contrato de arrendamiento suscrito con el propietario de negocio ...".*

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

Primero.- Tomar conocimiento del escrito de alegaciones planteado por Dña. Begoña del Mar Figueroa González en el marco del procedimiento administrativo rfa. 42/2009 A.C. tramitado por Dña. M<sup>a</sup> Carmen Figueroa González en orden a la obtención de Licencia Municipal de Apertura de establecimiento destinado a "Supermercado" y "Bar" sito en la c/ Gallegada nº 7 de Ajuy (T.M. Pájara) y, ello con fundamento en lo especificado anteriormente en el informe jurídico transcrito, proceder a la desestimación de las mismas, al tratarse de un nuevo expediente de Licencia de Apertura en el que podrá hacer valer sus derechos en los momentos procedimentales oportunos.

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

**3.5.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Angelines Miranda Santana** (Rfa. Expte. 72/96 A.E.), por el que solicita cambio de titularidad a su favor de la Licencia de Apertura otorgada a nombre de D. *Santiago García Suárez* por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno (Hoy Junta de Gobierno Local) tomado en sesión de 8 de mayo de 1998, correspondiente a un establecimiento destinado a "Comercio menor de artículos de menaje, ferretería y adorno" (Epígrafe Fiscal 653.3), sito en la c/ Maxorata nº 51 de Morro Jable (T.M. Pájara), según la documentación obrante en el expediente.



Vista la documentación presentada y resultando acreditado el derecho al cambio de titularidad de la Licencia de Apertura que se solicita, por cuanto que el antiguo titular de la misma, cónyuge de la solicitante, falleció, según se acredita con fecha 23 de mayo de 2009, continuándose con la explotación del negocio familiar por la solicitante.

Visto igualmente el informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea) y en su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a Dña. Angelines Miranda Santana el cambio de titularidad a su favor de la Licencia de Apertura rfa. 72/96 A.E., la cual autoriza la apertura de establecimiento destinado a "Comercio menor de artículos de menaje, ferretería y adorno", sito en la c/ Maxorata nº 51 de Morro Jable (T.M. Pájara), de conformidad con la documentación que obra en el expediente y sin perjuicio de otras autorizaciones a que haya lugar.

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

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

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

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

**3.6.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Comercial Macy's Canarias, S.L.**" (Rfa. Expte. 12/2008 A.E.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Apertura de un establecimiento destinado a la actividad de "Comercio menor de prendas de vestido y tocado" (Epígrafe fiscal 651.2), sito en el local B-12 del Centro Comercial "Ventura" – Avenida del Saladar nº 27 de la Urbanización "Playas del Jable" (T.M. Pájara), según proyecto técnico obrante en el expediente.

Visto igualmente el informe emitido por parte del Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea), en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... Antecedentes

1.- La solicitud presentada el día 16 de mayo de 2008 (R.E. 6.233), pretende obtener licencia de apertura para un establecimiento dedicado a la actividad de venta de prendas de vestir y complementos, sito en la ubicación referida en el epígrafe, conforme al proyecto de apertura de local redactado por técnico competente, y debidamente visado.

2.- Con fecha 18 de noviembre de 2004, la Junta de Gobierno Local, otorgó licencia de 1ª ocupación al Centro Comercial de referencia, según el expediente 68/2000LUM, correspondiente a un anexo reformado del proyecto inicial.

3.- Con fecha 25 de junio de 2008 se emite informe del tenor siguiente:

"1.- Se informa **DESAVORABLEMENTE** la concesión de licencia de apertura, en tanto no se aporte la siguiente documentación:

- Plano de emplazamiento que deberá indicar con claridad la situación del local dentro de las instalaciones del centro comercial, y su relación con las zonas comunes del mismo.- Asimismo, se identificará el local con el número asignado dentro del centro comercial.
- Contrato de propiedad ó arrendamiento del local.
- Declaración censal de alta en el ejercicio de la actividad (modelo 036).
- Recibo del I.B.I.U. – impuesto de bienes inmuebles urbana.
- Fotografía de la fachada (y del interior si se han efectuado las obras).
- Solicitud de Legalización de obras de acondicionamiento."

4.- Con fecha 14 de noviembre de 2008 (R.E. 14.468), se aporta la documentación requerida con anterioridad, a excepción del último recibo del IBI, por "estar en trámite de cambio de titularidad", ante lo cual se emite informe técnico con las siguientes conclusiones:

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

2.- El proyecto presentado contempla la legalización de las obras de acondicionamiento efectuadas, además de obtener la licencia de apertura de la actividad inocua, con las características descritas en el punto 4 del apartado anterior. Esta licencia se solicita paralelamente, con el nº de expediente 70/08, de acondicionamiento de local. Sin embargo, en la documentación aportada no se contempla la división de local efectuada, refiriéndose a una superficie de ventas única, cuando en la realidad se trata de dos locales independientes física y funcionalmente. Se aportará documentación complementaria de

*división de local en dos, redactado por arquitecto. Se aportará cuadro de superficies con estado anterior y posterior a la división.”*

*5.- Con fecha 31 de agosto de 2009, y registro de entrada 12.022, se presenta escrito indicando que finalmente se ha optado por ejecutar el local completo, sin dividirlo en dos, ajustándose al proyecto de apertura presentado inicialmente. Sin embargo, con fecha 30 de abril de 2010, aporta proyecto de instalaciones modificado, visado con fecha 21 de abril de 2010, según el cual se solicita la apertura parcial de aproximadamente la mitad del local.*

#### Consideraciones

*1.- Conforme al plano de emplazamiento aportado, el local de referencia es el B-12, situado en la planta baja del Centro Comercial Ventura. El interesado solicita la apertura, conforme al proyecto visado con fecha 21 de abril de 2010, de una parte del local que, realizada la visita al mismo, se corresponde con la realidad edificada. Según conversación con el promotor, se pretende en una segunda fase ampliar la superficie acondicionada hasta completar la totalidad del local.*

*Puesto que en el local no acondicionado no se realiza actividad alguna, se considera viable el acondicionamiento parcial de una parte del local, sin la correspondiente licencia de división de locales, advirtiendo de la imposibilidad de realizar en esta parte del local una actividad independiente.*

*2.- Respecto a las condiciones de las instalaciones del local en sí, se considera que el proyecto presentado está dotado de las instalaciones de señalización y protección contra incendios necesarias. El uso pretendido es conforme a normativa, y compatible con el uso comercial del centro comercial en que se ubica. No se requiere al interesado la necesidad de dotar de baños al local, al disponer el centro comercial de los servicios adecuados.*

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

*Superficie útil zona de venta: 85,54 m<sup>2</sup>*

*Superficie útil de Almacén: 12,05 m<sup>2</sup>*

*Superficie útil de Probadores, cajas y escaparates: 19,52 m<sup>2</sup>*

***Superficie útil Total: 117,11 m<sup>2</sup>***

*Ocupación total del local: 49 personas.*

*4.- Se gira visita al local para comprobar la ejecución de las obras conforme al proyecto aportado, siendo éstas conformes.*

### Conclusiones

1.- Se considera **VIABLE** la actividad solicitada, al cumplir con la normativa urbanística que le es de obligado cumplimiento. La licencia de actividad se refiere a una parte del local B-12, quedando el resto de local vacío, pendiente de una posible ampliación de la misma y que deberá ser objeto de modificación de la licencia.

### Propuesta de Resolución

1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión de la licencia de apertura para local destinado a "Venta de ropa y complementos", conforme a lo indicado en el apartado anterior ...".

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Comercial Macy's Canarias, S.L." Licencia Municipal de Apertura para el ejercicio de la actividad de "Comercio al por menor de prendas de vestir y complementos", en establecimiento ubicado en el local B-12 del Centro Comercial "Ventura" – Avenida del Saladar nº 27 de la Urbanización "Playas del Jable", y ello conforme a lo expresado en el informe técnico antes citado.

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.

**3.7.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Cristo Manuel Arbelo Hernández** (Rfa. Expte. 8/2009 A.E.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Apertura de un establecimiento destinado a la actividad de "Comercio menor de instrumentos musicales" (Epígrafe fiscal 659.9), sito en la c/ Mascona nº 18 de Morro Jable (T.M. Pájara), según proyecto técnico obrante en el expediente.

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

*" ... Antecedentes*

*La solicitud presentada el día 16 de febrero de 2.009 (R.E.2183), pretende obtener licencia de apertura para un establecimiento dedicado a la actividad de "Comercio menor de instrumentos musicales", sito en la ubicación referida en el epígrafe.*

*Con fecha 30 de abril de 2009, se emite informe técnico favorable condicionado a la aportación de copia de la licencia de 1ª ocupación del local, o de la edificación en que se ubica.*

*Con fecha 23 de octubre de 2009 se aporta la documentación requerida.*

*Consideraciones*

*1.- La ubicación del local para el que se solicita licencia de apertura, corresponde al tipo de ordenación **A-2** del Plan General de Pájara, que permite en ese tipo de ordenación los Bajos Comerciales y Todos los usos de Equipamiento, por lo que la actividad para la que se solicita licencia, **CUMPLE** con los referidos parámetros.*

*2.- En la actualidad se aporta copia de la licencia de 1ª ocupación de la edificación en que se ubica el local.*

*Conclusiones*

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

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

Primero.- Conceder a D. Cristo Manuel Arbelo Hernández Licencia Municipal de Apertura para el ejercicio de la actividad de "Comercio menor de instrumentos musicales", en establecimiento ubicado en la c/ Mascona nº 18 de Morro Jable (T.M. Pájara), y ello conforme a lo expresado en el informe técnico antes citado.

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

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

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

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

**3.8.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. Sushil Vishindas Ajwani (Rfa. Expte. 29/2009 A.E.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Apertura de un establecimiento destinado a la actividad de "Comercio al por menor de toda clase de artículos" (Epígrafe fiscal 662.2), sito en el local nº 42 del Centro Comercial "Cosmo" de Solana Matorral (T.M. Pájara), según proyecto técnico obrante en el expediente.

Visto igualmente el informe emitido por parte del Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea), donde se deja constancia de lo siguiente:

*" ... Antecedentes*

*1.- La solicitud presentada el día 10 de noviembre de 2009 (R.E. 15.415), y documentación complementaria aportada con fecha 10 de febrero de 2010, pretende obtener licencia de apertura para un establecimiento dedicado a la actividad de venta al por menor de toda clase de artículos, sito en la ubicación referida en el epígrafe, conforme al proyecto de apertura de local redactado por técnico competente, y debidamente visado.*

*Consideraciones*

*1.- Se aporta proyecto técnico redactado por técnico competente, Declaración censal simplificada de alta en el ejercicio de la actividad (modelo 037), Fotocopia de Permiso de residencia, Carta de pago del IBIU, Contrato de arrendamiento del local y fotografía de la fachada del local.*

*2.- Respecto a las condiciones de las instalaciones del local en sí, se considera que el proyecto presentado está dotado de las instalaciones de señalización y protección contra incendios necesarias. En la visita al local se advirtió de la necesidad del equipo de extinción de incendios debidamente señalizado junto al acceso, extremos que fueron subsanados.*

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

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

**Superficie útil local: 22,32m<sup>2</sup>**

*Ocupación total del local: 11 personas.*

#### Conclusiones

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

#### Propuesta de Resolución

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

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

Primero.- Conceder a D. Sushil Vishindas Ajwani Licencia Municipal de Apertura para el ejercicio de la actividad de "Comercio al por menor de toda clase de artículos", en establecimiento ubicado en el local nº 42 del Centro Comercial "Cosmo" de Solana Matorral (T.M. Pájara), y ello conforme a lo expresado en el informe técnico antes citado.

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

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

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

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

**3.9.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Glass Opticos, S.L.**" (Rfa. Expte. 44/2009 A.E.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Apertura de un establecimiento destinado a la actividad de "Comercio menor de artículos de joyería, relojería, bisutería, etc." (Epígrafe fiscal 695.5), sito en el local nº 2 - c/ Diputado Manuel Velázquez Cabrera nº 18 de Morro Jable (T.M. Pájara), según proyecto técnico obrante en el expediente.

Visto igualmente el informe emitido por parte del Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea), donde se deja constancia de lo siguiente:

" ... Antecedentes

1.- *La solicitud presentada el día 23 de noviembre de 2009 (R.E. 16.269), pretende obtener licencia de apertura para un establecimiento dedicado a la actividad de venta al por menor de artículos de joyería, bisutería y complementos, sito en la ubicación referida en el epígrafe, conforme al proyecto de apertura de local redactado por técnico competente, y debidamente visado.*

Consideraciones

1.- *Se aporta proyecto técnico redactado por técnico competente, Declaración de alta en el ejercicio de la actividad, Fotocopia de NIF, Contrato de compraventa del local y fotografía de la fachada del local. No se aporta copia de la carta de pago del IBIU.*

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

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

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

*Superficie útil local: 38,70m<sup>2</sup>*

*Uso comercial: 19,50m<sup>2</sup>*

*Uso almacén - aseo: 19,20m<sup>2</sup>*



*Ocupación total del local: 5 personas.*

*4.- Consta Licencia de primera ocupación del inmueble en el que se ubica el local de referencia, aprobada en Comisión de Gobierno de fecha 01 de junio de 2000, y n° exp. 20/98.*

#### Conclusiones

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

#### Propuesta de Resolución

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

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Glass Opticos, S.L." Licencia Municipal de Apertura para el ejercicio de la actividad de "Comercio menor de artículos de joyería, relojería, bisutería, etc.", en establecimiento ubicado en el local n° 2 - c/ Diputado Manuel Velázquez Cabrera n° 18 de Morro Jable (T.M. Pájara), y ello conforme a lo expresado en el informe técnico antes citado.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la 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 D. **Bernabé Cáceres Hernández** (Rfa. Expte. 7/2010 L.S.), por el que solicita Licencia Municipal de Segregación para una parcela catastral 8062302ES8386S0001PO, emplazada en c/ La Era nº 1 (Esquina c/ Campito nº 3) – Lgar. El Malpeis (T.M. 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., la parcela objeto de informe queda recogida con la clasificación de Zona D, Suelo Urbano y Urbanizable (Z.D.-S.Ur./S.U.). En cuanto a las normas a tener en cuenta en esta clase de suelo, la Disposición Transitoria Primera de la Normativa Urbanística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura vigente, publicada como anexo del último Decreto citado en el párrafo anterior, se formula del siguiente modo:*

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

*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), mientras que en la clase de suelo que nos ocupa debemos tener en cuenta lo que se especifica en el artículo 103.a) de las Normas del P.I.O.F.: .*

*“a) Zona D-SUr/SU. Subzona D. Suelos Urbanos/Urbanizables.*

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

***Por tanto, el planeamiento a tener en cuenta a los efectos de lo solicitado es el planeamiento municipal vigente.***

*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 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.*

*En este documento, la parcela objeto de informe queda clasificada como Suelo Rústico en su categoría de Suelo Rústico Potencialmente Productivo (S.R.P.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.*

*El último de los documentos citados recoge la parcela objeto de informe en la Unidad de Actuación n° 16 (U.A.-16), denominada "Ampliación de Pájara. Malpey", incluida en el Ambito de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización y Ordenado Residencial (S.U.N.C.O.-R.) denominado "Ampliación Pájara 1 Este". A su vez, les es de aplicación la Normativa de Ordenación Pormenorizada correspondiente a Uso Residencial Unifamiliar y Tipología de Edificación Cerrada de 2 plantas (R.U.-E.C.-2p) y la Ordenanza Edificatoria VU1, correspondiente a Edificación Residencial Unifamiliar en Hilera.*

*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 de Segregación para dos parcelas o, en su caso, declarar la innecesariedad de concesión de dicha Licencia por la especial configuración del proceso objeto de informe.*

*Se parte de una parcela completamente consolidada por edificación de uso residencial (vivienda permanente del solicitante), ejecutada sin Licencia Urbanística pero que, en cuanto a su consideración como infracción a nivel de Disciplina Urbanística, presenta una antigüedad muy superior a los plazos de prescripción establecidos. Esta parcela constituye la Parcela Catastral Urbana con Referencia completa n° 8062302ES8386S0001PO, y aparece descrita en Escritura de Elevación a Público de Documento Privado de Compraventa, otorgada por Doña Francisca, Doña Juana, Doña Josefa de Santa Florencia, Don Manuel, Doña María Teresa del Carmen, Doña Carmen de Regla, Don Eugenio de San Casimiro y Don Policarpio Hernández Santana, hermanos y herederos de los cónyuges Don Juan Hernández Sanabria y Doña Francisca Santana Sánchez, a favor de Don Bernabé Cáceres Hernández, ante el Notario del Ilustre Colegio Notarial de las Islas Canarias Don Emilio Romero Fernández, el 3 de Febrero de 2.006, con número 833 de protocolo. La descripción plasmada en dicha escritura es la que a continuación se transcribe:*

***-Finca propiedad de Don Bernabé Cáceres Hernández, Parcela Catastral Urbana con Referencia completa n° 8062302ES8386S0001PO.***

*-URBANA, un trozo de terreno destinado a solar, situado en el término municipal de Pájara, lugar conocido por "El Malpéis".*

*-Superficie: 90,00 metros cuadrados.*

*-Lindes: -Norte, con terreno propiedad de Doña Juana Hernández Santana.*

*-Sur, con calle.*

*-Este, con terrenos de Doña Carmen Rosa Morales Hernández.*

*-Oeste, con calle.*

*2.- No obstante la descripción plasmada, se transcribe a continuación la que resulta de los datos catastrales vigentes.*

***-Parcela Catastral Urbana con Referencia completa n° 8062302ES8386S0001PO, propiedad según datos catastrales de Don Bernabé Cáceres Hernández.***

*-URBANA, un trozo de terreno destinado a solar, situado en el término municipal de Pájara, lugar conocido por "El Malpéis".*

*-Superficie: 154,00 metros cuadrados.*

*-Lindes: -Norte, con terreno y edificación propiedad de Don Antonio Cáceres Trujillo, o Parcela Catastral Urbana con Referencia completa 8062301ES8386S0001QO.*

*-Sur, con Calle La Era del Casco Urbano de Pájara, con el número 1 de gobierno.*

*-Este, con terreno y edificación propiedad de Doña Carmen Rosa Morales Hernández, o Parcela Catastral Urbana con Referencia completa 8062303ES8386S0001LO, en parte y, en parte, con terreno y edificación propiedad de Don Antonio Cáceres Trujillo, o Parcela Catastral Urbana con Referencia completa 8062301ES8386S0001QO.*

*-Oeste, con Calle El Campito del Casco Urbano de Pájara, con el número 3 de gobierno.*

*-Sobre la parcela descrita se sitúa una edificación de uso residencial de vivienda unifamiliar entre medianeras, de semisótano y planta baja, con una superficie construida total de 213,00 metros cuadrados, propiedad del solicitante según datos catastrales vigentes y cuya ejecución concluyó, también según datos catastrales vigentes, en el año 1.997. Dicha edificación ocupa la parcela sobre la que se sitúa en su totalidad, por lo que presenta los mismos lindes que esta.*

*3.- De la Escritura Pública presentada se deduce que ha existido una transmisión real de suelo entre los cónyuges Don Juan Hernández Sanabria y Doña Francisca Santana Sánchez, en calidad de vendedores, y el solicitante en calidad de comprador. Esta transmisión ha sido refrendada por los herederos de los vendedores en la misma Escritura.*

No obstante la transmisión constatada, debemos especificar que existe una diferencia de cabida entre la descripción de la parcela obrante en Escritura Pública y la que ha sido inscrita catastralmente, de 90,00 a 154,00 metros cuadrados.

Si observamos los linderos de la parcela objeto de informe que figuran en la Escritura Pública y los asignados desde el catastro, observamos que los situados en el sur y oeste son idénticos, variando completamente el lindero norte y sólo parcialmente el lindero este.

La parcelación catastral vigente no hace más que reflejar una situación de posesión de suelo y edificación admitida tanto por el solicitante como por sus dos lindantes, en una manzana que se encuentra además totalmente consolidada por la edificación que, por último, se compone de viviendas permanentes de los diferentes propietarios de la zona.

**Consideramos, por tanto, que nos encontramos ante una situación parcelaria completamente consolidada, reflejada en el catastro en acuerdo exacto con la realidad, según ha constatado quien suscribe, y reforzada también por una consolidación edificatoria completa y, aunque llevada a cabo sin autorizaciones, con la suficiente antigüedad como para considerar cualquier posible situación de infracción prescrita. Esto nos lleva a la constatación de que la diferencia de cabida existente en Escritura Pública procede de un error de medición, muy probablemente, y no de una situación de propiedad diferente, siendo plenamente válidos los datos catastrales.**

**Por todo lo dicho, puede concluirse en que es innecesaria la concesión de Licencia Municipal de Segregación que otorgue a la parcela objeto de informe el carácter de parcela independiente, dado que dicho carácter ha sido plenamente reconocido a partir de la realidad de la zona y de la instancia catastral. Asimismo, consideraremos como descripción válida de la parcela la que se deriva de los datos catastrales vigentes, reflejada en el apartado nº 2 de las presentes consideraciones.**

#### Conclusión

Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a que se declare la innecesariedad de concesión de Licencia Municipal de Segregación para la parcela propiedad de Don Bernabé Cáceres Hernández, situada dando frente a la Calle La Era, nº 1, esquina con la Calle Campitos, nº 3, ambas del Casco Urbano de Pájara, en la zona conocida como Malpey, y con la descripción constatada en el apartado nº 2 de las consideraciones vertidas en el presente informe, dado que se ha acreditado suficientemente su carácter de parcela independiente.

Se advierte al solicitante de cuál es la verdadera descripción de la parcela en orden a que este realice las correspondientes modificaciones de la Escritura Pública obrante en el expediente.

#### Propuesta de Resolución

**PROCEDE DECLARAR LA INNECESARIEDAD DE CONCESION DE LICENCIA MUNICIPAL DE SEGREGACION** para la parcela propiedad de Don Bernabé Cáceres

*Hernández, situada dando frente a la Calle La Era, n° 1, esquina con la Calle Campitos, n° 3, ambas del Casco Urbano de Pájara, en la zona conocida como Malpey, y con la descripción constatada en el apartado n° 2 de las consideraciones vertidas en el presente informe, dado que se ha acreditado suficientemente su carácter de parcela independiente.*

*Se advierte al solicitante de cuál es la verdadera descripción de la parcela en orden a que este realice las correspondientes modificaciones de la Escritura Pública obrante en el expediente ...".*

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

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

Primero.- Declarar innecesaria la segregación de la parcela en cuestión.

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

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

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

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

**4.2.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la sociedad "**U.T.E. Paseo Costa Calma**" (Rfa. Expte. 10/2007 I), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes el corte de la Carretera FV-2 para canalización de red eléctrica, con emplazamiento en el punto kilométrico 66 + 450 de la misma, a su paso por Costa Calma (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Visto el informe favorable condicionado emitido por la Sección de Carreteras del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura con referencia a dicha actuación y donde consta la siguiente:

*"Por tanto no procede autorización por parte de este Cabildo, no obstante y en aplicación del citado artículo se emite informe preceptivo FAVORABLE CONDICIONADO a que el cruce subterráneo que se autorice por el Ayuntamiento contemple el siguiente condicionado técnico:*

- a) *El cruce se realizará en el PK 66 + 380 de la Carretera FV-2.*
- b) *Los cruzamientos de la canalización con respecto de la carretera deberán ser perpendicular al eje de la misma.*
- c) *La zanja necesaria para la colocación de la conducción que cruza la carretera, se ejecutará por tramos parciales que ocupen como máximo un carril de circulación por jornadas y no podrá iniciarse la zanja del tramo siguiente, sin estar el anterior completamente terminado y en condiciones de soportar cualquier clase de tráfico.*
- d) *La profundidad de la zanja en el cruce deberá ser tal como mínimo la parte superior de la conducción esté a 90 cm de la rasante de la carretera. El precorte del asfaltado se realizará mediante radial. La zanja bajo la calzada de la carretera se rellenará con hormigón en masas excepto los 10 últimos centímetros que se rellenarán con aglomerado asfáltico tipo "AC16 Surf S" ó "AC16 Surf D", dispuesto en dos capas, compactados por medio mecánicos.*
- e) *La canalización en el cruce subterráneo estará formada por el doble de tubos de los necesarios de los que al menos la mitad deben quedar libre para futuras ampliaciones, terminándose con arquetas a ambos lados en zonas de servidumbre de la carretera.*
- f) *El titular de la autorización deberá contar con los permisos de los propietarios de los terrenos por donde pasa la canalización. Antes de inicio de las obras deberá haberse entregado copia autenticada en la Sección de Carreteras.*
- g) *El plazo de validez de este informe es de TRES MESES, pasado el cual, si no se han iniciado las obras de referencia, se considerará extinguida la validez de dicho informe, por lo que deberá solicitarse nuevo informe.*
- h) *Deberán colocarse, durante la ejecución de las obras, las señales de tráfico y medidas de protección reglamentaria que determina la Norma 8.3.I.C. de Carreteras, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 31 de agosto de 1987 (B.O.E. nº 224) garantizando así la seguridad de los operarios de las mismas y de los usuarios de la carretera.*
- i) *La responsabilidad por daños que se causen a terceros como consecuencia de la ejecución de los trabajos objeto de este informe correrá a cargo del autorizado, el cual suscribirá una póliza de responsabilidad civil que cubra cualquier incidencia que pudiera producirse durante o con ocasión de la ejecución de las obras.*



- j) *Todos los materiales que intervengan en la ejecución de las obras, se depositarán fuera de la carretera y donde no entorpezca la funcionalidad de cualquiera de sus elementos, exigiéndose una completa limpieza al finalizar la obra.*
- k) *Si con posterioridad a la ejecución de la obra, este Cabildo Insular estimarse necesario la modificación, sustitución o anulación de la misma, se hará por cuenta del titular del autorizado y sin derecho a indemnización alguna, siempre que estas actuaciones se realicen en la zona de DOMINIO PÚBLICO y SERVIDUMBRE de la carretera, ya que la autorización que se otorgue lo es a título de precario.*
- l) *Serán de cuenta del ejecutor de las obras, todos los gastos relacionados con las mismas y responsable de la seguridad vial durante ellas.*
- m) *Deberá ponerse en conocimiento del Departamento de Carreteras del Cabildo Insular, la fecha de comienzo de la obra objeto del presente informe, con tres días hábiles de antelación como mínimo.*
- n) *Una vez terminada la obra el titular de la autorización será responsable de la limpieza y de la restitución de cuantos desperfectos se hayan producido en la zona de influencia de la carretera, una franja de 25 metros de ancho a ambos márgenes de la carretera como consecuencia de la finalización de las obras”.*

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

*" ... Antecedentes*

*Se encuentra en ejecución el proyecto denominado "Paseo Peatonal El Granillo-Costa Calma, Fase II", cuyas obras promueve el Cabildo Insular de Fuerteventura y ejecuta la UTE Paseo Costa Calma.*

*Consideraciones*

*1.- Se solicita la autorización municipal para el corte de la carretera, según se indica en la documentación adjunta, para la ejecución de una acometida a la red eléctrica.*

*2.- Se aporta informe favorable condicionado, del consejero delegado de infraestructuras y ordenación del territorio del Cabildo Insular, con competencias en materia de Carreteras en la isla de Fuerteventura, relativo a la solicitud de referencia.*

*Conclusiones*

*Se informa FAVORABLEMENTE la solicitud de ejecución de obras de canalización para acometida eléctrica, con corte de carretera FV-2, según documentación adjunta a la solicitud, debiendo el peticionario cumplir con las siguientes indicaciones:*

1.- *El peticionario deberá ponerse en contacto con la empresa suministradora, que indicará el punto exacto del enganche, el trazado y el procedimiento técnico de ejecución de la obra.*

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

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

4.- *Todos los costes, correrán a cargo del peticionario, y en cualquiera de los casos, el pavimento de la calle, aceras o espacios públicos, afectados deberá restituirse a su estado original por cuenta del peticionario, utilizando los mismos materiales originales, debiendo reponerse el asfalto de la calzada. Así mismo, se deberá comunicar con 48 horas de antelación a la Jefatura de la Policía Local.*

5.- *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.*

6.- *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.*

7.- *Se deberán cumplir con el condicionado técnico indicado en el informe del consejero delegado de infraestructuras y ordenación del territorio del Cabildo Insular, de fecha 19 de abril de 2009, que deberá reproducirse en el acuerdo de la concesión de licencia.*

#### Propuesta de Resolución

*Procede la concesión de licencia para corte de carretera y realización de obras de canalización de red eléctrica, para conexión de la obra denominada "Paseo Peatonal El Granillo-Costa Calma, Fase II", promovida por el Cabildo Insular de Fuerteventura y ejecutada por la entidad, UTE Paseo Costa Calma, condicionada al cumplimiento de lo indicado en el apartado de conclusiones precedente.*

*Se deberá reproducir, en el acuerdo de concesión de licencia, el condicionado técnico indicado en el informe del consejero delegado de infraestructuras y ordenación del territorio del Cabildo Insular, de fecha 19 de abril de 2009 ...".*

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 los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a "U.T.E. Paseo Costa Calma" Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de corte de la Carretera FV-2 para canalización de red eléctrica, con emplazamiento en el punto kilométrico 66 + 450 de la misma, a su paso por Costa Calma (T.M. Pájara), y ello

con observancia expresa de los condicionantes dimanantes del informe emitido por la Sección de Carreteras del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y por el Técnico Municipal anteriormente transcritos.

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

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

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

- b) TERMINACION: Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto el mismo precepto legal, se dispone de un plazo de TRES 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 apartado 3 del artículo 169 del citado texto legal y restante normativa de concordante aplicación.

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

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a la empresa interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de 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 "**Pasema Futuro, S.L.**" (Rfa. Expte. 24/2001 L.U.M.), en orden a la obtención de Licencia Urbanística para proyecto de legalización y reforma de vivienda unifamiliar emplazada en la parcela 70' del Polígono de Actuación nº 5 "La Cornisa", en este Término Municipal, el cual constituye desarrollo del proyecto básico que fue autorizado por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno (Hoy Junta de Gobierno Local) tomado en sesión de 5 de abril de 2001.

Resultando que la Comisión Municipal de Gobierno (Hoy Junta de Gobierno Local) celebrada el día 22 de abril de 2002, adoptó, entre otros, el acuerdo de otorgar a la sociedad interesada Licencia Municipal para proyecto de ejecución de vivienda unifamiliar aislada en la ubicación antes indicada, haciéndose constar que éste desarrollaba el básico previamente autorizado modificando la parcela sobre la que se pretendía asentar y variado a su vez ligeramente la edificación en superficie y distribución y sin que dichas modificaciones afectasen a las condiciones de habitabilidad del conjunto edificatorio resultante.

Resultando que el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Las Palmas dictó con fecha 12 de marzo de 2009 sentencia en el sentido de requerir al Ayuntamiento que reclame a "Pasema Futuro, S.L.", en plazo de tres meses, la legalización de las obras ejecutadas por ésta, con advertencia de que en caso de inobservancia de dicho requerimiento se prosiguiera con las actuaciones de restablecimiento de la legalidad vulnerada, previa anulación de la Licencia que en su día legitimó las obras en cuestión.

Resultando que con fecha 16 de octubre de 2009 (R.E. nº 14039), por la representación de la entidad mercantil "Pasema Futuro, S.L." se presenta el proyecto técnico de legalización y reforma arriba señalado, emitiéndose, por parte del Arquitecto Municipal (Sr. Bravo Muñoz) informe respecto al mismo, en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... *Objeto*

*El presente informe ha de llevar a cabo la evaluación técnica de Proyecto de Legalización y Reforma de Vivienda Unifamiliar Aislada, redactado por el Arquitecto José*

*González Modrego, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Fuerteventura, con fecha 15 de Octubre de 2.009 y promovido por la entidad mercantil "Pasema Futuro, S. L." en la situación de referencia, con objeto de determinar si la Licencia Urbanística solicitada puede ser otorgada.*

### Antecedentes

*1.- 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.*

*En la resolución de aprobación definitiva se introducen una amplia serie de condicionantes cuya resolución motivó, junto a la plasmación en el planeamiento de varios Convenios Urbanísticos suscritos por el Ayuntamiento y varias entidades mercantiles, la redacción de un Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara, aprobado provisionalmente por Acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara 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.*

*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 y del que la C.U.M.A.C. toma conocimiento en 1.995.*

*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.*

*En el Plan General aprobado definitivamente en 1.998, la parcela sobre la que se sitúa la vivienda objeto de informe queda incluida dentro del Ambito de Suelo Urbano Residencial denominado Polígono de Actuación nº 5 (P.A.-5) – “Cornisa Solana Matorral” como Parcela nº 70 del Parcelario Oficial del Ambito, siéndole de aplicación la Normativa Urbanística de Edificación de carácter general y la Ordenanza Edificatoria D-4.*

*2.- La Comisión Municipal de Gobierno, con fecha 5 de Abril de 2.001, acordó conceder a la entidad mercantil solicitante Licencia Urbanística Municipal para un Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada, situado en la parcela 70 del Ambito de Suelo Urbano Residencial de referencia (Expediente Municipal de Referencia nº 24/2.001 L.U.M.). No consta en esta oficina técnica expediente alguno en el que figure que la Licencia otorgada fuera recurrida, revocada, caducada o anulada, por lo que debe entenderse que sigue en vigor.*

*3.- Con fecha 22 de Abril de 2.001, y a solicitud de la entidad mercantil que propicia el presente informe, la Comisión Municipal de Gobierno acordó otorgar a dicha entidad Licencia Urbanística Municipal de Agrupación y Posterior Segregación, por medio de la cual, y como resultado final, la parcela sobre la que se se situaría la vivienda unifamiliar aislada reflejada en el proyecto básico al que se otorgó la Licencia citada en el apartado nº 2 anterior pasa a denominarse Parcela nº 70´ del Parcelario oficial del Ambito de Suelo Urbano aumentando ligeramente su superficie (Expediente Municipal de Referencia nº 52/2.002 L.S.).*

*En la misma Comisión Municipal se acordó también conceder a la entidad mercantil solicitante Licencia Municipal de Obras para Proyecto de Ejecución de Vivienda Unifamiliar Aislada sobre la parcela nº 70´ del Ambito de Suelo Urbano Residencial que nos ocupa, tal y como esta última quedó configurada en el Expediente Municipal de Segregación de Referencia 52/2.002 L.S., citado en el apartado anterior.*

*4.- Con fecha 4 de Marzo de 2.004, la Junta de Gobierno Local acordó otorgar a la entidad mercantil solicitante Licencia de Primera Ocupación y Cédula de Habitabilidad para la vivienda unifamiliar aislada de referencia, sobre la base de Certificado Final de la Dirección de Obra expedido por el Arquitecto Don José María Casado del Toro y por el Arquitecto Técnico Don Miguel Angel Seoane Menéndez, que se encuentra firmado por ambos técnicos el día 19 de Enero de 2.004, y se encuentra debidamente visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 23 de Enero de 2.004, así como también por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Fuerteventura con fecha 21 de Enero de 2.004.*

*5.- Mediante Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Las Palmas, en la Apelación derivada del Procedimiento Ordinario nº 455/02, se revoca la Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 y se acuerda anular, por falta de informe jurídico, la Licencia Municipal de Obra otorgada a la Entidad Mercantil solicitante para Proyecto de Ejecución por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 22 de Abril de 2.002.*

*En ejecución de dicha Sentencia, la Junta de Gobierno Local, a través de Acuerdo de fecha 15 de Diciembre de 2.005, convalidó el Acuerdo de Comisión Municipal de Gobierno citado en el párrafo anterior.*

*El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo dicta Auto declarando ejecutada la Sentencia en sus justos términos en el Incidente de Ejecución n.º.4/08. Interpuesto recurso de apelación n.º 255/08, la Sala dicta Auto el 10 de julio de 2008 revocando el del Juzgado y anula el citado acuerdo municipal convalidatorio, ordenando al Ayuntamiento de Pájara que ejecute la Sentencia en sus propios términos.*

*Dicho Auto es firme mediante declaración efectuada por Providencia de 3 de Julio de 2009.*

*6.- La actora Doña Beate Carolina Pelka interpone, a su vez, los siguientes Recursos:*

- a) *Recurso frente al acto de convalidación anteriormente descrito, habiendo dictado Sentencia el Juzgado n.º Cuatro en el Procedimiento Ordinario número 731/2006 en fecha de 18 de marzo de 2009 desestimando la demanda por pérdida sobrevenida del objeto al haber sido ya anulado el acto recurrido por el Auto del TSJC de 10 de julio de 2008.*

*Dicha Sentencia ha sido recurrida por la actora, pendiente de tramitación de la apelación.*

- b) *Recurso contra el Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha de 4 de marzo de 2004 que otorga Licencia de Primera Ocupación de la vivienda objeto de informe, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 2. El Juzgado dicta Sentencia en fecha de 31 de Enero de 2007 estimando el Recurso y anulando dicho Acuerdo, Sentencia que es confirmada por el T.S.J.C. en el Recurso de Apelación interpuesto por el Ayuntamiento y el peticionario.*

*En ejecución de Sentencia, el Juzgado dicta Auto de 12 de Marzo de 2009 requiriendo al Ayuntamiento para que se inste la legalización de la vivienda.*

*La entidad mercantil solicitante insta la Legalización de la vivienda unifamiliar aislada de referencia, a través de la presentación del Proyecto que motiva la redacción del presente informe.*

*7.- Aproximadamente en paralelo a los procedimientos judiciales citados en el apartado n.º 6 anterior, se desarrollan los siguientes hechos en relación al planeamiento general municipal: 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.º 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias del R.C.A. n.º 1.276/99 y del R.C.A. n.º 1.349/99, en las que se acordó tener por anulado judicialmente el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 16 de Diciembre de 1.998, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (B.O.C. de 3 de Noviembre de 1.999), se considera aprobado definitivamente por silencio administrativo el Plan General de*

*Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989, en los términos declarados por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en sentencia firme de 26 de Abril de 1.994.*

*El anuncio de aprobación definitiva citado en el párrafo anterior, junto a la Normativa Urbanística íntegra del documento de planeamiento considerado aprobado definitivamente son publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 82 de 22 de Junio de 2.007, con lo que debemos concluir en que el documento citado se encuentra plenamente vigente en el momento actual.*

*A los efectos que procedan, y según lo dicho en estos Antecedentes, se advierte que el Plan General de Ordenación Urbana vigente es el mismo documento que se cita en el primer párrafo del apartado nº 1 de estos antecedentes.*

*Este instrumento de ordenación urbanística recoge la parcela ocupada por la edificación en el Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 7 (S.U.P.-7) – “Solana Matorral”, cuyo desarrollo a nivel de ejecución jurídica y material pasa por la redacción, aprobación definitiva y entrada en vigor, según ficha urbanística del Plan General vigente, de Plan Parcial, Sistema de Ejecución de Compensación y Proyecto de Urbanización, ninguno de los cuales ha sido desarrollado hasta el momento.*

*8.- En la actualidad, 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 de los preceptivos periodos de información pública, de las necesidades de la Corporación, y del efecto de legislación sobrevenida (Ley Estatal 9/2.006, de efectos ambientales de determinados Planes y Programas, y Decreto Autonómico 55/2.006, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos del Sistema de Planeamiento de Canarias), el Pleno del Ayuntamiento toma conocimiento, con fechas 30 de Julio de 2.004 (B.O.P. nº 98 de 11 de Agosto de 2.004), y 18 de Abril de 2.007. (B.O.P. de 2 de Mayo de 2.007), de nuevos Documentos de Tramitación de la Revisión del Plan General en el que se recogen las modificaciones antes citadas.*

*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.- Por último, en referencia a la situación real del Ambito de Suelo Urbano en el que se sitúa la vivienda objeto de informe, quien suscribe entiende que dicho Ambito se encuentra completamente consolidado a nivel de servicios urbanos, estando todos además en pleno estado de servicio para toda la edificación que pudiese soportar la zona. Por tanto, ostenta una categorización, al menos “de facto”, de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización.*



### Consideraciones

#### A. - Datos Generales.

1.- *El documento técnico que respalda la petición formulada por la representación de la Entidad Mercantil "Pasema Futuro, S. L." es un Proyecto de Legalización y Reforma de Vivienda Unifamiliar Aislada redactado por el Arquitecto José González Modrego y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Fuerteventura, con fecha 15 de Octubre de 2.009.*

*El proyecto técnico citado se encuentra completo respecto a los contenidos que le son propios, pudiendo servir de base para el otorgamiento de la Licencia Urbanística Municipal solicitada.*

#### B. - Situación de partida.

1.- *Conforme se ha relatado en los antecedentes vertidos en el presente informe, las sucesivas Licencias Urbanísticas otorgadas por el Ayuntamiento de Pájara fueron recurridas por la Sra. Doña Beate Karolina Pelka, excepto la primera, otorgada a Proyecto Básico, y la Licencia Municipal de Segregación en base a la cual se configuró la parcela 70<sup>1</sup>. Como consecuencia de dichos Recursos, quien suscribe entiende que la situación jurídica en la que se encuentra actualmente la vivienda unifamiliar aislada objeto de informe es la siguiente:*

- a) *Licencia Urbanística Municipal de Obras otorgada a la Entidad Mercantil solicitante para Proyecto de Ejecución por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 22 de Abril de 2.002 anulada por defecto formal.*
- b) *Licencia de Primera Ocupación, otorgada a la Entidad Mercantil solicitante por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local por Acuerdo de 4 de Marzo de 2.004, anulada.*
- c) *Acuerdo de convalidación de la Licencia Urbanística Municipal de Obras citada en el apartado a) anterior anulado.*

2.- *En opinión de quien suscribe, y sin perjuicio de lo que corresponda jurídicamente, la óptica desde la que debe estudiarse el asunto que nos ocupa parte, en primer lugar, de una situación "de facto" insoslayable, y en segundo lugar, de la indubitada existencia de dos documentos técnicos, los cuales, junto a sus Expedientes Administrativos, son los únicos que quien suscribe puede tener en cuenta como referencia en el presente informe técnico*

*-Situación "de facto":*

- a) *Vivienda Unifamiliar Aislada completamente terminada y en uso.*
- b) *Situación de la vivienda antes citada sobre una parcela que urbanísticamente ha sido reconocida como independiente, sin que conste a quien suscribe que dicha condición haya sido recurrida, revocada, caducada o anulada y que, a su vez, se incluye en un recinto urbanístico que ha de considerarse en el momento actual en*

*cuanto a clasificación y categorización, dado el estado de consolidación de los servicios urbanos, como Ambito de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización.*

*-Documentos técnicos.*

- a) Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada, redactado por el Arquitecto Don José María Casado del Toro y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 4 de Abril de 2.001. Este proyecto cuenta con Licencia Urbanística Municipal otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de Abril de 2.001, la cual no ha sido recurrida, revocada, caducada o anulada, por lo que debe entenderse que sigue en vigor.*
- b) Proyecto de Legalización y Reforma de la Vivienda Unifamiliar Aislada citada en el apartado de "Situación De Facto", redactado por el Arquitecto José González Modrego y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Fuerteventura, con fecha 15 de Octubre de 2.009, que la Entidad Mercantil solicitante presenta instando la Legalización de la Vivienda objeto de informe.*

*3.- Normalmente, tras el otorgamiento de Licencia Urbanística a un Proyecto Básico de Edificación, y teniendo en cuenta que este es un documento técnico que, si bien desarrolla la edificación que corresponda a múltiples niveles, no es apto para servir de base a la construcción de la misma, el promotor ha de pedir expresamente autorización para el inicio de las obras, presentando en paralelo en la Corporación un Proyecto denominado "de Ejecución", o documento que aglutina los contenidos técnicos específicos que sirvan de base para dicha construcción, que además ha de ser fiel reflejo del Proyecto Básico que cuenta con Licencia. En este caso, el Proyecto de Ejecución no es objeto de una nueva Licencia, siendo su presentación en la Corporación un mero trámite para comenzar la ejecución de obras.*

*Estos aspectos se encuentran justificados prolijamente a través de Jurisprudencia tanto en la Memoria del proyecto objeto de informe como en la solicitud formulada.*

*En cuanto se refiere al concepto de modificación sustancial, que no se nombra en la Jurisprudencia antes citada, quien suscribe ha entendido siempre que es aquella que supone:*

- a) Cambios que supongan una volumetría claramente diferente entre las dos edificaciones.*
- b) Cambios que supongan una funcionalidad completamente diferente entre las dos edificaciones.*
- c) Cambios que alteren los parámetros urbanísticos de modo que se incumpla con la Normativa Urbanística que resulte de aplicación.*

*4.- Si aplicamos lo especificado anteriormente al caso que nos ocupa, debemos partir del hecho de que la vivienda unifamiliar aislada objeto de informe se encuentra ya construida con el apoyo en una Licencia Urbanística otorgada a un Proyecto Básico, pero sin presentación de Proyecto de Ejecución que haya permitido iniciar las obras, por la anulación a la que anteriormente se ha hecho referencia.*

*Quien suscribe entiende que procedería la presentación de nuevo Proyecto de Ejecución. No obstante, dado que las obras se encuentran ejecutadas, dicho Proyecto de Ejecución se denominará Proyecto de Legalización, y el análisis técnico correspondiente tendría por objeto determinar si las obras ejecutadas han configurado una edificación que sea FIEL REFLEJO de la edificación desarrollada en el Proyecto Básico, situación en la cual la vivienda puede entenderse respaldada por la Licencia otorgada al mismo y, como conclusión, dentro de la legalidad urbanística. Si así ocurre, procedería aprobar el citado proyecto, tomando conocimiento de lo anteriormente especificado.*

*En el caso que nos ocupa, el Proyecto presentado es también de Reforma de la Vivienda Unifamiliar Aislada, entendiéndose como tal un contenido mínimo de obras que abarcan una demolición parcial de un techo inclinado en el extremo nordeste de la planta primera de la vivienda y su reconstrucción posterior. El objetivo de estas obras es, según se especifica en Memoria de Proyecto, corregir un exceso de altura a línea de cornisa en la ejecución de la obra. Quien suscribe entiende que estas obras no han de suponer el otorgamiento de una nueva Licencia, sino incluirse en las de Legalización, en el sentido de que se ejecutan precisamente para adaptar la vivienda de modo que resulte, como ya hemos dicho, FIEL REFLEJO de la desarrollada en el proyecto básico que cuenta con Licencia.*

*5.- En caso de que existan modificaciones en la vivienda descrita en el proyecto objeto de informe respecto a la desarrollada en el Básico, es necesario determinar si las mismas son sustanciales en el sentido, expresado anteriormente, de que supongan incumplimientos de la Normativa Urbanística de aplicación.*

*Por tanto, entendemos que resulta también necesario analizar si la vivienda efectivamente construida CUMPLE con dicha Normativa. En este sentido, y dado la necesaria relación que tiene que existir entre el Proyecto objeto de informe y el Proyecto Básico, y que este cuenta con Licencia en vigor, quien suscribe entiende que la Normativa Urbanística a tener en cuenta es aquella que sirvió de base para el otorgamiento de Licencia Urbanística al Proyecto Básico antes citado, esto es, las Normas de Edificación de Carácter General del P.G.O.U. aprobado definitivamente el 16 de Diciembre de 1.998 y la Ordenanza D-4 de dicho P.G.O.U.*

*C.- Análisis de la vivienda unifamiliar aislada reflejada en proyecto, con objeto de determinar si constituye FIEL REFLEJO de la desarrollada en el Proyecto Básico que cuenta con Licencia Urbanística vigente.*

#### *1.- Volumetría.*

*Las únicas diferencias existentes en cuanto a volumetría entre la vivienda unifamiliar aislada existente y la desarrollada en proyecto básico son:*

- a) Racionalización del volumen de sala de juegos en sótano, que pasa a ser totalmente paralelepípedo, eliminando un chaflán que aparecía en proyecto básico.*
- b) Eliminación en la vivienda existente de un patio de ventilación de la solana, dado*

*que es posible ventilarla directamente.*

- c) Cambio de la forma de la piscina, que pasa de ser un volumen rotundo a un volumen en el que dominan las curvas.*
- d) Eliminación de líneas no ortogonales en la envolvente del salón-estar y del dormitorio principal, que pasan a ser volúmenes totalmente paralelepípedicos.*
- e) Cambio de la cubierta en la zona noroeste de la vivienda, que pasa de ser horizontal a ligeramente inclinada.*
- f) Eliminación de acceso a cubierta en núcleo de comunicación vertical y, por tanto, de la cubierta de dicho acceso, con lo cual el volumen de la vivienda se suaviza mucho en cuanto a su impacto.*

*Desde este informe se considera que las modificaciones especificadas no son sustanciales en absoluto, pues la configuración y apariencia volumétrica de la vivienda siguen siendo las mismas del Proyecto Básico a la realidad.*

*Cualquier otro tipo de modificaciones que se detecten son pequeñas diferencias de medida entre una volumetría y otra, que respecto a la imagen general de la vivienda son realmente despreciables. Incluso podemos afirmar que, revisados los alzados y secciones de ambas viviendas, la situación y forma general de todos los huecos existentes en la vivienda desarrollada en el Proyecto Básico son iguales a las de los huecos existentes en la vivienda ejecutada, salvo pequeñas variaciones de medida. Por tanto, podemos afirmar que, en cuanto a volumetría, la vivienda existente es FIEL REFLEJO de la vivienda desarrollada en el Proyecto Básico que cuenta con Licencia Urbanística.*

## *2.- Funcionalidad.*

- a) Planta de sótano: El programa funcional existente en el sótano es exactamente el mismo del Proyecto Básico a la vivienda realmente existente. Asimismo, también lo es la configuración y distribución espacial del mismo. Las únicas diferencias existentes son la división del área de gimnasio reflejada en proyecto básico en dos áreas con usos parecidos (gimnasio y sauna). Asimismo, las asignaciones de superficies útiles a cada una de los usos es similar.*
- b) Planta Baja de vivienda: El programa funcional y su distribución espacial reflejados en la vivienda desarrollada en el Proyecto Básico son idénticos a los que existen en la vivienda realmente ejecutada.*
- c) Planta Alta de vivienda: Ocurre lo mismo que en la planta baja, siendo la única diferencia entre Básico y realidad el cambio de situación entre vestidor y baño de dormitorio principal que, en todo caso, tiene escasa entidad.*
- d) Acondicionamiento de parcela: Las zonificaciones por usos de la parte de parcela no ocupada (acceso rodado y peatonal, bancales ajardinados, muros de cerramiento, etc...) siguen siendo las mismas del Proyecto Básico a la realidad.*

*Como podemos observar, las modificaciones existentes en la vivienda objeto de informe respecto a la vivienda desarrollada en el proyecto básico en cuanto se refiere a la funcionalidad de la misma y su distribución espacial son irrelevantes. Por tanto, podemos afirmar que, en cuanto a funcionalidad, la vivienda existente es FIEL REFLEJO de la vivienda desarrollada en el Proyecto Básico que cuenta con Licencia Urbanística.*

### *3.- Parámetros urbanísticos.*

#### *3.1.- Cumplimiento de la Normativa de Habitabilidad en la edificación.*

*En el momento de otorgamiento de Licencia Urbanística para el Proyecto Básico resultaba de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma Canaria en cuanto a las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y respecto al procedimiento para la concesión de las cédulas de habitabilidad el Decreto Legislativo de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas nº 47/1.991, (B.O.C. nº 50 de 19 de Abril de 1.991). De acuerdo al Decreto citado, quien suscribe informa FAVORABLEMENTE el Proyecto de Legalización y Reforma de Vivienda Unifamiliar Aislada presentado, en la situación de referencia en cuanto al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, de aquellas Normas Básicas de la edificación y otras para las que es competente este Ayuntamiento a efectos de la preceptiva aprobación del proyecto presentado, según lo prescrito en el Decreto antes citado y en virtud de las competencias transferidas al mismo y reconocidas a su Gobierno, por el Decreto Legislativo 169/2.001 (B.O.C. de 20 de Agosto de 2.001), transferencia que entró en vigor con la publicación de la misma en el B.O.C. de 21 de Diciembre de 2.001.*

#### *3.2.- Cumplimiento de la Normativa Urbanística.*

- *Normativa de aplicación: Normativa de Edificación de carácter general y Ordenanza Edificatoria D-4*
- *Clasificación y Calificación de suelo: Urbano – Residencial.*
- *Condiciones de edificación: Se especifica, además del cumplimiento de la Norma, si la condición evaluada cambia de proyecto básico a vivienda realmente ejecutada.*

*- Condiciones de parcela:*

*· Parcela mínima:*

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>350,00 m<sup>2</sup></i>	<i>483,21 m<sup>2</sup></i>	<i>CUMPLE</i>

*La parcela de proyecto cambia respecto a la del básico por efecto de la Licencia Municipal de Segregación de Referencia nº 52/2.002 L.S., actualmente en vigor.*

*· Frente mínimo de parcela:*

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>10,00 m</i>	<i>24,15 m</i>	<i>CUMPLE</i>

El frente mínimo de la parcela de proyecto cambia respecto a la del básico por efecto de la Licencia Municipal de Segregación de Referencia n° 52/2.002 L.S., actualmente en vigor.

- Alineaciones y rasantes: CUMPLE.
- Línea de edificación: CUMPLE.
- Retranqueo frontal y trasero:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
3,00 m	3,00 m	CUMPLE

No cambia de proyecto básico a proyecto objeto de informe.

- Separación de linderos:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
3,00 m	3,00 m	CUMPLE

No cambia de proyecto básico a proyecto objeto de informe.

- Condiciones de ocupación:

- Ocupación máxima:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
40,00% (193,28 m <sup>2</sup> )	39,40 % (191,33 m <sup>2</sup> )	CUMPLE

Si bien aumenta la ocupación de parcela en metros cuadrados de proyecto básico a proyecto objeto de informe, el parámetro urbanístico se mantiene respecto al proyecto básico y dentro de la normativa urbanística de aplicación.

- Fondo máximo edificable:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
No se establece	19,00 m	CUMPLE

No cambia de proyecto básico a proyecto objeto de informe.

- Ocupación bajo rasante:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
No se establece	Sótano	CUMPLE

No cambia de proyecto básico a proyecto objeto de informe.

· Demostración del carácter de las plantas bajo rasante: CUMPLE. Se demuestra en la Lámina n° 13 del proyecto presentado y en el apartado 2.5.2.2 de la Memoria Urbanística de Proyecto que el sótano de la vivienda realmente ejecutada CUMPLE con la definición que en la Normativa Urbanística se da del mismo (Artículo 8.6.11 de la Normativa de Edificación de carácter general).

La planta bajo rasante existente es sótano tanto en Proyecto Básico como en Proyecto objeto de informe.

- Condiciones de aprovechamiento:

· Edificabilidad:

EDIFICABILIDAD	NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Sobre rasante – Superficie cubierta y cerrada	Computa 100,00 %	0,27 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (130,88 m <sup>2</sup> )	CUMPLE
Sobre rasante – Terrazas cubiertas	Computa 25,00 % (terrazas cerradas por dos de sus lados y cubiertas)	39,82 m <sup>2</sup> (P. baja) + 16,43 m <sup>2</sup> (P. alta) = 56,25 m <sup>2</sup> ; 56,25 m <sup>2</sup> x 0,25 = 14,06 m <sup>2</sup> (0,03 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	CUMPLE
Bajo rasante Sótano	No computa	191,33 m <sup>2</sup>	CUMPLE
Bajo rasante Semisótano	Computa 50,00 %	No tiene	CUMPLE
Total computable Sobre rasante	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (144,96 m <sup>2</sup> )	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (144,92 m <sup>2</sup> )	CUMPLE
Total construido	---	322,21 m <sup>2</sup>	CUMPLE

Si bien aumenta la superficie construida de la vivienda de proyecto básico a proyecto objeto de informe, el parámetro urbanístico de superficie computable máximo se mantiene dentro de la normativa urbanística de aplicación.

- Condiciones de forma:

· Altura de la línea de cornisa:

Antes de obras de Reforma (Demolición Parcial y Reconstrucción de una parte de la cubierta inclinada):

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
7,00 m.	7,30 m	INCUMPLE

Después de obras de Reforma (Demolición Parcial y Reconstrucción de una parte de la cubierta inclinada):

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
7,00 m.	7,00 m	CUMPLE

Si bien la altura a línea de cornisa aumenta ligeramente de proyecto básico a proyecto objeto de informe (6,10 m a 7,00 m), el parámetro urbanístico se mantiene respecto al proyecto básico y dentro de la normativa urbanística de aplicación.

Se demuestra en qué área de la vivienda se incumple respecto a la altura máxima a línea de cornisa permitida en la Lámina n° 14 del proyecto objeto de informe, y en el apartado 2.5.2.3 de la Memoria Urbanística del mismo. Asimismo, se plantea en apartado 2.5.3 de dicha

Memoria y en la Lámina n° 15 de proyecto la manera de resolverlo (a través de demolición parcial de la edificación y reconstrucción de la parte que incumple dentro de normativa).

A los efectos que procedan, se especifica que, en el caso de cubiertas inclinadas, se ha utilizado el criterio de medir la altura a línea de cornisa, tal y como esta se define, en el arranque de las mismas.

· Construcciones por encima de la altura:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 45° trazado desde el borde del alero	La vertiente del tejado, que no supera un plano de 45° trazado desde el borde del alero	CUMPLE
Antepechos no más altos de 1,20 de altura	Altura menor	CUMPLE
Chimeneas de Ventilación	Shunt de baños	CUMPLE
Paneles de captación de energía solar	Paneles de captación de energía solar	CUMPLE
Remates de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no rebasen el plano de 45° trazado desde el borde del forjado, ni 2,70 m	No tiene	CUMPLE

· Altura en plantas:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
2 plantas	2 plantas	CUMPLE

No cambia de proyecto básico a proyecto objeto de informe.

A los efectos que procedan, se demuestra en Lámina n° 13 y en Memoria Urbanística de Proyecto que la planta baja de la vivienda existente se encuentra a la cota +0,50 m, esto es, 50 cm por encima de la cota de la planta baja en proyecto básico. No obstante, el parámetro urbanístico se mantiene respecto al proyecto básico y dentro de la normativa urbanística de aplicación, tanto en cuanto a número de plantas como, tal y como hemos visto, en altura a línea de cornisa.

· Altura libre:

ALTURA LIBRE	NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Planta piso	$2,50 < h < 2,80$	2,75 m	CUMPLE

No cambia de proyecto básico a proyecto objeto de informe.

- Condiciones higiénicas: CUMPLE. Consta en esta oficina técnica la existencia de cuarto de basuras en las condiciones establecidas en las conclusiones de informe técnico evaluatorio del proyecto básico, así como la adecuada conexión de la vivienda a la red general de saneamiento existente.



- Condiciones estéticas:

· Salientes: CUMPLE.

· Vuelos: CUMPLE.

- Condiciones de uso:

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>Sólo se permite Uso Característico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Uso Compatible de Garaje.</i>	<i>Uso Característico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Uso Compatible de Garaje.</i>	<i>CUMPLE</i>

*No cambia de proyecto básico a proyecto objeto de informe.*

*Como podemos observar, las modificaciones existentes en la vivienda objeto de informe respecto a la vivienda desarrollada en el proyecto básico no producen ninguna alteración de los parámetros urbanísticos de modo que se incumpla con la Normativa Urbanística que resulte de aplicación, manteniéndose además dichos parámetros en cuanto a su cuantificación.*

*Por tanto, podemos afirmar que dichas modificaciones no son sustanciales, y que la vivienda existente es FIEL REFLEJO de la vivienda desarrollada en el Proyecto Básico que cuenta con Licencia Urbanística.*

Conclusión

*1.- Se informa FAVORABLEMENTE en cuanto a que la Vivienda Unifamiliar Aislada reflejada en el Proyecto de Legalización y Reforma promovido por la entidad mercantil solicitante en la situación de referencia constituye FIEL REFLEJO de la Vivienda Unifamiliar Aislada desarrollada en el Proyecto Básico promovido por la misma entidad mercantil en la misma situación, que cuenta además con Licencia Urbanística en vigor, dado que las modificaciones existentes entre ambas viviendas no son sustanciales, de acuerdo a los criterios manejados en las consideraciones vertidas en el presente informe.*

*2.- Asimismo, se informa FAVORABLEMENTE en cuanto a que la Vivienda Unifamiliar Aislada reflejada en el Proyecto presentado CUMPLE con la Normativa Urbanística de aplicación, esto es, aquella que sirvió de base para el otorgamiento de la Licencia Urbanística al Proyecto Básico de referencia, actualmente en vigor.*

*3.- Se constata que el Recinto Urbanístico en el que se encuentra la Vivienda objeto de informe constituye, en cuanto a la existencia de servicios urbanos y, por tanto, en cuanto a su categorización "de facto" (al no existir en el Plan General correspondiente), Ambito de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización.*

### Propuesta de Resolución

1.- Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, PROCEDE la aprobación del Proyecto de Legalización y Reforma de Vivienda Unifamiliar Asilada redactado por el Arquitecto José González Modrego y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Fuerteventura, con fecha 15 de Octubre de 2.009, promovido por la Entidad Mercantil solicitante en la situación de referencia, a partir de las consideraciones y conclusiones vertidas en el presente informe.

2.- En caso de aprobación de Proyecto presentado, una vez solicitada Licencia de Primera Ocupación y Cédula de Habitabilidad, y tras las correspondientes revisiones por parte de los técnicos municipales, si se demuestra que la Vivienda Unifamiliar Aislada existente se encuentra en el estado reflejado en el Proyecto informado, procederá, aparte del otorgamiento de las autorizaciones antes citadas, establecer que la Vivienda de referencia se encuentra dentro de la legalidad urbanística ...".

Visto el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Gozalo Matallana) en relación al procedimiento administrativo que nos ocupa y que reza como sigue:

#### "1.- ANTECEDENTES.-

A) Mediante acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno, tomado en sesión de 5 de abril de 2001, se concede a la entidad mercantil Pasema Futuro S.L. licencia urbanística para un proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada en la parcela 70 en el polígono de actuación PA-5 de La Cornisa, en este término municipal.

B) Mediante acuerdo de 22 de abril de 2002, se acuerda por la Comisión Municipal de Gobierno, conceder a la referida entidad licencia para proyecto de ejecución ( autorización de obras ) de vivienda unifamiliar aislada en la parcela 70 en Polígono de Actuación nº5 de "La Cornisa" en este término municipal.

C) Contra este último acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno se interpone, por Dña. Dolores Moreno Santana, en nombre y representación de Dña. Beate Carolina Pelka, recurso contencioso administrativo (s/rfa RCA nº 455/02), ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº3 de Las Palmas de Gran Canaria, dictando sentencia desestimatoria el 17 de enero de 2005.

D) Dicha sentencia fue recurrida, mediante recurso de apelación (rollo de apelación nº176/05), por Dña. Dolores Moreno Santana, en nombre y representación de Dña. Beate Karolina Pelka, ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, el cual dictó el 30 de septiembre de 2005, sentencia estimatoria del recurso de apelación, revocando la sentencia de 17 de enero de 2005 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº3 de Las Palmas y, asimismo fallando anular el mentado acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 22 de abril de 2002 por ser disconforme con el ordenamiento jurídico al prescindir de un trámite impuesto "ex lege" en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, como es el informe jurídico, configurado como preceptivo por el artículo 166.5 del TRLOTENC,

*considerando el caso como supuesto de anulabilidad y no de nulidad radical como pretendía la parte recurrente.*

*E) En ejecución de la sentencia de 30 de septiembre de 2005 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada el 15 de diciembre de 2005, acuerda convalidar el acuerdo anulado, si bien la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, mediante Auto de 10 de julio de 2008 anula el Auto del Juzgado de lo C-A nº3, el cual tenía por ejecutada la precitada sentencia, y ordena del Ayuntamiento de Pájara a ejecutarla en sus propios términos.*

*F) En esta misma línea, mediante Auto de 12 de marzo de 2009 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº2 de Las Palmas, se insta del Ayuntamiento la ejecución de la sentencia firme por la que se anula la licencia de primera ocupación de la vivienda, disponiendo al efecto que se requiera al interesado-afectado a que proceda a la legalización de las obras en el plazo de tres meses, y de no llevarse a efecto, se sigan las actuaciones procedentes hasta restablecer la legalidad infringida.*

*G) En cumplimiento de lo dispuesto en el Auto de 12 de marzo de 2009 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº2 de Las Palmas, se notifica al interesado (el 28 de mayo de 2009) requerimiento de legalización de las obras en el plazo de tres meses.*

*H) A tal efecto el 16 de octubre de 2009 (con registro de entrada nº14.039) por el interesado se presenta Proyecto de legalización y reforma de la vivienda unifamiliar aislada en la parcela 70 de la Cornisa, en desarrollo de la licencia del proyecto básico, solicitando la legalización de la vivienda.*

*I) Asimismo consta en el expediente administrativo Auto nº53 de 25 de junio de 2009 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en virtud del cual se revoca el Auto de 12 de marzo de 2009 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº2 de Las Palmas. A este respecto se le da traslado al interesado para que formule alegaciones en el plazo de quince días, siguientes a la notificación practicada el 21 de octubre de 2009. Alegaciones que si bien fueron presentadas el 9 de noviembre de 2009 (RE nº15.329), están pendientes de resolución toda vez que se le ha dado trámite de audiencia a Doña Beate Karoline Pelka en virtud de su petición de 9 de noviembre de 2009 (RE nº15.328).*

## II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

*Primera.- El Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTENC), regula en los artículos 177 y siguientes el procedimiento del restablecimiento del orden jurídico perturbado.*

*Concretamente el artículo 178 del TRLOTENC, relativo a la legalización de los actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo, determina que:*

*“1.La legalización, si procede, de los actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación, uso del suelo y subsuelo requerirá el otorgamiento de la licencia urbanística y las autorizaciones previas complementarias, en su caso, que los legitimen.*

*2. Para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización regirán las mismas reglas establecidas para las licencias urbanísticas y otras autorizaciones que deban ser otorgadas, con las adaptaciones que se precisen reglamentariamente. Las resoluciones que se adopten sobre la legalización deberán ser notificadas a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural."*

*Pues bien, en cuanto a las reglas que han de observarse en el procedimiento de concesión de las licencias urbanísticas habrá que estar al artículo 166.5 del TRLOTENC, y al artículo 219.1 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, cuya letra d) determina que en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas "d) Deberán emitirse los informes administrativos de los servicios municipales que deben justificar la adecuación del acto pretendido a las normas de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicables."*

*A tal efecto, consta en el expediente la emisión de informe del Arquitecto Municipal, de fecha 30 de noviembre de 2009, en el que tras exponer la trayectoria del planeamiento municipal y las justificaciones jurídicas presentadas por el interesado en cuanto a qué Normativa Urbanística ha de ser tenida en cuenta para la concesión de licencia de legalización, concluye informar favorablemente la concesión de la licencia a la vivienda unifamiliar aislada desde la óptica de las Normas del Plan General de 1998, toda vez que es fiel reflejo de la licencia concedida el 5 de abril de 2001 al proyecto Básico, que es firme en vía administrativa.*

#### *Segunda.- DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.-*

*Como continuación a lo expuesto en la consideración primera desde el punto de vista jurídico es necesario analizar cuál debe ser la Normativa urbanística aplicable al Proyecto de Legalización presentado, toda vez que conforme expone el técnico municipal dicho proyecto de legalización justifica la aplicación de la normativa urbanística del Plan General de 1998 sobre la base de la licencia otorgada el 5 de abril de 2001 al Proyecto Básico de Vivienda, que es firme.*

*Si bien es cierto que la licencia al Proyecto básico es firme, lo que no puede dejar de tenerse en cuenta es que, aunque pudiera entenderse adquirido el derecho a la edificación, la vivienda ejecutada presenta variaciones respecto del Proyecto Básico, que si bien no son consideradas sustanciales por el técnico municipal, para su legalización se exige, conforme a los artículos 178, 166.5 del TRLOTENC y el artículo 219.1d) del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, que sean conformes "...a las normas de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicables". En cualquier caso, el cambio sobrevenido de planeamiento exige, antes de entrar a considerar la adecuación a la licencia al proyecto básico del proyecto de ejecución-legalización ahora presentado y la repercusión que pueda tener en su contraste la introducción de modificaciones no sustanciales, como decimos, dicho cambio de planeamiento exige agotar una vía previa, que más adelante se expone, y que como se verá consistirá en demorar el pronunciamiento sobre la legalización a la entrada en vigor del nuevo planeamiento actual/en tramitación.*

*En cuanto a qué debe entenderse por normativa "urbanística aplicable", el Tribunal Supremo en sentencia de 6 de febrero de 1995 (RJ 1072), en la que recoge reiteradísima*

*jurisprudencia, mantiene y declara que ha de estarse a la normativa vigente al tiempo de dictar resolución sobre el otorgamiento de la licencia, salvo que la resolución sea extemporánea en cuyo caso ha de estarse a la normativa vigente al tiempo de la solicitud (STS de 23-11-00 RJ 9063).*

*Partiendo de la base que la solicitud de la licencia fue presentada en el Registro General de la Corporación el 16 de octubre de 2009, habrá que estar a la Normativa del Plan General de Ordenación de 1989, (BOP Las Palmas nº82 de 22 de junio de 2007); documento de planeamiento que fue publicado a petición de la Consejería de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias tras acuerdo de la COTMAC de 2 de febrero de 2004 (BOC nº212 de 3 de noviembre de 2004) en el que se tenía por anulado judicialmente el acuerdo de la COTMAC de 16 de diciembre de 1998, por el que se aprobó definitivamente el PGOU de 1998, y asimismo se tenía por aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, 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 documento de planeamiento aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989.*

*A tal efecto procede advertir que conforme a las Normas Urbanísticas del PGO de 1989, y sobre la base del informe técnico municipal, el suelo en que se ubica la vivienda se clasifica de forma sobrevenida como un Suelo Urbanizable Programado S.U.P.-7-Solana Matorral, cuya ordenación se remite a la elaboración de un Plan Parcial y proyecto de urbanización, instrumentos de ordenación que no han sido objeto de tramitación y aprobación, lo que determina la inexistencia de ordenación pormenorizada para la parcela en cuestión.*

*En definitiva, no es posible informar la adecuación de la vivienda a las Normas Urbanísticas vigentes toda vez que carece de ordenación pormenorizada, necesaria para determinar su conformidad o disconformidad con la ordenación urbanística tal y como exige el artículo 166.5 del TRLOTENC y el artículo 219.1 del Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.*

*Por otra parte, debe traerse aquí la alegación formulada por el interesado respecto a considerar la vivienda como Fuera de Ordenación, en los términos establecidos en el artículo 44.4. del TRLOTENC. Pues bien, entiende la que suscribe que la situación de fuera de ordenación está prevista para situaciones en las que las edificaciones hayan obtenido previamente las licencias, y si bien dicha vivienda contaba con la licencia de obras y de primera ocupación, éstas fueron recurridas y anuladas judicialmente.*

### *Tercera. - DE LOS PRINCIPIOS JURÍDICOS.-*

*Teniendo presente la situación de planeamiento del municipio de Pájara, en la que por sentencias judiciales se tiene por anulado el planeamiento de 1998 (en virtud del cual se otorgaron las licencias urbanísticas de la vivienda sita en La Cornisa) y se tiene por aprobado por silencio administrativo positivo un documento de planeamiento que fue elaborado en 1989, cuya realidad social y económica era muy distinta de la actual, y cuya entrada en vigor ha supuesto, de forma sobrevenida, clasificaciones de suelo que no han sido realizadas sobre la realidad existente, y por tanto sin atender al fin concreto de "La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y del uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e*

*instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones, con específica atención a la ordenación insular del suelo que soporte la actividad turística.”, que recoge el artículo 6 del TRLOTENC, así como no atender a los Principios Generales de Ordenación, recogidos en el artículo 4 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, el cual determina que:*

*“1. La actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística se rige por los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución española.”*

*Debiendo tener bien presente el artículo 47 de la Constitución Española de 1978, por el caso que aquí se examina, el cual dispone que:*

*“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.”*

*Asimismo, es forzoso citar el criterio de la armonización de los requerimientos de desarrollo social y económico con la preservación y mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida, recogido en el artículo 3 del TRLOTENC, como uno entre tantos de los criterios que los poderes públicos canarios deben seguir en sus políticas de actuación con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.*

*Pero es más, al margen de los anteriores fines, criterios y principios citados referidos al Urbanismo, lo que tampoco puede dejar de tenerse en cuenta es que estamos ante una situación anómala no prevista por la legislación urbanística canaria ni estatal, al tratarse de una vivienda cuyas licencias urbanísticas han sido anuladas y que de no haberse anulado el Planeamiento de 1998 habría tenido la posibilidad de ser legalizada, conforme manifiesta el técnico municipal en su informe.*

*Por cuanto la situación planteada requiere ser matizada en virtud de los principios de legalidad, de eficacia y seguridad jurídica, y de proporcionalidad, dada la naturaleza de los perjuicios por causarle (recogidos en los artículos 9 y 103.1 de la Constitución, así como en el artículo 3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), es decir, la imposibilidad de poder ser contrastada la adecuación de la vivienda a la Normativa urbanística por carecer el PGO de 1989 de ordenación pormenorizada; un planeamiento que nace en el año 2007 de forma forzosa y que sin duda no refleja la situación económica y social del municipio de Pájara, porque si bien lo que aquí se debate es una licencia concreta, no debe olvidarse que esta situación afecta a todo el ámbito de La Cornisa, en la que se han dado licencias.*

*En último término debe recordarse el principio de interpretación conforme a la Constitución de todo el ordenamiento jurídico, recogido en el artículo 5.1 de la LOPJ.*

*Cuarta.- DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PÁJARA.-*

*Si la situación de planeamiento es compleja por los saltos temporales que sufre, esta situación puede complicarse aún más al estar en tramitación, por imperativo legal, la Revisión del Plan General de Ordenación de Pájara, en el que deberán recogerse como suelos urbanos aquéllos que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 50 del TRLOTENC, tal es el caso aquí planteado conforme informa el técnico municipal.*

*Luego deberá ser la Revisión del Plan General, que está en tramitación, el documento que permita informar la adecuación de la vivienda a la normativa urbanística toda vez que es el instrumento de ordenación urbanística competente para la ordenación de los suelos urbanos conforme determina el artículo 32 del TRLOTENC.*

#### Quinta.- DE LA JURISPRUDENCIA EN MATERIA DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.-

*Llegados a este punto, cabe citar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Santa Cruz de Tenerife-Sala de lo contencioso-administrativo nº35/2008, de 29 de febrero de 2008, en el que falla acceder a la suspensión cautelar de la orden de demolición de una vivienda en suelo rústico, y ello según manifiesta el Tribunal, en el Fundamento Jurídico Tercero, al entender que:*

*“Es criterio reiteradamente mantenido por Sala, el que refiere que a la hora de dictar sentencia sólo cabe considerar las normas urbanísticas vigentes, pero en el ámbito cautelar en el que nos encontramos, en anteriores ocasiones hemos accedido a la adopción de la medida cautelar cuando existe en trámite un nuevo planeamiento ante el cual no cabe descartar de manera suficiente la posibilidad de legalización.*

*Por estas razones procede también ahora acceder a la suspensión cautelar de la demolición.”*

*En esta misma línea se ha manifestado el Tribunal Superior de Justicia de Málaga, Sala de lo Contencioso-Administrativo, mediante Auto de 11 de enero de 2008 (REC 3994/1998) (JUR 2008\107534), en el que tras una extensa argumentación jurídica respecto a la ejecución de las sentencias, destacando especialmente los fundamentos jurídicos cuarto y quinto, siendo este último el que literalmente dice que:*

*“...la doctrina del Tribunal Constitucional sobre el derecho a la ejecución de las sentencias no se vincula a obtener del Tribunal sentenciador un pronunciamiento identificado con el estricto cumplimiento del fallo, sino que permite modulaciones justificadas y razonadas acerca de la forma de entender satisfecho el derecho constitucional.*

*Entre estas modulaciones lógicamente se puede incluir, porque así parece desprenderse de los artículos 105 y 109 de la Ley jurisdiccional ( RCL 1998, 1741) en relación a la legislación procesal civil que debemos aplicar supletoriamente, la capacidad que tiene el titular del derecho reconocido en sentencia de administrar su aplicación. Pudiendo no sólo desistir sino incluso apartarse de la ejecución.*

*En efecto, como afirma la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de junio de 2005 ( RJ 2005, 5244): “El apartamiento del proceso de ejecución de quienes lo habían instado, no comporta*

como consecuencia necesaria la terminación y archivo de tal proceso o fase ejecutiva, sino su pendency hasta que concluya el plazo hábil en que la ejecución pueda aún ser ordenada. Es así por la circunstancia misma de la atribución de legitimación activa en el proceso de ejecución no sólo a las partes, sino también a las personas afectadas, con inclusión de todas las que efectivamente puedan serlo y sin limitación a las que con anterioridad hubieran podido comparecer como tales. Esta extensión de la legitimación activa deja abierto el proceso de ejecución mientras ésta no haya tenido lugar y en tanto exista plazo hábil para ordenarla.

En cuanto a dicho plazo, la sentencia del Pleno considera la doble alternativa de aplicar al orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo el plazo quinquenal de caducidad que para interponer la demanda ejecutiva prevé el art. 518 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil ( RCL 2000, 34 y 962 y RCL 2001, 1892) , computado desde la entrada en vigor de esta ley, o el plazo general de prescripción de quince años establecido en el art. 1964 para las acciones personales que no tengan señalado término especial de prescripción”.

Esta gestión de la ejecución de las sentencias es consecuencia del especial régimen jurídico de las mismas en la jurisdicción Contencioso-Administrativa.”

Así como la argumentación esgrimida en el Fundamento Jurídico Octavo al manifestar que:

“Así las cosas tenemos lo siguiente. Se solicita la ejecución de una sentencia cuyo contenido era claro, una licencia sin Plan que le sirva de cobertura no es admisible jurídicamente porque falta el control de la legalidad entre la facultad que se pretende desarrollar como titular de un derecho relacionado con la propiedad, y lo que el ordenamiento jurídico autoriza a hacer en esa propiedad. En ejecución de esa sentencia se constata que la Administración condenada ha aprobado inicialmente el Plan de Ordenación Urbanística que sustituye al de 1986, publicado en el año 2000. Esta falta de normalidad en la tramitación y aprobación sucesiva de Planes era lo que reprochó la sentencia a la situación existente en el año 1998, fecha de emisión de la licencia. Cuestionando la sentencia la falta de referencia a planeamiento alguno por parte de la licencia concedida.

Por tanto la primera exigencia declarada en sentencia se está cumpliendo, tal y como ponen de manifiesto los escritos de las partes y el informe que obra en los autos emitido por el Equipo Redactor del Plan: la actividad urbanística y edificadora debe someterse a lo establecido en el Planeamiento, y para ello, es necesario que esta figura urbanística se trámite, se apruebe y se publique con arreglo al procedimiento legalmente establecido.

La otra consecuencia de la sentencia, derivada de la anulación de la licencia, esto es, la posible demolición de lo construido al amparo de una licencia ilegal, debe postergarse en el tiempo, tal y como solicitan todas las partes, incluida la Administración Autonómica, porque el pronunciamiento de demolición está íntimamente relacionado a la posibilidad de cumplir la sentencia de esta forma o de declararse la imposibilidad material de su cumplimiento por discrepancia con el nuevo planeamiento aprobado. Supuesto de inejecución material por cambio de legalidad sobrevinida que ha sido específicamente reconocido por el Tribunal Constitucional en sus sentencias 153/92 ( RTC 1992, 153) , 41 ( RTC 1993, 41) y 91/93 ( RTC 1993, 91) . Así como por el Tribunal Supremo en sus Auto, Sala 3ª, Sección Quinta de 22 de febrero de 1994 ( RJ 1994, 1463) y Sección Cuarta, de 12 de septiembre de 1995 ( RJ 1995,



693) . El primero de ellos afirmando, incluso, lo siguiente "proceder ahora al desmantelamiento del vertedero en cuestión supondría el absurdo de que acto seguido podría ser reinstalado en el mismo lugar de acuerdo con la legalidad vigente, que es el nuevo Plan de Ordenación Urbana".

Así las cosas y teniendo en cuenta todos los intereses en juego debemos entender que la Administración Autonómica vincula la ejecución de la sentencia, en el punto concreto de la demolición de las construcciones amparadas en la licencia anulada, al escenario jurídico que resulte de la aprobación definitiva del Planeamiento en tramitación.

Nuevo Plan que no se encuentra ni aprobado definitivamente ni publicado y, por tanto, no sabemos cuál será la regulación concreta que deba aplicarse a la edificación amparada por la licencia anulada. Inexistencia de Plan definitivamente aprobado y eficaz, por estar completamente publicado, que fue el escenario patológico que dio lugar a la situación existente en 1998 cuando se emitió la licencia anulada. Y por tanto no parece razonable que ahora hagamos un pronunciamiento sobre procedencia de demolición al amparo de un Plan que tampoco se encuentra definitivamente aprobado ni tampoco publicado pero que, como ponen de manifiesto todas las partes personadas en el incidente, puede incidir en la procedencia de la demolición o, por el contrario, la procedencia de declarar la inejecución material de la sentencia.

Como la Administración autonómica solicita expresamente que nuestro pronunciamiento definitivo se realice una vez publicado el Plan actualmente en tramitación, debemos estimar el incidente en este punto rechazando hacer, en este momento, ningún pronunciamiento sobre demolición."

Todas estas argumentaciones conducen a la Sala a estimar parcialmente la petición de la parte actora en lo relativo a aplazar la decisión sobre la procedencia de la demolición hasta el momento de la aprobación definitiva del Plan que se encuentra tan sólo aprobado inicialmente. Tal es el caso aquí planteado, toda vez que la Revisión del PGO de Pájara cuenta con Aprobación Inicial el 23 de mayo de 2003.

### III.- CONCLUSIÓN.-

Que la Normativa urbanística de aplicación al Proyecto de legalización y Reforma presentado el 16 de octubre de 2009 es el Plan General de Ordenación de Pájara de 1989, cuyas Normas Urbanísticas fueron publicadas en el BOP Las Palmas nº82 el 22 de junio de 2007. Y en el que el ámbito en el que se localiza la vivienda se clasifica como Suelo Urbanizable Programado SUP-7, que al no contar con el correspondiente Plan Parcial e instrumento de gestión aprobados carece de la ordenación pormenorizada necesaria para determinar su adecuación a la Normativa Urbanística.

Llegados a este punto, debe tenerse en cuenta que estamos ante un situación de retroceso temporal en el planeamiento urbanístico, y ello debido a la anulación judicial del PGOU de 1998, que ha supuesto no sólo que tenga que aplicarse un planeamiento de hace 20 años sino que se produzcan situaciones sobrevenidas de clasificaciones de suelo, hasta el punto que suelos que cuentan con todos los servicios urbanos exigibles por el artículo 50 y 51 del TRLOTENC, y por ende suelo urbano consolidado por la urbanización, sean ahora Suelos

*Urbanizables Programados conforme a las vigentes Normas del Plan General de 1989, tal es el caso de La Cornisa.*

*Esta absurda e incoherente situación urbanística en que se encuentra el Municipio de Pájara obedece a una falta de Normas transitorias aplicables cuando se produzcan anulaciones judiciales del calado que aquí se han producido, y que, además, obliga a publicar y entrar en vigor un planeamiento desfasado e inadaptado a los textos legales vigentes, y que en absoluto refleja la realidad existente del municipio; y que por tanto no es acorde con los Principios que rigen la Ordenación Urbanística canaria.*

*Además de quebrantar el principio de seguridad jurídica, provocando graves perjuicios al interés general y a los particulares, que como en el presente supuesto, de ser aplicable las Normas del PGOU de 1998 la vivienda sería legalizable, y máxime cuando el planeamiento se encuentra en Revisión por imperativo legal, el cual reflejará la realidad social y económica actual, además de una ordenación urbanística conforme a las realidades fácticas y jurídicas existentes, toda vez que, conforme cita el interesado en su escrito, el Tribunal Supremo manifiesta, en el Fundamento Jurídico Segundo de la sentencia de 11 de junio de 1992 (RJ1992/5079), que:*

*"B) Por otra parte, importa recordar que la discrecionalidad característica del planeamiento se manifiesta claramente a la hora de configurar el suelo urbanizable y el no urbanizable. Pero tal discrecionalidad opera dentro de un conjunto de límites de entre los cuales es de destacar ahora el que deriva del carácter reglado del suelo urbano.*

*La definición con rango legal del suelo urbano constituye un límite a la potestad de planeamiento pues la Ley -art. 78, a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo- determina que la clasificación de un terreno como tal suelo urbano depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de la edificación, de suerte que la Administración queda vinculada por una realidad que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias.*

*Así lo viene declarando reiteradamente la jurisprudencia -SS. 27 enero y 30 diciembre 1986 (RJ 1986\1125\_y\_RJ 1986\8124\_), 27 enero y 21 septiembre 1987 (\_RJ 1987\1995\_y\_RJ 1987\7162\_), 8-3-1988 (\_RJ 1988\1817\_), 20 marzo y 17 junio 1989 (\_RJ 1989\2243\_y\_RJ 1989\4731\_), 5 y 19 febrero 1990 (\_RJ 1990\942\_y\_RJ 1990\1322\_), 8 julio y 29 noviembre 1991 (\_RJ 1991\5736\_y\_RJ 1991\9383\_), 24 marzo y 18 mayo 1992 (\_RJ 1992\3386\_y\_RJ 1992\4219\_), etc.- que subraya que la clasificación de un suelo como urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador que ha de definirlo en función de la realidad de los hechos.*

*Y ha de advertirse que el art. 78, a) del Texto Refundido utiliza dos criterios -urbanización o consolidación de la edificación- que al articularse en un sistema alternativo determinan la consecuencia de que basta con que resulte aplicable uno solo de ellos para imponer la clasificación urbanística establecida en dicho precepto."*

*Por todo ello, y sobre la base de la sentencia nº35 de 29 de febrero de 2008, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Santa Cruz de Tenerife, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, así como sobre la base del Auto de 11 de enero de 2008 de la Sala de lo*

*Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Málaga, formulo, a la Junta de Gobierno Local, órgano competente para la concesión de las licencias urbanísticas, la siguiente*

**IV.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.-**

*Solicitar del órgano jurisdiccional competente la suspensión de la ejecución de la sentencia al estar próximo un nuevo documento de planeamiento, esto es la Revisión del Plan General de Pájara, el cual reflejará la ordenación urbanística conforme a la realidad existente y permitirá informar si es conforme o no a la ordenación urbanística de dicho planeamiento la legalización de la edificación que aquí nos ocupa, máxime cuando a tenor del informe técnico municipal la vivienda se ubica en un suelo urbano consolidado por la urbanización que, conforme determina el artículo 32.2 B)1 del TRLOTENC, es el Plan General el que establecerá la ordenación pormenorizada del suelo urbano con el mismo grado de detalle que un Plan Parcial ...".*

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 14 de diciembre de 2009, adoptó, entre otros, el acuerdo solicitar, por conducto de la representación procesal del Ayuntamiento de Pájara, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Las Palmas la suspensión de la ejecución de la sentencia al estar próxima la entrada en vigor de la Revisión del Plan General de Pájara, documento de planeamiento que reflejará la ordenación urbanística conforme a la realidad existente y permitirá informar si es conforme o no a la ordenación urbanística de dicho planeamiento la legalización de la edificación que aquí nos ocupa, fundamentalmente cuando ya se deja constancia en el informe técnico municipal la circunstancia de que la vivienda se ubica en un suelo urbano consolidado por la urbanización y que, conforme determina el artículo 32.2 B)1 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, debe ser el Plan General quien establezca la ordenación pormenorizada del suelo urbano con el mismo grado de detalle que un Plan Parcial.

Visto el informe jurídico elaborado con fecha 24 de marzo de 2010 por la Técnico de Administración General (Sra. Gozalo Matallana) con motivo del Auto de fecha 16 de marzo de 2010 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Las Palmas, que reza como sigue:

***"I.- ANTECEDENTES.-***

- a) Mediante acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno, tomado en sesión de 5 de abril de 2001, se concede a la entidad mercantil Pasema Futuro S.L. licencia urbanística para un proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada en la parcela 70 en el polígono de actuación PA-5 de La Cornisa, en este término municipal.*
- b) Mediante acuerdo de 22 de abril de 2002, se acuerda por la Comisión Municipal de Gobierno, conceder a la referida entidad licencia para proyecto de ejecución ( autorización de obras ) de vivienda unifamiliar aislada en la parcela 70 en Polígono de Actuación nº5 de "La Cornisa" en este término municipal.*
- c) Contra este último acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno se interpone, por Dña. Dolores Moreno Santana, en nombre y representación de Dña. Beate Carolina Pelka, recurso contencioso administrativo (s/rfa RCA nº 455/02), ante el Juzgado de lo*

*Contencioso-Administrativo nº3 de Las Palmas de Gran Canaria, dictando sentencia desestimatoria el 17 de enero de 2005.*

- d) *Dicha sentencia fue recurrida, mediante recurso de apelación (rollo de apelación nº176/05), por Dña. Dolores Moreno Santana, en nombre y representación de Dña. Beate Karolina Pelka, ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, el cual dictó el 30 de septiembre de 2005, sentencia estimatoria del recurso de apelación, revocando la sentencia de 17 de enero de 2005 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº3 de Las Palmas y, asimismo fallando anular el mentado acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 22 de abril de 2002 por ser disconforme con el ordenamiento jurídico al prescindir de un trámite impuesto "ex lege" en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, como es el informe jurídico, configurado como preceptivo por el artículo 166.5 del TRLOTENC, considerando el caso como supuesto de anulabilidad y no de nulidad radical como pretendía la parte recurrente.*
- e) *En ejecución de la sentencia de 30 de septiembre de 2005 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada el 15 de diciembre de 2005, acuerda convalidar el acuerdo anulado, si bien la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, mediante Auto de 10 de julio de 2008 anula el Auto del Juzgado de lo C-A nº3, el cual tenía por ejecutada la precitada sentencia, y ordena del Ayuntamiento de Pájara a ejecutarla en sus propios términos.*
- f) *Por su parte e íntimamente ligado con la licencia de obras, consta acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pájara, en sesión celebrada el 4 de marzo de 2004, por el que se otorga a la mercantil Pasema Futuro S.L. **licencia municipal de primera ocupación** para la vivienda de referencia respecto de la que se había concedido licencia de obras. Ahora bien dicho acuerdo fue recurrido por Dña. Dolores Moreno Santana, en nombre y representación de Dña. Beate Carolina Pelka, mediante recurso contencioso administrativo (s/rfa RCA nº 483/04), ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Las Palmas de Gran Canaria, dictando el mismo sentencia estimatoria de fecha 31 de enero de 2007. Y si bien dicha sentencia fue recurrida en apelación (rollo de apelación nº 139/05), finalmente la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en fecha 9 de noviembre de 2007, dicta sentencia desestimatoria del recurso de apelación confirmando el fallo adoptado en el Juzgado en la que se anulaba la licencia de primera ocupación.*

*En el procedimiento de ejecución de la sentencia en cuestión, por la representación de Doña Beate Carolina Pelka, en fecha 17 de julio de 2008, se presenta escrito ante el Juzgado que debe conocer del mismo, solicitando que por el Ayuntamiento se proceda a comunicar a las empresas el corte de los suministros de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y cable, así como que se inste al afectado para que cese en el uso de la vivienda. Si bien, tras escritos de oposición de la parte demandada y codemandada, **el Juzgado dicta Auto en fecha 12 de marzo de 2009** en cuyos razonamientos jurídicos expone que, tras la anulación de la licencia de primera ocupación "(...) cabe destacar que deben llevarse a cabo por parte de la administración las actuaciones tendentes a la reposición de la situación al estado anterior al de la referida licencia, instando a la parte a legalizar la situación, dándole un plazo para ello, y advirtiéndole de los efectos que conlleva la inobservancia de dichos requerimientos en cuanto a la posibilidad de adoptar otras medidas*

*más coercitivas encaminadas al restablecimiento del orden infringido”; añadiendo que “Sólo tras esto, y siempre dentro de este procedimiento de restablecimiento, podrá la administración acordar la medida de corte de los suministros de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y demás que interesa la parte recurrente”, tras lo cual procede en su parte dispositiva a “Declarar no ejecutada, en sus propios términos, la sentencia dictada en el presente procedimiento y, en consecuencia, requerir al Ayuntamiento para que en el un plazo de 15 días, proceda a requerir a los afectados en los términos expuestos en esta resolución, fijándoles un plazo de tres meses para proceder a la legalización de las obras, y de no llevarse a efecto, siguiendo adelante con las actuaciones procedentes hasta restablecer la legalidad infringida”.*

- g) Pues bien en cumplimiento de lo dispuesto en el Auto de 12 de marzo de 2009 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº2 de Las Palmas, se notifica al interesado (el 28 de mayo de 2009) requerimiento de legalización de las obras en el plazo de tres meses.*
- h) Al respecto se advierte que con fecha 16 de octubre de 2009 (con registro de entrada nº14.039) por el interesado se presenta Proyecto de legalización y reforma de la vivienda unifamiliar aislada en la parcela 70´ de la Cornisa, en desarrollo de la licencia del proyecto básico, **solicitando la legalización de la vivienda.***
- i) Asimismo consta en el expediente administrativo Auto nº53 de 25 de junio de 2009 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en virtud del cual se revoca el Auto de 12 de marzo de 2009 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº2 de Las Palmas. A este respecto se le da traslado al interesado para que formule alegaciones en el plazo de quince días, siguientes a la notificación practicada el 21 de octubre de 2009. Alegaciones que si bien fueron presentadas el 9 de noviembre de 2009 (RE nº15.329), están pendientes de resolución toda vez que se le ha dado trámite de audiencia a Doña Beate Karoline Pelka en virtud de su petición de 9 de noviembre de 2009 (RE nº15.328).*
- j) Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 14 de diciembre de 2009, acordó solicitar del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº3 la suspensión de la ejecución de la sentencia dictada en el mismo. Ahora bien consta en el expediente oficio de la Asesora Letrada municipal, de 23 de marzo de 2010, en la que pone en conocimiento de la Oficina técnica municipal que mediante Auto de 16 de marzo de 2010 se ha desestimado el recurso de súplica interpuesto contra la providencia de 27 de enero de 2010, en la que se manifestaba que no cabía la suspensión de la ejecución solicitada por la Junta de Gobierno, requiriéndose al efecto la emisión de informe jurídico respecto a la posibilidad de legalización de vivienda solicitada por la entidad Pasema Futuro S.L.*

## **II.- OBJETO DEL INFORME JURÍDICO.-**

*El presente informe tiene por objeto examinar la conformidad y posible legalización de la vivienda sita en la parcela 70´ del ámbito de La Cornisa cuya autorización de inicio de obra y de primera ocupación han sido anuladas judicialmente, y ello conforme al requerimiento practicado por la Asesora letrada municipal con fecha 23 de marzo de 2010, en la que da cuenta a la Oficina Técnica municipal del Auto del Juzgado de los Contencioso-Administrativo nº3 de Las Palmas de 16 de marzo de 2010.*

### III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

#### PRIMERA.- DE LA LEGALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.-

*El Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTENC), regula en los artículos 177 y siguientes el procedimiento del restablecimiento del orden jurídico perturbado.*

*Concretamente el artículo 178 del TRLOTENC, relativo a la legalización de los actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo, determina que:*

*"1.La legalización, si procede, de los actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación, uso del suelo y subsuelo requerirá el otorgamiento de la licencia urbanística y las autorizaciones previas complementarias, en su caso, que los legitimen.*

*2. Para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización regirán las mismas reglas establecidas para las licencias urbanísticas y otras autorizaciones que deban ser otorgadas, con las adaptaciones que se precisen reglamentariamente. Las resoluciones que se adopten sobre la legalización deberán ser notificadas a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural."*

*Pues bien, en cuanto a las reglas que han de observarse en el procedimiento de concesión de las licencias urbanísticas habrá que estar al artículo 166.5 del TRLOTENC, y al artículo 219.1 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, cuya letra d) determina que en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas "d) Deberán emitirse los informes administrativos de los servicios municipales que deben justificar la adecuación del acto pretendido a las normas de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicables."*

*A tal efecto, consta en el expediente la emisión de informe del Arquitecto Municipal, de fecha 30 de noviembre de 2009, en el que tras exponer la trayectoria del planeamiento municipal y las justificaciones jurídicas presentadas por el interesado en cuanto a qué Normativa Urbanística ha de ser tenida en cuenta para la concesión de licencia de legalización, concluye informar favorablemente la concesión del licencia a la vivienda unifamiliar aislada desde la óptica de las Normas del Plan General de 1998, toda vez que es fiel reflejo de la licencia concedida el 5 de abril de 2001 al proyecto Básico, que es firme en vía administrativa.*

*Al respecto, y sobre la base de los antecedentes antes expuestos, debe tenerse presente que la vivienda en cuestión obtuvo en primer lugar licencia a un proyecto básico, posteriormente una autorización de inicio de obras y tras la ejecución de las obras la licencia de primera ocupación así como la preceptiva cédula de habitabilidad. Ahora bien, la autorización de inicio de obra así como la licencia de primera ocupación han sido anuladas judicialmente lo que comporta que la vivienda carezca de títulos legitimantes, dejando a salvo la cédula de habitabilidad que sigue siendo eficaz al no haber sido anulada ni recurrida.*

## SEGUNDA.- DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.-

*Como continuación a lo expuesto en la consideración primera desde el punto de vista jurídico es necesario analizar cuál debe ser la Normativa urbanística aplicable al Proyecto de Legalización presentado, toda vez que conforme expone el técnico municipal dicho proyecto de legalización justifica la aplicación de la normativa urbanística del Plan General de 1998 sobre la base de la licencia otorgada el 5 de abril de 2001 al Proyecto Básico de Vivienda, que es firme.*

*Si bien es cierto que la licencia al Proyecto básico es firme, lo que no puede dejar de tenerse en cuenta es que, aunque pudiera entenderse adquirido el derecho a la edificación, la vivienda ejecutada presenta variaciones respecto del Proyecto Básico, que si bien no son consideradas sustanciales por el técnico municipal, para su legalización se exige, conforme a los artículos 178, 166.5 del TRLOTENC y el artículo 219.1d) del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, que sean conformes "...a las normas de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicables".*

*En cuanto a qué debe entenderse por normativa "urbanística aplicable", el Tribunal Supremo en sentencia de 6 de febrero de 1995 (RJ 1072), en la que recoge reiteradísima jurisprudencia, mantiene y declara que ha de estarse a la normativa vigente al tiempo de dictar resolución sobre el otorgamiento de la licencia, salvo que la resolución sea extemporánea en cuyo caso ha de estarse a la normativa vigente al tiempo de la solicitud (STS de 23-11-00 RJ 9063).*

*Partiendo de la base que la solicitud de la licencia fue presentada en el Registro General de la Corporación el 16 de octubre de 2009, habrá que estar a la Normativa del Plan General de Ordenación de 1989, (BOP Las Palmas nº82 de 22 de junio de 2007); documento de planeamiento que fue publicado a petición de la Consejería de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias tras acuerdo de la COTMAC de 2 de febrero de 2004 (BOC nº212 de 3 de noviembre de 2004) en el que se tenía por anulado judicialmente el acuerdo de la COTMAC de 16 de diciembre de 1998, por el que se aprobó definitivamente el PGOU de 1998, y asimismo se tenía por aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, 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 documento de planeamiento aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989.*

*A tal efecto procede advertir que conforme a las Normas Urbanísticas del PGO de 1989, y sobre la base del informe técnico municipal, el suelo en que se ubica la vivienda se clasifica de forma sobrevenida como un **Suelo Urbanizable Programado S.U.P.-7-Solana Matorral**, cuya ordenación se remite a la elaboración de un Plan Parcial y proyecto de urbanización, instrumentos de ordenación que no han sido objeto de tramitación y aprobación, lo que determina la inexistencia de ordenación pormenorizada para la parcela en cuestión.*

*En definitiva, no es posible informar la adecuación de la vivienda a las Normas Urbanísticas vigentes (PGOU de 1989 vigente en el momento de la solicitud de legalización) toda vez que carece de la ordenación pormenorizada necesaria para determinar su conformidad o disconformidad con la ordenación urbanística tal y como exige el artículo 166.5 del TRLOTENC y el artículo 219.1 del Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.*

*TERCERA.- DEL ENCAJE DEL PROYECTO DE LEGALIZACIÓN Y REFORMA PRESENTADO EL 16 DE OCTUBRE DE 2009 EN EL PROYECTO BÁSICO QUE OBTUVO LICENCIA EL 5 DE ABRIL DE 2001 Y QUE ES FIRME EN VÍA ADMINISTRATIVA.-*

*Al margen de que el PGOU de 1989 no cuente con la ordenación pormenorizada necesaria para poder examinar la adecuación y conformidad de lo ejecutado, y así resolver sobre la legalización de la vivienda, lo que no puede dejar de examinarse es si el proyecto de legalización y reforma presentado el 16 de octubre de 2009 tiene encaje en la licencia concedida al proyecto básico el 5 de abril de 2001, firmen en vía administrativa, y que ha sido objeto de examen por el arquitecto municipal, en su informe de 12 de noviembre de 2009, toda vez que el proyecto presentado ha sido elaborado conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU de 1998 justificando su aplicación en la licencia concedida al proyecto básico.*

*Pues bien, el arquitecto municipal, concluye informar favorablemente la licencia al proyecto de legalización y reforma presentado toda vez que si bien existen variaciones entre la vivienda planteada en el proyecto básico y la ejecutada éstas no revisten el carácter de sustanciales.*

*Conviene aquí detenerse a examinar las variaciones no sustanciales a las que se refiere el arquitecto municipal en su informe de 12 de noviembre de 2009, relativas a la volumetría, funcionalidad y parámetros urbanísticos de la vivienda.*

*Al respecto cabe citar el informe emitido por la FECAM, el 2 de marzo de 2009, respecto a la viabilidad de una licencia de primera ocupación en cuya tramitación se advirtieron diferencias entre los proyectos básico y de ejecución de obras, teniendo en cuenta que estas obras no se ajustarían al nuevo Plan General de Ordenación que había entrado en vigor. Respecto a la discordancia entre los proyecto de ejecución y básico manifiesta la FECAM que:*

*“La eventual discordancia detectada entre el Proyecto Básico, que sirvió de base al otorgamiento de la licencia, y el de Ejecución, que amparó el inicio y realización de las obras, deberá resolverse por el Ayuntamiento tomando en consideración tanto las exigencias de los principios de legalidad y seguridad jurídica (art. 9.3 CE) como los de confianza legítima (art. 3.1 de la Ley 30/12992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común) y de proporcionalidad (art. 6 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de Junio de 1955) que deben presidir su actuación, valorando la utilización de las potestades de intervención administrativa a la luz de la entidad real del desajuste entre los proyectos considerados. O dicho de otra forma, atendiendo a las circunstancias del caso y a la entidad de la supuesta ilegalidad contenida en el proyecto de ejecución, deberá valorar el Ayuntamiento si resulta desproporcionado en este momento actuar contra sus propios actos anteriores produciendo un daño excesivo al particular en relación al daño a los intereses generales y a terceros causado por aquella parte de la obra ejecutada al amparo del Proyecto de Ejecución que no coincide con la prevista en el Proyecto Básico.*

*Resulta muy ilustrativa a estos efectos la Sentencia nº 1065/2001, de 25 de junio, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (Sala de Valladolid), dictada en el recurso*



*contencioso-administrativo interpuesto contra el Decreto de la Alcaldía de Bermillo de Sayago (Zamora) de 1 de octubre de 1997 por el que se ordena la inmediata paralización de las obras de construcción que llevaba a cabo la entidad recurrente y se requiere al interesado para que legalice la situación en el plazo máximo de dos meses, pretendiéndose por la parte actora que se anulara el acto impugnado y se condenara al Ayuntamiento demandado a indemnizarla por los daños y perjuicios causados por la paralización de las obras. En dicha sentencia se establece la siguiente doctrina:*

*<<Para la resolución de este recurso ha de señalarse, en primer lugar, que, si bien es posible adoptar la paralización de las obras en ausencia del proyecto de ejecución cuando la licencia ha sido concedida únicamente con el proyecto básico, también lo es que esto no sucede en este caso en que la entidad recurrente ya había presentado, en febrero de 1997, el proyecto de ejecución cuando se adoptó el acto aquí impugnado. La cuestión estriba, no obstante, en si el proyecto de ejecución presentado era o no conforme con las previsiones del proyecto básico con el que se había concedido la licencia de obras, pues esto se niega en el acto impugnado. Pues bien, del informe pericial del Arquitecto señor A. L., al que antes se ha hecho referencia, resulta que las diferencias entre ambos proyectos «no supone que los mismos puedan catalogarse de distintos», al conservar el programa básico y ser prácticamente idéntico el diseño arquitectónico. Ciertamente en el informe emitido por el Arquitecto Técnico del Servicio de Asistencia al Municipio de la Diputación Provincial de Zamora de 3 de marzo de 1997, que consta en el expediente remitido, se señaló, en relación con el proyecto de ejecución presentado, que, por el grado de inclinación de la cubierta, la zona bajo cubierta podría destinarse «a ser habitable», por lo que se considera que debería mantenerse la cubierta del proyecto básico. Esto, sin embargo, viene desvirtuado por lo señalado en ese informe pericial al indicarse que de la comparación del proyecto básico y de ejecución visados no se deduce una alteración sustancial en la situación y traza de la cubierta del edificio, lo que lleva aparejado que la volumetría de éstas sea similar. Así mismo se indica que «en ninguno de los dos proyectos analizados y visados aparece utilizable la planta bajo cubierta». Ha de señalarse asimismo que la única discrepancia que se contiene en el informe técnico emitido por el citado Servicio de la Diputación Provincial de Zamora respecto del proyecto de ejecución en relación con el básico, con el que se había concedido la licencia, se refería a la mencionada inclinación de la cubierta, por lo que tampoco procedía la paralización de las obras, al amparo del art. 184 de la Ley del Suelo de 1976, que se cita en el acto impugnado, al efectuarse sin ajustarse a las condiciones de la licencia, toda vez que cuando se dictó ese acto no se estaban efectuando obras en esa cubierta, como resulta de las fotografías acompañadas al acta notarial de 12 de noviembre de 1997, que consta en autos. Todo ello supone que la suspensión de las obras, adoptada en el Decreto de la Alcaldía impugnado de 10 de octubre de 1997 no era procedente por lo que ha de ser anulado>>.*

*De lo expuesto cabría deducir que al menos en opinión de la FECAM sería factible sobre la base de los principios de legalidad y seguridad jurídica (art. 9.3 CE) como los de confianza legítima (art. 3.1 de la Ley 30/12992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común) y de proporcionalidad (art. 6 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de Junio de 1955) el encaje del proyecto de ejecución en el básico cuando las variaciones no sean sustanciales.*

Ahora bien, en el presente supuesto existe un incumplimiento de los parámetros urbanísticos, esto es la altura de la línea de cornisa, que excede en 30 centímetros de lo permitido por las Normas Urbanísticas del PGOU de 1998, lo que impide encajar el proyecto de legalización en el de ejecución, y si bien el interesado plantea como solución la demolición parcial y reconstrucción de una parte de la cubierta inclinada (de ahí que el proyecto se denomine también de Reforma), para ajustarse al proyecto básico desde el punto de vista jurídico ha de informarse que a la reforma le ha de ser aplicable la normativa urbanística vigente al tiempo de la solicitud (16 de octubre de 2009), que como ya se ha expuesto es el PGOU de 1989, el cual carece de ordenación pormenorizada lo que lleva a concluir la improcedencia en la concesión de la licencia al proyecto de legalización y reforma ya que tal cual está ejecutada la vivienda no es susceptible de encajar en el diseño aprobado por la Comisión de Gobierno el 5 de abril de 2001, sino que para ello es necesario previamente la reforma de la cubierta que es una obra nueva a la cual ha de aplicarse el PGOU de 1989.

No obstante, entiende la que suscribe que aquí se está planteando un grave perjuicio para el interesado quien como consecuencia de la anulación judicial del Plan General de Ordenación de 1998, respecto del cual obtuvo las licencias urbanísticas al proyecto básico (firme) y de autorización de inicio de obras (anulada judicialmente), se ve ahora impedido en la legalización de su vivienda por una cuestión de incumplimiento en la altura de cornisa, y que en opinión de esta técnico jurídico la solución a esta cuestión radica en la suspensión de la ejecución de la sentencia como ya fue argumentado y justificado jurídicamente en informe previo, y si bien así fue planteado, finalmente el órgano judicial competente para la ejecución de la sentencia ha resuelto finalmente desestimar la suspensión.

CUARTA.- Por otra parte, debe traerse aquí la alegación formulada por el interesado respecto a considerar la vivienda como Fuera de Ordenación, en los términos establecidos en el artículo 44.4 del TRLOTENC. Pues bien, entiende la que suscribe que la situación de fuera de ordenación está prevista para situaciones en las que las edificaciones hayan obtenido previamente las licencias, y si bien dicha vivienda contaba con la licencia de obras y de primera ocupación, éstas fueron recurridas y anuladas judicialmente.

### III.- CONCLUSIÓN.-

Que la Normativa urbanística de aplicación al Proyecto de legalización y Reforma presentado el 16 de octubre de 2009 es el Plan General de Ordenación de Pájara de 1989, cuyas Normas Urbanísticas fueron publicadas en el BOP Las Palmas nº82 el 22 de junio de 2007. Y en el que el ámbito en el que se localiza la vivienda se clasifica como Suelo Urbanizable Programado SUP-7, que al no contar con el correspondiente Plan Parcial e instrumento de gestión aprobados carece de la ordenación pormenorizada necesaria para determinar su adecuación a la Normativa Urbanística.

Llegados a este punto, debe tenerse en cuenta que estamos ante un **situación de retroceso temporal en el planeamiento urbanístico**, y ello debido a la anulación judicial del PGOU de 1998, que ha supuesto no sólo que tenga que **aplicarse un planeamiento de hace 20 años** sino que se produzcan situaciones sobrevenidas de clasificaciones de suelo, hasta el punto que suelos que cuentan con todos los servicios urbanos exigibles por el artículo 50 y 51 del TRLOTENC, y por ende suelo urbano consolidado por la urbanización, sean ahora

*Suelos Urbanizables Programados conforme a las vigentes Normas del Plan General de 1989, tal es el caso de La Cornisa.*

*Esta absurda e incoherente situación urbanística en que se encuentra el Municipio de Pájara obedece a una falta de Normas transitorias aplicables cuando se produzcan anulaciones judiciales del calado que aquí se han producido, y que, además, obliga a publicar y entrar en vigor un planeamiento desfasado e inadaptado a los textos legales vigentes, y que en absoluto refleja la realidad existente del municipio; y que por tanto no es acorde con los Principios que rigen la Ordenación Urbanística canaria.*

*Además de quebrantar el principio de seguridad jurídica, provocando graves perjuicios al interés general y a los particulares, que como en el presente supuesto, de ser aplicable las Normas del PGOU de 1998 la vivienda sería legalizable, y máxime cuando el planeamiento se encuentra en Revisión por imperativo legal, el cual reflejará la realidad social y económica actual, además de una ordenación urbanística conforme a las realidades fácticas y jurídicas existentes, toda vez que, conforme cita el interesado en su escrito, el Tribunal Supremo manifiesta, en el Fundamento Jurídico Segundo de la sentencia de 11 de junio de 1992 (RJ1992/5079), que:*

*“B) Por otra parte, importa recordar que la discrecionalidad característica del planeamiento se manifiesta claramente a la hora de configurar el suelo urbanizable y el no urbanizable. Pero tal discrecionalidad opera dentro de un conjunto de límites de entre los cuales es de destacar ahora el que deriva del carácter reglado del suelo urbano.*

*La definición con rango legal del suelo urbano constituye un límite a la potestad de planeamiento pues la Ley -art. 78, a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo- determina que la clasificación de un terreno como tal suelo urbano depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de la edificación, de suerte que la Administración queda vinculada por una realidad que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias.*

*Así lo viene declarando reiteradamente la jurisprudencia -SS. 27 enero y 30 diciembre 1986 ( RJ 1986\1125 y RJ 1986\8124 ), 27 enero y 21 septiembre 1987 ( RJ 1987\1995 y RJ 1987\7162 ), 8-3-1988 ( RJ 1988\1817 ), 20 marzo y 17 junio 1989 ( RJ 1989\2243 y RJ 1989\4731 ), 5 y 19 febrero 1990 ( RJ 1990\942 y RJ 1990\1322 ), 8 julio y 29 noviembre 1991 ( RJ 1991\5736 y RJ 1991\9383 ), 24 marzo y 18 mayo 1992 ( RJ 1992\3386 y RJ 1992\4219 ), etc.- que subraya que la clasificación de un suelo como urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador que ha de definirlo en función de la realidad de los hechos.*

*Y ha de advertirse que el art. 78, a) del Texto Refundido utiliza dos criterios -urbanización o consolidación de la edificación- que al articularse en un sistema alternativo determinan la consecuencia de que basta con que resulte aplicable uno solo de ellos para imponer la clasificación urbanística establecida en dicho precepto.”*

*Pero es que además, en el presente supuesto existe un acto administrativo firme, que es la licencia a proyecto básico otorgado por la Junta de Gobierno Local el 5 de abril de 2001 (Notificación practicada el 23 de junio de 2001) y que es firme en vía administrativa por no haber sido recurrido en vía administrativa ni judicial.*

*Acto administrativo que ha de reputarse nulo, tal y como ha venido manifestando recientemente la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, respecto de las licencias urbanísticas otorgadas en otros ámbitos de desarrollo del PGO de 1998 (Plan Parcial Canalbión), que al igual que la presente, son nulas de pleno derecho por haberse otorgado respecto de un Plan General cuyas normas urbanísticas no se publicaron no entraron en vigor, y por tanto carente de eficacia jurídica.*

*Ahora bien, la nulidad de pleno derecho de un acto administrativo exige su declaración mediante la tramitación de un procedimiento de revisión de oficio, conforme determina el artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y que encuentra su límite en el artículo 106 de la citada ley, al establecer que:*

*“Las facultades de revisión no podrán ser ejercitadas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes.”*

*En esta línea se ha manifestado el **Consejo Consultivo de Canarias mediante Dictamen nº 157/2008**, en el que concluye informar desfavorablemente la revisión de oficio iniciada por el Ayuntamiento de La Oliva respecto de una licencia que es nula de pleno derecho y ello sobre la base del artículo 106 del Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y que justifica en el apartado segundo del Quinto Fundamento Jurídico, cuyo tenor literal es el que sigue:*

*“2. Ahora bien, tal como señaló este Consejo en su Dictamen 112/2004, “no se trata sólo de ver si estamos ante un supuesto de nulidad de pleno derecho (...). Para fundar un criterio favorable o desfavorable a la revisión de oficio este Consejo Consultivo no puede pronunciarse sólo acerca de la legalidad o ilegalidad del acto presunto en cuestión, pues le corresponde también ponderar la inexistencia o eventual presencia, en cada caso concreto, de circunstancias que pudieran constituirse en límites para el ejercicio por la Administración de sus facultades revisoras. La revisión de oficio constituye una prerrogativa de la Administración para retirar inmediatamente de la vida jurídica actos nulos de pleno derecho; pero siendo el más directo no es el único camino para alcanzar tal fin. Y, sin duda, por ese mismo carácter extraordinario el art. 106 LRJAP-PAC exige verificar la posible existencia de límites a su ejercicio. En este marco legislativo está obligado este Consejo a fundar y formular su consulta favorable o desfavorable a la pretensión de revisión de oficio de la Administración”.*

*En su Dictamen de 19 de abril de 2001, afirma el Consejo de Estado que “por el carácter excepcional de la nulidad, las causas previstas en el art. 62.1 LRJAP-PAC deben ser objeto de una interpretación estricta, máxime si se trata de la contemplada en el apartado f) pues, en otro caso, podrían cobijarse en este supuesto determinadas infracciones del Ordenamiento jurídico que por su entidad sólo son merecedoras de la sanción de anulabilidad (...). Una interpretación flexible o extensiva de la causa de nulidad iría, además, en contra de la finalidad pretendida por el Legislador de constreñir la utilización del procedimiento de revisión de oficio, en cuanto potestad privilegiada de la Administración que excluya la heterotutela judicial, a las más graves infracciones del Ordenamiento jurídico, teniendo que acudir en los demás casos a la Jurisdicción contencioso-administrativa, previa declaración de lesividad del acto para el interés público”.*

*Esta interpretación moderadora del uso de las facultades de revisión debe llevarnos, para resolver acerca de la revisión de oficio, a considerar no sólo la eventual contradicción con la legalidad del acto en cuestión, sino también a ponderar la existencia de límites al ejercicio de tales facultades de revisión. Establece el art. 106 LRJAP-PAC que tales facultades no podrán ser ejecutadas cuando por determinadas circunstancias su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, a los derechos de los particulares o a las leyes.*

*Pues bien, en el presente caso concurren determinadas circunstancias relativas al modo de proceder administrativo que habrán de ser ponderadas. Tal y como se puso de relieve en el relato de los antecedentes (Fundamento II), conviene resaltar, en primer lugar, que entre los años 1998 y 2000, y en sucesivas ocasiones, J.B.D.D.F. y A.C.V.J.D. solicitaron al Ayuntamiento de La Oliva calificación urbanística para una vivienda unifamiliar que pretendían construir en la localidad de Lajares; por lo tanto, ha transcurrido un muy dilatado lapso de tiempo hasta que la Administración decidió la tramitación del procedimiento revisor que nos ocupa (7 de febrero de 2008). En segundo lugar, tampoco puede soslayarse que en este extenso período los referidos solicitantes obtuvieron la preceptiva calificación territorial al proyecto presentado por parte del Cabildo Insular de Fuerteventura (22 de marzo de 2001), y que escasamente un mes más tarde (abril de 2001) es cuando se aprueba el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura en el que se califica el suelo en el que pretendían construir la vivienda como suelo rústico de aptitud productiva, cuando al tiempo de formular la solicitud estaba clasificado por las Normas subsidiarias de La Oliva como suelo rústico en la categoría de asentamiento rural. En tercer lugar, que en el expediente hay un informe técnico favorable, de fecha 25 de enero de 2002, en el que, entre otras cosas, se indica que el proyecto presentado se ajusta al autorizado y que en cuanto a su afectación por el Plan Insular de Fuerteventura, se considera que esta afección está salvada por la autorización de Política Territorial publicada en el BOC el 11 de julio de 2001. En cuarto lugar, y de manera significativa, que a pesar de los informes desfavorables y de la aprobación provisional del Plan General de La Oliva (enero de 2003), el Ayuntamiento otorga la licencia urbanística solicitada el 4 de febrero de 2003. Y en quinto lugar, que a partir de este momento hay que esperar nada menos que cinco años para que el Ayuntamiento de La Oliva acuerde el inicio del procedimiento de revisión de oficio, decisión que sólo adopta tras la solicitud de licencia de primera ocupación y acometidas de agua y luz, así como de la cédula de habitabilidad para la vivienda construida en virtud de la licencia de obras otorgada (diciembre de 2007).*

*Pues bien, considera este Organismo que el comportamiento administrativo analizado no puede justificar ahora la vía rápida de la revisión de oficio, facultad excepcional que no siempre cabrá ejercitar. En efecto, resultaría contraria a la equidad la desproporción que significa abrir la vía rápida del procedimiento revisor por una Administración que, en abierta contradicción con su actividad anterior (otorgamiento de la licencia urbanística), dejó transcurrir cinco años para obtener la nulidad de una licencia por ella misma concedida.*

*La desidia administrativa resulta más evidente aún, reiteramos, a poco que se tenga en cuenta que esta reciente actuación de la Corporación Local vino motivada exclusivamente por la solicitud de licencia de primera ocupación y acometidas de agua y luz, así como de la cédula de habitabilidad para la vivienda que se construyó años atrás al abrigo de la licencia de obras otorgada. "La equidad supone una llamada a acudir a los principios superiores de justicia para decidir un caso para el que resulta inadecuada la regla legal. En la revisión de oficio la Administración ejercita una prerrogativa, que como se ha señalado más atrás debe ser*

*ejercitada sólo excepcionalmente. El principio del equilibrio entre las partes en la defensa de sus respectivas argumentaciones jurídicas cede en la revisión de oficio a favor de la Administración, por el carácter preferente de los intereses públicos que defiende; el particular podrá luego acudir a los Tribunales en busca de mejor derecho (DCC 112/2004)". Pero la negligente conducta de la Administración presente en este caso no puede hasta ese punto usar de tal prerrogativa, pues ello generaría una desproporcionada desigualdad de trato contraria a la equidad. Por todo ello, en estas circunstancias las facultades de revisión de oficio no podrán ser ejecutadas, tal como establece el art. 106 LRJAP-PAC.*

*A mayor abundamiento, y con idéntica consecuencia, ha de advertirse no solo que, habiendo sido la zona suelo rústico de asentamiento rural, deben existir viviendas en el lugar, habiendo sido autorizada la del interesado por tal motivo, de modo que no genera una situación extraña o irreconciliable con el entorno la existencia ahora de la residencia en cuestión, la cual, desde luego, no obsta al cumplimiento de los fines a alcanzar con la nueva calificación de suelo rústico de protección agraria, máxime por lo antedicho y por seguirse tolerando, aunque con ciertas limitaciones, el uso residencial; ni en estas condiciones tampoco están en riesgo o peligro otros fines u objetivos dotados de mayor protección y exigencias por su relevancia para el interés público, en relación con otras calificaciones de suelo rústico también previstas en el TRLOTEN o en el propio Plan Insular."*

*A tenor de los hechos y fundamentos de derecho antes expuestos procede elevar a la Junta de Gobierno Local, órgano competente para la concesión de las licencias urbanísticas la siguiente*

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

*A la vista de la complejidad del asunto que aquí se dilucida cabría concluir con dos vías de resolución, es decir, si se tiene en cuenta que el proyecto de legalización y reforma presentado por el interesado el 16 de octubre de 2009 no es conforme con el proyecto básico aprobado por la Comisión Municipal de Gobierno el 5 de abril de 2001, y asimismo no conforme con las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de 1989 vigente y de aplicación, cabría desde el punto de vista jurídico concluir en la improcedencia en la concesión de la licencia; o bien, entender la procedencia si se tiene en cuenta el informe del técnico municipal, de 12 de noviembre de 2009, quien a pesar de la existencia de variaciones no sustanciales, informa favorablemente el proyecto de legalización y reforma respecto del proyecto básico aprobado por la Comisión Municipal de Gobierno el 5 de abril de 2001, el cual a pesar de ser nulo de pleno derecho, por haberse otorgado al amparo del Plan General de 1998 (que no entró en vigor), requiere de un procedimiento de revisión que así lo declare conforme al artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y que tiene por límite las causas establecidas en el artículo 106 de la citada ley, concurriendo entre otras causas el tiempo transcurrido y el grave perjuicio al interés general, ya que esta situación se extiende a todas aquellas licencias urbanísticas otorgadas respecto del PGO de Pájara de 1998 y demás planeamiento municipal que no hubiese entrado en vigor por la falta de publicación de sus Normas.*

*Dada la complejidad y gravedad de la situación jurídico-urbanística aquí planteada, entiende la que suscribe que ésta debe ser analizada por un experto de reconocido prestigio en la materia de urbanismo que, ajeno al problema planteado, emita una opinión jurídica sobre la*

*procedencia o no en la concesión de la licencia urbanística a la vista de los antecedentes al comienzo relatados ...".*

Resultando que con fecha 13 de abril de 2010 (R.E. nº 5296) se recibe comunicación del Sr. Catedrático de Derecho Administrativo D. Tomás Ramón Fernández Rodríguez donde manifiesta su conformidad para la emisión del dictamen jurídico que se precisa en el presente procedimiento para la resolución del mismo, informe que emitido con fecha 12 de mayo de 2010 reza literalmente como sigue:

*"Por el Ilmo. Sr. Alcalde de Pájara (Fuerteventura) se requiere mi opinión en Derecho sobre los extremos que se precisarán a partir de los siguientes*

### **ANTECEDENTES**

**Primero.**- *La Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada el 5 de Abril de 2.001, acordó por unanimidad conceder a Pasema Futuro S.L. licencia urbanística para proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada en la parcela 70 del Polígono de Actuación PA-5 La Cornisa.*

*El acuerdo en cuestión no fue objeto de recurso alguno, ni administrativo ni jurisdiccional, por lo que quedó firme y consentido.*

**Segundo.**- *Con fecha 22 de Abril de 2.002 la Comisión Municipal de Gobierno concedió a Pasema Futuro S.L. licencia para el proyecto de ejecución de la citada vivienda.*

*Dicho acuerdo fue impugnado en la vía contencioso-administrativa por D<sup>a</sup> Beate Carolina Pelka, cuyo recurso (nº 455/2002) fue desestimado por Sentencia del Juzgado de la jurisdicción nº 3 de Las Palmas de 17 de Enero de 2.005, que declaró conforme a Derecho el acuerdo recurrido.*

*Recurrida en apelación dicha Sentencia por la Sra. Pelka, la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias dictó Sentencia el 30 de septiembre de 2.005 estimando el recurso, revocando la Sentencia impugnada y anulando el acuerdo municipal de 22 de Abril de 2.002 al comprobar que en el procedimiento que dio lugar al mismo se omitió el informe jurídico exigido por el artículo 166.5.a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000.*

**Tercero.**- *Con fecha 15 de Diciembre de 2.005 la Junta de Gobierno Local acordó convalidar el adoptado el 22 de Abril de 2.002 "al haberse subsanado mediante la emisión del informe jurídico transcrito el defecto de forma que motivó su impugnación y posterior anulación por Sentencia dictada por la Sección 2<sup>a</sup> de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 67 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo y modificaciones posteriores que establece que la Administración podrá convalidar los actos anulables subsanando los vicios de que adolezcan éstos".*

*El acuerdo de convalidación se adoptó con retroacción de sus efectos al 22 de Abril de 2.002, fecha de la resolución convalidada.*

*El acuerdo de convalidación de 15 de Diciembre de 2.005 fue recurrido también por Clínica Dental Jandía S.L., de la que la Sra. Pelka es administradora única, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 4 de Las Palmas, que con fecha 18 de Marzo de 2.009 desestimó el recurso por pérdida sobrevenida de su objeto, habida cuenta de que la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Las Palmas había declarado ya la nulidad del acuerdo de 15 de Diciembre de 2.005 mediante su Auto de 10 de Julio de 2.008, que revocó en apelación el dictado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 el 26 de Marzo de 2.008 que había declarado ejecutada en sus propios términos la Sentencia del recurso nº 455/2.002.*

*Interpuesto por Pasema Futuro S.L. recurso de súplica contra el Auto de 10 de Julio de 2.008 la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia acordó inadmitirlo mediante Auto de 7 de Noviembre de 2.008, según aclaró el Auto de la propia Sala de 26 de Mayo de 2.009.*

*Por decreto de la Alcaldía de 11 de Diciembre de 2.008 se resolvió conferir la representación y la defensa técnica del Ayuntamiento para recurrir en amparo el citado Auto de 7 de Noviembre de 2.008.*

**Cuarto.-** *La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 4 de Marzo de 2.004, concedió a Pasema Futuro S.L. licencia de primera ocupación de la vivienda unifamiliar a la que se viene haciendo referencia, que fue impugnada igualmente en la vía contencioso-administrativa por la Sra. Pelka.*

*El recurso fue estimado por la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas nº 2 de 31 de Enero de 2.007, que fue confirmada en apelación por la dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 9 de Noviembre siguiente.*

*Firme, por lo tanto, la Sentencia anulatoria de la licencia de primera ocupación el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Las Palmas dictó Auto de 12 de Marzo de 2.009, en incidente promovido por la Sra. Pelka, declarando no ejecutada dicha Sentencia en sus propios términos y requiriendo al Ayuntamiento "para que en un plazo de 15 días, proceda a requerir a los afectados... fijándoles un plazo de tres meses para proceder a la legalización de las obras y, de no llevarse a efecto, siguiendo adelante con las actuaciones procedentes hasta restablecer la legalidad infringida".*

*El Auto en cuestión fue recurrido en apelación por la Sra. Pelka ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, que con fecha 25 de Junio de 2.009 dictó Auto estimando el recurso interpuesto, revocando el recurrido y declarando "haber lugar a la solicitud de la parte actora de que, como ejecución forzosa de la Sentencia dictada en la RCA nº 483/04 de los de ese Juzgado, se requiera al Ayuntamiento de Pájara para que adopte el acuerdo de comunicar a las empresas suministradoras de agua y energía eléctrica, así como en relación a cualquier otro suministro, que el inmueble ubicado en la parcela nº 70 de la urbanización La Cornisa, en Solana Matorral, término municipal de Pájara, carece de licencia de primera*



*ocupación y por ello no puede disponer de suministro de dichos servicios, debiendo adoptar las medidas necesarias para el inmediato cese del uso residencial o cualquier otro de dicho inmueble”.*

*Por Auto de 15 de Octubre de 2.009 la Sala acordó inadmitir los recursos de súplica interpuestos por el Ayuntamiento y Pasema Futuro S.L. contra el de 25 de Junio anterior.*

**Quinto.-** *Con fecha 16 de Octubre de 2.009 Pasema Futuro S.L. presentó en el Ayuntamiento solicitud y proyecto de legalización y reforma de la vivienda unifamiliar, que desarrolla el Proyecto Básico para el que se otorgó licencia de obras el 5 de Abril de 2.001.*

*La solicitud en cuestión fue sometida a informe del Arquitecto Municipal, que lo emitió con carácter favorable porque la vivienda unifamiliar reflejada en el proyecto de legalización y reforma presentado “constituye FIEL REFLEJO de la vivienda unifamiliar aislada desarrollada en el Proyecto Básico” y “cumple con la Normativa Urbanística de aplicación que es aquella que sirvió de base para el otorgamiento de la licencia urbanística al Proyecto Básico de referencia, actualmente en vigor”.*

*El informe jurídico solicitado propuso, sin embargo, solicitar del órgano jurisdiccional competente la suspensión de la ejecución de la Sentencia al estar próxima la Revisión del Plan General y así lo acordó la Junta de Gobierno Local por unanimidad el 14 de Diciembre de 2.009.*

*Dicho acuerdo fue notificado a Pasema Futuro S.L. que interpuso contra el mismo recurso de reposición con fecha 9 de Febrero de 2.010.*

**Sexto.-** *Mediante providencia de 27 de Enero de 2.010, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Las Palmas denegó la solicitud de suspensión de la ejecución de la Sentencia formulada por Pasema Futuro S.L.*

*Interpuesto contra dicha providencia recurso de súplica el Juzgado lo desestimó mediante Auto de 16 de Marzo de 2.010.*

*En este estado la cuestión el Sr. Alcalde, mediante resolución de 29 de Abril último, acuerda adjudicar al Letrado que suscribe un contrato para la emisión de un informe jurídico formulando la siguiente*

## **C O N S U L T A**

*Procedencia de otorgamiento de licencia al proyecto de legalización y reforma de la vivienda presentada por la sociedad Pasema Futuro S.L. y/o en su caso actuaciones municipales a llevar a cabo.*

*A estos efectos se me indican las siguientes cuestiones previas a tener en cuenta:*

*“. La Licencia del proyecto básico de la edificación en cuestión no ha sido objeto de recurso o reclamación ni en sede administrativa, ni en sede jurisdiccional.*

· *El Plan General de Ordenación Urbana que sirvió de base a la concesión de la anterior licencia (como también a las de ejecución y primera ocupación de la edificación en cuestión), además de haber sido objeto de anulación judicial, no ha sido nunca objeto de publicación en legal forma (fue objeto de publicación el acuerdo de aprobación definitiva pero no su contenido normativo).*

· *El Plan General de Ordenación Urbana vigente en la actualidad fue objeto de publicación (su normativa) en el B.O.P. de Las Palmas nº 82 de fecha 22 de Junio de 2.007. La aprobación definitiva de este documento data de 1.990 (aprobación provisional por el Ayuntamiento en Noviembre de 1.989 y silencio administrativo según fallo judicial, que además anuló el plan general que sirvió de base a la concesión de la licencia que nos ocupa).*

· *En el año 2.003 la Corporación inicia un procedimiento de revisión del planeamiento general municipal actualmente en tramitación”.*

*Aceptando dicho requerimiento, tengo el honor de emitir el siguiente*

## **D I C T A M E N**

### **I**

#### **Observaciones previas sobre el planteamiento de la cuestión objeto de la consulta.**

*El problema que la consulta plantea tiene una larga y conflictiva historia, que se refleja en un rosario de resoluciones judiciales producidas a propósito de los diferentes recursos sostenidos en primera y segunda instancia contra los acuerdos municipales que autorizaron las obras de construcción de la vivienda sita en la parcela 70 del Polígono La Cornisa y la primera ocupación de la misma, así como los múltiples incidentes producidos en el curso de los procesos correspondientes.*

*Esta enconada contienda se ha producido además en un marco legal extraordinariamente conflictivo también, puesto que el planeamiento general existente en el momento en que se inició el conflicto, amé de no haber sido publicado en forma nunca (no lo fueron, según se me indica, sus normas urbanísticas) fue judicialmente anulado por Sentencia firme, a todo lo cual se une el hecho de que en este momento se esté tramitando un procedimiento de revisión del Plan General aprobado en su día para sustituir al inicial anulado por los Tribunales.*

*Es evidente que todo esto contribuye a aumentar la complejidad, al menos aparente, del problema. Y con la complejidad la presión que se ven obligados a soportar quienes por razón de su cargo tiene que intervenir en el procedimiento de legalización promovido por Pasema Futuro S.L.. Hay, en efecto, una sentencia firme pendiente de ejecutar y es incierta, en principio, o por lo menos lo parece la normativa aplicable.*

*El informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General no ha secundado por eso el más concluyente que emitió en el propio procedimiento de legalización el Arquitecto Municipal y ha aplazado o pretendido aplazar la decisión sobre el mismo hasta la aprobación de*

*la Revisión en trámite del Plan General, del que se espera que pueda proporcionar la solución definitiva.*

*Contemplando con la frialdad que asegura la distancia, no sólo física sino también mental, el Letrado que suscribe puede afirmar desde ahora que el problema al que la consulta se refiere es mucho menos complicado de lo que parece. Se han producido, ciertamente, dos Sentencias firmes, que han anulado, respectivamente, las licencias de obras y de primera ocupación de la vivienda y se ha anulado en firme igualmente por los Tribunales el acuerdo municipal que resolvió "convalidar" la primera de dichas licencias previa subsanación del vicio de forma (falta del informe jurídico preceptivo sobre la solicitud de la licencia) que dio lugar a la anulación de ésta por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas.*

*Todo eso es muy importante, sin duda, y sobre todo muy aparatoso, pero no puede hacer olvidar que la vivienda cuenta con una licencia que ganó firmeza al no haber sido impugnada por nadie en tiempo y forma: la otorgada por el acuerdo plenario de 5 de Abril de 2.001 para el proyecto básico presentado por Pasema Futuro S.L.*

*De aquí necesariamente hay que partir, del valor jurídico que dicho acto tiene, para analizar a continuación la eventual discordancia entre las obras realmente ejecutadas y el proyecto básico autorizado en su día y estudiar, finalmente, si es o no posible y cómo en su caso ajustar lo efectivamente construido a lo inicialmente autorizado, todo ello paso a paso, sin eludir los problemas que vayan surgiendo en el camino indicado y, por supuesto, sin añadir artificialmente ningún otro.*

## **II**

**La licencia otorgada por el acuerdo plenario de 5 de Abril de 2.001 para el proyecto básico conserva toda su potencial eficacia jurídica, por lo que resulta obligado respetarla en su integridad.**

*Está más allá de toda discusión la firmeza del acuerdo municipal plenario de 5 de Abril de 2.001 por el que se otorgó licencia para el proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada en la parcela nº 70 del Polígono PA-5, La Cornisa.*

*Está también más allá de toda posible discusión que el proyecto básico es suficiente para obtener la licencia urbanística y que la posterior presentación de un proyecto de ejecución habilita sólo para autorizar el puro comienzo material de las obras, pero no para denegar la licencia que se entiende ya conseguida a todos los efectos con la autorización del proyecto básico.*

*La jurisprudencia del Tribunal Supremo en este sentido, a partir de la Sentencia de 9 de Marzo de 1.985 que puso fin alas vacilaciones anteriores, es absolutamente categórica. Así, la Sentencia de 20 de Enero de 1.998 afirma con seguridad que*

*"la denegación del permiso del inicio de las obras tras el examen del proyecto de ejecución no puede fundarse en objeciones de tipo urbanístico en vista del proyecto básico que condujo a la licencia de obras y si cuando se concedió ésta aquellos impedimentos no fueron*

*advertidos, no puede aprovecharse el examen del proyecto de ejecución para revisar la licencia concedida”.*

*La Sentencia de 10 de Diciembre de 1.998 es asimismo concluyente cuando dice que*

*“una vez obtenida con el proyecto básico, la posterior presentación del proyecto de ejecución adaptado a aquél habilita para el puro comienzo material de las obras, pero no para denegar la licencia (ya concedida) con base en posibles cambios normativos producidos posteriormente. Y ello porque la aplicación de la normativa urbanística debe realizarla el Ayuntamiento a la vista de la solicitud de licencia acompañada por el proyecto básico, per no cuando (otorgada ya la licencia en firme expresa o presuntamente) el interesado se limita a presentar el proyecto de ejecución para el comienzo de las obras”.*

*Y lo mismo la Sentencia de 21 de Junio de 1.999, que dice así:*

*“Tal como establece el epígrafe 1.4.3 del Decreto de 17 de junio de 1.977, el proyecto básico constituye “la fase de trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción. La presentación del proyecto básico es suficiente para la petición de una licencia concebida por el Ayuntamiento de Santander. Aunque éste haya exigido la posterior presentación del proyecto de ejecución, extendiendo a éste el control sobre la obra a realizar, ello no permite revisar en contra del administrado las circunstancias urbanísticas que debieron ser tenidas en cuenta en el otorgamiento de la licencia de obras”.*

*De esta jurisprudencia es forzoso deducir lo siguiente:*

*- Que la suerte que haya podido correr la licencia otorgada por el acuerdo municipal de 22 de Abril de 2.002 para el proyecto de ejecución presentada por Pasema Futuro S.L. en nada puede menguar el valor y la eficacia jurídica de la licencia urbanística concedida al proyecto básico por el acuerdo de 5 de Abril de 2.001.*

*- Que este acuerdo de 5 de Abril de 2.001 es un acto declarativo de derechos, que, como tal, tiene que ser respetado en su integridad.*

*- Que sería nulo de pleno derecho un acto administrativo que pretendiera revisarlo o dejarlo sin efecto, directa o indirectamente, sin observar el procedimiento que para la revisión de oficio de los actos declarativos de derecho establece el artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre.*

*Como tal revisión de oficio no se ha intentado siquiera es obvio que la solución del procedimiento incoado con motivo de la presentación por Pasema Futuro S.L. de un proyecto de legalización y mejora debe partir de la plena vigencia y eficacia de la licencia otorgada el 5 de Abril de 2.001.*

### III

#### **Sobre la improcedencia de un procedimiento de revisión de oficio del acuerdo municipal de 5 de Abril de 2.001**

*Antes de continuar el análisis conviene detenerse un momento en el examen de la procedencia de la apertura de un procedimiento de revisión de oficio del acuerdo municipal de 5 de Abril de 2.001 que otorgó a Pasema Futuro S.L. licencia para proyecto básico de la vivienda.*

*El tema ha sido considerado ya por los Servicios municipales a raíz de la iniciativa adoptada por la Agencia de Medio Urbano y Natural en relación a la suspensión de las obras, emitiéndose al respecto con fecha 10 de Diciembre de 2.003 por la Técnico de Administración General informe que consideró improcedente la revisión de oficio de la licencia "al considerar que ésta se otorgó de conformidad con los informes técnicos que obran en el expediente y no infringe, por tanto, las normas del Plan General de Ordenación Urbana, entendiéndolo el mismo como parte del ordenamiento jurídico", acordándolo así la Junta de gobierno Local el 22 de Enero de 2.004.*

*El Letrado que suscribe comparte esa opinión. Tras la reforma de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, realizada por la Ley de 13 de Enero de 1.999, sólo pueden ser revisados de oficio los actos nulos de pleno derecho, categoría ésta que en el Derecho Administrativo tiene carácter excepcional hay que entender por ello restrictivamente.*

*Pues bien, es obvio que el acuerdo de 5 de Abril de 2.001 no es susceptible de ser encajado en los tipos de nulidad definidos en los apartados a), b), c), d) y e) del artículo 62.1 de la citada Ley 30/1992.*

*El apartado f), que alude a "los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por lo que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición", tampoco podría ser invocado a esos efectos porque, como ha advertido con insistencia el Consejo de Estado, cuya doctrina en materia de revisión de oficio goza desde siempre de una reconocida autoridad, la expresión "requisitos esenciales" no puede interpretarse en términos extensivos so pena de desnaturalizar el mecanismo rigurosamente excepcional de la revisión de oficio.*

*Es muy claro en este sentido el Dictamen de 16 de Noviembre de 2.000, que dice así:*

*"Como ya señaló el Consejo de Estado en el dictamen de 27 de julio del 2000 (ante un supuesto muy similar al ahora consultado), el vicio de nulidad contenido en el artículo 62.1.f) de la Ley 30/1992, es interpretado de modo muy estricto por el Consejo de Estado (dictámenes 2133/96, 6/97, 1494/97, 1195/98, 596/99 y 349 1/99, entre otros), entendiéndolo que para su apreciación se requiere, no sólo que se produzca un acto atributivo de derechos que se adquieren en virtud del mismo y que dicho acto sea contrario al ordenamiento jurídico, sitio también que falten los requisitos esenciales para su adquisición, es decir, los presupuestos inherentes a la estructura definitiva del acto. En particular, procede subrayar que una interpretación amplia del supuesto del artículo 62.1.f) podría provocar -dada su potencial vis expansiva- una desnaturalización del régimen mismo de la invalidez de los actos administrativos".*

*Y lo mismo el Dictamen de 4 de Octubre de 2.000:*

*“En doctrina ya reiterada, este Consejo de Estado ha señalado que el artículo 62.1.f) ha de ser objeto de una interpretación estricta (vid, dictámenes 4786/98, de 21 de Enero de 1.999, 1537/99, de 27 de Mayo de 1.999, y los citados en ellos dos). De otro modo, con una interpretación amplia de la expresión <<requisitos esenciales>>, y habida cuenta que el procedimiento de revisión de oficio se dirige fundamentalmente a actos declarativos de derechos, se llegaría fácilmente a una desnaturalización de las causas legales de invalidez. Quebraría con ello uno de los principios fundamentales del Derecho Administrativo, que reserva la nulidad radical o de pleno derecho de los actos administrativos para las violaciones más graves del Ordenamiento jurídico, pues otra cosa comportaría un grave peligro para la seguridad jurídica.*

*Una interpretación de la expresión <<requisitos esenciales>> que llevase a abarcar dentro de ellos cualquier condición que sea necesaria para la validez del acto declarativo de derecho, llevaría inevitablemente a reconducir a la categoría de nulidad radical todo supuesto de ilegalidad de un acto declarativo de derechos en la medida en que dicha ilegalidad se funda siempre en la ausencia de una de las condiciones o requisitos establecidos por el Ordenamiento jurídico...*

*Ha de reservarse la expresión utilizada por el artículo 62.1.f) para aquellos vicios de legalidad en los que falta en el acto, no cualquier elemento (necesario para su conformidad a Derecho), sino aquéllos que le son realmente inherentes y que le otorgan su configuración propia”.*

*Esta opinión es, por lo demás, pacífica (cfr. E. GARCIA DE ENTERRIA y TOMAS R. FERNANDEZ, Curso de Derecho Administrativo, 14 ed., Madrid 2.008, páginas 638 y siguientes).*

*Pues bien, es obvio que el otorgamiento de la licencia del proyecto básico por el acuerdo municipal de 5 de Abril de 2.001 no adolece de ningún vicio que afecte a los “requisitos esenciales”, tal como éstos deben ser entendidos. El informe técnico emitido en su día por el Arquitecto Municipal sobre el referido proyecto básico no admite duda al respecto. El posterior informe de la Dirección General de la Vivienda, al que el anterior condicionó expresamente el otorgamiento de la licencia, fue también favorable, lo que liquida la cuestión.*

#### **IV**

**La resolución sobre el proyecto de legalización y reforma presentado por Pasema Futuro S.L. depende exclusivamente de su conformidad con el proyecto básico autorizado por el acuerdo municipal de 5 de Abril de 2.001.**

*Si la licencia del proyecto básico otorgada el 5 de Abril de 2.001 sigue en pie, es indiscutible que Pasema Futuro S.L. tiene derecho a construir el edificio que dicha licencia autoriza. Lo que el Ayuntamiento habrá de comprobar, por lo tanto, es si las obras efectivamente realizadas se acomodan o no al proyecto básico autorizado en su día o, para ser más exacto, si el proyecto de legalización y reforma presentado por la citada sociedad garantiza el definitivo ajuste de las mismas a dicho proyecto.*

*Como antes se dijo ya, toda la larga secuencia de procesos judiciales desarrollada desde el 22 de Abril de 2.002, fecha en que se autorizó el proyecto de ejecución de las obras hasta hoy, ha servido solamente para volver al principio, esto es, a una construcción, ya terminada, que cuenta efectivamente con la imprescindible licencia, pero que se ha realizado sin ajustarse a los términos de ésta.*

*Lo que en un caso tal procede hacer está específicamente previsto en nuestro Derecho Urbanístico desde la reforma de 2 de Mayo de 1.976, que dio lugar al Texto Refundido de 9 de Abril de 1.976, que en sus artículos 184 y siguientes estableció un sistema de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico alterado, que han seguido luego sin excepción todas las Leyes autonómicas y que, por supuesto, sigue el Texto Refundido de 8 de Mayo de 2.000 vigente en Canarias.*

*El sistema en cuestión distingue, como es sabido, dos pares de supuestos. El primero de ellos se refiere a las obras que se realizan o han realizado sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la licencia obtenida; el segundo, en cambio, alude al supuesto de obras ejecutadas o en curso de ejecución al amparo de una licencia ilegal.*

*El primer par de supuestos, que es el que nos interesa aquí, remite a un procedimiento de legalización, que, como es lógico, varía en razón de la existencia o no de licencia. Si no se ha obtenido licencia, el titular de la obra tendrá que solicitarla acompañando el correspondiente proyecto, que habrá de ser objeto del correspondiente estudio al final del cual la Administración habrá de otorgar o denegar la licencia solicitada según que el proyecto presentado se ajuste o no a la normativa urbanística vigente en el momento de la solicitud.*

*Si se obtuvo licencia pero la obra realizada no se acomoda a las condiciones establecidas por ésta, la carga que pesa sobre el titular de la licencia y de la obra es ajustar ésta a aquélla, lo que, obviamente, puede conseguirse tanto obteniendo una nueva licencia que dé cobertura a la obra ejecutada (si es que esto es posible a tenor de la normativa vigente en el momento actual), como reformado la obra en lo que proceda para eliminar la contradicción o el eventual exceso.*

*Ambas vías están disponibles a tenor del artículo 184.2 del Texto Refundido estatal de 1.976, según el cual "en el plazo de dos meses... el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución".*

*En esa misma línea se sitúa el número 3 del propio artículo 184 cuando dispone que "transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada licencia o sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, el Ayuntamiento acordará la demolición...".*

*El artículo 185, que se refiere también a las obras sin licencia o sin ajustarse a la licencia obtenida, pero que ya han sido totalmente terminadas, es menos preciso porque se limita a decir en su número 1 que se requerirá al promotor para que solicite la oportuna licencia sin hacer referencia, por lo tanto, a la adecuación a la licencia obtenida con anterioridad de las obras realizadas en contradicción con la misma.*

*La omisión no puede entenderse, sin embargo, como un cambio deliberado del régimen establecido por el artículo 184 para este mismo par de supuestos cuando se trata de obras en curso de ejecución. No tendría, como es natural, el más mínimo sentido esa eventual diferencia, que, por lo demás, descarta el artículo 31 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el que el requerimiento se refiere como debe ser con toda claridad a la solicitud de la licencia (cuando no se pidió en su momento) o al ajuste de las obras a las condiciones de la otorgada (artículo 31.1), referencia doble que reitera igualmente el número 3 del propio artículo 31 cuando precisa las consecuencias del incumplimiento de la carga (“si el interesado no solicita la licencia... o si no ajustara dentro de dicho plazo las obras a las condiciones de la licencia”).*

*Estos preceptos del viejo Texto Refundido estatal de 1.976 y del Reglamento de Disciplina Urbanística, amén de ser el origen de la legislación autonómica vigente, constituyen, por su condición de Derecho supletorio, el telón de fondo sobre el que hay que proyectar las normas autonómicas y, por lo tanto, el contexto general en el que ha de producirse la interpretación de éstas y, en su caso, la integración de sus eventuales lagunas.*

*En este contexto los artículos 174 y siguientes del Texto Refundido canario no plantean dificultad alguna, aunque su sistemática y su redacción sena menos claras que las del Texto estatal.*

*El artículo 176.1 se refiere, en efecto, a los actos en curso de ejecución que se realicen sin licencia o contraviniendo las condiciones legítimas de la misma, que son los dos supuestos que contempla el artículo 184 del Texto estatal, y para dichos actos, así como para cualquier otro de las mismas características, “aún cuando no esté ya en curso de ejecución” (artículo 177.1, que en este concreto punto es correlativo del artículo 185 del Texto estatal), dispone el mismo tratamiento alternativo tradicional: instar la legalización o “ajustar las obras al título habilitante” (artículo 177.3).*

*La solución es, pues, la misma que en el Derecho supletorio estatal. En este mismo sentido se pronuncia P. PACHECO GONZALEZ, Director de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural de Gobierno de Canarias, en su trabajo sobre La protección de la legalidad urbanística en E. SANCHEZ GOYANES director, Derecho Urbanístico de Canarias, La Ley-El Consultor, Madrid 2.009, páginas 1151 y siguientes. “En el supuesto de que la actuación en cuestión –dice en página 1159- se aparte de los títulos habilitantes, la legalización podrá consistir en la obtención de nuevos títulos si el planeamiento de aplicación lo permite o si ello fuera posible en la adaptación de lo ejecutado a los títulos habilitantes obtenidos”.*

*Queda así claro, como se apuntaba al comienzo de esta apartado, que a la hora de decidir sobre el proyecto de legalización y reforma presentado por Pasema Futuro S.L. lo determinante es el ajuste de las obras realizadas al proyecto básico para el que se otorgó licencia del 5 de Abril de 2.001.*

*Si el proyecto de legalización y reforma presentado asegura ese ajuste, como afirma el informe técnico emitido sobre él por el Arquitecto Municipal, la Corporación consultante habrá de declararlo así y resolver, en consecuencia, en los términos propuestos por el mismo, esto es, aprobando el referido proyecto para que, “una vez solicitada Licencia de Primera Ocupación y Cédula de Habitabilidad y tras las correspondientes revisiones por parte de los técnicos municipales, si se demuestra que la Vivienda Unifamiliar Aislada existente se encuentra en el*



*estado reflejado en el Proyecto" aprobado, se proceda, "aparte del otorgamiento de las autorizaciones antes citadas" a "establecer que la Vivienda de referencia se encuentra dentro de la legalidad urbanística".*

**V**

### **Consideraciones finales.**

*El letrado que suscribe ha tenido muy presentes en todo momento las cuestiones que el encargo efectuado le encargó que tuviera en cuenta y, en particular, las relativas a las vicisitudes por las que ha atravesado el planeamiento municipal desde 2.001 hasta hoy y el hecho de que se encuentre en tramitación la revisión del que a la fecha está en vigor.*

*Como habrá podido comprobarse, en el razonamiento hasta aquí seguido no tienen cabida, sin embargo, dichas cuestiones. El problema planteado por la consulta formulada era y es mucho más simple desde el momento en que existe una licencia, la otorgada por el acuerdo municipal de 5 de Abril de 2.001 al proyecto básico, que quedó firme y consentida y que no es susceptible de revisión de oficio por motivos de legalidad por las razones que en su momento se dejaron expuestas.*

*El valor y la eficacia jurídica de esa licencia no pueden ser desconocidos ni directa, ni indirectamente, por lo que, en tanto subsista, todo se reduce a ajustar a sus concretos términos la construcción realizada.*

*Podría, eso sí, revocarse por el Ayuntamiento por motivos de oportunidad, esto es, por su eventual disconformidad con el planeamiento hoy vigente, pero eso conllevaría el deber de la Corporación de indemnizar a su titular, tal como prevé el artículo 35.c) del Texto Refundido estatal de la Ley de Suelo de 20 de Junio de 2.008 ("Dan lugar en todo caso a derecho a indemnización... la modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística"), pero esto es, obviamente, una cuestión que nada tiene que ver con la resolución sobre el proyecto de legalización y reforma de la vivienda, que es a lo que se refiere la consulta formulada.*

*Por lo expuesto, creo posible contestar a la consulta formulada mediante las siguientes*

### **CONCLUSIONES**

**Primera.**- *La licencia otorgada a Pasema Futuro, S.L. para el proyecto básico de una vivienda unifamiliar aislada en la parcela 70 del Polígono La Cornisa por el acuerdo municipal plenario de 5 de Abril de 2.001 conserva todo su valor y eficacia jurídica, por lo que debe ser respetada en su integridad.*

**Segunda.**- *El acuerdo municipal de 5 de Abril de 2.001 que otorgó licencia ara el proyecto básico no adolece de vicio alguno que afecte a sus "requisitos esenciales", por lo que sería improcedente la incoación de un procedimiento de revisión de oficio del mismo.*

**Tercera.**- *La resolución sobre el proyecto de legalización y reforma de la vivienda en cuestión depende exclusivamente de la conformidad del mismo con el proyecto básico autorizado por el acuerdo municipal de 5 de Abril de 2.001.*

**Cuarta.**- *Si, como afirma el Arquitecto Municipal en su informe sobre el proyecto de legalización y reforma de la vivienda, éste es fiel reflejo del proyecto básico autorizado en su día, la corporación habrá de aprobarlo en los términos y con el alcance propuestos en el citado informe.*

**Quinta.**- *La revocación de la licencia otorgada el 5 de Abril de 2.001 por su eventual disconformidad con el planeamiento municipal actualmente en vigor conllevaría en todo caso el deber del Ayuntamiento de indemnizar a su titular en los términos previstos por el artículo 35.C) del Texto Refundido estatal de la Ley de Suelo de 20 de Junio de 2.008 ...".*

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

**Primero.**- Conceder a la entidad mercantil "Pasema Futuro, S.L." Licencia Municipal para proyecto de legalización y reforma de vivienda unifamiliar emplazada en la parcela 70' del Polígono de Actuación nº 5 "La Cornisa", en este Término Municipal, el cual constituye desarrollo del proyecto básico que fue autorizado por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno (Hoy Junta de Gobierno Local) tomado en sesión de 5 de abril de 2001, todo ello conforme a lo especificado en los informes técnico y jurídico anteriormente transcritos.

**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: Parcela nº 70', Urbanización "La Cornisa", Núcleo urbano de Solana-Matorral, T. M. de Pájara..
- Superficie construida total: 322,21 m<sup>2</sup>.
- Superficie construida total sobre rasante: 130,88 m<sup>2</sup>.
- Superficie construida total bajo rasante: 191,33 m<sup>2</sup>.
- Superficie de terrazas cubiertas: 56,25 m<sup>2</sup>, que computan a nivel de edificabilidad al 25,00 % (14,06 m<sup>2</sup>).

- Superficie construida total computable: 144,92 m<sup>2</sup> (0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
  - Ocupación: 191,33 m<sup>2</sup> (39,40 %)
  - Fondo edificable: 19,00 m.
  - Altura en plantas: Sótano bajo rasante y dos plantas sobre rasante
  - Altura en metros: 7,00 metros.
  - Retranqueos: 3,00 m a cualquier lindero.
  - 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 AÑO** a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

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

Cuarto.- Notificar este acuerdo al solicitante así como a los restantes interesados personados en el presente procedimiento, 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 las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, todo ello sin perjuicio de la consideración incidental del presente acuerdo en el marco de los procedimientos ordinarios nº 455/2002 y 483/2004 seguidos en los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas nº 3 y 2, respectivamente, en cuyo seno las partes personadas podrán ejercitar las acciones que consideren procedentes.

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 presente acuerdo a los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas nº 2 y 3 así como a los servicios municipales que deban conocer del mismo.

**4.4.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Pérez Saavedra Hermanos, S.A.**" (Rfa. Expte. 84/2002 L.U.M.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Primera Ocupación para una vivienda unifamiliar aislada construida en donde dicen "Parcela S-2 – Marcos Sánchez" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la certificación final de obras aportada por la representación de la sociedad interesada.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz), en el que se concluye lo siguiente:

*"... Conclusiones*

*1.- Por tanto, desde esta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE la concesión de licencia de primera ocupación para la vivienda.*

*2.- Respecto a lo indicado sobre el vallado y la piscina realizadas, se considera que son independientes a la edificación, por lo que podría concederse la licencia urbanística de primera ocupación a la vivienda y requerir al promotor la legalización y corrección de estos elementos, adaptándolos a la normativa vigente, incoando en su caso el correspondiente expediente de disciplina urbanística para tomar las medidas precisas para la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.*

*Propuesta de Resolución*

*1.- En consecuencia con lo expresado anteriormente, procede la concesión de licencia de primera ocupación a la vivienda en cuestión.*

*2.- Deberá de requerirse al promotor la **legalización y corrección** de las obras correspondientes al muro de cerramiento, para lo que será necesario presentar proyecto técnico firmado por técnico competente que justifique el cumplimiento de la normativa técnica de*

*aplicación del Plan Insular, para el cual deberá tramitarse la correspondiente Calificación Territorial, previa a la licencia municipal. Al constatarse la realización de obras sin contar con título habilitante, en caso de que se determine jurídicamente procedente, se deberá incoar el correspondiente expediente de disciplina urbanística para tomar las medidas precisas para la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, imponiendo las sanciones que correspondan. Las obras que no sean susceptibles de legalización deberán ser demolidas o rectificadas para cumplir con la normativa ...".*

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

*" ... Propuesta de Resolución*

*La licencia de primera ocupación de un edificio es una autorización administrativa necesaria, que tiene por finalidad contrastar si se ha respetado en la realidad la licencia de construcción, así como si se han cumplido o no las condiciones establecidas en dicha licencia y controlar si el edificio reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad y si puede habilitarse para el uso a que se destina.*

*La jurisprudencia ha destacado la relación que existe entre la licencia de primera ocupación y la licencia de obras, de tal modo que ni puede la administración aprovechar aquélla para la revisión de ésta, imponiendo condiciones o limitaciones no exigidas al concederse la licencia de obras, ni el administrado apartarse de la ejecución de la construcción de los términos en que la licencia de obra fue concedida para defender, cuando la licencia de primera ocupación fuera denegada por esta desviación, que la construcción realizada también se adecuaba al planeamiento*

*En cumplimiento del el artículo 166.5.a), del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, obra en el expediente informe favorable del técnico municipal, de fecha 7 de mayo actual, constatando que la obra se encuentra completamente terminada y que la misma se adapta al proyecto que obtuvo previa licencia de obras, por lo que a tenor de lo expuesto procede la concesión de la licencia de primera ocupación peticionada.*

*No obstante y siguiendo el informe del técnico municipal en el que se denuncia que se han realizado obras de construcción de piscina y vallado de parcela, de manera independiente a la vivienda y sin la correspondiente licencia de obras. Teniendo en cuenta que es de aplicación el artículo 27 del TRLOTCENC será necesaria la legalización de las mismas previa calificación territorial, que es "el instrumento de ordenación que ultimaré, para un concreto terreno y con vistas a un preciso proyecto de edificación o de 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, complementando la calificación del suelo por este establecida".*

*Procede requerir al interesado para que proceda a la legalización de las obras cuya ejecución se ha materializado sin disponer del oportuno título habilitante y, además, teniendo en cuenta que las obras realizadas al margen de la licencia concedida son ilegales, se deberá*

*incoar el oportuno expediente de disciplina urbanística si la infracción no está prescrita y no se procede por parte del interesado a su legalización ...".*

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Pérez Saavedra Hermanos, S.A." Licencia Municipal de Primera Ocupación para vivienda unifamiliar aislada ejecutada en donde dicen "Parcela S-2 – Marcos Sánchez" (T.M. Pájara), conforme a lo especificado anteriormente.

Segundo.- De conformidad con lo especificado en los informes técnico y jurídico antes transcritos, requerir a la sociedad citada, en plazo no superior a tres meses, la legalización de las obras cuya ejecución se ha materializado sin disponer del oportuno título habilitante (Piscina y vallado de parcela), para lo cual se hace necesaria la presentación, en idéntico plazo, de proyecto técnico redactado por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, en triplicado ejemplar, y ello con advertencia de que la inobservancia del presente requerimiento llevará aparejada la incoación de procedimiento sancionador de restablecimiento de la legalidad vulnerada.

Tercero.- 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.

**4.5.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Pérez Saavedra Hermanos, S.A.**" (Rfa. Expte. 97/2002 L.U.M.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Primera Ocupación para una vivienda unifamiliar aislada construida en donde dicen "Parcela S-1 – Marcos Sánchez" (T.M. Pájara), todo ello de

conformidad con la certificación final de obras aportada por la representación de la sociedad interesada.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz), en el que se concluye lo siguiente:

" ... Conclusiones

1.- Por tanto, desde esta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE la concesión de licencia de primera ocupación para la vivienda.

2.- Respecto a lo indicado sobre el vallado y la piscina realizadas, se considera que son independientes a la edificación, por lo que podría concederse la licencia urbanística de primera ocupación a la vivienda y requerir al promotor la legalización y corrección de estos elementos, adaptándolos a la normativa vigente, incoando en su caso el correspondiente expediente de disciplina urbanística para tomar las medidas precisas para la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Propuesta de Resolución

1.- En consecuencia con lo expresado anteriormente, procede la concesión de licencia de primera ocupación a la vivienda en cuestión.

2.- Deberá de requerirse al promotor la **legalización y corrección** de las obras correspondientes al muro de cerramiento, para lo que será necesario presentar proyecto técnico firmado por técnico competente que justifique el cumplimiento de la normativa técnica de aplicación del Plan Insular, para el cual deberá tramitarse la correspondiente Calificación Territorial, previa a la licencia municipal. Al constatarse la realización de obras sin contar con título habilitante, en caso de que se determine jurídicamente procedente, se deberá incoar el correspondiente expediente de disciplina urbanística para tomar las medidas precisas para la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, imponiendo las sanciones que correspondan. Las obras que no sean susceptibles de legalización deberán ser demolidas o rectificadas para cumplir con la normativa ...".

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

" ... Propuesta de Resolución

La licencia de primera ocupación de un edificio es una autorización administrativa necesaria, que tiene por finalidad contrastar si se ha respetado en la realidad la licencia de construcción, así como si se han cumplido o no las condiciones establecidas en dicha licencia y controlar si el edificio reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad y si puede habilitarse para el uso a que se destina.

La jurisprudencia ha destacado la relación que existe entre la licencia de primera ocupación y la licencia de obras, de tal modo que ni puede la administración aprovechar aquélla para la revisión de ésta, imponiendo condiciones o limitaciones no exigidas al concederse la



*licencia de obras, ni el administrado apartarse de la ejecución de la construcción de los términos en que la licencia de obra fue concedida para defender, cuando la licencia de primera ocupación fuera denegada por esta desviación, que la construcción realizada también se adecuaba al planeamiento*

*En cumplimiento del el artículo 166.5.a), del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, obra en el expediente informe favorable del técnico municipal, de fecha 7 de mayo actual, constatando que la obra se encuentra completamente terminada y que la misma se adapta al proyecto que obtuvo previa licencia de obras, por lo que a tenor de lo expuesto procede la concesión de la licencia de primera ocupación peticionada.*

*No obstante y siguiendo el informe del técnico municipal en el que se denuncia que se han realizado obras de construcción de piscina y vallado de parcela, de manera independiente a la vivienda y sin la correspondiente licencia de obras. Teniendo en cuenta que es de aplicación el artículo 27 del TRLOTCENC será necesaria la legalización de las mismas previa calificación territorial, que es "el instrumento de ordenación que ultimaré, para un concreto terreno y con vistas a un preciso proyecto de edificación o de 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, complementando la calificación del suelo por este establecida".*

*Procede requerir al interesado para que proceda a la legalización de las obras cuya ejecución se ha materializado sin disponer del oportuno título habilitante y, además, teniendo en cuenta que las obras realizadas al margen de la licencia concedida son ilegales, se deberá incoar el oportuno expediente de disciplina urbanística si la infracción no está prescrita y no se procede por parte del interesado a su legalización ...".*

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Pérez Saavedra Hermanos, S.A." Licencia Municipal de Primera Ocupación para vivienda unifamiliar aislada ejecutada en donde dicen "Parcela S-1 – Marcos Sánchez" (T.M. Pájara), conforme a lo especificado anteriormente.

Segundo.- De conformidad con lo especificado en los informes técnico y jurídico antes transcritos, requerir a la sociedad citada, en plazo no superior a tres meses, la legalización de las obras cuya ejecución se ha materializado sin disponer del oportuno título habilitante (Piscina y vallado de parcela), para lo cual se hace necesaria la presentación, en idéntico plazo, de proyecto técnico redactado por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, en triplicado ejemplar, y ello con advertencia de que la inobservancia del presente requerimiento llevará aparejada la incoación de procedimiento sancionador de restablecimiento de la legalidad vulnerada.

Tercero.- 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 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 la representación de la entidad mercantil "**Pérez Saavedra Hermanos, S.A.**" (Rfa. Expte. 98/2002 L.U.M.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Primera Ocupación para una vivienda unifamiliar aislada construida en donde dicen "Parcela S-5 – Marcos Sánchez" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la certificación final de obras aportada por la representación de la sociedad interesada.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz), en el que se concluye lo siguiente:

*" ... Conclusiones*

*1.- Por tanto, desde esta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE la concesión de licencia de primera ocupación para la vivienda.*

*2.- Respecto a lo indicado sobre el vallado y la piscina realizadas, se considera que son independientes a la edificación, por lo que podría concederse la licencia urbanística de primera ocupación a la vivienda y requerir al promotor la legalización y corrección de estos elementos, adaptándolos a la normativa vigente, incoando en su caso el correspondiente expediente de disciplina urbanística para tomar las medidas precisas para la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.*

*Propuesta de Resolución*

*1.- En consecuencia con lo expresado anteriormente, procede la concesión de licencia de primera ocupación a la vivienda en cuestión.*

2.- Deberá de requerirse al promotor la **legalización y corrección** de las obras correspondientes al muro de cerramiento, para lo que será necesario presentar proyecto técnico firmado por técnico competente que justifique el cumplimiento de la normativa técnica de aplicación del Plan Insular, para el cual deberá tramitarse la correspondiente Calificación Territorial, previa a la licencia municipal. Al constatarse la realización de obras sin contar con título habilitante, en caso de que se determine jurídicamente procedente, se deberá incoar el correspondiente expediente de disciplina urbanística para tomar las medidas precisas para la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, imponiendo las sanciones que correspondan. Las obras que no sean susceptibles de legalización deberán ser demolidas o rectificadas para cumplir con la normativa ...".

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

" ... Propuesta de Resolución

*La licencia de primera ocupación de un edificio es una autorización administrativa necesaria, que tiene por finalidad contrastar si se ha respetado en la realidad la licencia de construcción, así como si se han cumplido o no las condiciones establecidas en dicha licencia y controlar si el edificio reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad y si puede habilitarse para el uso a que se destina.*

*La jurisprudencia ha destacado la relación que existe entre la licencia de primera ocupación y la licencia de obras, de tal modo que ni puede la administración aprovechar aquélla para la revisión de ésta, imponiendo condiciones o limitaciones no exigidas al concederse la licencia de obras, ni el administrado apartarse de la ejecución de la construcción de los términos en que la licencia de obra fue concedida para defender, cuando la licencia de primera ocupación fuera denegada por esta desviación, que la construcción realizada también se adecuaba al planeamiento*

*En cumplimiento del el artículo 166.5.a), del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, obra en el expediente informe favorable del técnico municipal, de fecha 7 de mayo actual, constatando que la obra se encuentra completamente terminada y que la misma se adapta al proyecto que obtuvo previa licencia de obras, por lo que a tenor de lo expuesto procede la concesión de la licencia de primera ocupación peticionada.*

*No obstante y siguiendo el informe del técnico municipal en el que se denuncia que se han realizado obras de construcción de piscina y vallado de parcela, de manera independiente a la vivienda y sin la correspondiente licencia de obras. Teniendo en cuenta que es de aplicación el artículo 27 del TRLOTCENC será necesaria la legalización de las mismas previa calificación territorial, que es "el instrumento de ordenación que ultimaré, para un concreto terreno y con vistas a un preciso proyecto de edificación o de 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, complementando la calificación del suelo por este establecida".*

*Procede requerir al interesado para que proceda a la legalización de las obras cuya ejecución se ha materializado sin disponer del oportuno título habilitante y, además, teniendo en cuenta que las obras realizadas al margen de la licencia concedida son ilegales, se deberá incoar el oportuno expediente de disciplina urbanística si la infracción no está prescrita y no se procede por parte del interesado a su legalización ...".*

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Pérez Saavedra Hermanos, S.A." Licencia Municipal de Primera Ocupación para vivienda unifamiliar aislada ejecutada en donde dicen "Parcela S-5 – Marcos Sánchez" (T.M. Pájara), conforme a lo especificado anteriormente.

Segundo.- De conformidad con lo especificado en los informes técnico y jurídico antes transcritos, requerir a la sociedad citada, en plazo no superior a tres meses, la legalización de las obras cuya ejecución se ha materializado sin disponer del oportuno título habilitante (Piscina y vallado de parcela), para lo cual se hace necesaria la presentación, en idéntico plazo, de proyecto técnico redactado por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, en triplicado ejemplar, y ello con advertencia de que la inobservancia del presente requerimiento llevará aparejada la incoación de procedimiento sancionador de restablecimiento de la legalidad vulnerada.

Tercero.- 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 las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

**4.7.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. Ramón Sánchez Ramos (Rfa. Expte. 6/2004 L.U.M.), solicitando prórroga para ejecución de las actuaciones de demolición de edificación y posterior construcción en su lugar de almacén amparadas por Licencia Urbanística y ello con ubicación en la c/ Orquídeas del casco urbano de Pájara, en este Término Municipal.

Vista la meritada instancia y el informe elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrante en el expediente, que reza como sigue:

" ... Antecedentes

*Por la Junta de Gobierno Local en sesión de 21 de julio de 2008 se adopta el acuerdo de conceder Licencia Municipal a D. Ramón Sánchez Ramos y a Dña. Engracia Cabrera Santana para llevar a cabo la ejecución de demolición de edificación y posterior ejecución en su lugar de almacén, con emplazamiento en la ubicación antes indicada, en la que se establece el plazo de validez para la total finalización de dicha actuación hasta el día 4 de agosto de 2010.*

*El Sr. Sánchez Ramos insta con fecha 23 de abril de 2010 (R.E. nº 5935), ante las oficinas de esta Administración Local, petición de prórroga del referido plazo para la ejecución de las obras descritas.*

Consideraciones Jurídicas

*El artículo 169 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 dispone en su párrafo primero que las licencias urbanísticas que supongan la realización de obras se otorgarán con unos plazos determinados para el comienzo y finalización de las mismas, asimismo establece que los Ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de la licencia urbanística 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 para la finalización de las obras siempre que los actos de la licencia urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística. En el mismo sentido se ordena por el artículo 222 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Procedimiento del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004 de 21 de diciembre.*

*Considerando que en la licencia concedida el 21 de julio de 2008 se determina que los interesados tienen un plazo de dos años para la terminación de las obras computado a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución, momento que se produjo tal y como consta en el expediente de su razón el 4 de agosto de 2008, los interesados disponen de licencia para la terminación de las obras hasta el día 4 de agosto de 2010. Si bien, al solicitar la prórroga, dicho plazo se ampliaría dos años más en virtud del artículo 169 anteriormente comentado por lo que al interesado se le prorrogaría el plazo para la terminación de las obras hasta el 4 de agosto de 2012.*

### Propuesta de Resolución

*Se ha seguido en la elaboración del presente expediente la tramitación legalmente exigida, presentando en tiempo y forma la solicitud de prórroga de licencia municipal consistente en la ejecución de demolición de edificación y posterior ejecución en su lugar de almacén en la c/ Orquídeas del pueblo de Pájara, cabe por tanto informar favorablemente desde el punto de vista jurídico-procedimental la concesión de la presente prórroga, ampliando el periodo de ejecución de las obras durante dos años más, debiendo estar completamente culminadas en fecha 4 de agosto de 2012.*

*Se hace la advertencia de que, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros ...".*

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

**Primero.-** Conceder a D. Ramón Sánchez Ramos la prórroga solicitada, consistente en un plazo de veinticuatro (24) meses para la total ejecución de las actuaciones señaladas, plazo improrrogable que vencería el 4 de agosto de 2012.

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

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

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

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

**4.8.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Residencial Costa Atlántico, S.L.**" (Rfa. Expte. 36/2005 L.U.M.),

solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en la instalación de un Centro de Transformación y línea de Media Tensión, con emplazamiento en la parcela nº 3 del Polígono C-6 de la Urbanización "Cañada del Río" (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Visto el informe elaborado por el Ingeniero Municipal (Sr. Torres García) donde se hace constar lo siguiente:

*" ... Objeto*

*La solicitud presentada pretende obtener licencia urbanística para una obra de implantación de instalaciones de nueva planta, correspondientes al proyecto de "Centro de Transformación y Línea de Media Tensión en Costa Calma", de acuerdo a lo dispuesto en el artículo nº 166 del Texto Refundido de la Ley del Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.*

*Antecedentes*

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

*Además en estos momentos se encuentra aprobada inicialmente por el Pleno Municipal, con fecha 23 de mayo de 2003, y modificaciones de fecha 30 de julio de 2004 y 18 de abril de 2007, la Revisión del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pájara.*

*Consideraciones*

*El proyecto objeto del presente informe describe un nuevo centro de transformación así como el tramo de red de media tensión necesario para conectar el centro a la red existente.*

*Todas las redes bajo canalización subterránea, y discurren por los viales del Plan Parcial Cañada del Río. El centro de transformación se sitúa en el interior de la Parcela nº 3 del Polígono C-6 del Plan Parcial "Cañada del Río".*

*Conclusiones*

*Se informa FAVORABLEMENTE el proyecto presentado.*

*Al finalizar la obra se aportará el Certificado Final de las Obras emitido por el técnico Director de Obra y la acreditación del cumplimiento de la normativa de las instalaciones eléctricas ...".*

Visto además 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 los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Residencial Costa Atlántico, S.L." Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de instalación de un Centro de Transformación y línea de Media Tensión, con emplazamiento en la parcela nº 3 del Polígono C-6 de la Urbanización "Cañada del Río" (T.M. Pájara), conforme a la documentación aportada y al informe técnico transcrito.

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

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

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

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

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

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

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley



7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

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

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

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

**4.9.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "Ramos Cabrera Candelaria 000814089K, S.L.N.E." (Rfa. Expte. 17/2006 L.U.M.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Primera Ocupación para edificio de seis viviendas construido en la c/ Las Veredas (Esquina c/ La Cañada) del casco urbano de Pájara, en este Término Municipal, todo ello de conformidad con la certificación final de obras aportada por la representación de la sociedad interesada.

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

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Ramos Cabrera Candelaria 000814089K, S.L.N.E." Licencia Municipal de Primera Ocupación para edificio de seis viviendas ejecutado en la c/ Las Veredas (Esquina c/ La Cañada) del casco urbano de Pájara, 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 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 "**Eólicas de Fuerteventura, A.I.E.**" (Rfa. Expte. 116/2005 O.M.), en orden a la obtención de Licencia Urbanística para proyecto de ejecución de repotenciación del Parque Eólico de Cañada de la Barca y posterior reformado del mismo, con emplazamiento en donde dicen "Cañada del Río" y "Cañada de la Barca" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

Resultando que mediante Decreto de la Alcaldía nº 2577/2009, de 5 de junio, se resolvió conceder a la sociedad citada la Licencia Urbanística indicada y ello conforme a la documentación aportada, a los informes técnico y jurídico que fueron objeto de transcripción literal en la mentada resolución y ello con observancia expresa de los condicionantes dimanantes de la Declaración de Impacto Ambiental, autorización de la Dirección General de Energía, informe de compatibilidad con el P.R.U.G. resuelto por la Consejería de Medio Ambiente e Infraestructuras del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura así como a los señalados de forma específica en la Calificación Territorial igualmente otorgada por la citada Corporación Insular, los cuales también fueron igualmente transcrito en la misma.

Resultando que con fecha 6 de noviembre de 2009 (R.E. nº 15137 y 15138) por la sociedad citada se formulan sendas solicitudes en orden a que se amplíe la Calificación Territorial para la segunda fase de la iniciativa antes enunciada.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Municipal (Sr. Bravo Muñoz) con referencia al proyecto técnico que describe la citada segunda fase de dicha promoción, 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., el suelo ocupado por la intervención objeto de informe queda recogido con la clasificación de Suelo Rústico de Mayo Valor Natural de Espacio Natural Protegido (Zona A, S.R.E.P. – F-3, Parque Natural de Jandía). 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).*

*2.- A través de Resolución de 1 de Diciembre de 2.006 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 243 de 18 de Diciembre de 2.006 (Anuncio 1.725), se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 20 de julio de 2006, por el que se aprueba definitivamente el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Jandía (F-3), en el Término Municipal de Pájara de la isla de Fuerteventura (Expediente nº 080/2001). Asimismo, y como Anexo, se publica el texto íntegro de dicho Plan Rector y, por tanto, toda su Normativa, con lo que ha de considerarse en vigor desde la publicación citada, en los términos expresados en la misma.*

*En el Plan Rector antes citado, los terrenos ocupados por la intervención objeto de informe quedan recogidos, en cuanto a Zonificación, como Zona de Uso General IV-10; en cuanto a clasificación y categorización, como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras*

(S.R.P.I.) y, en cuanto a calificación, como Sistema General nº 4 (S.G.-4). Se adjunta a este informe la ficha del Sistema General que figura inserta en la Normativa del Plan.

*El artículo 22.1 del TR-LOTCECNC '00 establece que los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos deberán establecer, sobre la totalidad de su ámbito territorial, las determinaciones necesarias para definir la ordenación pormenorizada completa del espacio, con el grado de detalle suficiente para legitimar los actos de ejecución. Por tanto, quien suscribe entiende que la Normativa del Plan Rector de Uso y Gestión actualmente vigente se convierte en directamente vinculante respecto al suelo del Parque Natural que rigen.*

*No obstante, y según el artículo 17 del TR-LOTCECNC '00, los Planes Insulares son instrumentos de ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales de la isla y definen el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible, por lo que revisten carácter vinculante en los términos establecidos en el texto legal antes citado respecto a los instrumentos de ordenación de espacios naturales y territorial de ámbito inferior al insular y para los planes de ordenación urbanística. Por tanto, los usos pretendidos han sido evaluados técnica y jurídicamente en informes previos tanto desde la Normativa del Plan Insular vigente como del Plan Rector de Uso y Gestión del Espacio Natural Protegido también vigente, en previsión de la posible existencia de contradicciones.*

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

*El anuncio de aprobación definitiva citado en el párrafo anterior, junto a la Normativa Urbanística íntegra del documento de planeamiento considerado aprobado definitivamente son publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 82 de 22 de Junio de 2.007, con lo que debemos concluir en que el planeamiento vigente en el municipio de Pájara en la fecha de redacción del presente informe es, sin género de dudas, el Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, sin perjuicio de lo siguiente:*

- a) Lo especificado en el apartado nº 1 anterior respecto al Suelo Rústico, en el sentido de que las Normas del Plan Insular vigente referidas a dicha clasificación de suelo se transforman en directamente vinculantes en tanto el Plan General no se adapte a las mismas, y las de este último sólo complementan a las primeras en aquello que no regulen.*
- b) Dado lo especificado en el apartado nº 2 de estos antecedentes, las determinaciones*

*del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural se superponen a las que el Plan General haya establecido para dichos espacios naturales protegidos.*

*No obstante lo dicho, desde este informe se especifica, a los efectos que procedan, que el suelo ocupado por la intervención objeto de informe presenta, según el Plan General de Ordenación Urbana vigente, la clasificación de Suelo Rústico en su categoría de Suelo Rústico de Protección Natural (S.R.P.N.).*

*4.- La instalación objeto de actuación contaba con Autorización administrativa de la Consejería de Industria del Gobierno de Canarias (Expediente AT 92/141) e Inscripción RIPRE 96/20. No obstante, tras solicitar la entidad mercantil solicitante nueva autorización de dicha Consejería para la repotenciación de la misma, esta, con fecha 6 de Octubre de 2.004 redacta Orden por la que se establecen las condiciones técnico-administrativas para la repotenciación de Parques Eólicos existentes, en cuyo artículo 5 se indica que el titular deberá solicitar nueva autorización administrativa junto con proyecto de la nueva instalación.*

*Dado el mandato de la Consejería de Industria del Gobierno de Canarias, la entidad mercantil solicitante promueve la redacción de proyecto técnico para la repotenciación del Parque Eólico de referencia, firmado por el Ingeniero Industrial Don Eolo González García y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias con fecha 14 de Abril de 2.005, que es presentado en la Consejería antes citada, la cual concluye en someter dicho proyecto a información pública por plazo de un mes tras la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias nº 14 de 20 de Enero de 2.006.*

*En paralelo, la entidad mercantil solicitante inicia el trámite administrativo requerido desde la Consejería de Industria presentando en el Ayuntamiento de Pájara escrito de fecha 5 de Junio de 2.006 (R.E. nº 7.164 de 8 de Junio de 2.006), con el fin de obtener Calificación Territorial para el uso pretendido (Repotenciación del Parque Eólico "Cañada de la Barca" existente). Posteriormente presenta también escrito de fecha 12 de Julio de 2.006 (R.E. nº 8.766 de 14 de Julio de 2.006) acompañado de Estudio de Impacto Ambiental redactado por la entidad técnica "Estudios Medioambientales y Territoriales, S. L.".*

*Los dos documentos técnicos antes citados son sometidos a evaluación técnica por parte del Aparejador Municipal Don Vicente Barceló Gómez, el cual emite informe con fecha 5 de Octubre de 2.006 en el que considera la actuación viable, no obstante lo cual especifica también que la Licencia Urbanística correspondiente no podría ser otorgada en tanto no obraran en el expediente los siguientes documentos y autorizaciones previas:*

- a) Declaración de Impacto Ecológico sobre la base del Estudio antes citado, que debía emitir la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias.*
- b) Calificación Territorial, a emitir por el Cabildo Insular de Fuerteventura.*
- c) Informe del órgano encargado de la gestión del Parque Natural de Jandía, que era también el Cabildo Insular de Fuerteventura.*

*Obra en el Expediente Acuerdo de la C.O.T.M.A.C. de fecha 30 de Noviembre de 2.007 por el que se acuerda aprobar la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto*

denominado "Repotenciación Parque Eólico Cañada de la Barca, promovido por la entidad mercantil solicitante en la situación de referencia, término municipal de Pájara, isla de Fuerteventura (Expediente de Referencia nº 2.006/1.549). Dicha Declaración, que tiene carácter vinculante, fue emitida sobre la base de los proyectos técnicos citados en párrafos anteriores, y resultó ser condicionada, figurando todos los condicionantes a tener en cuenta en apéndice de la misma. A los efectos que procedan, desde este informe se especifica que dichos condicionantes deben ser transcritos literalmente en el contenido de la Licencia Urbanística que en su día se otorgue a los usos pretendidos.

5.- Los trámites administrativos a los que se hace referencia en el apartado nº 4 anterior no se continúan hasta el 27 de Marzo de 2.008, fecha en la que es presentada en el Ayuntamiento, con R.E. nº 3.815, Autorización administrativa y Aprobación del Proyecto de Repotenciación del Parque Eólico de Cañada de la Barca, otorgada por Resolución nº 152, de 16 de Enero de 2.008, de la Dirección General de Energía de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias.

Posteriormente, la entidad mercantil solicitante presenta en el Ayuntamiento, con fecha 2 de Junio de 2.008 y R.E. nº 6.918, escrito de fecha 20 de Mayo de 2.008 en el que, sobre la base del proyecto técnico citado anteriormente y posterior reformado del mismo, de Agosto de 2.007, solicita Licencia de Actividad, que actualmente se encuentra en trámite (Expediente Municipal de Referencia nº 17/2.008 A.C.). Asimismo, y con fecha 3 de Junio de 2.008 y R.E. nº 7.015, la misma entidad presenta escrito de fecha 21 de Mayo de 2.008 en el que solicita Licencia para las Obras de Repotenciación del Parque Eólico, sobre la base de los mismos documentos técnicos. En ambas solicitudes se especifica, entre otras cuestiones, la autorización previa antes citada.

Dada la necesidad de Calificación Territorial habilitante, ya constatada en informe técnico previo, y en cumplimiento del artículo 27 del TR-LOTCENC '00, la Corporación requiere a la entidad mercantil solicitante fotocopia compulsada del título habilitante para la ocupación del suelo en el que se propone la ejecución de las obras. Este requerimiento no es satisfecho debidamente por lo que, a través de Decreto de la Concejalía de Urbanismo, Cultura, Comunicación y Prensa del Ayuntamiento nº 4.056/2.008, de 2 de Septiembre, se tiene por desistida de su petición a la entidad mercantil de referencia en el expediente que nos ocupa.

6.- Una vez notificada a la entidad mercantil solicitante el Decreto por el que se tiene por desistido el trámite administrativo para obtención de Calificación Territorial y Licencia Urbanística para los usos pretendidos, se recibe en la Corporación, con fecha 9 de Octubre de 2.008 (R.E. nº 12.549), escrito de la Dirección General de Energía de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias de fecha 1 de Octubre de 2.008, en el que se solicita informe sobre Anejo de Afecciones del Proyecto de Repotenciación y sobre el Reformado del Proyecto Técnico inicial, al que ya hemos hecho referencia anteriormente, y que se encuentra firmado en Agosto de 2.007 por el mismo técnico que redactó el citado Proyecto inicial, y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias el 25 de Abril de 2.008. El requerimiento de informe se realiza en orden a complementar trámite de Declaración de Utilidad Pública de los terrenos ocupados por la instalación de referencia, que se está desarrollando en la Dirección General de Energía, a instancias de la entidad mercantil "Eólicas de Fuerteventura A.I.E.", según solicitudes de esta última dirigidas a la Dirección General de Energía con fechas 28 de Abril, 12 de Junio y 27 de Junio de 2.008. Dicha declaración

*obedecería, según las últimas solicitudes citadas, a la necesidad de ejecutar Expropiación y urgente Ocupación desde la Consejería de Empleo, Industria y Comercio de los bienes y derechos afectados por la instalación objeto de informe, en cuanto que Sistema General según el planeamiento vigente.*

*Asimismo, la entidad mercantil de referencia presenta en el Ayuntamiento con fecha 13 de Octubre de 2.008 otras dos solicitudes:*

- a) Con registro de entrada nº 12.676, y en relación al Expediente Municipal de Referencia nº 116/2.005 O.M., solicitud de que no se tenga por desistida a la entidad mercantil solicitante de su petición de Licencia Urbanística y que se continúe el trámite pertinente, para lo cual adjunta a la solicitud la siguiente documentación:*
  - a.1) Contrato de arrendamiento de terrenos entre las entidades mercantiles "Golf Jandía, S. A." y "Eólicas de Fuerteventura A.I.E." (Parcelas catastrales 35 y 36 del Polígono nº 11 del Suelo Rústico de Pájara).*
  - a.2) Planos donde se representan los terrenos actualmente disponibles y las instalaciones que los comprenden: Plano de situación y emplazamiento, con identificación de fincas y Plano de Nueva Planta del Parque Eólico repotenciado, también con identificación de fincas.*

*En el escrito de referencia se especifica que la Licencia Urbanística solicitada lo es específicamente para cinco de los ocho nuevos aerogeneradores desarrollados en el proyecto técnico anteriormente citado y su reformado, y para la nueva Subestación de Transformación 20/66 kV también plasmada en dichos documentos técnicos. La solicitud no abarca los aerogeneradores restantes dado que se situarían en terreno del que la entidad mercantil solicitante no puede disponer en sentido alguno.*

- a) Con registro de entrada nº 12.677, y también en relación al mismo Expediente, solicitud de continuación de trámite de obtención de Calificación Territorial, aunque la misma se circunscribiría a los cinco aerogeneradores y subestación citados en el apartado a) anterior, por idénticas razones. Se adjunta a dicha solicitud la misma documentación citada en el apartado a) anterior.*

*A la vista de las tres solicitudes presentadas, la Concejalía de Urbanismo, Cultura, Comunicación y Prensa del Ayuntamiento de Pájara emite Decreto nº 5.180/2.008, de fecha 5 de Noviembre, a través del que se decide reabrir el expediente administrativo que nos ocupa, y notificar dicho extremo a la entidad mercantil solicitante. Posteriormente, se encarga a quien suscribe la redacción de los informes técnicos pertinentes, tanto en relación a las dos solicitudes formuladas por la entidad mercantil solicitante, como en relación al requerimiento formulado por la Dirección General de Energía del Gobierno de Canarias.*

*Quien suscribe emitió los informes técnicos citados en el párrafo anterior, en cada uno de los cuales especificó que el dictamen técnico respecto a la viabilidad del uso, tal y como*

*se reflejaba y definía técnicamente en los proyectos técnicos aportados, era FAVORABLE, sin perjuicio de que era necesaria la subsanación de una serie de requerimientos, en orden a la continuación tanto del trámite de Declaración de Utilidad Pública de los terrenos ocupados por la instalación de referencia, que se está desarrollando en la Dirección General de Energía, como del trámite de obtención de Calificación Territorial, iniciado en esta corporación por la entidad mercantil solicitante.*

*Con base en los informes técnicos citados, la Junta de Gobierno Local acordó, entre otras cuestiones, y con fecha 26 de Enero de 2.009, requerir la subsanación de las deficiencias encontradas, en orden a la continuación de los trámites administrativos citados en el párrafo anterior. En el sentido expuesto, la entidad mercantil solicitante aportó documentación que, una vez valorada técnica y jurídicamente, se consideró suficiente como para considerar subsanadas las deficiencias antes citadas, lo cual dio lugar a Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de Abril de 2.009 autorizando la continuación de los trámites iniciados para la obtención de Calificación Territorial e Informe de Compatibilidad del Organo Gestor del Parque Natural de Jandía.*

*7.- Tras el último acuerdo de Junta de Gobierno Local en relación al Expediente Municipal de Referencia n.º: 116/2.005 O.M., y como consecuencia de escrito presentado por la entidad mercantil solicitante con fecha 1 de Junio de 2.009 (R.E. n.º: 7.680) en relación al mismo expediente, según el cual dicha entidad solicita Licencia Urbanística con anterioridad a la obtención de Licencia de Apertura como Actividad Clasificada, comprometiéndose formalmente a continuar el trámite de esta última y renunciando a cualquier reclamación indemnizatoria que pudiese derivar de su denegación, se constata la existencia en el expediente de las autorizaciones y títulos habilitantes necesarios para el otorgamiento de la Licencia solicitada, a saber:*

- a) Acuerdo de la C.O.T.M.A.C. de fecha 30 de Noviembre de 2.007 por el que se acuerda aprobar la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto denominado "Repotenciación Parque Eólico Cañada de la Barca, promovido por la entidad mercantil solicitante en la situación de referencia, término municipal de Pájara, isla de Fuerteventura (Expediente de Referencia n.º 2.006/1.549). Dicha Declaración, que tiene carácter vinculante, fue emitida sobre la base de los proyectos técnicos citados en párrafos anteriores, y resultó ser condicionada, figurando todos los condicionantes a tener en cuenta en apéndice de la misma, y abarcando a la totalidad de la intervención (esto es, los 8 aerogeneradores y sus instalaciones anexas).*
- b) Autorización administrativa y Aprobación del Proyecto de Repotenciación del Parque Eólico de Cañada de la Barca, otorgada por Resolución n.º 152, de 16 de Enero de 2.008, de la Dirección General de Energía de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias. Esta autorización abarca también a la totalidad de la intervención, esto es, a los 8 aerogeneradores y sus instalaciones anexas).*
- c) Resolución adoptada por el Consejero Delegado del Cabildo Insular de Fuerteventura Don Manuel Miranda Medina con fecha 29 de Mayo de 2.009, por la que se aprueba la Calificación Territorial para el proyecto de referencia, con una serie de condicionantes expuestos al final de la misma. Esta Calificación Territorial legitima la instalación de sólo cinco aerogeneradores del número total de 8. En concreto,*



*autoriza la instalación de los situados en las fincas registrales propiedad actualmente de la entidad mercantil "Golf Jandía, S. A." (aerogeneradores n.º.: 1, 2, 3, 7 y 8).*

- d) *Resolución adoptada por la Consejera Delegada del Cabildo Insular de Fuerteventura Doña Natalia del Carmen Evora Soto con fecha 27 de Mayo de 2.009, por la que se informa favorablemente la intervención de referencia, considerándola compatible con los objetivos del Parque Natural de Jandía, con un condicionante específico respecto a los accesos a la zona de actuación. Una vez examinada, quien suscribe entiende que la compatibilidad otorgada se refiere a la totalidad de la intervención.*

*Una vez examinadas jurídicamente los documentos anteriormente citados, el Señor Alcalde del Ayuntamiento de Pájara emitió, con fecha 5 de Junio de 2.009, Decreto n.º 2.577/2.009, a través del cual se otorgó a la entidad mercantil solicitante Licencia Urbanística para la ejecución de la intervención de referencia, tal y como se ha reflejado en los Proyectos Técnicos aportados y Reformados posteriores de los mismos, y con los condicionantes provenientes de las autorizaciones y títulos habilitantes citados en los apartados a), b), c) y d) anteriores.*

*A partir de lo especificado en el apartado c) anterior, y sin perjuicio de que las demás autorizaciones se refieran a la totalidad de la intervención, quien suscribe entiende que la Licencia otorgada abarca, por lo tanto, las instalaciones que se llevan a cabo sobre las fincas registrales propiedades en el momento actual de la entidad mercantil "Golf Jandía, S. A.".*

*En todo caso, en el informe jurídico emitido en relación a la solicitud antes citada no exime a la entidad mercantil de obtener la correspondiente Licencia de Apertura como Actividad Clasificada.*

*8.- En cuanto se refiere al Expediente de Tramitación de Licencia de Apertura como Actividad Clasificada para la intervención de referencia (Expediente Municipal de Referencia n.º.: 17/2.008 A.C.), el Ayuntamiento de Pájara ha hecho pública dicha tramitación con la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas n.º 68, de 29 de Mayo de 2.009, de Edicto emitido por el Alcalde de Pájara con fecha 21 de Abril de 2.009, abriendo asimismo el preceptivo periodo de información pública establecido por la Ley 1/1.998, de 8 de Enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, por un plazo de veinte días a contar desde la publicación del Edicto citado.*

*Se ha presentado en la Corporación Alegación formulada por Doña Idoya Alberto Domínguez, en representación de la entidad mercantil "Terrenos Canarios, S. L." y en relación al expediente de referencia. Sin perjuicio de lo que corresponda jurídicamente, quien suscribe especifica que en el escrito antes citado figura sello de su recepción en las Oficinas de Correos de Las Palmas de Gran Canaria que, si bien no se interpreta muy claramente, parece indicar que dicha recepción se produce el 23 de Junio de 2.009, con lo cual la alegación habría sido formulada dentro del plazo de tiempo establecido a dichos efectos. En cuanto se refiere a su recepción en el Ayuntamiento de Pájara, esta se produce el 29 de Junio de 2.009, con número 9.139 de Registro de Entrada.*

*La conclusión técnica emitida por quien suscribe en relación a la Alegación presentada es que dicha Alegación debía ser estimada.*

9.- Con inmediata anterioridad a la redacción del presente informe, quien suscribe ha redactado otro en contestación a solicitud de la entidad mercantil promotora, en el que se sometía a evaluación municipal un Segundo Reformado del Proyecto Técnico que sirvió de base para la obtención de Licencia Urbanística, que consta redactado por el Ingeniero Industrial Don Eolo González García y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias con fecha 4 de Septiembre de 2.009 (nº GC48482/02).

El Documento Técnico de referencia se redacta con el objeto de especificar las medidas de mimetización con el entorno de la subestación transformadora y el fuste de los aerogeneradores de la instalación, y en cumplimiento de los condicionantes M-13 de la Declaración de Impacto Ecológico y PRIMERA, apartado 4º de la Calificación Territorial que legitiman la Repotenciación del Parque Eólico de Cañada de La Barca.

Quien suscribe dictaminó que las actuaciones que figuran en el proyecto de referencia deben entenderse bajo la cobertura de la Licencia ya otorgada, y propuso resolver tomando conocimiento de las mismas como proceda jurídicamente.

10.- En la actualidad, y más o menos en paralelo al trámite administrativo de las solicitudes objeto de informe, se ha comenzado y desarrollado 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 de los preceptivos periodos de información pública y de las necesidades de la Corporación, y en cumplimiento de las nuevas disposiciones de tipo ambiental plasmadas en la Ley 9/2.006 estatal y las del Reglamento de Procedimientos canario aprobado por Decreto 55/2.003 el Pleno del Ayuntamiento toma conocimiento de nuevos Documentos de Tramitación, con fechas 30 de Julio de 2.004 (nuevo documento de tramitación para aprobación inicial) y 18 de Abril de 2.007 (documento para tramitación de aprobación provisional).

En el último de los Documentos de Tramitación antes citados, se recoge el área ocupada por la intervención objeto de informe como Sistema General de Infraestructuras constituido por el Parque Eólico de Cañada de la Barca (I.E.-2), situado sobre Suelo clasificado y categorizado como Rústico de Protección Ambiental de Espacios Naturales Protegidos (S.R.E.N.P. – F-3 – Parque Natural de Jandía.), sin perjuicio de las limitaciones a nivel de ordenación de espacios naturales desde un Plan General establecidas legalmente.

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

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

1.- *La Entidad Mercantil solicitante pide Calificación Territorial y Licencia Urbanística en sendos escritos, para la parte de la instalación que en el momento actual carece de cobertura urbanística, al no contar con las autorizaciones citadas. En cuanto a los documentos técnicos que respaldan la actuación, no ha sido necesaria la presentación de ningún nuevo documento técnico, dado que esta parte de la instalación ya se encontraba adecuadamente desarrollada en los proyectos técnicos que ya han sido analizados y evaluados.*

2.- *De acuerdo a las solicitudes presentadas, las edificaciones, construcciones e instalaciones que resultan objeto de informe serían, de modo resumido:*

- a) Instalación completa de los tres aerogeneradores restantes (nº 4, 5 y 6), del conjunto total de ocho inicialmente previstos.*
- b) Aprovechamiento y acondicionamiento de viales existentes para el acceso a los aerogeneradores citados.*
- c) Instalación de nuevas líneas de M.T. desde los nuevos aerogeneradores hasta la nueva central de maniobras.*
- d) Cuantas instalaciones resulten necesarias para el funcionamiento de los tres aerogeneradores citados.*

*Con la puesta en marcha completa de los tres aerogeneradores que hemos citado, se produciría la potencia completa que se preveía en el Proyecto de Repotenciación, esto es, 15.390 kW.*

2.- *A los efectos que procedan, y tal y como se ha especificado en los Antecedentes vertidos en el presente informe, la totalidad de la intervención contaba ya con documentos técnicos que las respaldan firmados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente, y con todas las autorizaciones previas a la Licencia Urbanística necesarias, a excepción de Calificación Territorial, que ha sido emitida específicamente para la instalación de 5 de los 8 aerogeneradores y para las instalaciones y obras anexas a estos cinco aerogeneradores, y para la nueva subestación transformadora. Lógicamente, la Licencia Urbanística que se ha otorgado lo ha sido exclusivamente para las instalaciones antes citadas.*

#### *B.- Situación de las edificaciones, construcciones e instalaciones objeto de informe. Titularidad actual y futura del suelo ocupado por la intervención objeto de informe.*

1.- *Desde el presente informe se constata que la primera fase de la intervención, que ya cuenta con Licencia Urbanística, se sitúa de modo indubitado en las siguientes Fincas Registrales:*

*-Finca Registral nº 2.053, propiedad de la entidad mercantil "Golf Jandía, S. A.".*

*-RUSTICA, trozo de terreno de erial en la Península de Jandía, término municipal de Pájara.*

*-Superficie: 2.522.388,00 metros cuadrados.*

*-Lindes: -Norte, antes con finca de Don Calixto Alberto Padilla y otros, posteriormente con finca propiedad de Golf Jandía S. A. en parte y en parte con parcela segregada de esta.*

*-Sur, con resto de la finca matriz, que es la parcela número veinte de la misma.*

*-Este, con carretera general que de Gran Tarajal conduce a Jandía, actual FV-2, en parte con una porción de 20 Ha. antes perteneciente a Playa Esmeralda, S. A., actualmente a Bastidas S. A. y en parte con parcela segregada propiedad de Golf Jandía, S. A.*

*-Oeste, con finca matriz de la que se segregó, actualmente terrenos de López Socas y Fránquiz Suárez, según documentación catastral.*

*-Es la finca registral nº 2.053, Tomo 927, Libro 269, Folio 189, Alta 2.*

*-Referencia catastral nº 35016A011000360000XK.*

*-De la finca descrita, se integra como suelo soporte de la primera fase de la intervención una superficie de 88.310,80 metros cuadrados.*

*-Finca Registral nº 2.606, propiedad de la entidad mercantil "Golf Jandía, S. A.".*

*-RUSTICA, trozo de terreno de erial en la Península de Jandía, término municipal de Pájara.*

*-Superficie: 885.271,00 metros cuadrados.*

*-Lindes: -Norte, Sur, y Este, con terrenos de Golf Jandía, S. A.*

*-Oeste, con terrenos de Terrenos Canarios, S. A.*

*-Es la finca registral nº 2.606, Tomo 172, Libro 25, Folio 249, Alta 2.*

*-Referencia catastral nº 35016A011000350000XO.*

*-De la finca descrita, se integra como suelo soporte de la primera fase de la intervención una superficie de 319.112,20 metros cuadrados.*

*2.- En cuanto se refiere al terreno ocupado por la segunda fase de la intervención, esto*

*es, por los aerogeneradores nº 4, 5 y 6 y por sus instalaciones anexas, que tiene una superficie de 199.752,59 metros cuadrados, y una vez analizada la documentación aportada por la Entidad Mercantil como anexo a las solicitudes objeto de informe, quien suscribe entiende que deben hacerse las siguientes reflexiones:*

*2.1.- Hasta el momento de análisis de las dos solicitudes presentadas, y según toda la documentación obrante en el expediente, la segunda fase de la intervención se situaba en una parte de la Parcela Catastral nº 32 del Polígono nº 11 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia Catastral completa 35016A011000320000XT, propiedad según catastro de la entidad mercantil "Terrenos Canarios, S.L.". Esta parcela catastral procedía de la Finca Registral nº 1.041, propiedad también de modo indubitado, de la entidad mercantil citada.*

*En alegación presentada en el seno del Expediente Municipal de Actividad Clasificada 17/2.008 A.C., incoado para el trámite de Licencia de Actividad Clasificada para la totalidad de la intervención que nos ocupa, esto es, para su primera y segunda fase, quien suscribe no puso tampoco en duda la titularidad de suelo antes constatada.*

*Asimismo, quien suscribe consideró estimable la alegación, sobre las siguientes bases, que se especifican de modo resumido:*

- a) No podía actuarse sobre los terrenos citados por no haberse otorgado las autorizaciones necesarias (Calificación Territorial y Licencia Urbanística).*
- b) El destino final de los terrenos, de acuerdo a la calificación que ostentan según planeamiento vigente (Sistema General de Infraestructuras, según P.R.U.G. del Parque Natural de Jandía) era su incorporación al patrimonio público, a través de expediente de expropiación, dado que no se encontraban adscritos a Sector de Suelo Urbanizable o Ambito de Suelo Urbano No Consolidado alguno. Dicho Expediente de Expropiación debía iniciarse, como máximo, a finales del año 2011.*
- c) Dado que se inició en la primera parte de los años noventa un expediente de expropiación de terreno en la zona para implantación del mismo tipo de instalaciones, que parece no haber sido concluido, se aconsejaba retomarlo con toda urgencia, analizarlo y aclararlo jurídicamente como procediera, adaptarlo a la situación actual, y concluirlo con la determinación de la titularidad pública de todos los terrenos afectados por la actuación.*

*2.2.- No obstante lo dicho en el apartado anterior, la Entidad Mercantil promotora adjunta a las solicitudes objeto de informe fotocopia de Contrato de Cesión de Uso de Terrenos con destino a Parque Eólico, suscrito en Pájara a 1 de Julio de 2.009, en el que, aparte de establecerse*

*las condiciones legales de la cesión citada, se especifica que el terreno ocupado por la instalación eólica existente, objeto de repotenciación está incluido en la siguiente Finca:*

*-Finca Registral nº 2768.*

*-RUSTICA, trozo de terreno en la península de Jandía, del término municipal de Pájara.*

*-Superficie: 1.000.000,00 metros cuadrados.*

*-Lindes: -Norte, con terrenos propiedad de la Entidad Mercantil "Cañada del Río, S. A."*

*-Sur y Oeste, con resto de finca matriz.*

*-Este, con terrenos propiedad de la Sociedad "Holiday Invest, S. A.", hoy propiedad de la Entidad Mercantil "Golf Jandía, S. A."*

*-Inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario como Finca Registral nº 2.768 al Folio 144 del Tomo 195, Libro 27 de Pájara, a favor de las siguientes personas: Los Hermanos Doña María Esther, Don Rafael, Don Enrique, Don Carlos, Don Francisco Javier, Don José Miguel, Don Roberto, Doña Matilde, Don Jorge y Don Ignacio López Curbelo, Don Manuel Betancor Marrero, Doña Isabel de León García, doña Justina Cabalero Soria, Doña Elena Bracamonte Melero, Don Antonio Bracamonte Melero y Don José Peña Llorente.*

*-Se afirma en el Contrato antes citado que la finca descrita se encuentra incluida en la Parcela Catastral nº 32 del Polígono nº 11 del Suelo Rústico de Pájara, y se adjunta al contrato la situación y forma de la misma*

*Quien suscribe no tiene datos suficientes para poder pronunciarse sobre la titularidad privada exacta y verdadera de los terrenos que ocupa la intervención objeto de informe. Asimismo, y sin perjuicio de criterio jurídico mejor fundado, se entiende que podría requerirse que se acredite de modo indubitado dicha titularidad antes de la continuación del trámite del expediente.*

*No obstante, quien suscribe entiende lo siguiente:*

- a) La intervención que nos ocupa tiene claro interés general.*
- b) Es el Cabildo Insular el que tiene que pronunciarse respecto al otorgamiento o denegación de Calificación Territorial.*

- c) *La intervención, en su totalidad (primera y segunda fase), cuenta con casi todas las autorizaciones previas necesarias, cuya obtención supone un largo periodo de trámite.*

*Dadas las razones especificadas, y teniendo en cuenta que ya se ha constatado en informes anteriores que los usos pretendidos son plenamente autorizables sobre el terreno que ocuparían, se considera que es mejor para el adecuado trámite del expediente que sea el Cabildo el que arbitre la resolución del posible problema de propiedad que se ha apuntado, y dictamine en consecuencia respecto al otorgamiento o denegación de la Calificación Territorial solicitada.*

*En el sentido expresado, quien suscribe considera que el dictamen municipal debe reflejar, por un lado, la compatibilidad de la actuación con el planeamiento de referencia y, por otro, especificar el problema que existe respecto a la titularidad del terreno sobre el que la actuación se sitúa.*

*3.- No obstante lo constatado en los apartados anteriores, no podemos olvidar que según el planeamiento vigente (P.R.U.G. del Parque Natural de Jandía) la intervención objeto de informe constituye, junto al suelo sobre el que se sitúa, Sistema General (el nº 4 del Parque Natural). En la ficha que se incluye en la Normativa del P.R.U.G. se especifica que la titularidad del suelo es público, lo cual constituye un error, a la luz de lo constatado en apartados anteriores.*

*Una vez determinado que la titularidad del suelo es en el momento actual privada, e independientemente de las autorizaciones sectoriales que haya que obtener en orden a legitimar la ejecución de las obras, habrá de procederse respecto a la obtención del suelo y a la ejecución de la actuación en cuanto que ejecución material de un sistema general no adscrito a sector o ámbito alguno, según lo establecido en los artículos 137, 138, 139 y 145 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 (B.O.C. nº 60, de 15 de Mayo de 2.000), en los artículos 141 a 146 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2.004, de 21 de Diciembre (B.O.C. nº 17, de 26 de Enero de 2.005) y cuanta legislación haya de tenerse en cuenta partiendo de la base de que el suelo ha de ser de titularidad pública y existen instancias privadas que desean ejecutar la obra y explotarla económicamente en un futuro.*

*C.- Cumplimiento de la normativa de aplicación por parte de los usos pretendidos.*

*1.- Corresponde reiterar lo especificado en los informes técnicos del que el presente es complementario, en el sentido de que los usos, instalaciones, construcciones y edificaciones objeto de informe constituyen indubitadamente USOS AUTORIZABLES en la clasificación, categoría y calificación de suelo que ocupan.*

*D.- Necesidad de obtención de Calificación Territorial con anterioridad a la obtención de Licencia Urbanística Municipal de Obras.*

*1.- Se reitera lo especificado en los informes previos del que el presente es complementario en cuanto que es necesaria la obtención de Calificación Territorial legitimante*

*de los usos, instalaciones, construcciones y edificaciones objeto de informe con anterioridad al otorgamiento de Licencia Urbanística.*

*E.- Carácter de actividad clasificada de los usos pretendidos.*

*1.- Igual que en el apartado D anterior, se reitera en el presente informe que será preceptiva la obtención de Licencia para la Actividad en cuanto que Actividad Clasificada con anterioridad a la obtención de Licencia de Obra, tal y como procede legalmente.*

*No obstante, la entidad mercantil solicitante presentó, con fecha 1 de Junio de 2.009 (R.E. n.º: 7.680), escrito en relación al expediente que nos ocupa, según el cual dicha entidad solicitaba el otorgamiento de Licencia Urbanística para la primera fase de ejecución de obras con anterioridad a la obtención de Licencia de Apertura como Actividad Clasificada, comprometiéndose formalmente a continuar el trámite de esta última y renunciando a cualquier reclamación indemnizatoria que pudiese derivar de su denegación.*

*Ante la petición citada, y habida cuenta de que la primera fase de la intervención contaba con todas las autorizaciones sectoriales previas necesarias, el Ayuntamiento tuvo a bien otorgar Licencia a la primera fase de ejecución de obras, según se ha constatado en los antecedentes vertidos en el presente informe, aceptando el compromiso de la Entidad Mercantil solicitante.*

*En cuanto se refiere al otorgamiento de Licencia Urbanística para la segunda fase de ejecución de obras, quien suscribe entiende que la instancia municipal que proceda valorará la situación constatada en el momento en que obre en el expediente la Calificación Territorial que legitime la segunda fase de la actuación que nos ocupa.*

#### Conclusión

*1.- Los usos, instalaciones, construcciones y edificaciones objeto de informe, que constituyen la segunda fase de ejecución de obras de Repotenciación de la Planta Eólica existente en la zona denominada Cañada de la Barca de modo que la potencia nominal del parque aumente desde la actual, 10.260,00 kW, a 15.390 kW, y consistentes fundamentalmente en la implantación de los aerogeneradores n.º 4, 5 y 6 y todas sus instalaciones anexas de modo que la potencia nominal del parque aumente desde la actual, 10.260,00 kW, a 15.390 kW, promovida por la entidad mercantil "Eólicas de Fuerteventura A.I.E." en la situación de referencia CUMPLEN con las determinaciones que resultan de aplicación desde la normativa vigente (P.R.U.G. y P.I.O.F.).*

*Por tanto, desde esta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE respecto a la continuación del trámite de obtención de Calificación Territorial, debiendo constar en la Resolución Municipal, aparte de lo que proceda jurídicamente, lo siguiente:*

- a) Que el dictamen técnico municipal es FAVORABLE respecto a la actuación de referencia.*
- b) Si la instancia municipal que deba resolver lo tiene a bien, que se ha detectado un problema en cuanto a la titularidad privada actual del suelo ocupado por la*



*intervención para la que se solicita Calificación Territorial y Licencia Urbanística, en el sentido de que existen dos potenciales propietarios del mismo, a saber:*

- b.1) La Entidad Mercantil "Terrenos Canarios, S. L.", que ha acreditado su titularidad sobre el terreno a partir de los datos catastrales vigentes y especificando que el suelo ocupado se encuentra asimismo incluido en la Finca Registral nº 1.041, que efectivamente es propiedad de dicha Entidad Mercantil.*
- b.2) El conjunto de propietarios citados en Contrato de Cesión de Uso de Terrenos con destino a Parque Eólico, suscrito en Pájara a 1 de Julio de 2.009 y del que obra fotocopia en el expediente, aportada por la Entidad Mercantil promotora. Según dicho contrato, el terreno ocupado por la actuación objeto de informe se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario como Finca Registral nº 2.768 al Folio 144 del Tomo 195, Libro 27 de Pájara, a favor de las siguientes personas: Los Hermanos Doña María Esther, Don Rafael, Don Enrique, Don Carlos, Don Francisco Javier, Don José Miguel, Don Roberto, Doña Matilde, Don Jorge y Don Ignacio López Curbelo, Don Manuel Betancor Marrero, Doña Isabel de León García, doña Justina Cabalero Soria, Doña Elena Bracamonte Melero, Don Antonio Bracamonte Melero y Don José Peña Llorente.*

*Salvo lo que se decida a nivel municipal en este aspecto, desde este informe se entiende que es el Cabildo el que debe arbitrar la solución del problema generado.*

#### *Propuesta de Resolución*

*1.- PROCEDE la continuación del trámite de obtención de Calificación Territorial para los usos, instalaciones, construcciones y edificaciones objeto de informe, que constituyen la segunda fase de ejecución de obras de Repotenciación de la Planta Eólica existente en la zona denominada Cañada de la Barca de modo que la potencia nominal del parque aumente desde la actual, 10.260,00 kW, a 15.390 kW, y consistentes fundamentalmente en la implantación de los aerogeneradores nº 4, 5 y 6 y todas sus instalaciones anexas de modo que la potencia nominal del parque aumente desde la actual, 10.260,00 kW, a 15.390 kW, promovida por la entidad mercantil "Eólicas de Fuerteventura A.I.E." en la situación de referencia, debiendo constar en la Resolución Municipal, aparte de lo que proceda jurídicamente, lo siguiente:*

- a) Que el dictamen técnico municipal es FAVORABLE respecto a la actuación de referencia.*
- b) Si la instancia municipal que deba resolver lo tiene a bien, que se ha detectado un problema en cuanto a la titularidad privada actual del suelo ocupado por la intervención para la que se solicita Calificación Territorial y Licencia Urbanística, en el sentido de que existen dos potenciales propietarios del mismo, a saber:*
  - b.1) La Entidad Mercantil "Terrenos Canarios, S. L.", que ha acreditado su titularidad sobre el terreno a partir de los datos catastrales vigentes y especificando que el suelo ocupado se encuentra asimismo incluido en la*

*Finca Registral nº 1.041, que efectivamente es propiedad de dicha Entidad Mercantil.*

- b.2) *El conjunto de propietarios citados en Contrato de Cesión de Uso de Terrenos con destino a Parque Eólico, suscrito en Pájara a 1 de Julio de 2.009 y del que obra fotocopia en el expediente, aportada por la Entidad Mercantil promotora. Según dicho contrato, el terreno ocupado por la actuación objeto de informe se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario como Finca Registral nº 2.768 al Folio 144 del Tomo 195, Libro 27 de Pájara, a favor de las siguientes personas: Los Hermanos Doña María Esther, Don Rafael, Don Enrique, Don Carlos, Don Francisco Javier, Don José Miguel, Don Roberto, Doña Matilde, Don Jorge y Don Ignacio López Curbelo, Don Manuel Betancor Marrero, Doña Isabel de León García, doña Justina Cabalero Soria, Doña Elena Bracamonte Melero, Don Antonio Bracamonte Melero y Don José Peña Llorente.*

*Salvo lo que se decida a nivel municipal en este aspecto, desde este informe se entiende que es el Cabildo el que debe arbitrar la solución del problema generado.*

*2.- No se podrá otorgar la Licencia Urbanística que se ha solicitado en tanto no obre en la Corporación las siguientes autorizaciones:*

- a) *Calificación Territorial que legitime la actuación, que ha de ser emitida por el Cabildo Insular de Fuerteventura.*
- b) *Licencia para el uso objeto de informe y las construcciones, instalaciones y edificaciones que lo materializan en cuanto que Actividad Clasificada, salvo que la Corporación siga considerando viable el otorgamiento de Licencia Urbanística anterior a la Licencia antes citada sobre la base del compromiso expresado por la Entidad Mercantil promotora en escrito presentado el 1 de Junio de 2.009 (R.E. nº.: 7.680), según el cual dicha entidad se comprometía formalmente a continuar el trámite de esta última, renunciando a cualquier reclamación indemnizatoria que pudiese derivar de su denegación.*

*En el contenido de la Licencia Urbanística han de plasmarse literalmente los condicionantes que se establezcan desde la Calificación Territorial, así como también desde las autorizaciones previas que ya obran en el expediente.*

*3.- Quien suscribe entiende que podría comenzarse la ejecución de las obras y la explotación energética de referencia a partir de la situación existente, de titularidad privada del terreno a ocupar, siempre que jurídicamente se determine que tal situación sea compatible con los preceptos legales de aplicación, dada la calificación del suelo a ocupar desde el planeamiento vigente como sistema general no adscrito a sector o ámbito alguno; en especial, habrá de tenerse en cuenta lo prescrito en los artículos 137, 138, 139 y 145 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 (B.O.C. nº 60, de 15 de Mayo de 2.000) y en los artículos 141 a 146 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2.004, de 21 de Diciembre (B.O.C. nº 17,*

*de 26 de Enero de 2.005) ...".*

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 14 de diciembre de 2009, adoptó, entre otros, el acuerdo de informar favorablemente la petición formulada por la sociedad "Eólicas de Fuerteventura, A.I.E.", en orden a la tramitación de Calificación Territorial previa a la Licencia Municipal para la ejecución de segunda fase del proyecto de repotenciación del Parque Eólico de "Cañada de La Barca", con emplazamiento en donde dicen "Cañada del Río" y "Cañada de la Barca", en este Término Municipal, trasladándose la documentación obrante en el presente expediente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura a los efectos citados.

Resultando que obra en este procedimiento administrativo la Calificación Territorial otorgada a la citada empresa por Decreto de la Presidencia del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura dictado con fecha 17 de febrero de 2010, en cuya parte dispositiva se recoge textualmente:

*"PRIMERO.- Avocar la competencia en materia de Ordenación del Territorio, delegada por Decreto de la Presidencia 103/2008, de 16 de enero, en Don Manuel Miranda Medina, para el contenido de la presente resolución.*

*SEGUNDO.- Aprobar la Calificación Territorial para el proyecto denominado "Repotenciación del Parque Eólico Cañada de la Barca" para la instalación de los aerogeneradores nº 4, 5 y 6 en el Término Municipal de Pájara, conforme a las características recogidas el proyecto presentado , solicitada por "Eólicas de Fuerteventura, A.I.E.", por los motivos que constan en los fundamentos de derecho de esta resolución y con arreglo a las siguientes condiciones particulares:*

*Primera.- Tal y como se indica en el fundamento de derecho primero, segundo y tercero de la presente resolución, se deberá:*

*1.- Cumplir los condicionantes establecidos en la Declaración de Impacto Ambiental de 30 de noviembre de 2007:*

- 1) La presente Declaración de Impacto Ecológico (En adelante DIE), se emite única y exclusivamente para las obras, instalaciones y actuaciones técnicas propuestas en el Proyecto Técnico de la actividad. A este respecto, no podrá realizarse ninguna otra actuación ni ampliación o modificación de las características de las mismas que no aparezcan explícitamente reflejadas en dicho documento, salvo que devengan del cumplimiento de la presente DIE.*

*Toda futura actividad, obra auxiliar o complementaria, así como modificación y/o ampliación de las características de la actividad, que no estuviese contemplada en el proyecto de la misma, deberá comunicarse previamente a la COTMAC, quien emitirá un informe sobre el particular, señalando, en su caso, la necesidad de someter la actividad al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ecológico, de acuerdo con la legislación vigente en la materia.*

- 2) *Durante la fase de ejecución de las obras y/o acondicionamiento del terreno, en las áreas ocupadas por las acciones abajo citadas, deberán adaptarse las medidas necesarias (Identificación, delimitación de perímetros de protección, valoración por el personal técnico cualificado) en relación con las especies incluidas en el Anexo ID de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, y de acuerdo con el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias, protegidas según el Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.*

*Deberán catografiarse con el suficiente detalle (1:1000) y se adoptarán las medidas necesarias para no dañar ejemplares de la vegetación protegida reseñada en el EIA y/o en el informe del Servicio de Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial.*

*En el caso de que sea necesario, previamente a la ejecución del desbroce, deberá solicitarse la autoridad correspondiente al órgano gestor del Parque Natural de Jandía, que este caso es el Cabildo de Fuerteventura, que establecerá las condiciones para el desbroce y/o el trasplante de los ejemplares de las especies de flora protegida que se vieran afectados.*

- 3) *Asimismo, de encontrarse algún punto de nidificación perteneciente a alguna especie de avifauna durante la realización de las operaciones previstas en el proyecto, se deberá evitar cualquier afección a los mismos.*
- 4) *Se deberán adoptar las medidas necesarias preventivas para evitar el apisonado o el compactado del suelo natural de las áreas afectadas por las siguientes actuaciones:*

*1.- Los accesos y viales de servicio.*

*2.- Las zanjas para el cableado subterráneo.*

*3.- Las plataformas de montaje y desmontaje de los aerogeneradores.*

*4.- Las cimentaciones de los aerogeneradores.*

*5.- El parque de maquinaria y almacén de obra.*

- 5) *En caso de producirse cualquier hallazgo de restos arqueológicos o paleontológicos durante la fase de ejecución de las obras, se paralizarán inmediatamente las mismas, garantizándose su protección y notificando el hallazgo al Cabildo de Fuerteventura quien determinará las medidas a adoptar.*

*La prospección paleontológica previa al inicio de las obras deberá contener como mínimo su delimitación perimetral a escala detallada, la valoración técnica de su estado de conservación y protección, y las medidas que se consideren necesarias para su mejor conservación, de forma compatible con la ejecución del proyecto.*

- 6) *Con respecto a la mejora de las pistas de acceso y montaje/desmontaje de los aerogeneradores, se deberán observar el cumplimiento de los siguientes extremos:*
- *El resultado final deberá ser tal que garantice en todo momento la no aparición de procesos erosivos.*
  - *Durante la ejecución de las labores previstas se deberá evitar en todo momento el vertido de piedras o de cualquier otro tipo de residuos en la zona, debiéndose ser trasladados a vertedero autorizado o, en su caso, ser objeto de valoración.*
  - *En el caso necesario de tener que aportarse sustrato para la mejora de la pista, deberá comprobarse que no contiene semillas de ninguna especie.*
- 7) *En aras de prevenir cualquier efecto contaminante en el suelo las operaciones de mantenimiento y repostaje de la retroexcavadora se efectuarán en los lugares especializados para ello (talleres, etc) y en ningún momento en ningún enclave del medio natural.*
- 8) *Finalizadas las obras y actuaciones previstas en el proyecto, se deberán adoptar todas aquellas medidas necesarias para no dejar vestigio o resto de obra alguno, especialmente sobre aquellos factores suelo (compactación, estructura y erosión del suelo, vegetación y fauna).*
- 9) *Deberán adaptarse todas las medidas preventivas y correctoras propuestas, y las mejoras medioambientales en el Proyecto Técnico y en el EIA correspondiente, siempre y cuando no vayan en contra de lo establecido en este Apéndice de Condicionantes, entre ellas la disminución nocturna de la velocidad de rotación y del nivel sonoro, si fuera necesario.*

*En cualquier caso, prevalecerá lo dispuesto en la legislación vigente en la materia, salvo que lo establecido por ésta sea menos restrictivo.*

*Con el fin de minimizar los efectos y las sinergias de ejecución, las medidas de mejora medioambiental propuestas por el promotor se desarrollarán el primer año de mejora medioambiental propuestas por el promotor se desarrollarán el primer año de funcionamiento del Parque Eólico, a partir de la puesta en marcha de la repotenciación del Parque Eólico, y para ello se desarrollarán de forma coordinada entre el promotor del proyecto, el Cabildo Insular de Fuerteventura y la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias, las acciones necesarias deberán constar plasmadas, de forma fehaciente, en el primer informe periódico del PVA correspondiente al primer año.*

- 10) *Serán responsabilidad única del promotor, la solución de cualquier problema o alteración del medio causada por la actividad que se pretende desarrollar tanto en la zona de actuación como en el entorno de la misma, debiendo poner de forma*

*inmediata todos los medios necesarios para paliar cualquier situación conflictiva y proceder a la restauración ambiental pertinente.*

*En tales casos, deberá informarse a la Viceconsejería de Medio Ambiente con el fin de que, tras el análisis de las propuestas de corrección aportadas por el promotor, arbitre la adopción de las medidas correctoras más adecuadas.*

- 11) El Programa de Vigilancia Ambiental se desarrollará de forma ininterrumpida, durante las fases de ejecución y funcionamiento del Parque Eólico, y se remitirán los informes periódicos de acuerdo con la frecuencia establecida (6 meses), incorporando los resultados del estado actual del Parque Eólico existente, como estado preoperacional.*
- 12) Con el fin de realizar el contraste, y como apoyo al desarrollo del PVA, se deberá realizar un reportaje fotográfico con cada informe periódico con las áreas de actuación, previamente a las actuaciones, y sobre el estado final de las áreas ocupadas utilizadas para el montaje, desmontaje y demás acciones durante la fase de ejecución.*
- 13) Con el objeto de desarrollar e implementar de forma óptima la integración paisajística de las nuevas instalaciones, y de acuerdo con el promotor del proyecto, se considera necesario realizar unas pruebas de color, tonos cromáticos y acabados, sobre el terreno, para determinar aquellos colores que se emplearán en todas las instalaciones (aerogeneradores, subestación transformadora y casetas de control), con el fin de alcanzar la mejor integración cromática visual y paisajística, y minimizar los contrastes y sus efectos. Asimismo deberán proponerse previamente al comienzo de las obras, las medidas adecuadas de integración paisajística de la subestación 66/20 kV Cañada de la Barca, en formato gráfico con el nivel necesario de detalle, con el fin de alcanzar y mantener el mismo nivel de calidad visual y paisajístico del Parque Eólico Repotenciado.*
- 14) Considerando que el riesgo de colisiones previsiblemente se podría atenuar al utilizar aerogeneradores de mayor tamaño, más visibles y más lentos que facilitarán el paso de las aves, y se conseguiría la previsible reducción del efecto barrera al eliminarse hileras de aerogeneradores existentes, se considera necesario incluir una serie de medidas correctoras complementarias:*
  - Destacando las puntas de las palas de los rotores con pintura, que han sido señaladas como los puntos de mayor riesgo para las aves.*
  - El plazo de ejecución del proyecto estimado en dos años, deberá tener en cuenta el periodo de nidificación de las especies más sensibles presentes en la zona, con el fin de adaptar las distintas fases del proyecto con los periodos anuales de nidificación”.*

*2.- Cumplir los condicionantes establecidos en la autorización de la Dirección General de Energía del Gobierno de Canarias de fecha 15 de enero de 2008 que se adjunta a esta resolución.*

*“Esta autorización se debe conceder, con independencia de otras exigibles por la legislación sectorial vigente, con sujeción a las siguientes prescripciones específicas:*

- 1) Para el desarrollo y ejecución de la instalación, el titular de la misma deberá seguir los trámites reseñados en el Título VII del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, anteriormente citado.*
- 2) Las obras se ajustarán, en lo que no resulte modificado por la presente resolución o por las pequeñas variaciones que en su caso puedan ser autorizadas, al proyecto presentado, con las obligadas modificaciones que resulten de su adaptación a las instrucciones de carácter general y reglamentos vigentes, quedando sometidas a la inspección y vigilancia de esta Dirección General.*
- 3) Cualquier alteración importante de las características de la instalación producirá la anulación de la presente autorización y exigirá, en su caso, el inicio de un nuevo procedimiento administrativo.*
- 4) El plazo máximo de puesta en marcha de las instalaciones es de DOS AÑOS. En caso de no ser factible se procederá a cumplimentar, por parte del peticionario, lo que para la concesión de prórroga ordena el Capítulo IV del Decreto 1775, de 22 de julio de 1967 y el Real Decreto 2578/1982, de 24 de julio.*
- 5) La instalación deberá ser ejecutada por instalador autorizado, y si el director de obra es distinto del autor del proyecto, esta situación deberá ser comunicada a esta Administración.*
- 6) Previo a los trámites legales, la Administración podrá declarar la caducidad de esta autorización si se comprobare la inexactitud de las declaraciones del peticionario que figuran en el expediente o el incumplimiento del plazo concedido para la puesta en marcha de la instalación.*
- 7) Al comienzo de las obras, se habrá de dar cuenta a la autoridad laboral competente, de acuerdo con lo indicado en el artículo 18 y en el anexo III del vigente Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, acompañado del correspondiente Plan de Seguridad y Salud.*
- 8) Se instalará un sistema de gestión telemática del parque eólico cuyas características se ajustarán a lo establecido en el artículo 30 del Decreto 32/2006, de 27 de marzo, y el artículo 12 de la orden de 15 de noviembre de 2006.*
- 9) El período de vigencia de esta autorización administrativa está vinculado a la actividad del parque eólico, fijándose un plazo de 20 años contados a partir de la fecha de puesta en marcha de la nueva instalación.*
- 10) El titular del nuevo parque eólico está obligado a desmantelar la instalación a su costa una vez el mismo paralice su actividad de producción en los términos establecidos en el artículo*

*16 del Decreto 32/2006, de 27 de marzo. En este sentido, el plazo para dismantelar el antiguo parque será de UN AÑO a partir de la fecha de la presente autorización.*

*11) Se deberán tener en cuenta los condicionantes establecidos por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, a los efectos de minimizar los posibles efectos ambientales negativos.*

*12) El punto de conexión a la red de distribución será el otorgado por UNELCO-ENDESA, debiendo adoptar las medidas adecuadas y necesarias para sustituir, adaptar y ajustar los equipos de maniobra, protección y de otra índole necesarias ...".*

*3.- Estar a lo dispuesto en el informe de compatibilidad de fecha 27 de mayo de 2009:*

*"Se informa desfavorablemente y por tanto incompatible el acceso provisional para la instalaciones de los nuevos aerogeneradores y dismantelamiento del conjunto de aerogeneradores que actualmente forman el Parque Eólico a través de la vía propuesta en el documento, puesto que el P.R.U.G. del Parque Natural de Jandía recoge únicamente, para el acceso al Parque Eólico de Cañada de la Barca, la Senda del Jable (ZUG-IV.19), debiéndose, por tanto, realizar el transporte de material y acceso al parque a través de dicha senda, así como los trabajos posteriores de mantenimiento y funcionamiento del Parque Eólico".*

*4.- Cumplir los condicionantes establecidos en el informe de ordenación del territorio de fecha 28 de mayo de 2009:*

- Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.*
- Deberá adaptarse a las normas de mimetismo para el exterior de la edificación recomendándose el uso de la piedra local en forma de mampostería, quedando prohibido el chapado de piedra cualquiera que sea éste. Si se utiliza el color habrá de elegirse entre los existentes en la "Tabla de Color" del "Estudio de Color de la Isla", con la limitación de que ha de ser el más parecido al del entorno paisajístico que rodea a la edificación en cuestión. Se admite indistintamente las texturas propias de un enfoscado, revoco o monocapa".*

*Segunda.- El otorgamiento de la presente Calificación Territorial no exime de la obligación de obtener la preceptiva Licencia Municipal, advirtiéndose al interesado que deberá solicitar ésta, según lo establecido en el artículo 170.1 del Texto Refundido, en el plazo de seis meses, contados a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación de la presente resolución. No obstante, tal y como prevé el artículo 170.2 del mismo cuerpo legal, el Cabildo Insular podrá, a solicitud del interesado, prorrogar el referido plazo por otro tiempo igual al inicial, como máximo.*

*Se iniciará de oficio el expediente de caducidad de la Calificación Territorial si transcurridos los seis meses o un año en su caso, desde el establecimiento de la misma, no se hubiera solicitado la preceptiva Licencia Urbanística.*



*El otorgamiento de la misma (de la Calificación Territorial), tampoco exime de obtener las demás autorizaciones pertinentes o necesarias, en razón de la normativa sectorial aplicable.*

*Tercera.- La presente Calificación Territorial se entiende expedida salvo el Derecho de Propiedad y sin perjuicio del tercero, y sin que se pueda invocar para incluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.*

*Cuarta.- El proyecto definitivo, que para la obtención de la Licencia Municipal deba redactarse, se acomodará a la documentación técnica presentada ante este Cabildo Insular y, que diligenciada se acompaña, con arreglo a los condicionantes particulares de la presente resolución.*

*La construcción proyectada deberá presentar sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, según se establece en el artículo 65.1.g) del Texto Refundido.*

*Quinta.- Para la Declaración de Obra Nueva terminada, los notarios y registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de Declaración de Obra Nueva, en la que se acredite el otorgamiento de la Licencia de edificación, que se acomodará a la autorizada en la resolución y la certificación final de otra expedida por Técnico competente conforme al proyecto presentado.*

*Sexta.- Para autorizar o inscribir Escrituras de Declaración de Obra Nueva cuando están en proceso de construcción, a la Licencia de edificación se acompañará certificación expedida por el Técnico competente acreditativa de que la descripción de la Obra Nueva se ajusta al proyecto para el que se solicita autorización y Licencia. En este caso la terminación efectiva de la obra se hará constar mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de obra mencionada.*

*Séptima.- La solución, de un modo satisfactorio y en su totalidad con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones previstas, mediante la realización de cuantas obras fueran precisas para la eficaz conexión de aquéllas con las correspondientes redes generales; asimismo, deberá, como mínimo, garantizarse el mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.*

*Octava.- La asunción del resto de compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento o, en su caso, contraídos voluntariamente por el promotor y, en general, el pago del correspondiente canon ...".*

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

" ... Antecedentes

*1.- La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2007 adopta el Acuerdo de Aprobar la Declaración de Impacto*

*Ambiental del Proyecto denominado "Repotenciación Parque Eólico Cañada de la Barca" promovido por Eólicas de Fuerteventura A.I.E. en "Cañada de la Barca" - Término Municipal de Pájara.*

*II.- Mediante resolución de 16 de enero de 2008 de la Dirección General de Energía dependiente de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias se propone la autorización administrativa y aprobación del Proyecto de Ejecución de la Instalación de Repotenciación del Parque Eólico de Cañada la Barca con una potencia total de 16.000 KW incluyendo 8 aerogeneradores de 2000 KW marca ENERCON, modelo E-70.*

*III.- El 13 de octubre de 2008 se interesa por la entidad "Eólicas de Fuerteventura A.I.E." autorización administrativa y aprobación de proyecto para la Repotenciación del Parque Eólico Cañada de la Barca, a través de la sustitución de los aerogeneradores existentes en el Parque Eólico actual (27 aerogeneradores MADE AE 23 de 18 Kw y 18 aerogeneradores MADE AE 30 de 300 Kw, por 8 aerogeneradores ENERCON E-70). En dicha solicitud se acredita la disponibilidad de los terrenos para la instalación de cinco aerogeneradores de los ocho que conforman el proyecto de Repotenciación del Parque Eólico de Cañada la Barca, mediante contrato de cesión de uso de terrenos con destino a Parque Eólico, suscrito con la entidad GOLF JANDÍA S.A. con el propósito de que se continúe la tramitación para la obtención de la Calificación Territorial limitada solamente a la instalación de los aerogeneradores 1, 2, 3, 7 y 8 y la subestación 20/66 Kw. Debido al requerimiento formulado por esta Administración, se acredita que las parcelas en las que se pretende la instalación aparecen inscritas a favor de la Entidad Mercantil GOLF JANDÍA S.A., mediante Certificado del Registro de la Propiedad de Pájara de las Fincas Registrales nº 2.606 y 2.053, que se identifican con las parcelas catastrales 35 y 36 del Polígono 11 del Cañada de la Barca.*

*IV.- En sesión de la Junta de Gobierno Local celebrada el 28 de abril de 2009, se informa favorablemente la petición formulada por la entidad "Eólicas de Fuerteventura, A.I.E." En orden a la tramitación de la Calificación Territorial previa a la Licencia Municipal que ampare la ejecución del proyecto y posterior reformado y a la obtención de informe de compatibilidad con el Parque Natural de Jandía.*

*V.- El 29 de mayo de 2009 se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas que la entidad mercantil Eólicas de Fuerteventura se ha interesado en la licencia de apertura para la repotenciación del Parque Eólico de Cañada del Río y posterior reformado del mismo, sito en donde dicen Cañada del Río y Cañada de la Barca. En el plazo de información pública se presentan alegaciones por la representación de la mercantil Terrenos Canarios S.L. en orden a determinar que la entidad Terrenos Canarios, S.L. es titular de la parcela 32 del Polígono 11 "El Jable Pájara" descrita según el registro de bienes inmuebles de naturaleza rústica de la Dirección General del Catastro según obra en los documentos que figuran anexos a la alegación y entre los cuales consta Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario en donde se describe la finca nº 1.041 con una superficie de 3.540 Hectáreas, 48 áreas, 07,45 centiáreas.*

*VI.- No obstante, por la entidad mercantil Eólicas de Fuerteventura se presenta contrato de Cesión de Uso de Terrenos con destino a Parque Eólico suscrito con una amplia relación de propietarios, en el que el objeto de contrato es un trozo de terreno que mide 100 hectáreas identificada con el número 32 del Polígono 11, del cual no se acredita su titularidad*

*mediante medio válido en derecho aportando como única prueba un plano topográfico donde se presenta su situación y emplazamiento.*

*VII.- Por el Cabildo de Fuerteventura se aprueba el 29 de mayo de 2009 Calificación Territorial para el proyecto denominado "Repotenciación del Parque Eólico Cañada de la Barca" para la instalación de los aerogeneradores 1,2,3,7 y 8 y la nueva subestación 20/66 KV sujetando a la intervención a la totalidad de condicionantes establecidos en las autorizaciones previamente emitidas, así como a los condicionantes establecidos en el Informe Insular de Compatibilidad, emitido con fecha 27 de mayo de 2009, cuyo resultado fue favorable y por tanto compatible con la repotenciación pretendida, si bien, catalogando como incompatible el acceso provisional para la instalación de los nuevos aerogeneradores y desmantelamiento del conjunto de instalaciones que actualmente conforman el parque existente, permitiéndose únicamente la realización de transporte de material y acceso al parque a través de la Senda del Jable.*

*VIII.- Mediante Decreto nº 2577 de 5 de junio de 2009 el Ayuntamiento de Pájara resuelve conceder a la entidad mercantil "Eólicas de Fuerteventura A.I.E." Licencia Urbanística para llevar a cabo las actuaciones contenidas en el proyecto denominado "Repotenciación del Parque Eólico" transcribiéndose en el mismo todos los condicionantes de las autorizaciones necesarias para llevar a cabo la obra pretendida, refiriéndose únicamente a la materialización de una primera fase, que comprende todas las instalaciones, construcciones y edificaciones que figuran en los proyectos técnicos que respaldan la intervención, con la excepción de que el número de aerogeneradores instalados es de cinco y no de ocho quedando los tres restantes para una segunda fase de la intervención.*

*IX.- El 11 de septiembre de 2009 se presenta reformado de proyecto por la representación de Eólicas de Fuerteventura A.I.E. en orden a dar cumplimiento a algunos de los condicionantes establecidos en las autorizaciones previas a la licencia urbanística. Posteriormente se toma conocimiento del reformado presentado en Sesión Extraordinaria celebrada el 14 de diciembre de 2009 por la Junta de Gobierno Local.*

*X.- En la misma sesión se adopta el acuerdo de informar favorablemente la petición formulada por la entidad mercantil citada para la tramitación de Calificación Territorial previa a la licencia municipal para la ejecución de la Segunda Fase del proyecto de repotenciación del Parque Eólico de "Cañada de la Barca".*

*XI.- El 17 de febrero de 2010 mediante Decreto de la Presidencia del Cabildo de Fuerteventura se aprueba la Calificación Territorial para el proyecto denominado repotenciación del parque eólico Cañada de la Barca para la instalación de los aerogeneradores 4, 5 y 6 debiendo cumplir las condiciones particulares que en dicha resolución se expresan, asimismo se determina que la Calificación Territorial no exige de obtener las demás autorizaciones pertinentes o necesarias, en razón de la normativa sectorial aplicables así como la misma se extiende expedida salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y sin que se pueda invocar para excluir o disminuir responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.*

### Consideraciones Jurídicas

*PRIMERA: En primer lugar debemos considerar que no se acredita de manera evidente la titularidad de la parcela nº 32 del Polígono 11, de Cañada de la Barca, lugar donde se pretende llevar a cabo la instalación del resto de aerogeneradores (4,5 y 6) que integran la Segunda Fase del Proyecto de Repotenciación del Parque Eólico de "Cañada la Barca". Obra en el presente expediente un Contrato de Cesión de Uso de Terrenos con destino a Parque Eólico, suscrito entre Don Enrique López Curbelo... y otros, como propietarios de la referida parcela 32 del polígono 11, y la entidad mercantil Eólicas de Fuerteventura A.I.E., sin que se aporte documento válido en derecho que pruebe la titularidad de la citada parcela.*

*Además, consta en el presente expediente oposición de la representación de la entidad "Terrenos Canarias S.L." en orden a dejar constancia de su titularidad de la parcela 32 del polígono 11 (El Jable), aportando documentación catastral en la que figura como propietaria de 10.185.222 m<sup>2</sup> y documentación registral, si bien, la Nota Simple Informativa de la Finca 1.041 inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario nº2 no determina que se identifique con la citada parcela 32 del polígono 11, al tener una superficie de 3.540 hectáreas, 48 áreas y 7,45 centiáreas, siendo necesaria una aclaración respecto a la evolución de la forma, superficie y propietarios de la parcela 32 para comprobar fehacientemente las diferencias existentes entre el registro y el catastro de forma que se elimine cualquier confusión respecto al suelo a ocupar por la totalidad de la intervención.*

*Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, debemos considerar lo establecido en la cláusula "Salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros" recogida en el artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, tal y como afirma reiterada Jurisprudencia el otorgamiento de una licencia urbanística no supone reconocer que el solicitante es propietario del suelo, por tanto el Ayuntamiento no puede denegar la licencia por el hecho de que no sea el peticionario propietario del suelo. Sin embargo, lo anterior no significa que la Administración no tenga facultades para reclamar la justificación del derecho dominical sobre el terreno objeto de la pretendida licencia o incluso para denegar la solicitud de licencia cuando abrigue dudas acerca de que el mismo le esté atribuido al solicitante de la autorización (TS 20-2-01, 5-5-98, 5-12-98, entre otras).*

*En otros términos la cláusula "salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del derecho de tercero" encuentra excepción en los supuestos de dominio público, en los que la Jurisprudencia admite la procedencia de la denegación de la licencia y en los casos en los que, si bien con la mera eficacia prejudicial establecida en el artículo 4 de la Ley de Jurisdicción, resulta probada la titularidad pública del terreno o existen dudas razonables sobre la titularidad privada de aquél. (TS 13-2-01, RJ 1742, 13-09-00).*

*La referida cláusula no implica que los Ayuntamientos deban examinar la titularidad que el solicitante de la licencia se arroge sobre el terreno para el que solicita autorización de construir. Es mas, se abstendrán de conceder la licencia pedida cuando de los documentos aportados con la solicitud y de las pruebas obrantes en el expediente, en que la misma se tramita, se deduzca que el terreno destinado a la realización de la obra no se encuentra delimitado o exista título contradictorio del dominio, tal y como es el caso que nos ocupa. La decisión de abstención de concesión de la licencia por parte del Ayuntamiento no puede entenderse que implique injerencias en cuestiones de propiedad siempre y cuando se produzca*

*conforme a la apariencia jurídica del peticionario de la licencia sobre el terreno en el que solicitó la autorización para construir, sin entrar en el examen de fondo de dichos títulos.*

*Por tanto, ante la existencia de serias dudas sobre la titularidad dominical de parte de los terrenos afectados por la construcción de la obra o la instalación, el Ayuntamiento respetando la prohibición de no injerencia en problemas dominicales debe abstenerse de conceder la licencia interesada (TS 17-2-88 y 12-2-83). En similar sentido la TSJ Canaria 7-3-05 ha afirmado que sólo es posible denegar la licencia ante la clara apariencia jurídica de la falta de titularidad o de la titularidad contradictoria, pues como advierte la TS 25-2-91 no corresponde a la Administración controlar a través de la licencia la titularidad dominical del terreno sobre el que se pretende construir; no es la licencia un instrumento adecuado para verificar situaciones jurídico-privadas, cuya definición por otra parte, no habría de corresponder a la Administración sino a los Tribunales Civiles.*

*SEGUNDA: Por otra parte, jurídicamente debemos pronunciarnos acerca de la exigencia que con carácter general impide el otorgamiento de licencia de obras sin la previa concesión de licencia de actividad, dicha exigencia ha sido notablemente dulcificada por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha afirmado que la interdependencia y orden de prelación entre ambas licencias se proyecta sobre el principio de una hipotética responsabilidad por el posible funcionamiento anormal de la administración, en la inobservancia de la precedencia temporal señalada en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en la Ley 1/1998 de 8 de enero, de Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, al estar establecida dicha precedencia principalmente en interés del particular afectado, a fin de evitar los gastos de ejecución de una obra de la que no pudiera obtener la utilidad esperada, por no ser susceptible de ser destinada a la actividad para la que fue proyectada.*

*Consta en el presente expediente renuncia de la entidad interesada a cualquier indemnización por daños y perjuicios derivados de la denegación de la licencia de apertura con posterioridad a la de obras, desapareciendo la ratio legis del artículo 22.3 del RSCL antes indicada. Dicha renuncia presentada por la entidad interesada pone de manifiesto cuál es el derecho que prima al interesado, por lo que cuando la Administración puede optar entre varias formas de actuar, siempre deberá emplear aquella que resulte menos lesiva a los derechos de los administrados en virtud del principio de buena fe. Se advierte que la renuncia que consta en el presente expediente únicamente se refiere a la primera fase del proyecto.*

*Seguimos reiterando que en ningún momento se exige a la entidad mercantil interesada de realizar el procedimiento establecido en el Título II del Capítulo Primero de la Ley 1/1998 de 8 de enero de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas para la totalidad del Proyecto de Repotenciación del Parque Eólico Cañada de la Barca, indicando a quien corresponda la necesidad de que el procedimiento tendente a clasificar la actividad se culmine cuanto antes, al ser necesario para la apertura de la actividad que se pretende la cual no deja de ser el objeto último de este expediente.*

*TERCERA: A pesar de lo anteriormente expuesto, la solicitud presentada para la licencia de obras de 3 aerogeneradores pertenecientes al la segunda fase del proyecto de repotenciación del Parque Eólico cuenta con:*

- *Aprobación de la correspondiente Calificación Territorial para la instalación de los aerogeneradores 4,5, y 6 otorgada el 17 de febrero de 2010.*
- *Informe de Compatibilidad de la intervención de referencia con el Parque Natural de Jandía, emitida por el Cabildo Insular toda vez que el mismo es el Órgano Gestor del Parque.*
- *Declaración de Impacto Ambiental aprobada por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 30 de noviembre de 2007.*
- *Resolución de 16 de enero de 2008 de la Dirección General de Energía dependiente de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias por la que se propone la autorización administrativa y aprobación del proyecto de Ejecución de la Instalación de Repotenciación del Parque Eólico. Se debe indicar que dicha resolución se establece que el plazo máximo de puesta en marcha de las instalaciones es de DOS AÑOS. A este respecto consideramos lo establecido en el artículo 128.4 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica: "La autorización administrativa expresará el periodo de tiempo contado a partir de su otorgamiento en el cual deberá ser solicitada la aprobación del proyecto de ejecución, indicando que se producirá su caducidad si transcurrido dicho plazo aquélla no ha sido solicitada, pudiendo solicitar el peticionario, por razones justificadas, PRÓRROGAS del plazo establecido."*

*Es importante resaltar que en el contenido de la licencia urbanística, que en su momento se conceda, se transcribirán literalmente todos los condicionantes que se establezcan en las autorizaciones concedidas.*

*CUARTA: Por último, destacar que el destino final de los terrenos de acuerdo a la calificación que ostentan según el planeamiento vigente, Sistema General de Infraestructuras según el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Jandía, es su incorporación al Patrimonio Público, a través del oportuno expediente de expropiación dado que no se encuentra adscrito a sector de suelo urbanizable o ámbito de suelo urbano no consolidado, debiendo procederse por el Órgano que corresponda (Órgano Gestor del Parque Natural), a la obtención del suelo y a la ejecución material del mismo de acuerdo con lo establecido en los artículos 137, 138, 138 y 145 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 en los artículos 141 a 146 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004 de 21 de diciembre y cuanta legislación haya de tenerse en cuenta, partiendo de la base de que el suelo ha de ser de titularidad pública y existen instancias privadas que desean ejecutar la obra y explotarla económicamente en un futuro. Se advierte que la expropiación u ocupación directa de los Sistemas Generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento que legitime la actividad de ejecución, en este caso el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Jandía F-3, se aprobó por Acuerdo de La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 20 de julio de 2006.*

*A este respecto informar que no han sido condicionadas las autorizaciones otorgadas dado el carácter de sistema general en el PRUG, normativa directamente vinculante.*

### Propuesta de Resolución

*A tenor de lo expuesto en las Consideraciones Jurídicas del presente informe procede:*

*Primero: Ante la existencia de serias dudas sobre la titularidad dominical de los terrenos afectados por la Segunda Fase del Proyecto de Repotenciación del Parque Eólico de "Cañada la Barca", el Ayuntamiento respetando la prohibición de no injerencia en problemas dominicales debe abstenerse de conceder la licencia interesada al constar en el presente expediente oposición de la representación de la mercantil Terrenos Canarias S.L., en defensa de los posibles daños y perjuicios que se pudieran ocasionar sobre su patrimonio.*

*Segundo: Requerir a la entidad Eólicas de Fuerteventura A.I.E. la concesión de prórroga de la autorización otorgada por la Dirección General de Energía el 16 de enero de 2008, conforme a lo establecido en el artículo 128.4 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se Regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica, así como la ultimación del procedimiento establecido en el Título II del Capítulo Primero de la Ley 1/1998 de 8 de enero de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas para la totalidad del Proyecto de Repotenciación del Parque Eólico "Cañada de la Barca", indicando a quien corresponda, la necesidad de que el procedimiento tendente a clasificar la actividad se culmine cuanto antes, al ser necesario para la apertura de la actividad que se pretende, la cual no deja de ser el objeto último de este expediente.*

*Tercero: Una vez determinada la titularidad del suelo y transcurridos los cinco años desde la aprobación del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Jandía habrá de procederse por el órgano que corresponda (Órgano Gestor del Parque Natural), a la obtención del suelo y a la ejecución material de un Sistema General no adscrito a sector o ámbito alguno, según lo establecido el 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 en Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004 de 21 de Diciembre y cuanta legislación haya de tenerse en cuenta.*

*Cuarto: Notificar la resolución que se adopte a los interesados en el presente procedimiento, informándoles de los recursos que procedan interponer contra la misma, los cuales están determinados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común ...".*

Resultando que por Decreto de la Concejalía de Urbanismo, Cultura, Comunicación y Prensa nº 1548/2010, de 20 de abril, se resolvió reclamar a la sociedad solicitante la presentación de contrato/s de arrendamiento de los terrenos ocupados por la referida segunda fase de la citada promoción y certificación registrales referidas a aquellas fincas de las que se dispone en régimen de arrendamiento, todo ello a los efectos de dilucidar la titularidad dominical de los terrenos afectados por el proyecto de referencia.

Resultando que con fecha 27 de abril de 2010 (R.E. nº 6082), se recibe la documentación presentada por la entidad mercantil "Eólicas de Fuerteventura, A.I.E." en orden a cumplimentar el requerimiento señalado en el párrafo anterior.

Visto el informe jurídico elaborado por la misma Técnico de Administración General con referencia a los últimos documentos presentados por la sociedad interesada, donde se deja constancia de lo siguiente:

" ... Antecedentes

*I.- El pasado 30 de marzo se emite informe jurídico en el que se trataban los antecedentes correspondientes al presente expediente y a los cuales nos remitimos evitando la duplicidad de los mismos. La Propuesta de Resolución del referido informe fue la que a continuación transcribimos:*

*"Primero: Ante la existencia de serias dudas sobre la titularidad dominical de los terrenos afectados por la Segunda Fase del Proyecto de Repotenciación del Parque Eólico de "Cañada la Barca", el Ayuntamiento respetando la prohibición de no injerencia en problemas dominicales debe abstenerse de conceder la licencia interesada al constar en el presente expediente oposición de la representación de la mercantil Terrenos Canarias S.L., en defensa de los posibles daños y perjuicios que se pudieran ocasionar sobre su patrimonio.*

*Segundo: Requerir a la entidad Eólicas de Fuerteventura A.I.E. la concesión de prórroga de la autorización otorgada por la Dirección General de Energía el 16 de enero de 2008, conforme a lo establecido en el artículo 128.4 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se Regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica, así como la ultimación del procedimiento establecido en el Título II del Capítulo Primero de la Ley 1/1998 de 8 de enero de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas para la totalidad del Proyecto de Repotenciación del Parque Eólico "Cañada de la Barca", indicando a quien corresponda, la necesidad de que el procedimiento tendente a clasificar la actividad se culmine cuanto antes, al ser necesario para la apertura de la actividad que se pretende, la cual no deja de ser el objeto último de este expediente.*

*Tercero: Una vez determinada la titularidad del suelo y transcurridos los cinco años desde la aprobación del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Jandía habrá de procederse por el órgano que corresponda (Órgano Gestor del Parque Natural), a la obtención del suelo y a la ejecución material de un Sistema General no adscrito a sector o ámbito alguno, según lo establecido el 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 en Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004 de 21 de Diciembre y cuanta legislación haya de tenerse en cuenta.*

*Cuarto: Notificar la resolución que se adopte a los interesados en el presente procedimiento, informándoles de los recursos que procedan interponer contra la misma, los cuales están determinados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común"*

*II.- Mediante Decreto de la Concejala de Urbanismo nº 1548/2010 de 20 de abril, se requiere a la entidad mercantil "Eólicas de Fuerteventura A.I.E." en plazo no superior a un mes y previamente a la resolución definitiva de su solicitud de licencia urbanística para segunda fase*



*del proyecto de ejecución de repotenciación del Parque Eólico de "Cañada de la Barca" la presentación de la documentación que seguidamente se señala a efectos de dilucidar la titularidad dominical de los terrenos afectados por el proyecto indicado conforme se señala en el informe jurídico anteriormente transcrito:*

- *Contrato/s de arrendamiento de los terrenos ocupados por la referida segunda fase de la citada promoción.*
- *Certificaciones registrales referidas a aquellas fincas de las que se dispone en régimen de arrendamiento.*

*III.- El 27 de abril de 2010 por la entidad "Eólicas de Fuerteventura A.I.E." se presenta:*

- *Documento acreditativo de la ampliación del plazo para la solicitud de puesta en marcha del proyecto de Repotenciación del Parque Eólico Cañada de la Barca, presentando Resolución de la Dirección General de Energía por la que se concede a Eólicas de Fuerteventura A.I.E. una prórroga por un periodo de un año con la finalidad de aportar ante la Dirección General de Energía la solicitud de puesta en marcha de la instalación de Repotenciación del parque Eólico de referencia.*
- *Contrato de Cesión de Uso de Terrenos con destino a Parque Eólico suscrito el 1 de julio de 2009 cuyo objeto es la cesión de la parcela Inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario al tomo 195, libro 27 de Pájara, folio 144, finca nº 2.768 que mide cien hectáreas, y linda al norte con "Cañada del Río, S.A." al sur y oeste con el resto de la finca matriz; y al este, con la Sociedad "Holiday Invest, S.A." hoy con la Compañía "Golf Jandía S.A." Adjuntándose la correspondiente Nota Simple Informativa de la referida finca nº 2.768 del Registro de la Propiedad de Pájara.*

#### Consideraciones Jurídicas

*Teniendo en cuenta el informe jurídico emitido el 30 de marzo de 2010 en el que se concluía que al existir ciertas dudas acerca de titularidad de los terrenos en los que se pretende obtener la licencia para la instalación de tres aerogeneradores (4,5 y 6) que integran la Segunda Fase del Proyecto de Repotenciación del Parque Eólico de "Cañada la Barca" en la Parcela catastral nº 32 del Polígono 11 de "El Jable", esta Administración se debía abstener hasta que no quedara lo suficientemente clara la titularidad de los terrenos, pues como ya se indicó, en el presente expediente consta la oposición de la entidad "Terrenos Canarios S.L." que interpela un derecho dominical sobre los mismos, al acreditar la titularidad de la finca nº 1.041, que tiene una superficie de 3.500 hectáreas, 48 áreas y 07 centiáreas. Asimismo, el 27 de abril del presente, tras el correspondiente requerimiento, se aporta por la entidad Eólicas de Fuerteventura A.I.E. contrato de cesión de la Finca nº 2.768 que mide 100 hectáreas y su correspondiente Certificación Registral.*

*A tenor de la documentación presentada por ambas partes no es posible dilucidar dónde están ubicadas las Fincas nº 1.041 y 2.768 y si las mismas se encuentran insertas en la parcela 32 del polígono 11 del "El Jable", sin perjuicio de la necesaria aclaración respecto a la evolución de la forma, superficie y propietarios de dicha parcela de forma que se puedan*

*apreciar las diferencias existentes entre el registro y el catastro y cualquier posible confusión respecto al suelo a ocupar por la totalidad de la intervención.*

*No obstante, como ya se estimó en informe anterior, la Cláusula "Salvo el Derecho de Propiedad y Sin Perjuicio del Derecho de Tercero" no implica que los Ayuntamientos deban examinar la titularidad que el solicitante de la licencia se arroge sobre el terreno para el que solicita autorización de construir, por lo que, una vez justificado documentalmente el derecho a la utilización del terreno, aún cuando haya terceros que lo discutan, al Ayuntamiento no le corresponde inmiscuirse en aspectos que competen al orden judicial civil.*

*Como ya se expresó en informe emitido el 30 de marzo de 2010, no compete a quien suscribe ni a esta Administración el examen de fondo de dichos títulos debido a que la licencia no es el instrumento adecuado para verificar situaciones jurídico privadas que como es sabido corresponden a la Jurisdicción Civil, por lo que el otorgamiento de la Licencia se entenderá efectuado a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.*

#### Propuesta de Resolución

*A tenor de lo expuesto en las "Consideraciones Jurídicas" del presente informe procede:*

*Primero.- Ratificar el informe emitido el 30 de marzo de 2010, obrante en el presente expediente reiterando que no corresponde a esta Administración el examen pormenorizado de los títulos de propiedad aportados por las entidades "Terrenos Canarios S.L." como titular de la Finca Registral nº 1.040 (inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario en el Folio 95 del Tomo 128, libro 12 de Pájara) y "Eólicas de Fuerteventura A.I.E." como arrendataria de la Finca Registral nº 2.768 (inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario en el Folio 144 del Tomo 195, libro 27 de Pájara), al objeto de justificar la propiedad o derecho subjetivo sobre los terrenos en los que se pretende la instalación de tres aerogeneradores (4,5 y 6) que integran la Segunda Fase del Proyecto de Repotenciación del Parque Eólico de "Cañada la Barca" en la Parcela Catastral nº 32 del Polígono 11 de "El Jable" en este Término Municipal.*

*Segundo.- Estimar la aportación de la documentación aportada por la Entidad Eólicas de Fuerteventura A.I.E. al objeto de acreditar la concesión de prórroga de la autorización otorgada por la Dirección General de Energía el 16 de enero de 2008, conforme a lo establecido en el artículo 128.4 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se Regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica.*

*Tercero.- Notificar la resolución que se adopte a los interesados en el presente procedimiento, informándoles de los recursos que procedan interponer contra la misma, los cuales están determinados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común ...".*

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Eólicas de Fuerteventura, A.I.E.", a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, la Licencia Urbanística interesada por ésta para llevar a cabo las actuaciones contenidas en el proyecto denominado "Repotenciación del Parque Eólico Cañada de la Barca (Fase II)", a ejecutar en donde dicen "Cañada del Río" y "Cañada de la Barca" (T.M. Pájara), todo ello conforme a la documentación aportada, a los informes técnico y jurídico transcritos anteriormente y con observancia expresa de los condicionantes dimanantes de la Declaración de Impacto Ambiental, autorización de la Dirección General de Energía, informe de compatibilidad con el P.R.U.G. resuelto por la Consejería de Medio Ambiente e Infraestructuras del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura así como a los señalados de forma específica en la Calificación Territorial igualmente otorgada por la citada Corporación Insular, los cuales han sido igualmente objeto de transcripción literal en la presente resolución con anterioridad.

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 solicitante así como a los restantes interesados personados en el presente procedimiento, significándole que éste 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.

**4.11.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la **Comunidad de Propietarios "Solymar Jasmín"** (Rfa. Expte. 50/2009 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en el aumento de altura de vallado de parcela, con emplazamiento en Avda. Jhan Reisen nº 15 – Parcela D-1-2-5 del Polígono D-1 del APD-5 "Cañada del Río" (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. En dicho documento se recogió como Suelo Urbano, Área de Planeamiento Diferenciado APD-5, Cañada del Río, cuya ordenación se remite al Plan Parcial aprobado en su día, que dividía el ámbito en polígonos para su posterior ordenación mediante Estudios de Detalle.*

### Consideraciones

1.- Según el Estudio de Detalle aprobado definitivamente y las normas urbanísticas del Plan Parcial, se consideran permitidos los vallados de parcela de una altura 2,60, con cercas de rejería, o setos vivos, por tanto, elementos de carácter diáfano.

2.- Se plantea la ampliación de la altura del vallado existente con elementos de celosía diáfana, hasta una altura de 2,36 m, para mejorar la seguridad de la parcela privada.

### Conclusiones

En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica se informa **favorablemente** la ampliación de la altura del muro existente, con elementos de tipo celosía, idénticos a los existentes, según la descripción contenida en la documentación presentada, hasta una altura máxima de 2,60 m.

### Propuesta de Resolución

Por tanto, procede **conceder** licencia de obra menor para la ampliación de la altura del muro existente en la zona indicada del complejo denominado Solymar Jasmín, situado en la calle Jahn Reisen, nº 15 de Costa Calma, con elementos de tipo celosía, idénticos a los existentes, según la descripción contenida en la documentación presentada, hasta una altura máxima de 2,60 m ...".

Visto además 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 los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a la Comunidad de Propietarios "Solymar Jasmín" Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de aumento de altura de vallado de parcela emplazada en la Avenida Jahn Reisen nº 15 – Parcela D-1-2-5 del Polígono D-1 del APD-5 "Cañada del Río" (T.M. Pájara), conforme a la documentación aportada y al informe técnico transcrito.

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

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

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de tal circunstancia con al menos diez días de antelación. Si en el plazo de diez días desde dicha comunicación no se hubiese personado un representante de los servicios técnicos municipales a los efectos de señalar "in situ" las alineaciones y rasantes a respetar, si

procede, así como las condiciones específicas a las que debe ajustarse la ejecución de las obras, deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento éste, que en cualquier caso, igualmente deberá incorporarse al expediente municipal.

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

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

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

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a 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.

**4.12.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "Costa Calma, S.A." (Rfa. Expte. 58/2009 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en la instalación de línea de Media Tensión y Centro de Transformación, con emplazamiento en la c/ Montaña Azufra – Inmediaciones del Centro Comercial "Bahía Calma" de Costa Calma (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Visto el informe elaborado por el Ingeniero Municipal (Sr. Torres García) donde se hace constar lo siguiente:

*" ... Objeto*

*La solicitud presentada pretende obtener licencia urbanística para una obra de implantación de instalaciones de nueva planta, correspondientes al proyecto de "Instalación de centro de transformación de 630 KVA.", de acuerdo a lo dispuesto en el artículo nº 166 del Texto Refundido de la Ley del Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.*

*Antecedentes*

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

*Además en estos momentos se encuentra aprobada inicialmente por el Pleno Municipal, con fecha 23 de mayo de 2003, y modificaciones de fecha 30 de julio de 2004 y 18 de abril de 2007, la Revisión del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pájara.*

*Consideraciones*

*El proyecto objeto del presente informe describe un nuevo centro de transformación así como el tramo de red de media tensión necesario para conectar el centro a la red existente.*

*La distribución actual de la zona en la que se prevé el centro de transformación no coincide con la ordenación urbanística vigente, pudiéndose considerar que se encuentra en situación de fuera de ordenación.*

*De acuerdo a la ordenación urbanística vigente, la red de media tensión discurre por un vial y una parcela de equipamiento comunitario (Comercial), quedando el centro de transformación en un vial.*

*De acuerdo a la realidad existente, que se basa en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana con Exp. 8/95U, la red de media tensión discurre también por viales y una parcela de equipamiento comunitario (Comercial).*

*En este caso, la obra es viable de acuerdo a la ordenación vigente, afectando además a los mismos tipos de suelo que en el caso de la ordenación en base a la cual se encuentra actualmente la zona.*

### Conclusiones

*Se informa FAVORABLEMENTE el proyecto presentado, constando además en el presente procedimiento copia de la resolución dictada por la Dirección General de Energía respecto al proyecto de referencia, a través de la cual se autoriza y aprueba la ejecución de dicha instalación.*

*Al finalizar la obra se aportará el Certificado Final de las Obras emitido por el técnico Director de Obra y la acreditación del cumplimiento de la normativa de las instalaciones eléctricas ...".*

Visto además 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 los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Costa Calma, S.A." Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de instalación de línea de Media Tensión y Centro de Transformación en la c/ Montaña Azufra – Inmediaciones del Centro Comercial "Bahía Calma" de Costa Calma (T.M. Pájara), conforme a la documentación aportada y con observancia expresa de los condicionantes especificados en el informe técnico transcrito.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

**4.13.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Elisa Esther Cabrera Rodríguez**, por el que solicita dictamen municipal previo a la Licencia Urbanística que autorice la ejecución de invernadero de malla tipo "Almería" en donde dicen "Parcela Catastral 407 – Polígono nº 5 – Fayagua" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la interesada (Rfa. Expte. 61/2009 O.M.).

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

" ... Antecedentes

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

En el documento del P.I.O.F., la parcela sobre la que se sitúa el uso objeto de informe queda recogida íntegramente con la clasificación de Suelo Rústico en su categoría de Zona C, Suelo Rústico de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.).

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).

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. nº 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias del R.C.A. nº 1.276/99 y del R.C.A. nº 1.349/99, en las que se acordó tener por anulado judicialmente el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 16 de Diciembre de 1.998, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (B.O.C. de 3 de Noviembre de

1.999), se considera aprobado definitivamente por silencio administrativo el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989, en los términos declarados por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en sentencia firme de 26 de Abril de 1.994.

El anuncio de aprobación definitiva citado en el párrafo anterior, junto a la Normativa Urbanística íntegra del documento de planeamiento considerado aprobado definitivamente son publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 82 de 22 de Junio de 2.007, con lo que debemos concluir en que el documento citado se encuentra plenamente vigente en el momento actual.

En este documento, la parcela sobre la que se sitúa el uso objeto de informe ostenta la clasificación de Suelo Rústico en sus dos categorías de Suelo Rústico Potencialmente Productivo (S.R.P.R.) y Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.).

3.- Sin perjuicio de lo que reflejan los dos instrumentos de ordenación anteriormente citados, corresponde especificar que una parte del uso objeto de informe se sitúa en la zona de servidumbre y afección de carreteras establecida desde el artículo 26.3 de la Ley 9/1.991, de 8 de Mayo, de Carreteras de Canarias (B.O.C. nº 63 de 15 de mayo de 1.991) y el 51.2 del Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto 131/1.995, de 11 de Mayo (B.O.C. nº 109, de 21 de Agosto de 1.995), en suelo calificado como Sistema General Viario nº 2 (S.V.-2) desde el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

4.- A la vez que se producían los hitos administrativos citados en apartados anteriores, la Corporación de Pájara 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. nº 98 de 11 de Agosto de 2.004) y con fecha 18 de Abril de 2.007 (B.O.P. nº 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 el uso objeto de informe queda incluida en un área clasificada como Suelo Rústico en sus categorías de Suelo Rústico de Protección Económica Agraria por la Existencia de Explotaciones Agrarias Intensivas (S.R.P.A.-INT.), y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (S.R.P.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.

### Consideraciones

#### **A.- Situación exacta del uso objeto de informe. Descripción del mismo.**

1.- *Obra en el expediente Contrato Privado de Compraventa suscrito en Pájara, el 9 de Agosto de 1.999 por Doña María Eva Batista Padrón, en calidad de vendedora, y por Don Manuel Ramón Pérez González, casado con la solicitante, en calidad de comprador, a través del cual la primera vende al segundo, entre otras, una parcela que presenta la siguiente descripción:*

#### **-Parcela Catastral nº 407 del Polígono nº 5 del Suelo Rústico de Pájara.**

*-RUSTICA, trozo de terreno situado en Fayagua, que se corresponde con la Parcela Catastral nº 407 del Polígono nº 5 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia Completa nº 35016A005004070000XH.*

*-Superficie: 4.247,00 metros cuadrados según Contrato Privado de Compraventa obrante en el expediente, aunque según catastro resulta tener 4.029,00 metros cuadrados.*

*-Linderos: -Norte, con Zona de Descuento nº 9.007 del Polígono nº 5 del Suelo Rústico de Pájara, o Carretera General FV-605 Pájara-La Pared, en parte y, en parte, con Zona de Descuento nº 9.013 del Polígono nº 5 del Suelo Rústico de Pájara, o Barranco de Fayagua.*

*-Sur, con Zona de Descuento nº 9.003 del Polígono nº 5 del Suelo Rústico de Pájara, o camino público que la separa de las Parcelas Catastrales nº 408 y 409, con Referencias Catastrales completas nº 35016A00500408000XW y 35016A005004090000XA y propiedad, según catastro, de Doña María Eva Batista Padrón y Doña Catalina Ajeno, en parte y, en parte, con Parcela Catastral nº 410 del Polígono nº 5 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia Catastral completa nº 35016A005004100000XH, propiedad, según catastro, de la Entidad "Hermanos Rodríguez S.A.T."*

*-Este, con Zona de Descuento nº 9.013 del Polígono nº 5 del Suelo Rústico de Pájara, o Barranco de Fayagua.*

*-Oeste, con Zona de Descuento nº 9.007 del Polígono nº 5 del Suelo Rústico de Pájara, o Carretera General FV-605 Pájara-La Pared, en parte y, en parte, con Zona de Descuento nº 9.003 del Polígono nº 5 del Suelo Rústico de Pájara, o camino público que la separa de las Parcelas Catastrales nº 408 y 409, con Referencias Catastrales completas nº 35016A00500408000XW y 35016A005004090000XA y propiedad, según catastro, de Doña María Eva Batista Padrón y Doña Catalina Ajeno.*

*-No se aporta la inscripción registral de la parcela.*

*Desde el presente informe se constata que el uso pretendido, de invernadero de malla tipo Almería, se sitúa de modo indubitado en la parcela anteriormente descrita.*

*2.- Se aporta anteproyecto técnico que desarrolla el uso objeto de informe, firmado por el Ingeniero Técnico Agrícola Don Juan Antonio Alfonso González, como respaldo técnico del uso de referencia, que no cuenta con visado colegial que, en cualquier caso, no es necesario en esta fase del trámite. El documento presentado se encuentra completo respecto a los contenidos que le son propios y desarrolla la implantación y concepción del uso objeto de informe, que consiste en un invernadero de malla tipo Almería para la plantación de tomate en régimen intensivo sobre enarenado de picón y utilizando riego por goteo, que ocupa en la parcela sobre la que se sitúa una superficie de 2.800,00 metros cuadrados.*

**B.- Cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación por parte de los usos de referencia.**

**B.1.- 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 (B.O.C. nº 60, de 15 de Mayo).**

**B.1.1.- Equiparación de Clasificaciones y Categorizaciones de Suelo Rústico.**

*1.- La zonificación, clasificación y categorización que establece para el suelo que nos ocupa el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura es la de Zona C, Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.).*

*De acuerdo a la Instrucción relativa a la equiparación de categorías de suelo rústico del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura y el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.", aprobada por el Pleno del Cabildo Insular de Fuerteventura en sesión de fecha 30 de Octubre de 2.009 (B.O.C. nº 255, de 31 de Diciembre de 2.009), y en ausencia de adaptación del P.I.O.F. al TR-LOTCENC '00, la categoría de Suelo Rústico antes citada es perfectamente equiparable a las categorías del apartado b) del artículo 55 del citado TR-LOTCENC '00, al menos, a los efectos de la nueva Ley 6/2.009, de 6 de Mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.(B.O.C. nº 89, de 12 de Mayo de 2.009).*

*De entre las diferentes categorías constatadas en el apartado b) del artículo 55 (Agraria, Forestal, Hidrológica, Minera o de Infraestructuras), consideramos que la más apropiada al caso que nos ocupa sería la de Protección Agraria dado que, si observamos pormenorizadamente la zona de actuación, esta presenta usos agrarios y ganaderos de importante entidad (gran vivero comercial de repercusión insular, el equipamiento privado que nos ocupa, etc...).*

**Concluiremos por tanto en que, a los efectos de evaluar técnicamente el acto de aprovechamiento del suelo que nos ocupa desde el TR-LOTCENC '00,**

**consideraremos que la clasificación y categorización a tener en cuenta es la de Suelo Rústico de Protección Económica Agraria.**

**B.1.2.- Admisibilidad de los usos de suelo pretendidos.**

1.- En cuanto se refiere a los usos permitidos en la categoría de suelo determinada en el apartado B.1.1 anterior, es de aplicación lo especificado en el apartado 1.d) del artículo 63, y en los apartados 1, 2 y 4 del artículo 66 del TR-LOTCECENC '00, de acuerdo a como estos quedan después de las modificaciones que en el texto legal antes citado introduce la Ley 6/2.009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo. (B.O.C. nº 89, de 12 de Mayo de 2.009):

**Apartado 1.d) del artículo 63 del TR-LOTCECENC '00:**

*"d) En los suelos rústicos de protección agraria, la ordenación de la actividad agrícola, ganadera o piscícola comprende la producción, la transformación y la comercialización de las producciones en las condiciones sanitarias y de calidad exigibles, así como todas aquellas actividades directamente vinculadas a la actividad de la explotación agraria que permitan la obtención de renta complementaria y diversifiquen la economía del medio rural y la calidad de vida de los agricultores, que se lleven a cabo en los términos contemplados en la normativa sectorial aplicable, incluidas las de seguridad e higiene de los trabajadores."*

**Apartados 1, 2 y 4 del artículo 66 del TR-LOTCECENC '00:**

*"1. En suelo rústico, los usos, actividades y construcciones permisibles serán los de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructuras. Excepcionalmente podrán permitirse los usos industriales, residenciales, turísticos y de equipamiento y servicios que se integren en actuaciones de interés general.*

*2. En los usos, actividades y construcciones a que se refiere el número anterior, se entenderán siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.*

.....

*4. Los usos agrícola, ganadero y forestal, que se regularán, en su caso, por la legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter y deberán guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones."*

*Dados los textos legales transcritos, consideramos en que no existe duda alguna en cuanto a la inclusión del uso pretendido dentro del agrícola.*

**Por tanto, a partir de los textos legales transcritos, quien suscribe entiende que, previa la equiparación de categorías de suelo, el uso de invernadero, en la situación concreta que ocupa en la parcela y con la morfología que presenta, constituye uso permitido.**

**B.1.3.- Determinaciones concretas a cumplir por parte de los usos de suelo pretendidos.**

1.- En cuanto se refiere a determinaciones concretas de directa aplicación, debe analizarse el cumplimiento por parte del uso objeto de informe, tal y como se han desarrollado morfológicamente, de las que aparecen en los apartados 1 y 3 del artículo 65 del Texto Legal de referencia. En relación a las que aparecen en el apartado 2, ha de constatarse que no son de aplicación por existir, como veremos, determinaciones expresas en el planeamiento de ordenación:

-Artículo 65.1.a). Imposibilidad de construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos.

**CUMPLE.**

-Artículo 65.1.b). Imposibilidad de construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, de viviendas colectivas, de edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten medianeras vistas.

**CUMPLE.**

-Artículo 65.1.c). Situación de construcciones o edificaciones en el lugar de la finca menos fértil o idónea para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.

**CUMPLE.**

-Artículo 65.1.d). Imposibilidad de existencia de anuncios, carteles, vallas publicitarias o similares.

**CUMPLE.**

-Artículo 65.1.e). Se prohíben edificaciones de más de dos plantas de altura.

**CUMPLE.**

-Artículo 65.1.f). Obligatoria armonía de las construcciones con las tradicionales en el medio rural canario, y en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.

**CUMPLE.**

-Artículo 65.1.g). Obligación de que todos los paramentos exteriores y cubiertas estén totalmente terminados, con formas, materiales y colores que favorezcan la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

**CUMPLE.**

-Artículo 65.3. Aparte de los usos y actividades que estén prohibidos por el planeamiento, no podrán autorizarse ni realizarse usos en ninguna categoría de suelo rústico que comporten riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección.

**CUMPLE.**

**B.1.4.- Conclusión.**

**1.- El uso de invernadero de malla tipo Almería, en la situación concreta que ocupa y con la morfología que presenta, se encuentra dentro de los usos permitidos en la categoría de suelo sobre la que se sitúan, y cumple con las determinaciones pormenorizadas que le son de aplicación desde el TR-LOTCENC '00.**

**B.2.- Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura-Plan de Ordenación de los Recursos Naturales actualmente vigente (P.I.O.F.-P.O.R.N.).**

**B.2.1.- Admisibilidad de los usos de suelo pretendidos.**

**B.2.1.1.- Tablas Matrices de Capacidad de Acogida de Usos y Actividades.**

**1.- El uso de invernadero, considerado de modo que agrupa los conceptos de cultivo bajo malla y agricultura de regadío, y en la categoría de suelo sobre la que se sitúa, puede considerarse, según las Tablas de referencia, **COMPATIBLE SIN LIMITACIONES.****

**B.2.1.2.- Artículo 97 de las Normas del P.I.O.F.**

**-Accesos.**

*-No se permitirá la apertura de nuevas carreteras, pistas o caminos con carácter general, potenciándose los existentes en la red actual, salvo que fuesen declarados de utilidad pública o interés social, o estén previstos en el Plan Insular.*

**CUMPLE.** La parcela que soporta los usos pretendidos tiene acceso rodado y pavimentado desde la Carretera General Pájara-La Pared FV-605.

**-Edificación.**

*-Toda edificación en Suelo Rústico, de cualquier categoría, se ajustará a tipologías tradicionales, así como composición, materiales, colores y texturas.*

**CUMPLE.**

*-En todas las categorías de suelo rústico se permite la rehabilitación del patrimonio arquitectónico tradicional. Si se destina a turismo rural se permite su ampliación en un 50% de su superficie. Si su uso es de vivienda familiar se permite su ampliación hasta alcanzar un máximo total de viviendas de 40 m<sup>2</sup> por miembro de la unidad familiar.*

**NO PROCEDE.**

**-Métodos compositivos.**

*-Las viviendas se adaptarán a la sección del terreno, evitando los movimientos de tierra que alteren bruscamente la orografía, aprovechando bancales, y no existirán elementos que violenten la naturalidad del terreno.*

**CUMPLE, aunque no se trate de vivienda.**



*-Se situarán siempre al abrigo de los vientos y con la mejor orientación posible del lugar. En ordenaciones en ladera, la disposición de la edificación dará lugar a miradores, plazas y espacios libres que garanticen la apertura visual hacia el mar o el paisaje abierto.*

**CUMPLE en cuanto a orientación. NO PROCEDE en cuanto a su situación en ladera.**

*-Las edificaciones serán de volúmenes sencillos y sobrios, con módulos yuxtapuestos, agregándose a partir de un elemento principal que ordene el conjunto.*

**CUMPLE.**

*-Las plantas de las edificaciones serán en general de geometría elemental (rectángulos, cuadros, ...) y se compondrán de esquemas de organización eficaces y sencillos (en L, en C, en U). Los espacios exteriores (porches, galerías, patios) se dispondrán como elementos de articulación y relación espacial entre las dependencias.*

**NO PROCEDE.** Se establece un marco compositivo propio de edificación tradicional de uso residencial, no de uso ligado a explotación agrícola.

*-Las cubiertas serán planas o inclinadas a dos o cuatro aguas, con pendiente uniforme menor de 30° y sin quiebros en los faldones.*

**CUMPLE.**

#### **-Parcelación.**

*-No podrán realizarse parcelaciones o segregaciones que den lugar a fincas o parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas legalmente como Unidades Mínimas de Cultivo ni a las señaladas como parcelas mínimas a los efectos edificatorios por el Plan Insular.*

**CUMPLE,** dado que la parcela que soporta el uso pretendido, aún siendo menor que la unidad mínima de cultivo, se encuentra inscrita catastralmente como unidad de suelo independiente, no procediendo de segregación alguna de suelo.

*-Se harán respetando las estructuras agrícolas existentes, siendo los muros y trastones de gavias, caños, puentes de caminos y estos mismos referencia obligada para establecer futuras parcelaciones o segregaciones.*

**CUMPLE.**

#### **-Situación de las edificaciones.**

*-Pendiente de terreno inferior al 20%.*

**CUMPLE.**

*-En ningún caso las construcciones e instalaciones podrán apoyarse sobre un terreno soportado por un talud de más de 5 metros de altura y que produzca un corte en el terreno de más de 3,5 metros.*

**CUMPLE.**

## **-Usos.**

*-No se permitirán, otros usos que los previstos en este Plan Insular, y aquellos de carácter excepcional recogidos en el artículo 9 de la Ley 5/1987 de SR, si bien éstos sólo podrán autorizarse en el SRC (zona C) -en sus distintas categorías-, y SRPBb quedando expresamente prohibidos en los Suelos Protegidos -SREP y SRP- (zonas Ay Ba) en sus distintos niveles, salvo que una forma particular lo permita, de forma específica.*

**CUMPLE**, según se ha acreditado en otros apartados del presente informe.

*-Los usos básicos y sus compatibilidades quedan en todo caso recogidos en el cuadro "Matriz de Capacidad de acogida de usos y actividades" que se inserta en las siguientes páginas:*

**CUMPLE**, tal y como se ha comprobado en el apartado C.2.1.1 anterior.

### **B.2.1.3.- Artículo 102.b) de la Normativa Urbanística del P.I.O.F.**

*1.- El artículo de referencia se pronuncia en conjunto respecto al uso que nos ocupa según el siguiente tenor literal:*

*"Se podrán autorizar edificaciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrarias y a otras actividades"*

*No se detalla más respecto a los usos citados, por lo que debemos entender que el uso que nos ocupa constituye uso perfectamente autorizable.*

### **B.2.2.- Conclusión.**

**1.- El uso de invernadero de malla tipo Almería, en la situación concreta que ocupa y con la morfología que presenta, se encuentra dentro de los usos permitidos en la categoría de suelo sobre la que se sitúan, y cumple con las determinaciones pormenorizadas que le son de aplicación desde las Normas del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura actualmente vigente.**

### **B.3.- Plan General de Ordenación Urbana vigente.**

*1.- Como consideración inicial debemos tener en cuenta que la normativa del Plan General que resulta de aplicación es exclusivamente aquella que complementa la del Plan Insular vigente, en lo no regulado por las Normas de este último (Disposición Transitoria Primera de las Normas del P.I.O.F.).*

*Dado que hemos llegado a la conclusión de que el uso que nos ocupa, esto es, invernadero de malla, constituye uso permitido o autorizable desde las Normas establecidas tanto desde el TR-LOTCENC'00 como desde el P.I.O.F. vigentes, sólo serán de aplicación, desde las Normas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, las determinaciones específicas relativas a las instalaciones, construcciones y edificaciones que integren los usos de referencia.*

**B.3.1.- Uso de Invernadero de malla.**

**B.3.1.1.- Inclusión del uso dentro de los reconocidos por el Plan General de Ordenación Urbana vigente (artículos 9.1.6, 9.1.7 y 9.1.8).**

1.- En cuanto se refiere al uso de invernadero, los artículos citados en el encabezamiento no hacen referencia exacta a dicho uso, pero sí consideran el uso de suelo rústico como uso global aceptado por el P.G.O.U., quedando definido en el apartado 9 del artículo 9.1.6 como "el que corresponde a suelo no urbanizable".

Asimismo, reconocen el uso agrícola como uso pormenorizado dentro del global de suelo rústico antes citado, en el apartado 9 del artículo 9.1.7. Por último, el uso agrícola se define en el apartado 9.1 del artículo 9.1.8, como "el uso tradicional de la tierra bajo un punto de vista productivo" (artículo 9.1.8). Relacionando esto último con lo especificado en apartados anteriores de estas consideraciones, **consideramos el uso de invernadero como uso incluido dentro de los usos rústicos agrícolas.**

**B.3.1.2.- Admisibilidad del uso de invernadero (Artículo 5.3.6.B).**

1.- El uso que nos ocupa, entendido como de invernadero para protección de cultivos, se regula desde el artículo 5.3.6.B de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., en el que figuran las siguientes determinaciones de ordenación pormenorizada:

-Artículo 5.3.6.B.a). Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza; salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del veinte por ciento (20%) de la parcela. (Ocupación máxima: 4.029,00 metros cuadrados x 0,20 = 805,80 metros cuadrados).

Ocupación de proyecto: 2.800,00 metros cuadrados, lo que supone un 69,50 % de la parcela. **INCUMPLE, aunque no obstante, debe obviarse el incumplimiento. Quien suscribe considera que la determinación incumplida debe ser obviada por haberse tornado obsoleta y no representar la realidad de una de las zonas más activas del municipio en cuanto a producción de tomate que, para ser competitivo, necesita de la utilización de la tecnología de invernadero de malla, restringiendo por tanto de modo innecesario y sin motivación alguna la necesaria reactivación del sector primario. Por último, ha de tenerse en cuenta, como se observa en la ortofoto aérea, que el terreno en la zona es absolutamente erial, salvo cuando se utiliza en el modo en que se ha planteado. En cualquier caso, e independientemente de que, a partir de la justificación dada, quien suscribe entiende que la determinación de referencia no ha de ser tenido en cuenta, será el Cabildo Insular el que decida, a la hora de evaluar la viabilidad de otorgamiento de Calificación Territorial.**

-Artículo 5.3.6.A.a). Se separarán cuatro (4) metros de los linderos con los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes. **CUMPLE.** Separación a linderos con caminos (con carretera FV-605) = 7,00 metros. Separación a linderos con las fincas colindantes: 3,00 metros.

-Artículo 5.3.6.A.b). Su superficie no superara los cinco (5) metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas, cinco (5) metros cuadrados por agricultor con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.

**NO PROCEDE.** Este parámetro no es de aplicación, dado que entraría en contradicción con el principal que rige la entidad del acto de aprovechamiento, que es el reflejado en el apartado 5.3.6.B.a) (Ocupación máxima permitida).

-Artículo 5.3.6.A.c). La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

**CUMPLE.** Altura de cerramientos con planos verticales: 2,50 metros. Altura total: 3,50 metros.

-Artículo 5.3.6.A.d). Carecerán de cimentación.

**NO PROCEDE.** Aunque con una mínima entidad, cualquier invernadero ha de llevar cimentación en los soportes rigidizadores laterales, para dar la seguridad adecuada al conjunto.

-Artículo 5.3.6.e). Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.

**CUMPLE.**

-Artículo 5.3.6.B.b). Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

**CUMPLE.**

### **B.3.2.- Conclusión.**

**1.- El uso de invernadero de malla tipo Almería, en la situación concreta que ocupa y con la morfología que presenta, se encuentra dentro de los usos permitidos en la categoría de suelo sobre la que se sitúan, y cumple con las determinaciones pormenorizadas que le son de aplicación desde las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, en aquello no regulado por el P.I.O.F.**

### **C.- Necesidad de Evaluación de Impacto Ambiental.**

1.- De acuerdo a lo expresado en la Ley 11/1.990, de 13 de Julio, de Prevención de Impacto Ecológico (B.O.C. nº 92, de 23 de Julio), en la actual formulación que presenta, esto es, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008, de 12 de noviembre, por la que se introduce en la legislación canaria sobre evaluación ambiental de determinados proyectos la obligatoriedad del examen y análisis ponderado de la alternativa cero. (B.O.C. nº 230, de 17 de Noviembre de 2.008), debemos tener en cuenta respecto a los usos, edificaciones, construcciones e instalaciones objeto de informe los siguientes hechos:

- a) La zona donde se sitúan no es un Espacio Natural Protegido, ni tampoco Area de Sensibilidad Ecológica.

- b) *Las edificaciones, construcciones e instalaciones objeto de informe no suponen impacto ambiental o visual significativo.*
- c) *Los usos objeto de informe no son financiados por la Hacienda Pública Canaria.*
- d) *Los usos objeto de informe no están en ninguno de los anexos establecidos por la ley anteriormente citada.*

*Asimismo, las edificaciones, construcciones e instalaciones objeto de informe no se incluyen en ninguno de los Anexos del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de Enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos (B.O.E. nº 23 de 26 de Enero de 2.008), modificado por la Ley 6/2010, de 24 de marzo, (B.O.E. nº 73, de 25 de Marzo de 2.010).*

*A partir de lo expuesto, puede concluirse de modo inequívoco en que las intervenciones objeto de informe no han de ser respaldadas por Evaluación de Impacto Ambiental.*

*No obstante, el promotor incluye en la documentación técnica aportada Estudio Básico de Impacto Ecológico, quizá por el hecho de que la obra a ejecutar vaya a contar con subvenciones de la Hacienda Pública Canaria, cuestión que, en todo caso, no se acredita en el expediente. Será el Cabildo Insular el que se pronuncie en relación al Estudio Básico de Impacto Ecológico presentado.*

#### ***D.- Necesidad de obtención de Calificación Territorial con anterioridad a la obtención de Licencia Urbanística Municipal de Obras.***

*1.- El 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 (B.O.C. nº 60, de 15 de Mayo), en su formulación actual, esto es, con las modificaciones introducidas por la Ley 6/ Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (B.O.C. nº 89, de 12 de Mayo de 2.009), no exime de la obtención de Calificación Territorial a usos como los que nos ocupan: Por un lado, no figura dentro de los usos a los que expresamente se les dispensa de la obtención de Calificación Territorial enumerados en el artículo 63.2.c) del texto legal antes citado. Por otro lado, el artículo 67.5 del mismo texto legal se expresa en el siguiente tenor literal:*

*"5. Pueden ser objeto de Calificación Territorial, sin requerir un Proyecto de Actuación Territorial habilitante, siempre que estén previstos en el planeamiento y en los términos que éste establezca los siguientes usos:*

*.....*

***d) Las actividades e instalaciones industriales sin trascendencia territorial y de escasa dimensión, que resulten accesorias a las de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructura."***

***2.- Por tanto, desde este informe se considera preceptiva la Calificación Territorial habilitante para el uso del invernadero objeto del presente informe, sin***

**requerir Proyecto de Actuación Territorial habilitante.**

**E.- Carácter de actividad clasificada.**

1.- *En principio, y de acuerdo al artículo 2 de la Ley 1/1.998 de 8 de Enero (B.O.C. n° 6, de 14 de Enero de 1.998) de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, el uso pretendido, tal y como se define en el proyecto técnico aportado, no se incluiría dentro de ninguno de los grupos de actividades establecido (molestas, nocivas, insalubres o peligrosas).*

*Asimismo, si bien la actividad de explotación agroganadera figura en el apartado e) del nomenclátor incluido en el artículo 34 de la ley citada, desde este informe entendemos que el uso pretendido, con la entidad que presenta, no ha de encuadrarse dentro de dicho concepto, que entendemos que es de aplicación a explotaciones del tipo citado, con cierto carácter industrial.*

*Por último, no figura tampoco en ninguno de los artículos todavía vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre (B.O.E. n° 292, de 7 de Diciembre de 1.961), ni en el nomenclátor del mismo.*

**Concluimos, por tanto, en que la actividad que os ocupa no ha de considerarse como clasificada, no requiriendo del trámite previsto legalmente al respecto.**

**F.- Necesidad de autorizaciones sectoriales.**

1.- *La parcela sobre la que se sitúa el invernadero linda por su frente este con el Barranco de Fayagua, retranqueándose dicho invernadero exclusivamente el mínimo establecido desde el Plan General vigente. Esta circunstancia podría suponer la necesidad de emisión de Autorización para el uso pretendido por parte del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, en cuanto que Administración que regula el dominio público hidrológico y sus servidumbres. Al respecto, quien suscribe entiende que, al retranquearse el invernadero lo prescrito normativamente de la franja que catastralmente aparece como de titularidad pública (Zona de Descuento n° 9.013 del Polígono n° 5 del Suelo Rústico de Pájara), queda exento de dicha Autorización.*

**En cualquier caso, será el Cabildo Insular de Fuerteventura, como Administración en la que, por un lado, se evalúa la viabilidad de otorgamiento de Calificación Territorial y, por otro, como Administración a la que se vincula estrechamente el Consejo Insular de Aguas, quien decidirá si es necesaria la Autorización antes citada.**

2.- *En otro orden de cosas, ha de constatarse también que el invernadero de malla se sitúa a 7,00 metros de la arista exterior de la explanación de la carretera general FV-605 Pájara-La Pared, por lo que debemos considerar la posibilidad de ocupación de zonas de servidumbre y/o afección de carreteras, y la posible necesidad de emisión de informe al respecto por parte de la Administración correspondiente.*

*En cuanto se refiere a la ocupación de las zonas de servidumbre de carreteras, la carretera general FV-605 Pájara-La Pared, con la que la parcela linda por el norte, no consta, según la legislación de aplicación ni como autopista, ni como autovía, ni como vía rápida ni, por último, como carretera convencional de interés regional, sino dentro de lo que constituye el resto de la red.*

*De acuerdo con su clasificación, y según lo previsto en la Ley 9/1.991, de 8 de Mayo, de Carreteras de Canarias (B.O.C. nº 63 de 15 de mayo de 1.991) y en el Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto 131/1.995, de 11 de Mayo (B.O.C. nº 109, de 21 de Agosto de 1.995), las zonas de dominio público de carreteras, servidumbre y afección, medidas a partir de las aristas exteriores de la explanación, son, respectivamente, de 3,00, 5,00 y 3,00 metros, quedando la línea de edificación a 12,00 metros de la raya blanca del vial.*

*Dado que el invernadero de malla se sitúa a 7,00 metros de la arista exterior de la explanación, debemos considerar que ocupa una parte de la zona de servidumbre y toda la zona de afección.*

*3.- En la zona de servidumbre de carreteras, son posibles los usos especificados en el artículo 26.3 de la Ley 9/1.991 antes citada, así como en el artículo 51 del Reglamento de la misma:*

*"Artículo 26.*

*.....*

*2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en estos supuestos, del titular de la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.*

*3. **Se permitirán, no obstante, sin necesidad de autorización alguna y en precario, actividades agrarias y obras de cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas, siempre que sean compatibles con la seguridad vial.**"*

*"Artículo 51.*

*1. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en estos supuestos, del titular de la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes (artº. 26.2 L.C.C.).*

*2. **Se permitirán, no obstante, sin necesidad de autorización alguna y en precario, actividades agrarias y obras de cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas, siempre que sean compatibles con la seguridad vial (artº. 26.3 L.C.C.).***

*3. Cualquier actividad agraria u obra de cerramiento diáfano amparada en el permiso derivado del apartado anterior que se considere incompatible con la seguridad vial, deberá ser eliminada o modificada en el plazo que se fije mediante resolución motivada dirigida al titular de la obra o actividad."*

*4.- **Podemos concluir, por tanto, en que el uso objeto de informe, de invernadero de malla tipo Almería, constituye uso permitido en la zona en la que nos***

**encontramos sin autorización expresa. No obstante, quien suscribe entiende que ha de ser la administración de carreteras correspondiente -la Consejería correspondiente del Cabildo Insular- la que establezca la compatibilidad del uso con la seguridad vial, por lo que debería condicionarse el otorgamiento de Licencia a la existencia del expediente de informe de la Consejería antes citada en orden a determinar dicha compatibilidad.**

#### Conclusión

1.- Quien suscribe entiende que el uso objeto de informe y la instalación en que se materializa, de invernadero de malla tipo Almería, promovido por Doña Elisa Esther Cabrera Rodríguez en la Parcela Catastral nº 407 del Polígono nº 5 del Suelo Rústico de Pájara, sobre la que ocupa una superficie de 2.800,00 metros cuadrados, **CUMPLE** con la normativa que le resulta de aplicación, por lo que se informa **FAVORABLEMENTE** en relación a la continuación del trámite de obtención de Calificación Territorial previa a la obtención de Licencia Urbanística.

2.- El otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada no se podrá materializar en tanto no obre en el expediente la las siguientes autorizaciones:

- a) Informe de Compatibilidad del uso de invernadero de malla tipo Almería objeto de informe con la Seguridad Vial en la zona correspondiente, a emitir por la Consejería correspondiente del Cabildo Insular de Fuerteventura.
- b) Calificación Territorial habilitante.
- c) Autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, si el Cabildo Insular lo estima necesario.

Una vez obtenidas las autorizaciones citadas, la promoción habrá de acompañar la solicitud de Licencia Urbanística con dos ejemplares de Proyecto de Ejecución redactado por técnico competente (Ingeniero Técnico Agrícola o Ingeniero Superior Agrónomo) y visado por el Colegio Profesional correspondiente, que ha de ser **FIEL REFLEJO** del documento técnico en base al que se otorgue Calificación Territorial, y justificar suficientemente el cumplimiento de la legislación sectorial que resulte de aplicación. Asimismo, en el contenido de la Licencia han de reflejarse cuantos condicionantes se planteen desde las autorizaciones anteriormente citadas

#### Propuesta de Resolución

1.- **PROCEDE** la continuación del trámite de obtención de Calificación Territorial iniciado para invernadero de malla tipo Almería, promovido por Doña Elisa Esther Cabrera Rodríguez en la Parcela Catastral nº 407 del Polígono nº 5 del Suelo Rústico de Pájara, sobre la que ocupa una superficie de 2.800,00 metros cuadrados, debiéndose remitir el expediente municipal incoado al Cabildo Insular de Fuerteventura acompañado de resolución que especifique como proceda que el dictamen municipal en relación al uso pretendido es **FAVORABLE**.

2.- El otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada no se podrá materializar en tanto no obre en el expediente la las siguientes autorizaciones:



- a) *Informe de Compatibilidad del uso de invernadero de malla tipo Almería objeto de informe con la Seguridad Vial en la zona correspondiente, a emitir por la Consejería correspondiente del Cabildo Insular de Fuerteventura.*
- b) *Calificación Territorial habilitante.*
- c) *Autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, si el Cabildo Insular lo estima necesario.*

*Una vez obtenidas las autorizaciones citadas, la promoción habrá de acompañar la solicitud de Licencia Urbanística con dos ejemplares de Proyecto de Ejecución redactado por técnico competente (Ingeniero Técnico Agrícola o Ingeniero Superior Agrónomo) y visado por el Colegio Profesional correspondiente, que ha de ser **FIEL REFLEJO** del documento técnico en base al que se otorgue Calificación Territorial, y justificar suficientemente el cumplimiento de la legislación sectorial que resulte de aplicación. Asimismo, en el contenido de la Licencia han de reflejarse cuantos condicionantes se planteen desde las autorizaciones anteriormente citadas ...".*

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

Primero.- Informar favorablemente la petición formulada por Dña. Elisa Esther Cabrera Rodríguez, en orden a la tramitación de Calificación Territorial previa a la Licencia Municipal para la ejecución de invernadero de malla tipo "Almería" en donde dicen "Parcela Catastral nº 407 – Polígono nº 5 – Fayagua", en este Término Municipal, todo ello conforme a lo especificado en el informe técnico transcrito.

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

Tercero.- Trasladar el presente acuerdo y de la documentación obrante en el presente expediente a las Administraciones que deban conocer del mismo a los efectos de obtener las autorizaciones y dictámenes antes señalados.

**4.14.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de las entidades mercantiles "Gonaz, S.L." y "Pasgar Canarias, S.L." (Rfa. Expte. 6/2010 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de instalación fotovoltaica conectada a red de 87,63 kWp, con emplazamiento en la Avenida del Saladar nº 13-B – Apartamentos "Casa Atlántica" (Bloque B) de Solana Matorral (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Visto el informe elaborado por el Ingeniero Municipal (Sr. Torres García) donde se hace constar lo siguiente:

" ... Objeto

*El objeto del presente informe es considerar la documentación técnica presentada, en base al cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación para la tramitación de la licencia correspondiente.*

#### Antecedentes

### **1. Instalaciones de producción de energía eléctrica mediante energía fotovoltaica.**

*Las instalaciones de producción de energía eléctrica mediante energía fotovoltaica conectadas a la red de distribución como la que se describe en el proyecto no están contempladas como tales en el plan general de ordenación vigente, básicamente debido a que las instalaciones de este tipo eran prácticamente desconocidas en la fecha en la que se redactó dicho plan (en 1988).*

*No obstante, en el apartado 8.7.22. del plan general de ordenación vigente sobre instalaciones ligadas con la energía, se indica que "todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias". Además, en este apartado se hace referencia a las instalaciones de energía solar para la producción de agua caliente, recomendando la previsión para su instalación en las nuevas construcciones, teniendo en cuenta el impacto estético y visual. Las instalaciones de producción de energía fotovoltaica se pueden considerar similares a las de producción de agua caliente mediante energía solar en el aspecto visual y en la fuente de energía primaria.*

*Actualmente, el Código Técnico de la Edificación, en su Documento Básico HE de ahorro de energía, establece la obligatoriedad de que ciertos edificios (hipermercados, Multitiendas y centros de ocio, Naves de almacenamiento, Administrativos, Hoteles y Hostales, Hospitales y clínicas y Pabellones de recintos feriales), a partir de unas determinadas superficies, incorporen sistemas de captación y transformación de energía solar por procedimientos fotovoltaicos.*

*Por otra parte, si bien se trata de una instalación de producción de energía eléctrica, la total ausencia de equipos o máquinas con elementos en movimiento (motores, generadores, etc.) o con transformaciones físicas o químicas (combustión, reacciones electroquímicas, etc.), hacen que se pueda equiparar, desde el punto de vista de las afecciones al entorno, a cualquier instalación eléctrica convencional. De hecho, las instalaciones fotovoltaicas están formadas básicamente por los módulos fotovoltaicos y sus soportes, las líneas eléctricas, los equipos electrónicos (inversor regulador, etc.) y la aparamenta (cuadros eléctricos de protección).*

### **2. Plan general vigente.**

*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. 28 de 6 de marzo de 1995), y*

*quedando definitivamente aprobado por dicho Organismo como Revisión del Plan General, con fecha 16 de diciembre de 1998 (B.O.C. de 3 de septiembre de 1999).*

*Contra este acuerdo se interponen 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 mismo. Como consecuencia, el planeamiento general aplicable en la actualidad es el Plan aprobado provisionalmente por este Ayuntamiento, en sesión de 14 de noviembre de 1989.*

*Por otra parte, actualmente las determinaciones en el Plan General vigente se han visto modificadas por la aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (Decreto 100/2001 de 2 de abril de 2001 y Decreto 159/2001 de 23 de julio, B.O.C. de 22 de agosto de 2.001), en el desarrollo de lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.*

#### Consideraciones

*El proyecto objeto del presente informe describe una instalación fotovoltaica conectada a red de 87,63 kWp, ubicada en la cubierta de los Aptos. Casa Atlántica, en la Avda. de El Saladar, en Solana Matorral.*

*De acuerdo al Plan General vigente las obras descritas en el proyecto se encuentran en suelo urbano, en una parcela residencial cuya ordenanza de aplicación es la B2.*

*Para la parcela se permiten los usos residencial, comercial, terciario y de equipamiento. No obstante, teniendo en cuenta lo indicado en el apartado 8.7.22. de las Normas Urbanísticas sobre instalaciones ligadas a la energía, en el que se contempla la posibilidad de uso de fuentes de generación propias, recomendándose además la previsión para el uso de captadores de energía solar térmica (similares en el aspecto visual y por tener la misma fuente de energía primaria) se podría considerar viable este tipo de instalaciones, siempre y cuando se tenga en cuenta el impacto estético y visual.*

*Teniendo en cuenta las múltiples razones indicadas en el apartado de Antecedentes, se puede considerar viable este tipo de instalaciones, siempre y cuando se tenga en cuenta el impacto estético y visual. Con respecto al mismo, de acuerdo el apartado 8.6.8. de las Normas Urbanísticas los remates de instalaciones ubicadas por encima de la altura no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde los bordes de forjado de fachadas exteriores, ni sobrepasar una altura de 2,70 metros sobre la máxima permitida.*

#### Conclusiones

*Se informa FAVORABLEMENTE la obtención de la licencia urbanística solicitada. Se condicionará, no obstante, la obtención de la licencia a que las instalaciones cumplan las condiciones estéticas establecidas en cuanto a que los remates de instalaciones ubicadas por encima de la altura no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde los bordes de forjado de fachadas exteriores, ni sobrepasar una altura de 2,70 metros sobre la máxima permitida.*

*Al finalizar la obra se aportará el Certificado Final de las Obras emitido por el técnico Director de Obra y la acreditación del cumplimiento de la normativa de las instalaciones eléctricas ...".*

Visto además 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 los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a las entidades mercantiles "Gonaz, S.L." y "Pasgar Canarias, S.L." Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de instalación fotovoltaica conectada a red de 87,63 kWp en la Avenida del Saladar nº 13-B – Apartamentos "Casa Atlántica" (Bloque B) de Solana Matorral (T.M. Pájara), conforme a la documentación aportada y con observancia expresa de los condicionantes señalados en el informe técnico antes transcrito.

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

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

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

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

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

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

conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

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

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

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

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

**4.15.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de las entidades mercantiles "Gonaz, S.L." y "Pasgar Canarias, S.L." (Rfa. Expte. 7/2010 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de instalación fotovoltaica conectada a red de 79,35 kWp, con emplazamiento en la Avenida del Saladar nº 13-B – Apartamentos "Casa Atlántica" (Bloque B) de Solana Matorral (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Visto el informe elaborado por el Ingeniero Municipal (Sr. Torres García) donde se hace constar lo siguiente:

" ... Objeto

*El objeto del presente informe es considerar la documentación técnica presentada, en base al cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación para la tramitación de la licencia correspondiente.*

## Antecedentes

### **1) Instalaciones de producción de energía eléctrica mediante energía fotovoltaica.**

*Las instalaciones de producción de energía eléctrica mediante energía fotovoltaica conectadas a la red de distribución como la que se describe en el proyecto no están contempladas como tales en el plan general de ordenación vigente, básicamente debido a que las instalaciones de este tipo eran prácticamente desconocidas en la fecha en la que se redactó dicho plan (en 1988).*

*No obstante, en el apartado 8.7.22. del plan general de ordenación vigente sobre instalaciones ligadas con la energía, se indica que "todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias". Además, en este apartado se hace referencia a las instalaciones de energía solar para la producción de agua caliente, recomendando la previsión para su instalación en las nuevas construcciones, teniendo en cuenta el impacto estético y visual. Las instalaciones de producción de energía fotovoltaica se pueden considerar similares a las de producción de agua caliente mediante energía solar en el aspecto visual y en la fuente de energía primaria.*

*Actualmente, el Código Técnico de la Edificación, en su Documento Básico HE de ahorro de energía, establece la obligatoriedad de que ciertos edificios (hipermercados, Multitiendas y centros de ocio, Naves de almacenamiento, Administrativos, Hoteles y Hostales, Hospitales y clínicas y Pabellones de recintos feriales), a partir de unas determinadas superficies, incorporen sistemas de captación y transformación de energía solar por procedimientos fotovoltaicos.*

*Por otra parte, si bien se trata de una instalación de producción de energía eléctrica, la total ausencia de equipos o máquinas con elementos en movimiento (motores, generadores, etc.) o con transformaciones físicas o químicas (combustión, reacciones electroquímicas, etc.), hacen que se pueda equiparar, desde el punto de vista de las afecciones al entorno, a cualquier instalación eléctrica convencional. De hecho, las instalaciones fotovoltaicas están formadas básicamente por los módulos fotovoltaicos y sus soportes, las líneas eléctricas, los equipos electrónicos (inversor regulador, etc.) y la aparamenta (cuadros eléctricos de protección).*

### **2) Plan general vigente.**

*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. 28 de 6 de marzo de 1995), y quedando definitivamente aprobado por dicho Organismo como Revisión del Plan General, con fecha 16 de diciembre de 1998 (B.O.C. de 3 de septiembre de 1999).*

*Contra este acuerdo se interponen 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 mismo. Como consecuencia, el planeamiento general aplicable en la actualidad es el Plan aprobado provisionalmente por este Ayuntamiento, en sesión de 14 de noviembre de 1989.*

*Por otra parte, actualmente las determinaciones en el Plan General vigente se han visto modificadas por la aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (Decreto 100/2001 de 2 de abril de 2001 y Decreto 159/2001 de 23 de julio, B.O.C. de 22 de agosto de 2.001), en el desarrollo de lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.*

#### Consideraciones

*El proyecto objeto del presente informe describe una instalación fotovoltaica conectada a red de 79,35 kWp, ubicada en la cubierta de los Aptos. Casa Atlántica, en la Avda. de El Saladar, en Solana Matorral.*

*De acuerdo al Plan General vigente las obras descritas en el proyecto se encuentran en suelo urbano, en una parcela residencial cuya ordenanza de aplicación es la B2.*

*Para la parcela se permiten los usos residencial, comercial, terciario y de equipamiento. No obstante, teniendo en cuenta lo indicado en el apartado 8.7.22. de las Normas Urbanísticas sobre instalaciones ligadas a la energía, en el que se contempla la posibilidad de uso de fuentes de generación propias, recomendándose además la previsión para el uso de captadores de energía solar térmica (similares en el aspecto visual y por tener la misma fuente de energía primaria) se podría considerar viable este tipo de instalaciones, siempre y cuando se tenga en cuenta el impacto estético y visual.*

*Teniendo en cuenta las múltiples razones indicadas en el apartado de Antecedentes, se puede considerar viable este tipo de instalaciones, siempre y cuando se tenga en cuenta el impacto estético y visual. Con respecto al mismo, de acuerdo el apartado 8.6.8. de las Normas Urbanísticas los remates de instalaciones ubicadas por encima de la altura no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde los bordes de forjado de fachadas exteriores, ni sobrepasar una altura de 2,70 metros sobre la máxima permitida.*

#### Conclusiones

*Se informa FAVORABLEMENTE la obtención de la licencia urbanística solicitada. Se condicionará, no obstante, la obtención de la licencia a que las instalaciones cumplan las condiciones estéticas establecidas en cuanto a que los remates de instalaciones ubicadas por encima de la altura no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde los bordes de forjado de fachadas exteriores, ni sobrepasar una altura de 2,70 metros sobre la máxima permitida.*

*Al finalizar la obra se aportará el Certificado Final de las Obras emitido por el técnico Director de Obra y la acreditación del cumplimiento de la normativa de las instalaciones eléctricas ...".*

Visto además 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 los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a las entidades mercantiles "Gonaz, S.L." y "Pasgar Canarias, S.L." Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de instalación fotovoltaica conectada a red de 79,35 kWp en la Avenida del Saladar nº 13-B – Apartamentos "Casa Atlántica" (Bloque B) de Solana Matorral (T.M. Pájara), conforme a la documentación aportada y con observancia expresa de los condicionantes señalados en el informe técnico antes transcrito.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**4.16.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de las entidades mercantiles "Gonaz, S.L." y "Pasgar Canarias, S.L." (Rfa. Expte. 8/2010 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de instalación fotovoltaica conectada a red de 79,35 kWp, con emplazamiento en la Avenida del Saladar nº 13-B – Apartamentos "Casa Atlántica" (Bloque B) de Solana Matorral (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Visto el informe elaborado por el Ingeniero Municipal (Sr. Torres García) donde se hace constar lo siguiente:

" ... Objeto

*El objeto del presente informe es considerar la documentación técnica presentada, en base al cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación para la tramitación de la licencia correspondiente.*

Antecedentes

**1) Instalaciones de producción de energía eléctrica mediante energía fotovoltaica.**

*Las instalaciones de producción de energía eléctrica mediante energía fotovoltaica conectadas a la red de distribución como la que se describe en el proyecto no están contempladas como tales en el plan general de ordenación vigente, básicamente debido a que las instalaciones de este tipo eran prácticamente desconocidas en la fecha en la que se redactó dicho plan (en 1988).*

*No obstante, en el apartado 8.7.22. del plan general de ordenación vigente sobre instalaciones ligadas con la energía, se indica que "todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias". Además, en este apartado se hace referencia a las instalaciones de energía solar para la producción de agua caliente, recomendando la previsión para su instalación en las nuevas construcciones, teniendo en cuenta el impacto estético y visual. Las instalaciones de producción de energía fotovoltaica se pueden considerar similares a las de producción de agua caliente mediante energía solar en el aspecto visual y en la fuente de energía primaria.*

*Actualmente, el Código Técnico de la Edificación, en su Documento Básico HE de ahorro de energía, establece la obligatoriedad de que ciertos edificios (hipermercados, Multitiendas y centros de ocio, Naves de almacenamiento, Administrativos, Hoteles y Hostales, Hospitales y clínicas y Pabellones de recintos feriales), a partir de unas determinadas superficies, incorporen sistemas de captación y transformación de energía solar por procedimientos fotovoltaicos.*

*Por otra parte, si bien se trata de una instalación de producción de energía eléctrica, la total ausencia de equipos o máquinas con elementos en movimiento (motores, generadores, etc.) o con transformaciones físicas o químicas (combustión, reacciones electroquímicas, etc.), hacen que se pueda equiparar, desde el punto de vista de las afecciones al entorno, a cualquier instalación eléctrica convencional. De hecho, las instalaciones fotovoltaicas están formadas básicamente por los módulos fotovoltaicos y sus soportes, las líneas eléctricas, los equipos electrónicos (inversor regulador, etc.) y la aparamenta (cuadros eléctricos de protección).*

## **2) Plan general vigente.**

*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. 28 de 6 de marzo de 1995), y quedando definitivamente aprobado por dicho Organismo como Revisión del Plan General, con fecha 16 de diciembre de 1998 (B.O.C. de 3 de septiembre de 1999).*

*Contra este acuerdo se interponen 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 mismo. Como consecuencia, el planeamiento general aplicable en la actualidad es el Plan aprobado provisionalmente por este Ayuntamiento, en sesión de 14 de noviembre de 1989.*

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

### Consideraciones

*El proyecto objeto del presente informe describe una instalación fotovoltaica conectada a red de 79,35 kWp, ubicada en la cubierta de los Aptos. Casa Atlántica, en la Avda. de El Saladar, en Solana Matorral.*

*De acuerdo al Plan General vigente las obras descritas en el proyecto se encuentran en suelo urbano, en una parcela residencial cuya ordenanza de aplicación es la B2.*

*Para la parcela se permiten los usos residencial, comercial, terciario y de equipamiento. No obstante, teniendo en cuenta lo indicado en el apartado 8.7.22. de las Normas Urbanísticas sobre instalaciones ligadas a la energía, en el que se contempla la posibilidad de uso de fuentes de generación propias, recomendándose además la previsión para el uso de captadores de energía solar térmica (similares en el aspecto visual y por tener la misma fuente de energía primaria) se podría considerar viable este tipo de instalaciones, siempre y cuando se tenga en cuenta el impacto estético y visual.*

*Teniendo en cuenta las múltiples razones indicadas en el apartado de Antecedentes, se puede considerar viable este tipo de instalaciones, siempre y cuando se tenga en cuenta el impacto estético y visual. Con respecto al mismo, de acuerdo el apartado 8.6.8. de las Normas Urbanísticas los remates de instalaciones ubicadas por encima de la altura no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde los bordes de forjado de fachadas exteriores, ni sobrepasar una altura de 2,70 metros sobre la máxima permitida.*

### Conclusiones

*Se informa FAVORABLEMENTE la obtención de la licencia urbanística solicitada. Se condicionará, no obstante, la obtención de la licencia a que las instalaciones cumplan las condiciones estéticas establecidas en cuanto a que los remates de instalaciones ubicadas por encima de la altura no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde los bordes de forjado de fachadas exteriores, ni sobrepasar una altura de 2,70 metros sobre la máxima permitida.*

*Al finalizar la obra se aportará el Certificado Final de las Obras emitido por el técnico Director de Obra y la acreditación del cumplimiento de la normativa de las instalaciones eléctricas ...".*

Visto además 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 los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a las entidades mercantiles "Gonaz, S.L." y "Pasgar Canarias, S.L." Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de instalación fotovoltaica conectada a red de 79,35 kWp en la Avenida del Saladar nº 13-B – Apartamentos "Casa Atlántica" (Bloque B) de Solana Matorral (T.M. Pájara), conforme a la documentación aportada y con observancia expresa de los condicionantes señalados en el informe técnico antes transcrito.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5.1.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Miguel Ramírez Plasencia** (Rfa. Expte. 10/2008 H), en orden a la obtención de Cédula de Habitabilidad, conforme establece el Decreto 169/2001, de 30 de julio, dictado por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, por el que se delega en los Municipios el control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la gestión de la tasa por expedición de la Cédula de Habitabilidad y al Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, para una vivienda unifamiliar aislada emplazada en donde dicen "Barranco de Agua Salada – Cardón" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

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

Primero.- Conceder a D. Miguel Ramírez Plasencia Cédula de Habitabilidad para una vivienda unifamiliar aislada situada en donde dicen "Barranco de Agua Salada – Cardón", en este Término Municipal, conforme a lo especificado anteriormente en los informes técnico y jurídico citados y haciendo constar los siguientes datos resumen de la vivienda en cuestión:

<b>Municipio</b>		<b>Fecha Emisión</b>		<b>Referencia</b>		
Pájara		21 / Mayo / 2010		10/2008 H		
<b>DATOS DE LA EDIFICACIÓN</b>						
<b>Nº Plantas sobre la rasante</b>		1		<b>Nº de plantas bajo la rasante</b>		
Unifamiliar		X		Plurifamiliar		
				Otros		
<b>ORIGEN DE LA VIVIENDA</b>						
Nueva construcción				Reforma / Rehabilitación		
				Vivienda Existente		
				X		
<b>DIRECCION DE LA VIVIENDA</b>						
<b>Barrio/Urbanización</b>		Cardón			<b>C.P.</b>	35627
<b>Calle</b>	Lgar. Barranco de Agua Salada			<b>Nº</b>	S/nº	
		<b>Piso</b>			<b>Letra</b>	
<b>DATOS DE LA VIVIENDA</b>						
<b>Superficie útil</b>		83,10 m2		<b>Fecha de terminación</b>		
				---		
<b>Nº Dormitorios</b>		1	<b>Nº Cuartos Higiénicos</b>		1	
			<b>Ocupación</b>		---	

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

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

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

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

**5.2.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Patricio Rodríguez Francés** (Rfa. Expte. 22/2009 H), en orden a la obtención de Cédula de Habitabilidad, conforme establece el Decreto 169/2001, de 30 de julio, dictado por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, por el que se delega en los Municipios el control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la gestión de la tasa por expedición de la Cédula de Habitabilidad y al Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, para dos viviendas emplazadas en la c/ Lope de Vega nº 56 3ª Planta de Morro Jable (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

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

Primero.- Conceder a D. Patricio Rodríguez Francés Cédula de Habitabilidad para dos viviendas situadas en la c/ Lope de Vega nº 56 3ª Planta de Morro Jable (T.M. Pájara), conforme a lo especificado anteriormente en los informes técnico y jurídico citados y haciendo constar los siguientes datos resumen de cada una de las viviendas en cuestión:

<b>Municipio</b>		<b>Fecha Emisión</b>			<b>Referencia</b>		
Pájara		21 / Mayo / 2010			22/2009 H		
<b>DATOS DE LA EDIFICACIÓN</b>							
<b>Nº Plantas sobre la rasante</b>		3		<b>Nº de plantas bajo la rasante</b>		-	
<b>Unifamiliar</b>	X	<b>Plurifamiliar</b>		<b>Otros</b>			
<b>ORIGEN DE LA VIVIENDA</b>							
<b>Nueva construcción</b>				<b>Reforma / Rehabilitación</b>			
				<b>Vivienda Existente</b>		X	
<b>DIRECCION DE LA VIVIENDA</b>							
<b>Barrio/Urbanización</b>		Morro Jable				<b>C.P.</b>	35625
<b>Calle</b>	Lope de Vega			<b>Nº</b>	56	<b>Piso</b>	3º
				<b>Letra</b>	C1		
<b>DATOS DE LA VIVIENDA</b>							
<b>Superficie útil</b>		57,10 m2		<b>Fecha de terminación</b>		---	
<b>Nº Dormitorios</b>	1	<b>Nº Cuartos Higiénicos</b>	1	<b>Ocupación</b>	---		

<b>Municipio</b>		<b>Fecha Emisión</b>			<b>Referencia</b>		
Pájara		21 / Mayo / 2010			22/2009 H		
<b>DATOS DE LA EDIFICACIÓN</b>							
<b>Nº Plantas sobre la rasante</b>		3		<b>Nº de plantas bajo la rasante</b>		-	
<b>Unifamiliar</b>	X	<b>Plurifamiliar</b>		<b>Otros</b>			
<b>ORIGEN DE LA VIVIENDA</b>							
<b>Nueva construcción</b>				<b>Reforma / Rehabilitación</b>			
				<b>Vivienda Existente</b>		X	
<b>DIRECCION DE LA VIVIENDA</b>							
<b>Barrio/Urbanización</b>		Morro Jable				<b>C.P.</b>	35625
<b>Calle</b>	Lope de Vega			<b>Nº</b>	56	<b>Piso</b>	3º
				<b>Letra</b>	B2		
<b>DATOS DE LA VIVIENDA</b>							
<b>Superficie útil</b>		49,36 m2		<b>Fecha de terminación</b>		---	
<b>Nº Dormitorios</b>	1	<b>Nº Cuartos Higiénicos</b>	1	<b>Ocupación</b>	---		

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

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

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

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

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

**5.3.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Gustav Willi Hintz** (Rfa. Expte. 1/2010 H), en orden a la obtención de Cédula de Habitabilidad, conforme establece el Decreto 169/2001, de 30 de julio, dictado por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, por el que se delega en los Municipios el control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la gestión de la tasa por expedición de la Cédula de Habitabilidad y al Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, para una vivienda unifamiliar aislada emplazada en donde dicen "Valle de La Pared" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

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

Primero.- Conceder a D. Gustav Willi Hintz Cédula de Habitabilidad para una vivienda unifamiliar aislada situada en donde dicen "Valle de La Pared" (T.M. Pájara), conforme a lo especificado anteriormente en los informes técnico y jurídico citados y haciendo constar los siguientes datos resumen de la vivienda en cuestión:

Municipio		Fecha Emisión		Referencia	
Pájara		21 / Mayo / 2010		1/2010 H	
<b>DATOS DE LA EDIFICACIÓN</b>					
Nº Plantas sobre la rasante		1	Nº de plantas bajo la rasante		-
Unifamiliar	X	Plurifamiliar		Otros	
<b>ORIGEN DE LA VIVIENDA</b>					
Nueva construcción		Reforma / Rehabilitación		Vivienda Existente	X
<b>DIRECCION DE LA VIVIENDA</b>					
Barrio/Urbanización	La Pared			C.P.	35627
Calle	Lgar. Valle de La Pared	Nº	S/nº	Piso	Letra
<b>DATOS DE LA VIVIENDA</b>					
Superficie útil	91,74 m2	Fecha de terminación	---		
Nº Dormitorios	2	Nº Cuartos Higiénicos	1	Ocupación	---



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.

**5.4.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Pérez Saavedra Hermanos, S.A.**" (Rfa. Expte. 84/2002 L.U.M.), en orden a la obtención de Cédula de Habitabilidad, conforme establece el Decreto 169/2001, de 30 de julio, dictado por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, por el que se delega en los Municipios el control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la gestión de la tasa por expedición de la Cédula de Habitabilidad, para una vivienda unifamiliar aislada construida en donde dicen "Parcela S-2 – Marcos Sánchez" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Pérez Saavedra Hermanos, S.A." Cédula de Habitabilidad para una vivienda unifamiliar aislada ejecutada en donde dicen "Parcela S-2 – Marcos Sánchez" (T.M. Pájara), conforme a lo especificado anteriormente en los informes técnico y jurídico citados y haciendo constar los siguientes datos resumen de la vivienda en cuestión:

<b>Expediente nº</b> 84/2002 L.U.M.	<b>Provincia</b> Las Palmas
<b>Ubicación de la vivienda:</b> T.M. Pájara Lgar. Parcela S-2 – Marcos Sánchez	
<b>Descripción de la vivienda:</b> Tipología: Vivienda unifamiliar Superficie útil: 109,65 m2 Fecha Lic. Construcción: 22/Agosto/2002	<b>Nº de Plantas: 1</b> <b>Superficie construida: 307,82 m2</b>
<b>Propietario:</b> "Pérez Saavedra Hermanos, S.A."	
<b>Promotor:</b> "Pérez Saavedra Hermanos, S.A."	
<b>Constructor:</b> "Construcciones Ríos Zalaivar, S.L."	

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.

**5.5.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Pérez Saavedra Hermanos, S.A.**" (Rfa. Expte. 97/2002 L.U.M.), en orden a la obtención de Cédula de Habitabilidad, conforme establece el Decreto 169/2001, de 30 de julio, dictado por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, por el que se delega en los Municipios el control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la gestión de la tasa por expedición de la Cédula de Habitabilidad, para una vivienda unifamiliar aislada construida en donde dicen "Parcela S-1 – Marcos Sánchez" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Pérez Saavedra Hermanos, S.A." Cédula de Habitabilidad para una vivienda unifamiliar aislada ejecutada en donde dicen "Parcela S-1 – Marcos Sánchez" (T.M. Pájara), conforme a lo especificado anteriormente en los informes técnico y jurídico citados y haciendo constar los siguientes datos resumen de la vivienda en cuestión:

<b>Expediente nº</b> 97/2002 L.U.M.	<b>Provincia</b> Las Palmas
<b>Ubicación de la vivienda:</b> T.M. Pájara Lgar. Parcela S-1 – Marcos Sánchez	
<b>Descripción de la vivienda:</b> Tipología: Vivienda unifamiliar Superficie útil: 133,92 m2 Fecha Lic. Construcción: 22/Agosto/2002	<b>Nº de Plantas: 1</b> <b>Superficie construida: 316,68 m2</b>
<b>Propietario:</b> "Pérez Saavedra Hermanos, S.A."	
<b>Promotor:</b> "Pérez Saavedra Hermanos, S.A."	
<b>Constructor:</b> "Construcciones Ríos Zalaivar, S.L."	

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.

**5.6.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Pérez Saavedra Hermanos, S.A.**" (Rfa. Expte. 98/2002 L.U.M.), en orden a la obtención de Cédula de Habitabilidad, conforme establece el Decreto 169/2001, de 30 de julio, dictado por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, por el que se delega en los Municipios el control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la gestión de la tasa por expedición de la Cédula de Habitabilidad, para una vivienda unifamiliar aislada construida en donde dicen "Parcela S-5 – Marcos Sánchez" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Pérez Saavedra Hermanos, S.A." Cédula de Habitabilidad para una vivienda unifamiliar aislada ejecutada en donde dicen "Parcela S-5 – Marcos Sánchez" (T.M. Pájara), conforme a lo especificado anteriormente en los informes técnico y jurídico citados y haciendo constar los siguientes datos resumen de la vivienda en cuestión:

<b>Expediente nº</b> 98/2002 L.U.M.	<b>Provincia</b> Las Palmas
<b>Ubicación de la vivienda:</b> T.M. Pájara Lgar. Parcela S-5 – Marcos Sánchez	
<b>Descripción de la vivienda:</b> <b>Tipología:</b> Vivienda unifamiliar <b>Superficie útil:</b> 132,39 m2 <b>Fecha Lic. Construcción:</b> 22/Agosto/2002	<b>Nº de Plantas:</b> 1 <b>Superficie construida:</b> 209,31 m2
<b>Propietario:</b> "Pérez Saavedra Hermanos, S.A."	
<b>Promotor:</b> "Pérez Saavedra Hermanos, S.A."	
<b>Constructor:</b> "Construcciones Ríos Zalaívar, S.L."	

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.

**5.7.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la entidad mercantil "**Ramos Cabrera Candelaria 000814089K, S.L.N.E.**" (Rfa. Expte. 17/2006 L.U.M.), en orden a la obtención de Cédula de Habitabilidad, conforme establece el Decreto 169/2001, de 30 de julio, dictado por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, por el que se delega en los Municipios el control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la gestión de la tasa por expedición de la Cédula de Habitabilidad y al Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, para seis viviendas construidas en la c/ Las Veredas (Esquina c/ La Cañada) del casco urbano de Pájara, en este Término Municipal, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Ramos Cabrera Candelaria 000814089K, S.L.N.E." Cédula de Habitabilidad para seis viviendas ejecutadas en la c/ Las Veredas (Esquina c/ La Cañada) del casco urbano de Pájara, en este Término Municipal, conforme a lo especificado anteriormente en los informes técnico y jurídico citados y haciendo constar los siguientes datos resumen de cada una de las viviendas en cuestión:

Municipio		Fecha Emisión		Referencia	
Pájara		21 / Mayo / 2010		17/2006 L.U.M.	
DATOS DE LA EDIFICACIÓN					
Nº Plantas sobre la rasante		2		Nº de plantas bajo la rasante	
1				1	
Unifamiliar	X	Plurifamiliar		Otros	
ORIGEN DE LA VIVIENDA					
Nueva construcción	X	Reforma / Rehabilitación		Vivienda Existente	
DIRECCION DE LA VIVIENDA					
Barrio/Urbanización	Pájara			C.P.	35628
Calle	Las Veredas (Esquina c/ La Cañada)		Nº	S/nº	Piso
				Bajo	Letra
					A
DATOS DE LA VIVIENDA					
Superficie útil	64,68 m2	Fecha de terminación	07 / Julio / 2008		
Nº Dormitorios	2	Nº Cuartos Higiénicos	1	Ocupación	---

Municipio		Fecha Emisión		Referencia	
Pájara		21 / Mayo / 2010		17/2006 L.U.M.	
DATOS DE LA EDIFICACIÓN					
Nº Plantas sobre la rasante		2		Nº de plantas bajo la rasante	
1				1	
Unifamiliar	X	Plurifamiliar		Otros	
ORIGEN DE LA VIVIENDA					
Nueva construcción	X	Reforma / Rehabilitación		Vivienda Existente	
DIRECCION DE LA VIVIENDA					
Barrio/Urbanización	Pájara			C.P.	35628
Calle	Las Veredas (Esquina c/ La Cañada)		Nº	S/nº	Piso
				Bajo	Letra
					B
DATOS DE LA VIVIENDA					
Superficie útil	65,76 m2	Fecha de terminación	07 / Julio / 2008		
Nº Dormitorios	2	Nº Cuartos Higiénicos	1	Ocupación	---

Municipio		Fecha Emisión		Referencia	
Pájara		21 / Mayo / 2010		17/2006 L.U.M.	
DATOS DE LA EDIFICACIÓN					
Nº Plantas sobre la rasante		2		Nº de plantas bajo la rasante	
1				1	
Unifamiliar	X	Plurifamiliar		Otros	
ORIGEN DE LA VIVIENDA					
Nueva construcción	X	Reforma / Rehabilitación		Vivienda Existente	
DIRECCION DE LA VIVIENDA					
Barrio/Urbanización	Pájara			C.P.	35628
Calle	Las Veredas (Esquina c/ La Cañada)		Nº	S/nº	Piso
				Bajo	Letra
					C
DATOS DE LA VIVIENDA					
Superficie útil	67,58 m2	Fecha de terminación	07 / Julio / 2008		
Nº Dormitorios	2	Nº Cuartos Higiénicos	1	Ocupación	---

Municipio		Fecha Emisión		Referencia	
Pájara		21 / Mayo / 2010		17/2006 L.U.M.	
DATOS DE LA EDIFICACIÓN					
N° Plantas sobre la rasante		2		N° de plantas bajo la rasante	
Unifamiliar		X		Plurifamiliar	
				Otros	
ORIGEN DE LA VIVIENDA					
Nueva construcción		X		Reforma / Rehabilitación	
				Vivienda Existente	
DIRECCION DE LA VIVIENDA					
Barrio/Urbanización		Pájara		C.P.	
				35628	
Calle		Las Veredas (Esquina c/ La Cañada)		N° S/n°	
				Piso	
				1°	
				Letra	
				D	
DATOS DE LA VIVIENDA					
Superficie útil		60,49 m2		Fecha de terminación	
				07 / Julio / 2008	
N° Dormitorios		2		N° Cuartos Higiénicos	
				1	
				Ocupación	
				---	

Municipio		Fecha Emisión		Referencia	
Pájara		21 / Mayo / 2010		17/2006 L.U.M.	
DATOS DE LA EDIFICACIÓN					
N° Plantas sobre la rasante		2		N° de plantas bajo la rasante	
Unifamiliar		X		Plurifamiliar	
				Otros	
ORIGEN DE LA VIVIENDA					
Nueva construcción		X		Reforma / Rehabilitación	
				Vivienda Existente	
DIRECCION DE LA VIVIENDA					
Barrio/Urbanización		Pájara		C.P.	
				35628	
Calle		Las Veredas (Esquina c/ La Cañada)		N° S/n°	
				Piso	
				1°	
				Letra	
				E	
DATOS DE LA VIVIENDA					
Superficie útil		65,76 m2		Fecha de terminación	
				07 / Julio / 2008	
N° Dormitorios		2		N° Cuartos Higiénicos	
				1	
				Ocupación	
				---	

Municipio		Fecha Emisión		Referencia	
Pájara		21 / Mayo / 2010		17/2006 L.U.M.	
DATOS DE LA EDIFICACIÓN					
N° Plantas sobre la rasante		2		N° de plantas bajo la rasante	
Unifamiliar		X		Plurifamiliar	
				Otros	
ORIGEN DE LA VIVIENDA					
Nueva construcción		X		Reforma / Rehabilitación	
				Vivienda Existente	
DIRECCION DE LA VIVIENDA					
Barrio/Urbanización		Pájara		C.P.	
				35628	
Calle		Las Veredas (Esquina c/ La Cañada)		N° S/n°	
				Piso	
				Bajo	
				Letra	
				F	
DATOS DE LA VIVIENDA					
Superficie útil		66,38 m2		Fecha de terminación	
				07 / Julio / 2008	
N° Dormitorios		2		N° Cuartos Higiénicos	
				1	
				Ocupación	
				---	

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.

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

**6.1.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **René Franz Egli** (Rfa. Expte. 1/2010 O.T.), por el que solicita Licencia Municipal para ocupar terrenos de uso público por mesas y sillas (53,56 m<sup>2</sup>), con emplazamiento en las proximidades del Centro Comercial "Palmeral" de Costa Calma (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

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

" ... *Antecedentes*

*Mediante escrito de la Jefa de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica, recibido el día de hoy, se me requiere informe en relación a la solicitud realizada por René Franz Egli, con registro de entrada nº 5.943 de fecha 23 de abril pasado, en la que manifiesta su deseo de obtener licencia de ocupación de vía pública con mesas y sillas, como zona anexa a la terraza existente y vinculada al bar de su propiedad, situado en el centro comercial El Palmeral de Costa Calma, para lo cual presenta plano modificado redactado por el arquitecto técnico José Martínez Pujalte.*

#### **Consideraciones**

*1ª).- En relación al cumplimiento de la "Ordenanza general reguladora de la utilización privativa del dominio público local" que le es de aplicación:*



a).- Se ha realizado visita de inspección y se ha constatado que el bar-heladería al que se pretende vincular está abierto al público, y según consta en esta oficina técnica tiene licencia de apertura, tal como se indica en el artículo uno.

b).- El plazo de duración de las licencias para la ocupación o utilización del dominio público local será de dos años, según determina el artículo 17.

c).- El suelo que se pretende ocupar sería de "Categoría 3", según establece el artículo 19.

d).- El artículo 37, entre otras cosas, dice: "Los pasillos serán como mínimo de 90 centímetros y las sillas deben tener un espacio de barrido mínimo de 75 centímetros medidos en planta desde la mesa." El caso que nos ocupa, según se puede comprobar en el plano n° 4 modificado, la distancia entre mesas en sentido longitudinal es aproximadamente de 1,44 metros, y en sentido transversal es de 2,25 metros. Sin embargo, debería haber una distancia de 1,50 y 2,40 metros, respectivamente, para que cumpliera con el artículo 37 citado, salvo que se coloquen las cuatro sillas de cada una de las diez mesas propuestas, desplazadas 45° respecto al centro de cada mesa.

e).- El área ocupada por la instalación se delimitará con jardineras, de forma similar a la terraza adyacente, en virtud del artículo 40.

f).- Según el artículo 44 el toldo que se pretende instalar es del "TIPO A". Por tanto, según el artículo 45, en cualquier punto la altura mínima sobre la rasante desde el suelo será de 2,25 metros.

2ª).- El pasillo longitudinal situado entre las mesas deberá tener 90 centímetros de ancho libre del barrido de las sillas y la rampa situada en uno de los extremos deberá tener una pendiente inferior al 10%.

#### Conclusiones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Propuesta de Resolución

1ª).- Conceder licencia de ocupación con mesas y sillas, sujeta a las siguientes condiciones, que deberá justificar su cumplimiento mediante la presentación del certificado final de obras, suscrito por el director de las mismas, en el plazo de DOS MESES:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vista igualmente las prescripciones recogidas en la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por Ocupación de Terrenos de Usos Público por mesas y sillas así como el sistema fijado por el artículo 43 de la Ordenanza General reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local para la delimitación de las zonas a ocupar, la cual se realizará mediante clavo de acero inoxidable de color blanco, con diámetro superior igual a 100 mm y anclaje M-10 de longitud igual a 80 mm, grosor superior de 3 mm y en forma de casquete esférico que presente una inscripción que exprese "*Ayto. de Pájara*" en dos líneas.

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

Primero.- Conceder a D. René Franz Egli Licencia Municipal para la ocupación con mesas y sillas de terrenos de uso público sitios en las inmediaciones del Centro Comercial "Palmeral" de Costa Calma, en este Término Municipal, por un total de 53,56 m2 de superficie, conforme a lo especificado anteriormente en el informe técnico transcrito y confiriéndole, para la delimitación de la zona a ocupar conforme a las prescripciones de aplicación antes expresadas, un período de dos meses, y con la obligación de poner en conocimiento de esta Institución esta circunstancia para su oportuna verificación.

Segundo.- Establecer, a los efectos reglamentarios, un plazo de validez de la presente autorización de dos años, a contar desde el día siguiente a aquel en que se practique la notificación del presente acuerdo.

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

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

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

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

Cuarto.- Trasladar el presente acuerdo a los servicios municipales que deban conocer del mismo.

**6.2.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Canary Island Car, S.L.**" (Rfa. Expte. 6/2009 V), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la instalación de vado permanente en la c/ Pintaderas nº 36 de Morro Jable (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

Visto el informe elaborado por la Policía Local así como el emitido por el Técnico Municipal (Sr. Hernández Suárez), rezando éste último como sigue:

" ... Antecedentes

*Mediante escrito de la Jefa de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica, recibido el día 20 de julio pasado, se me requiere informe en relación a la solicitud realizada por **Canary Islands Car, S.L.**, con registro de entrada nº 9.596 de fecha 8 de julio pasado, en la que manifiesta su deseo de obtener licencia de vado para entrar al garaje situado en la calle Pintadera nº 36 del núcleo urbano de Morro Jable.*

Consideraciones

*1ª).- Se ha girado visita de inspección y de acuerdo a la fotografía de la fachada y el plano de situación presentado, se constata que la dirección indicada no es en el nº 36 de la calle Pintadera, sino de la calle Buenavista. Por otra parte, en la solicitud no se especifica si es en la puerta derecha o izquierda de la fotografía. Entendemos que es en la puerta derecha pues, como se puede observar en la fotografía, está señalizado con una placa.*

*2ª).- El local está dedicado a la actividad de limpieza y mantenimiento de vehículos. Por tanto, entendemos que el vado debe estar vinculado a la licencia de apertura. No consta en esta oficina licencia de apertura.*

*3ª).- Según el apartado dos del artículo 9.2.47 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación, "...la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase, así como las instalaciones auxiliares de oficina que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad." Este uso pormenorizado está encuadrado en el de "Garaje". El artículo 10.3.9 de las citadas Normas, prohíbe expresamente éste uso en las zonas reguladas por la Ordenanza A2, como es el caso que nos ocupa.*

Conclusiones

*1ª).- Informar DESFAVORABLEMENTE la concesión de la licencia para un vado permanente, por no disponer el local de licencia de apertura.*

*2ª).- Se deberá ordenar el cese en el uso en curso de desarrollo, como es la actividad de limpieza y mantenimiento de vehículos, por no disponer de licencia de apertura, en virtud del artículo 176 del Texto Refundido de la Ley del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.*

3ª).- La actividad no se puede legalizar por estar prohibido expresamente el uso de limpieza y mantenimiento de vehículos en la zona donde se desarrolla.

#### Propuesta de Resolución

1ª).- Denegar la licencia para un vado permanente, por no disponer el local de licencia de apertura.

2ª).- Precintar la actividad de limpieza y mantenimiento de vehículos por los siguientes motivos:

1).- No disponer de licencia de apertura.

2).- No poderse legalizar la actividad por estar prohibido expresamente el uso de limpieza y mantenimiento de vehículos en la zona donde se desarrolla ...".

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

#### " ... Consideraciones Jurídicas

*El derecho de vado constituye un aprovechamiento común especial de una zona de dominio público, la existencia de una zona de vado excluye la posibilidad de aparcamiento de cualquier vehículo en esa zona, incluidos los que sean propiedad del titular de la autorización de vado. Se entiende por vado en la vía pública, toda modificación de estructura de la acera, bordillo destinada exclusivamente a facilitar el acceso de vehículos a locales sitos en el frente de las fincas en las que se practique.*

*Vados de uso permanente: son aquéllos que pueden utilizarse durante todas las horas del día, todos los días del año. Como norma general, los vados de uso permanente quedarán destinados exclusivamente para garajes, y junto a los mismos no se permitirá el estacionamiento del vehículo alguno, ni siquiera el de su titular.*

*El artículo 7 de la Ordenanza Municipal sobre Vados y Reservas de estacionamiento establece que las autorizaciones de vados se otorgarán discrecionalmente, pudiendo concederse autorización, si el inmueble al que accedan los vehículos estuviera afecto a algunas de las finalidades con los requisitos y condiciones específicas que para cada una de ellas se señalan a continuación:*

7.2) Podrán obtener autorización de vado permanente:

1. Establecimientos industriales o comerciales, y en general de toda clase de locales de negocio:

a) Que se encuentren legalmente instalados, y que dispongan de la correspondiente licencia municipal de Apertura.

- b) *Que la índole de los mismos exija necesariamente la entrada y salida de vehículos.*
- c) *Que se encuentre ubicado en un polígono industrial establecido según el Plan General de ordenación Urbana.*
- d) *Que por razones de funcionamiento o del carácter de la actividad, requieran un uso continuado del mismo para realizar las operaciones de carga y descarga durante las 24 horas del día.*
- e) *Que dispongan, a la vez, de espacio libre suficiente, con carácter permanente y sin otro destino con capacidad para uno o más camiones....*

*El órgano competente para, entre otras, la concesión de autorizaciones urbanísticas es la Junta de Gobierno Local, por delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante Decreto nº 2197/2007, de fecha 18 de junio.*

#### Propuesta de Resolución

*Teniendo en cuenta todo lo anteriormente expuesto, desde este departamento jurídico consideramos que no procede autorizar el vado petitionado, suscribiendo el informe emitido por el técnico municipal de 25 de enero de 2010, debido a que incumple con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Vados y Reservas de Estacionamiento de este Ayuntamiento, concretamente con lo dispuesto en el artículo 7. 2. a), al no disponer el establecimiento industrial o comercial de la debida Licencia Municipal de Apertura.*

*Por otra parte, advertir que dicha actividad, tal y como determinaba el técnico municipal, no puede ser legalizada debido a que esta prohibido el uso de limpieza y mantenimiento de vehículos en la zona donde se desarrolla tal y como viene establecido en el artículo 10.3.9 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación que prohíbe expresamente este uso en las zonas reguladas por la Ordenanza A2 como es el caso que nos ocupa ...".*

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

Primero.- Denegar a la entidad mercantil "Canary Island Car, S.L." la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la instalación de vado permanente en la c/ Pintaderas nº 36 de Morro Jable (T.M. Pájara) 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 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.- Trasladar el mismo igualmente a la Concejalía Delegada de Urbanismo, todo ello a los efectos de incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad conculcada prescrito por el artículo 176 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

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

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

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

**Unico.-** Visto el oficio suscrito por la representación de la entidad mercantil "**Cartográfica de Canarias, S.A.**" (**GRAFCAN**) con fecha 7 de mayo actual (R.E. nº 6615), mediante el que solicita la conformidad municipal para llevar a cabo la instalación de receptores fijos GPS en ciertas dependencias municipales, actuación enmarcada en el proyecto denominado "Establecimiento de la Red de Estaciones de Referencia Fija de Canarias".

Visto el informe elaborado por el Ingeniero Municipal (Sr. Torres García) con fecha 16 de abril pasado en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... *Antecedentes*

*El presente informe se realiza de acuerdo al requerimiento de la Jefa de Unidad Administrativa de la Oficina Técnica, en relación al cambio de ubicación de la Estación Fija Receptora que se pretendía llevar a cabo en dependencias municipales al amparo del proyecto de "Establecimiento de la Red de Estaciones de Referencia Fija de Canarias".*

*Mediante escrito con R.E. nº10.886 de fecha 5 de agosto de 2009, la empresa Cartográfica de Canarias, S.A. (Grafcan, S.A.) solicita la colaboración del Ayuntamiento en el proyecto de "Establecimiento de la Red de Estaciones de Referencia Fija de Canarias",*

*proponiendo ubicar una Estación Fija Receptora en la planta depuradora de aguas residuales de Morro Jable o en sus proximidades.*

*En relación a dicho escrito, de acuerdo al requerimiento de la Jefa de Unidad Administrativa de la Oficina Técnica, se redactó el correspondiente informe, en el que se exponían básicamente las características de los equipos a instalar, teniendo en cuenta que se ha solicitado instalarla en un edificio municipal.*

*En la Junta de Gobierno Local celebrada el día 7 de octubre de 2009 se acordó tomar conocimiento del oficio planteado por la dirección de Atención al Cliente de "Grafcán", con fecha 5 de agosto de 2009, indicando que deberán coordinarse con los servicios municipales correspondientes para la ubicación de dichos dispositivos.*

*Mediante escrito con R.E. nº 1.104 de fecha 25 de enero de 2010, la empresa Cartográfica de Canarias, S.A. (Grafcán, S.A.) solicita autorización para cambiar la ubicación propuesta de la Estación Fija Receptora, de modo que el emplazamiento definitivo del mismo sea la Tenencia de Alcaldía o la Casa de la Cultura de Morro Jable en lugar del inicialmente designado, en la planta depuradora de aguas residuales de Morro Jable o en sus proximidades.*

*En respuesta a la nueva solicitud, el Ayuntamiento indica que teniendo en cuenta que los edificios de la Tenencia de Alcaldía y la Casa de la Cultura de Morro Jable van a ser demolidos en breve, propone la ubicación del Edificio de la Policía Local.*

#### Consideraciones

*Mediante escrito con R.E. nº 6.615 de fecha 7 de mayo de 2010, la empresa Cartográfica de Canarias, S.A. (Grafcán, S.A.), en respuesta al escrito referido en el párrafo anterior, solicita que la nueva ubicación sea las "Instalaciones de Canaragua en la C/ Mástil, en el Puerto de Morro Jable".*

*La empresa Cartográfica de Canarias S.A. propone cambiar la ubicación propuesta de la Estación Fija Receptora, de modo que el emplazamiento definitivo de la misma sea en las Instalaciones de la Planta Desaladora Municipal, situada en la C/ Mástil, en la Urbanización Industrial del Puerto de Morro Jable.*

#### Conclusiones

*En la nueva solicitud se requiere una nueva ubicación para la Estación Fija Receptora, no alterando lo especificado en la solicitud inicial, por lo que las conclusiones del presente informe no varían respecto a los anteriores ...".*

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

Primero.- Tomar conocimiento del oficio planteado por la entidad mercantil "Cartográfica de Canarias, S.A." (GRAFCAN) con fecha 11 de mayo pasado (R.E. nº 6751), mediante el que solicita la colaboración municipal para el proyecto denominado "Establecimiento de la Red de Estaciones de Referencia Fija de Canarias" y dictaminar el mismo



conforme al informe técnico anteriormente transcrito, debiendo coordinarse con los servicios municipales correspondientes la ubicación de dichos dispositivos en las instalaciones propiedad de esta Corporación.

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.

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

No se formularon.

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