

ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA
CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
EL DIA 8 DE MARZO DE 2012

ASISTENCIA:

- **Presidencia:**
D. Rafael Perdomo Betancor.

 - **Concejales:**
D. Ignacio Perdomo Delgado.
Dña. Damiana Pilar Saavedra Hernández.
D. Farés Sosa Rodríguez.
D. Antonio C. González Cabrera.
D. Diego B. Perera Roger.

 - **Secretario General:**
D. Antonio J. Muñecas Rodrigo.

 - **Ausentes:**
Dña. Rosa Bella Cabrera Noda, quien excusó su asistencia ante la Presidencia por motivos de representación.
-

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas del día ocho de marzo del año dos mil doce, 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 1098/2012, de 7 de marzo.

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 5 de marzo de 2012.

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 de conformidad con el artículo 91.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

SEGUNDO.- SUBVENCIONES.-

No se presentó, para dictamen de la Junta de Gobierno Local, ninguna solicitud de subvención y/o ayuda económica de tipo alguno.

TERCERO.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PUBLICOS.-

3.1.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Mercadona, S.A.**" (Rfa. Expte. 27/2010 A.C.), en orden a la concesión de Licencia de Apertura de establecimiento destinado a "Supermercado" (Epígrafe fiscal 6474), sito en la c/ Gran Canaria s/nº - Parcela C-1 del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo" (T.M. Pájara).

Resultando que por Decreto de la Alcaldía nº 132/2012, de 17 de enero, se resolvió requerir a la citada sociedad la subsanación de ciertos reparos advertidos por los Técnicos Municipales en el proyecto técnico inicialmente presentado para la obtención del citado título habilitante y que con fecha 20 de febrero siguiente (R.E. nº 2365) se presenta anexo a la referida documentación técnica para corregir dichas deficiencias.

Visto el informe elaborado por el Ingeniero Municipal (Sr. Torres García), que reza literalmente como sigue:

" ... Objeto

El presente informe tiene por objeto verificar el cumplimiento del proyecto con la normativa de aplicación para obtener la licencia de instalación de la actividad clasificada, en cuanto a las condiciones técnicas que debe reunir el local (seguridad y prevención de incendios, accesos, iluminación, ventilación, insonorización, evitación de molestias –ruidos, humos, etc.-, paliación de efectos negativos en el entorno, etc.).

Antecedentes

Mediante Decreto Nº 13/2012, de fecha 17 de enero de 2012, se le requiere al peticionario la presentación de un reformado o anexo en el que se incluya lo siguiente:

- *Justificación del cumplimiento del DB SI "Seguridad en caso de Incendio", del Código Técnico de la Edificación en cuanto a los siguientes aspectos:*
 - *Aunque se define la zona de "Vestuarios de Personal" como zona de riesgo especial de riesgo bajo, no se definen en el plano las características que requieren las puertas de comunicación con el resto del edificio.*
 - *Para que la salida del sector del almacén hacia el sector de sala de ventas pueda considerarse salida de planta, se requerirá que se disponga de vestíbulo previo.*

- *Teniendo en cuenta el elevado nivel de ocupación, tendrá que justificarse que el espacio exterior seguro tiene la superficie que para el mismo se establece en el anejo SI A de Terminología del DB SI.*
- *Tendrá que justificarse el cumplimiento del apartado 9 del DB SI 3 "Evacuación de ocupantes", sobre evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio, para el caso del aparcamiento.*
- *Justificación del cumplimiento del DB SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad", del Código Técnico de la Edificación en cuanto a los siguientes aspectos:*
 - *En cuanto a la seguridad de utilización, será de aplicación en este caso el documento básico DB SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad", que entró en vigor el 12/3/2010 por lo que tendrá que justificarse el cumplimiento del mismo.*
 - *En las mesetas de la planta de escaleras, las puertas de acceso tendrán que distar del arranque del tramo de escalera al menos 40 cm, tal y como se refleja en el apartado 4.2.3 del DB SUA 1 "Seguridad frente al riesgo de caídas", hecho que no se cumple en la salida 1 del recinto aparcamiento.*
- *Justificación del aporte de caudal de aire exterior para renovación requerido en la sala de ventas.*

Consideraciones

En respuesta a los requerimientos anteriores, se aporta un anexo al proyecto, complementando la documentación técnica. Con respecto a la documentación aportada, se indica lo siguiente:

- *En cuanto a la justificación del cumplimiento del DB SI "Seguridad en caso de Incendio" del Código Técnico de la Edificación, se tiene lo siguiente:*
 - *Se definen las características de las puertas de comunicación con el resto del edificio de la zona de "Vestuarios de Personal" (zona de riesgo especial bajo).*
 - *Se refleja un vestíbulo de independencia entre el sector del almacén y el sector de la sala de ventas.*
 - *Se define el espacio exterior seguro, justificando su capacidad.*
 - *Se justifica el cumplimiento del apartado 9 del DB SI 3 "Evacuación de ocupantes", sobre evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio, para el caso del aparcamiento.*
- *En cuanto a la justificación del cumplimiento del DB SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad", del Código Técnico de la Edificación, se tiene lo siguiente:*

- *Se justifica el cumplimiento del documento básico DB SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad", que entró en vigor el 12/3/2010.*
 - *Se modifica la disposición de la puerta de acceso a la meseta de la escalera de la salida 1 del recinto aparcamiento, de manera que diste más de 40 cm al arranque de escalera.*
- *Se justifica el aporte de caudal de aire exterior para renovación requerido en la sala de ventas.*

Conclusiones

Se informa FAVORABLEMENTE el proyecto presentado.

Así mismo, en cuanto a la documentación necesaria para la Licencia definitiva de la actividad, previamente a la visita de comprobación se tendrá que aportar lo siguiente:

- *Certificado final de obra general suscrito por el director de obra.*
- *Acreditación del cumplimiento de la normativa sobre seguridad y protección contra incendios, mediante los siguientes extremos:*
 - *Certificado de la empresa instaladora donde conste que las instalaciones de protección contra incendios se han ejecutado de acuerdo con el proyecto previamente presentado.*
 - *Contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios.*
 - *Certificado final de obra suscrito por el director de obra.*
 - *Certificado de extintores.*
- *Acreditación del cumplimiento de la normativa sobre instalaciones eléctricas, mediante certificado final de obra suscrito por el director de obra y certificado suscrito por el instalador, haciendo referencia al nº de expediente en la Consejería de Industria.*
- *Acreditación del cumplimiento de la normativa sobre instalaciones térmicas (climatización, agua caliente sanitaria, etc.) mediante certificado final de obra suscrito por el director de obra, certificado suscrito por el instalador (tríptico de la instalación) y contrato de mantenimiento, haciendo referencia al nº de expediente en la Consejería de Industria ...".*

Visto igualmente el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Hernández Suárez), en el que se hace constar lo siguiente:

" ... Antecedentes

*El día 20 de febrero pasado, con registro de entrada número 2.365, se presenta Anexo al proyecto de instalaciones, suscrito por el ingeniero técnico industrial **Francisco Javier García Ibáñez**, colegiado 8188 de Valencia, para subsanar los incumplimientos señalados en el informe anterior, en relación a la licencia de apertura solicitada para un establecimiento comercial dedicado a la actividad de supermercado, promovido por la entidad mercantil "Mercadona, S.A".*

Consideraciones

Las propuestas reflejadas, en el Anexo al proyecto de instalaciones presentado, dan solución a los incumplimientos señalados en el informe anterior.

Conclusiones

El Anexo al proyecto de instalaciones presentado, cumple con la normativa de accesibilidad de aplicación ...".

Resultando que obra en el expediente administrativo el otorgamiento previo de licencia comercial conforme a la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, a la entidad mercantil "Mercadona, S.A." para la instalación y apertura de un gran establecimiento comercial de consumo cotidiano de la enseña "Mercadona", con una superficie útil de exposición y venta al público de 2.002,49 m², a ubicar en la Parcela Comercial General C-1 del Plan Parcial "Butihondo" (T.M. Pájara) y ello en virtud de la Orden n° 212/2011 dictada por la Excm. Sra. Consejera de Empleo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias con fecha 24 de marzo de 2011.

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

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud formulada por la entidad mercantil "Mercadona, S.A.", en orden a la obtención de Licencia de Apertura de establecimiento destinado a "Supermercado", sito en la c/ Gran Canaria s/n° - Parcela C-1 del Plan Parcial "Butihondo", en este Término Municipal y, conforme a las prescripciones de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y otras medidas administrativas complementarias, abrir información pública por término de veinte días, mediante Edictos expuestos en el Tablón de Anuncios de la Casa Consistorial, Boletín Oficial de la Provincia y diario de tirada provincial, notificándose además, personalmente a los vecinos inmediatos al lugar de emplazamiento de la actividad y simultáneamente someter el expediente a informe de los responsables de la Unidad Municipal de Salud Pública, sin perjuicio de las reclamaciones que eventualmente puedan formularse, para finalmente remitir las actuaciones a la Junta de Gobierno Local para que adopte las resoluciones oportunas.

Segundo.- Poner en conocimiento además de la sociedad interesada que el plazo máximo normativamente establecido para la resolución y notificación de este procedimiento es de cinco meses y diez días, sin perjuicio de que dicho plazo se podrá suspender en los casos

establecidos en el artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero; igualmente se comunica que, en el supuesto de que no se le haya notificado la resolución en el plazo indicado, su solicitud deberá entenderse:

- 1) Otorgada la licencia y, en su caso, sujeta al cumplimiento de determinadas medidas correctoras, si el informe de calificación del Cabildo Insular de Fuerteventura hubiese sido favorable o condicionado al cumplimiento de las citadas medidas correctoras especiales. No obstante lo anterior, ha de tenerse presente que el artículo 8.1.b) del T.R.L.S. de 2008 dispone que en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, previsión igualmente contenida en el artículo 166.6 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.
- 2) Denegada la licencia, si la calificación o el informe sobre el emplazamiento hubieran sido desfavorables a la concesión de la misma.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, dando traslado de la misma igualmente a los servicios municipales correspondientes para que sea llevada a puro y debido efecto.

3.2.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Sun House and Beach, S.L.**", en orden a la obtención de Licencia Municipal que autorice la apertura al público de actividad clasificada de "Salones e Institutos de Belleza – Salón de Ictioterapia" (Epígrafe fiscal 9722), a desarrollar en la Avenida Tomás Grau Gurrea nº 15 de Morro Jable (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada (Rfa. Expte. 32/2011 A.C.).

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

"... Objeto

El presente informe tiene por objeto verificar el proyecto y el resto de los documentos técnicos en relación a lo siguiente:

1. Enjuiciamiento previo del proyecto.-

Adecuación del proyecto a la normativa sobre usos del planeamiento vigente, a las ordenanzas municipales reguladoras de la actividad y demás extremos de competencia municipal.

2. Calificación de la actividad.-

Si bien la calificación de la actividad se tendría que llevar a cabo una vez se finalicen las actuaciones relativas al enjuiciamiento previo del proyecto con arreglo al planeamiento y

normativa municipal, se incluye el informe de calificación de la actividad, ya que se dispone de suficientes datos para su valoración. No obstante, en el caso de que se aporten nuevos documentos o datos que le afecten, se emitirá un nuevo informe.

El informe de calificación examinará el proyecto en cuanto a la garantía y eficacia de los sistemas correctores propuestos y su grado de seguridad, proponiendo, en su caso, las medidas correctoras procedentes.

Consideraciones

1. Enjuiciamiento previo del proyecto.-

1.1.- Adecuación a la normativa sobre usos del planeamiento vigente.-

Este local se encuentra, de acuerdo al planeamiento vigente, en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, por lo que la actividad requiere autorización previa de acuerdo a lo establecido en el art. 26 de la Ley 22/1998, de Costas, según el procedimiento desarrollado en el Decreto 171/2006. En cuanto a las Normas Urbanísticas, el establecimiento se encuentra en la zona a regular por el Plan Especial de Adecuación a Costas (P.E.A.C.), que por ahora no se ha aprobado.

Se tendrá que solicitar, por otra parte, la correspondiente licencia urbanística de las obras de acondicionamiento o, en el caso de que ya se haya realizado esta solicitud, hacer referencia a la misma. Para solicitar esta licencia se tendrá que aportar proyecto en el que se describan las obras e instalaciones ejecutadas en el local para el desarrollo de la actividad.

1.2.- Adecuación a las ordenanzas municipales reguladoras de la actividad y demás extremos de competencia municipal.-

El proyecto se adecua a las ordenanzas municipales y demás extremos de competencia municipal.

2. Calificación de la actividad.-

El proyecto al que se refiere el presente informe describe la actividad de "Salones e institutos de belleza". Esta actividad se considera clasificada por las causas que se indican en la siguiente tabla:

Calificación de la actividad	Causas
Molesta	Ruidos y vibraciones

Conclusiones

1. Enjuiciamiento previo del proyecto.-

Se informa FAVORABLEMENTE el proyecto presentado.

No obstante, se requiere el informe preceptivo en relación a la autorización en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre de acuerdo a lo establecido en el art. 26 de la Ley 22/1998, de Costas, según el procedimiento desarrollado en el Decreto 171/2006. Esta autorización será preceptiva a la licencia de instalación de la actividad pretendida.

En cuanto a las obras de acondicionamiento del local, se tendrá que solicitar la correspondiente licencia urbanística de las obras de acondicionamiento o, en el caso de que ya se haya realizado esta solicitud, hacer referencia a la misma. Para solicitar esta licencia se tendrá que aportar proyecto en el que se describan las obras e instalaciones ejecutadas en el local para el desarrollo de la actividad, que se describen en el proyecto presentado.

2. Calificación de la actividad.-

Se corrobora la garantía y eficacia de los sistemas correctores propuestos, no proponiéndose medidas correctoras adicionales a lo establecido en el proyecto. La actividad se califica tal y como se indica en la siguiente tabla:

Calificación de la actividad	Causas
<i>Molesta</i>	<i>Ruidos y vibraciones</i>

3. Documentación técnica requerida para la puesta en marcha de la actividad.-

En cuanto a la documentación necesaria para la puesta en marcha de la actividad, junto con la comunicación previa al inicio de la actividad se tendrá que aportar lo siguiente:

- *Certificado final de obra suscrito por el director de obra.*
- *Acreditación del cumplimiento de la normativa sobre seguridad y protección contra incendios, mediante el correspondiente certificado de extintores u otras instalaciones por parte de la empresa instaladora ...".*

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

Primero.- Tomar conocimiento de la petición formulada por la entidad mercantil "Sun House and Beach, S.L.", en orden a la obtención de Licencia Municipal que autorice la apertura al público de actividad clasificada de "Salones e Institutos de Belleza – Salón de Ictioterapia" (Epígrafe fiscal 9722), a desarrollar en la Avenida Tomás Grau Gurrea nº 15 de Morro Jable (T.M. Pájara) y, conforme a lo especificado en el informe técnico transcrito, interesar de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias la emisión de informe preceptivo en relación a la autorización en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre de acuerdo a lo establecido en el art. 26 de la Ley 22/1998, de Costas, según el procedimiento desarrollado en el Decreto 171/2006.

Segundo.- Conforme al citado informe técnico, requerir a la sociedad interesada la tramitación de Licencia Urbanística para el acondicionamiento del establecimiento indicado, para lo cual será preciso aportar, en duplicado ejemplar, proyecto técnico en el que se describan las

obras e instalaciones ejecutadas en el local para el desarrollo de la actividad que se mencionan en el proyecto de apertura presentado.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a la entidad mercantil interesada, significándole que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite.

Cuarto.- Dar traslado del mismo y de la documentación obrante en el presente expediente al Centro Directivo Autonómico indicado a los efectos antes indicados.

3.3.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Hodge Podge, S.L.**" (Rfa. Expte. 51/96 A.E.), por el que solicita cambio de titularidad a su favor de la Licencia de Apertura otorgada a nombre de la empresa "*Hommelheinz, S.C.P.*" por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno (Hoy Junta de Gobierno Local) tomado en sesión de 24 de septiembre de 1996, correspondiente a un establecimiento destinado a "Comercio menor de prendas de vestir y tocado" (Epígrafe fiscal 6512), sito en el locales nº 10, 11 y 12 del Centro Comercial "Palmeral" – c/ La Parábola nº 1 de Costa Calma (T.M. Pájara), según la documentación obrante en el expediente.

Vista la documentación presentada, visto el informe técnico emitido por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Díaz Buenestado) y resultando acreditado el derecho al cambio de titularidad de la Licencia de Apertura que se solicita, dado que consta la conformidad de la representación de la antigua titular de la misma, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Hodge Podge, S.L." el cambio de titularidad a su favor de la Licencia de Apertura rfa. 51/96 A.E., la cual autoriza la apertura de establecimiento destinado a "Comercio menor de prendas de vestir y tocado", sito en los locales nº 10, 11 y 12 del Centro Comercial "Palmeral" – c/ La Parábola nº 1 de Costa Calma, 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 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 el presente acuerdo, 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 el acuerdo 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 la representación de la sociedad "**Canarias Royal Inmobiliaria, S.C.P.**" (Rfa. Expte. 32/2010 A.E.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice el ejercicio de la actividad económica de "Servicios de la Propiedad Inmobiliaria e Industrial" (Epígrafe fiscal 834) en la c/ Puerto de la Cebada nº 5 de Costa Calma (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la empresa interesada.

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

" ... Antecedentes

Con fecha 20 de diciembre de 2010(R.E. 16.498), se solicita licencia de apertura para una oficina destinada a la actividad de inmobiliaria, que se ubica en planta baja de un conjunto edificatorio de viviendas que cuenta con licencia de primera ocupación según obra en el expediente (43/2001 LUM).

Consideraciones

1.- La actividad inmobiliaria se considera como Actividad Comercial.

2.- Al emplazamiento de la vivienda en que se pretende la actividad comercial, le corresponde la aplicación de la Ordenanza Residencial-Turística de Polígono Concentrado - Polígono C6.

3.- en relación a los usos incluidos en el de vivienda, se hace constar que el artículo 9.2.1 del PGOU de Pájara actualmente en vigor se expresa lo siguiente: "se incluyen en el uso de vivienda los alojamientos turísticos y los despachos profesionales afectos al usuario de la vivienda y en una superficie no mayor del 25% de ésta.", entendiéndose como despacho profesional, la organización de profesionales que prestan servicios de naturaleza jurídica, económica y/o tributaria, entre los que se encuentran los servicios de asesoramiento jurídico, financiero, contable, laboral, fiscal, tecnológico, de protección de datos, asistencia jurídica y contenciosa, auditoría, y otras asimilables a la mencionadas."

4.- En la actualidad se aporta instancia indicando que la actividad a desarrollar es la de agente Inmobiliario, usando un despacho dentro de una vivienda existente, acompañando plano en el que se detallan las superficies, informando del inicio de dicha actividad.

5.- Se realiza visita al inmueble, comprobando que el uso que se está realizando es el de agencia inmobiliaria, disponiendo de frentes acristalados como escaparate, y disponiendo dos carteles en fachada. Se está dando a la vivienda un uso comercial.

Se aporta contrato de arrendamiento de local, con destino oficina inmobiliaria.

Se considera que la proliferación de usos comerciales en zonas residenciales como la que nos ocupa distorsiona considerablemente la imagen urbana, especialmente sensible en zonas turísticas. No se considera posible conforme a la ordenanza de aplicación la transformación de viviendas en locales comerciales, dada la tipología de las mismas, su escasa altura libre (<3m), y el deterioro de la imagen urbana.

6.- Se considera que el uso de parte de una vivienda como despacho profesional no está sujeto a licencia de apertura, al tratarse de un uso profesional, y no de una actividad comercial.

Conclusiones

*1.- En consecuencia con las consideraciones expuestas, dado que el uso comercial se está desarrollando en una vivienda, no pudiéndose asimilar a un despacho profesional, desde esta oficina técnica se informa **desfavorablemente** la viabilidad de la actividad solicitada, conforme a la documentación aportada.*

2.- Se instará al solicitante al cese de la actividad y a la retirada de los carteles para los que carece de la oportuna licencia ...".

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

" ... I.- ANTECEDENTES.-

***Primero.-** Que con fecha 20 de diciembre de 2010 (RE nº16.498) por Doña Sidonia Montague se solicita licencia de apertura para despacho profesional en Costa Calma. Al efecto el interesado presentó proyecto de apertura de despacho profesional de agente inmobiliario. Describe el proyecto que la ocupación del despacho profesional no supera el 25% de la superficie de la vivienda.*

***Segundo.-** Al efecto se recaba informe del arquitecto municipal, de fecha 26 de enero de 2011, en el que se informa que la actividad inmobiliaria es una actividad comercial, y que si bien el artículo 9.2.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.O. de Pájara se permite el despacho profesional afecto al usuario de la vivienda en una superficie no superior al 25% de la misma, lo cierto es que informa desfavorablemente la concesión de licencia al considerar que la actividad comercial no es asimilable a despacho profesional.*

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

***PRIMERA.-** El presente informe se emite en relación con la licencia de referencia 71/2000 LUM. De conformidad con el artículo 166.5.a), del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de*

mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTENC), según el cual en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, como acto de instrucción, se han de emitir los correspondientes informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.

En cumplimiento del citado artículo obra en el expediente informe del arquitecto municipal de fecha 26 de enero de 2011, que informa desfavorablemente al considerar que la actividad de inmobiliaria es una actividad comercial no asimilable a despacho profesional, que es lo que permite el artículo 9.2.1 de las Normas Urbanísticas del PGO de Pájara.

Desde el punto de vista jurídico se informa desfavorablemente la concesión de licencia de apertura toda vez que conforme al informe técnico municipal, la actividad inmobiliaria se considera actividad comercial que no está permitida en vivienda conforme al artículo 9.2.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.O. de Pájara.

Por otra parte, y sobre la base de los informes obrantes en el expediente se propone la remisión al Departamento de Disciplina urbanística, en el que se verifique si se ejerce dicha actividad, a los efectos de incoar el oportuno expediente sancionador.

SEGUNDA.- Que el órgano competente para la concesión y denegación de las licencias es la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación expresa del Alcalde-Presidente mediante Decreto nº2.451/2011, de 14 de junio.

III.- CONCLUSIÓN.-

A tenor de los hechos y fundamentos de derecho antes expuestos, y sobre la base del informe técnico municipal desfavorable a la concesión de licencia de apertura al considerar que la actividad inmobiliaria es una actividad comercial no permitida en el artículo 9.2.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.O. de Pájara, de aplicación a la parcela en cuestión, desde el punto de vista jurídico se informa desfavorablemente la concesión de licencia para la apertura de inmobiliaria en la vivienda emplazada en la calle Puerto de la Cebada nº5 de Costa Calma.

Por otra parte, se advierte que conforme al artículo 166.6 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, "En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias urbanísticas en contra de la ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística o sectorial aplicables."

Por otra parte, remítase el expediente al Departamento de Disciplina urbanística a los efectos procedentes ...".

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

Primero.- Denegar a la sociedad "Canarias Royal Inmobiliaria, S.C.P." la Licencia Municipal instada para realizar el ejercicio de la actividad económica de "Servicios de la

Propiedad Inmobiliaria e Industrial" (Epígrafe fiscal 834) en la c/ Puerto de la Cebada nº 5 de Costa Calma (T.M. Pájara) y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos.

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

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta el presente acuerdo, 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 el acuerdo 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 presente acuerdo a los servicios municipales encargados de la tramitación de procedimientos de disciplina urbanística para su constancia en el expediente identificado con la referencia 66/2009 D.U. dada su íntima relación con el que nos ocupa.

CUARTO.- LICENCIAS URBANISTICAS.-

4.1.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Playas de Jandía, S.A.**" (Rfa. Expte. 25/2010 L.S.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la segregación de cuatro parcelas en el Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo", en este Término Municipal, y que se identifican con las referencias catastrales 8354001ES7185S0001OH, 8354101ES7185S0001DH, 8354401ES7185S0001WH y 8354701ES7185S0001FH, respectivamente, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

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

" ... *Antecedentes*

1.- *El primer Plan General de Ordenación Urbana municipal fue aprobado*

definitivamente por Acuerdo de fecha 7 de Noviembre de 1.978 de la entonces denominada Comisión Provincial de Urbanismo (C.P.U.). Interpuesto recurso contencioso-administrativo, la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas resolvió, en sentencia de 9 de julio de 1980, anular dicha aprobación definitiva, siendo confirmado tal fallo por sentencia del Tribunal Supremo de 12 de enero de 1983.

A requerimiento de la CPU, el Ayuntamiento de Pájara subsanó las deficiencias que motivaron la citada anulación aprobando, en sesión plenaria de 9 de septiembre de 1983, el denominado "Anexo nº 1 relativo al "Régimen Jurídico transitorio aplicable al planeamiento vigente anterior al Plan General", que, una vez remitido a la C.P.U. permitió, en sesión de dicho órgano celebrada el 20 de octubre de 1.983, la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación incorporando el anexo indicado. El acuerdo de aprobación consta publicado en el B.O.C.C.A. nº 3 de 27 de Enero de 1.984 así como también en el B.O.P. de 5 de enero de 1984, fechas a partir de las cuales entra en vigor.

Al amparo del Plan General citado se configuró el Sector de Suelo Urbanizable No Programado "Esquinzo-Butihondo", cuyo desarrollo comienza con la firma, con fecha 19 de Noviembre de 1.986, de Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Pájara y la entidad mercantil "Playas de Jandía, S. A.", por medio del cual se articulaba la formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanístico denominado "Esquinzo-Butihondo", tras cuya redacción se desarrollaron los correspondientes Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, aprobados definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de fecha 23 de Julio de 1.988 y por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pájara de fecha 8 de Octubre de 1.988 respectivamente.

En el P.A.U. y Plan Parcial anteriormente citados, se recogen las parcelas objeto de informe como Parcelas CI o de uso Comercial General, siéndoles de aplicación la normativa comprendida en los Artículos 2.2.4 del Capítulo II y 2.7.4.2, del Capítulo III del Título II, y en los Artículos del 3.3.1 al 3.3.11 del Capítulo III del Título III de las Ordenanzas Edificatorias del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo".

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 consideró 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, instrumento de ordenación al que hemos hecho referencia en el apartado nº 2 anterior, 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.

El Plan General vigente incorpora el Sector de Suelo Urbanizable citado en el apartado anterior al Suelo Urbano como Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico que se denominó Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”. Esta denominación se debe al hecho de que el Plan General remitía la ordenación urbanística del Ambito y su normativa de aplicación a las que figuraban en el Plan Parcial al que hemos hecho referencia en el apartado nº 1 anterior. Por tanto, las parcelas objeto de informe siguen manteniendo su condición de Parcelas CI o de uso Comercial General, y como normativa de aplicación la que figura en los Artículos 2.2.4 del Capítulo II y 2.7.4.2, del Capítulo III del Título II, y en los Artículos del 3.3.1 al 3.3.11 del Capítulo III del Título III de las Ordenanzas Edificatorias del Plan Parcial “Esquinzo-Butihondo”.

La normativa del Plan Parcial de referencia fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 18, de 7 de Febrero de 2.011, por lo que no cabe duda de que en el momento actual dicha normativa se encuentra indubitadamente en vigor.

3.- En el momento actual se está desarrollando una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana vigente en las parcelas objeto de informe, con el objetivo de fundirlas en una sola. Dicha Modificación fue aprobada inicialmente por Acuerdo de Pleno de 28 de Junio de 2.011 y provisionalmente también por Acuerdo del Pleno de 20 de Octubre del mismo año, estando pendiente de su remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C.) para su aprobación definitiva y posterior entrada en vigor.

Consideraciones

1.- Se ordena a quien suscribe la evaluación técnica de la posibilidad de otorgamiento de Licencia Municipal de Segregación para cuatro parcelas denominadas Parcelas CI o de uso Comercial General, incluidas en el Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”, y que según Planos de Zonificación y Parcelario del Plan Parcial que en su momento desarrolló lo que ahora es Ambito de Suelo Urbano como Sector de Suelo Urbanizable, presentan la siguiente descripción:

-Parcela de uso Comercial General CI-1, o catastralmente, Parcela Catastral Urbana con Referencia completa nº 8354001ES7185S0001OH.

-URBANA, parcela de terreno de uso Comercial denominado como Comercial General en la normativa urbanística de aplicación al Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”, que se corresponde con la Parcela Catastral Urbana con Referencia completa nº 8354001ES7185S0001OH.

-Superficie: 1.898,00 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, Sur, Este y Oeste, con Areas Peatonales del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”.

-Parcela de uso Comercial General CI-2, o catastralmente, Parcela Catastral Urbana con Referencia completa n° 8354101ES7185S0001DH.

-URBANA, parcela de terreno de uso Comercial denominado como Comercial General en la normativa urbanística de aplicación al Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado n° 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”, que se corresponde con la Parcela Catastral Urbana con Referencia completa n° 8354101ES7185S0001DH.

-Superficie: 1.898,00 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, Sur, Este y Oeste, con Areas Peatonales del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado n° 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”.

-Parcela de uso Comercial General CI-3, o catastralmente, Parcela Catastral Urbana con Referencia completa n° 8354401ES7185S0001WH.

-URBANA, parcela de terreno de uso Comercial denominado como Comercial General en la normativa urbanística de aplicación al Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado n° 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”, que se corresponde con la Parcela Catastral Urbana con Referencia completa n° 8354401ES7185S0001WH.

-Superficie: 1.898,00 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, Sur, Este y Oeste, con Areas Peatonales del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado n° 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”.

- Parcela de uso Comercial General CI-4, o catastralmente, Parcela Catastral Urbana con Referencia completa n° 8354701ES7185S0001FH.

-URBANA, parcela de terreno de uso Comercial denominado como Comercial General en la normativa urbanística de aplicación al Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado n° 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”, que se corresponde con la Parcela Catastral Urbana con Referencia completa n° 8354701ES7185S0001FH.

-Superficie: 1.898,00 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, Sur, Este y Oeste, con Areas Peatonales del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado n° 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”.

2.- Las parcelas anteriormente descritas forman parte del Parcelario oficial del Plan Parcial definitivamente aprobado, por lo que ya constituyen unidades de suelo independientes. Por tanto, no procede el otorgamiento de Licencia Municipal de Segregación, sino declarar que el otorgamiento de dicha Licencia es innecesario, precisamente por constituir ya las parcelas objeto unidades de suelo independientes reconocidas desde el planeamiento vigente. Como además se cumple con lo prescrito, en los artículos 80, 81, 82 y 83 del TR-LOTCERN 00, se concluye en que la respuesta que procede emitir a la solicitud formulada es la de Declaración de Innecesaria de Otorgamiento de Licencia Municipal de Segregación.

3.- No obstante lo dicho, se especifica a los efectos que procedan que las parcelas objeto de informe, así como todo el suelo encuadrado en el Ambito de Suelo Urbano de referencia, proceden de la Finca Registral nº 1.998, propiedad según Notas Registrales obrantes en esta oficina técnica, de la Entidad Mercantil "Playas de Jandía, S. A. ".

Conclusión

1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a que se declare la innecesaria de concesión de Licencia Municipal de Segregación para las parcelas objeto de informe, considerando como descripción de las mismas las que se plasman en el apartado nº 1 de las consideraciones vertidas en el presente informe.

Propuesta de Resolución

1.- **PROCEDE DECLARAR LA INNECESARIA DE CONCESION DE LICENCIA MUNICIPAL DE SEGREGACION** para las parcelas de referencia, considerando como descripción de las mismas las que se plasman en el apartado nº 1 de las consideraciones vertidas en el presente informe ...".

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

"... I.- ANTECEDENTES.-

Primero.- Que con fecha 14 de octubre de 2010 (RE nº12.966) por D. Antonio M^a Batlle Caravaca, en representación de la mercantil PLAYAS DE JANDIA S.A, se solicita licencia de parcelación para la segregación de cuatro fincas con sus respectivas referencias catastrales.

Segundo.- Que con fecha 05 de noviembre de 2010 se publicó en el B.O.P. Las Palmas nº142, el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 18 de octubre de 2010,, relativo a aprobación inicial del Estudio de Detalle denominado "Estudio de Detalle de la Parcela Comercial General C-1 del Área de Planeamiento Diferenciado N° 2 "Butihondo"; en el que se planteaba una reordenación de las parcelas que son objeto de examen, y respecto de la cual se acordó la suspensión de licencias conforme al artículo 16.1 del Reglamento de tramitación de los Instrumentos de planeamiento de Canarias par ala parcela en cuestión.

Tercero.- Que las Normas Urbanísticas del PAU y del P.P. se publicaron en el B.O.P. Las Palmas nº 18 de 7 de febrero de 2011.

Cuarto.- Que con fecha 29 de julio de 2011 se publicó en el BOP Las Palmas nº97 la aprobación inicial de la Modificación Cualificada de la parcela Comercial General C-1 del A.P.D.- 2 "Butihondo".

Quinto.- Que con fecha 18 de octubre de 2011 (RE nº13.620), la representación de la citada mercantil PLAYAS DE JANDIA S.A. solicita resolución expresa de concesión de licencia de parcelación al haber sido adquirida por silencio administrativo positivo.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

Primera.- Que la normativa de aplicación a la petición de licencia es la vigente al tiempo de solicitud de las segregaciones correspondientes toda vez que el plazo para la resolución es de tres meses conforme al artículo 166 del TRLOTENC y artículo 219 del Reglamento de Gestión canario.

A tales efectos cabe informar que el plazo máximo para la resolución de la licencia de segregación venció el 14 enero de 2011, fecha en la que todavía no se había publicado la normativa urbanística Plan Parcial de Esquinzo-Butihondo, sino que fue con posterioridad, concretamente el 7 de febrero de 2011 en el BOP las Palmas nº18.

Segunda.- Que del informe técnico municipal se desprende que las parcelas objeto de segregación se localizan en el ámbito de Esquinzo-Butihondo, y que conforme al planeamiento general municipal vigente a la fecha de solicitud, esto es, el 10 de octubre de 2010, el PGO de 1989 clasifica dicho ámbito como suelo urbano si bien remitido a las determinaciones del Plan Parcial Butihondo, aprobado por la CUMAC el 23 de febrero de 1988, y sujeto al sistema de compensación, y por tanto sujeto a la tramitación de un proyecto de compensación.

A tal efecto, cabe informar que dicho ámbito carece del correspondiente proyecto de compensación.

Tercera.- Establece el artículo 166.1 del TRLOTENC, que están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción, edificación y uso del suelo y, en particular: "a) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de compensación o reparcelación."

Las licencias urbanísticas que supongan la realización de obras se otorgarán con unos plazos determinados para el comienzo y finalización de las mismas. De no indicarse expresamente el citado plazo se entenderán otorgadas bajo condición legal de la observancia del plazo de dos años para el comienzo de las obras y cuatro para su terminación. Las licencias urbanísticas que no supongan la realización de obras también se otorgarán con un plazo de vigencia. En cualquier caso se podrá prorrogar los anteriores plazos, en los términos establecidos legalmente.

La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes. Sin embargo, cuando las licencias urbanísticas

resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la revisión o modificación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquellas, y las obras o usos no hayan aún concluido, se aplicará el régimen establecido en el artículo 171 del TRLOTENC. En cuanto a la revocación o anulación de la licencia se estará en cuanto a sus causas y tramitación a lo establecido en la normativa de régimen general.

Establece el artículo 166.5.a), del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, (en adelante TRLOTENC), que en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, como acto de instrucción, se han de emitir los correspondientes informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.

Al respecto consta en el expediente informe del arquitecto municipal, de fecha 31 de octubre de 2011, en el que propone declarar la innecesariedad de licencia de segregación para las parcelas solicitadas toda vez que "Las parcelas descritas anteriormente forman parte del parcelario oficial del Plan parcial definitivamente aprobado, por lo que ya constituyen unidades independientes. Por tanto, no procede el otorgamiento de dicha licencia municipal de segregación, sino declarar que el otorgamiento de dicha licencia es innecesario, precisamente por constituir ya las parcelas objeto de unidades de suelo independientes reconocidas desde el planeamiento vigente."

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

Quinta.- *El órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno Local, por delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante Decreto de la Alcaldía nº2.451/2011, de 14 de junio.*

III.- CONCLUSIÓN Y PROPUESTA.-

Desde el punto de vista jurídico-procedimental, cabe informar desfavorablemente la petición de licencia de parcelación, toda vez que en el momento de solicitarse no se habían publicado las Normas Urbanísticas del Plan Parcial en cuestión. La falta de publicación de las Normas urbanísticas comporta que no hayan entrado en vigor, debiendo desestimar la solicitud de licencia toda vez que conforme al artículo 166.6 del TRLOTENC, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio licencias en contra de la ordenación urbanística, territorial o sectorial aplicables. Asimismo, y aún dentro del plazo de resolución de la petición de licencia

ésta quedó afectada por el acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle denominado "Estudio de Detalle de la Parcela Comercial General C-1 del Área de Planeamiento Diferenciado N° 2 "Butihondo" en el que se acordó la suspensión de licencias para el ámbito en el que se pretende la parcelación. Finalmente, añadir que el ámbito en cuestión está sujeto a un sistema de compensación, y por tanto a un proyecto de compensación que no consta presentado ni aprobado.

Finalmente se advierte que conforme al 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 ...".

Resultando que con posterioridad a la emisión de los informes en cuestión se ha aprobado definitivamente por la C.O.T.M.A.C. la Modificación Puntual Cualificada del Plan General de Ordenación de Pájara relativa a la Parcela Comercial General C-1 del Area de Planeamiento Diferenciado n° 1 de "Butihondo", modificación publicada en el Boletín Oficial de Canarias n° 24 de 5 de febrero de 2012 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas n° 22 de 17 de febrero de 2012.

Considerando que la citada Modificación Puntual ordena pormenorizadamente el suelo afectado, clasificando y categorizando el mismo como suelo urbano consolidado pero contemplando una parcelación urbana que en modo alguno se ajusta a la reflejada en la segregación en su día solicitada por "Playas de Jandía, S.A."

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

Primero.- Denegar a la entidad mercantil "Playas de Jandía, S.A." la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la segregación de cuatro parcelas en el Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo", en este Término Municipal, identificadas respectivamente con las referencias catastrales 8354001ES7185S0001OH, 8354101ES7185S0001DH, 8354401ES7185S0001WH y 8354701ES7185S0001FH, y ello con fundamento en su disconformidad con la Modificación Puntual Cualificada del Plan General de Ordenación de Pájara relativa a la Parcela Comercial General C-1 del Area de Planeamiento Diferenciado n° 1 de "Butihondo" publicada en el Boletín Oficial de Canarias n° 24 de 5 de febrero de 2012 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas n° 22 de 17 de febrero de 2012.

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 el presente acuerdo, 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 el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

4.2.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Cepheus Consulting, S.L.**" (Rfa. Expte. 3/2012 L.S.), por el que solicita Licencia Municipal de Segregación para tres trozadas de terreno emplazadas en la parcela C-1 del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico APD-2 "Esquinzo-Butihondo" (T.M. Pájara) o de innecesariedad de otorgamiento de la misma, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la sociedad interesada.

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

" ... Antecedentes

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

A requerimiento de la CPU, el Ayuntamiento de Pájara subsanó las deficiencias que motivaron la citada anulación aprobando, en sesión plenaria de 9 de septiembre de 1983, el denominado "Anexo nº 1 relativo al "Régimen Jurídico transitorio aplicable al planeamiento vigente anterior al Plan General", que, una vez remitido a la C.P.U. permitió, en sesión de dicho órgano celebrada el 20 de octubre de 1.983, la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación incorporando el anexo indicado. El acuerdo de aprobación consta publicado en el B.O.C.C.A. nº 3 de 27 de Enero de 1.984 así como también en el B.O.P. de 5 de enero de 1984, fechas a partir de las cuales entra en vigor.

Al amparo del Plan General citado se configuró el Sector de Suelo Urbanizable No Programado "Esquinzo-Butihondo", cuyo desarrollo comienza con la firma, con fecha 19 de Noviembre de 1.986, de Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Pájara y la entidad mercantil "Playas de Jandía, S. A.", por medio del cual se articulaba la formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanístico denominado "Esquinzo-Butihondo", tras cuya redacción se desarrollaron los correspondientes Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, aprobados definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de

fecha 23 de Julio de 1.988 y por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pájara de fecha 8 de Octubre de 1.988 respectivamente.

En el P.A.U. y Plan Parcial anteriormente citados, se recogen las parcelas objeto de informe como Parcelas CI o de uso Comercial General, siéndoles de aplicación la normativa comprendida en los Artículos 2.2.4 del Capítulo II y 2.7.4.2, del Capítulo III del Título II, y en los Artículos del 3.3.1 al 3.3.11 del Capítulo III del Título III de las Ordenanzas Edificatorias del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo".

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 consideró 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, instrumento de ordenación al que hemos hecho referencia en el apartado n° 2 anterior, 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.

El Plan General vigente incorpora el Sector de Suelo Urbanizable citado en el apartado anterior al Suelo Urbano como Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico que se denominó Area de Planeamiento Diferenciado n° 2 (A.P.D.-2) – "Esquinzo-Butihondo". Esta denominación se debe al hecho de que el Plan General remitía la ordenación urbanística del Ambito y su normativa de aplicación a las que figuraban en el Plan Parcial al que hemos hecho referencia en el apartado n° 1 anterior. Por tanto, las parcelas objeto de informe siguen manteniendo su condición de Parcelas CI o de uso Comercial General, y como normativa de aplicación la que figura en los Artículos 2.2.4 del Capítulo II y 2.7.4.2, del Capítulo III del Título II, y en los Artículos del 3.3.1 al 3.3.11 del Capítulo III del Título III de las Ordenanzas Edificatorias del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo".

La normativa del Plan Parcial de referencia fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas n° 18, de 7 de Febrero de 2.011, por lo que no cabe duda de que entró en vigor a partir de la publicación citada, con los plazos establecidos legalmente.

3.- En fechas recientes, y por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptado en sesiones celebradas el 28 y 30 de Noviembre de 2.011, se aprobó definitivamente una Modificación Puntual cualificada del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara actualmente vigente, en relación a la Parcela Comercial General que nos ocupa. La Resolución por la que se hace público dicho Acuerdo, emitida por la

Dirección General de Ordenación del Territorio con fecha 25 de Enero de 2.012, queda publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 24 de 3 de Febrero de 2.012.

La Normativa Urbanística que deviene de la Modificación Puntual definitivamente aprobada es publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 22 de 17 de Febrero de 2.012, por lo que hemos de considerar que la Modificación Puntual de referencia se encuentra plenamente en vigor en el momento actual.

La Modificación Puntual citada mantiene la clasificación, calificación y nomenclaturas del ámbito sobre el que se actúa, aunque plantea una nueva ordenación del suelo comercial y del de espacios libres afectados por aquella, categorizando además de forma concreta el ámbito sobre el que interviene como urbano consolidado por la urbanización. Asimismo, y a efectos fundamentalmente de transferencia gratuita a la administración del dominio sobre los suelos calificados como espacios libres públicos dentro del ámbito de la modificación, se establece como instrumento la Reparcelación Voluntaria. En este sentido, consta en la Corporación la presentación de Proyecto de Reparcelación Voluntaria, en el que se describen con un grado más detallado que en la Modificación Puntual las parcelas afectadas por la Modificación, y respecto al que se emite el correspondiente informe técnico en paralelo al presente.

Consideraciones

1.- Se ordena a quien suscribe la evaluación técnica de la posibilidad de otorgamiento de Licencia Municipal de Segregación para tres parcelas calificadas, una de ellas, como Parcela de Uso Comercial General CI, mientras que las otras dos presentan la calificación de Espacio Libre Público, e incluidas todas en el Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”. Estas parcelas presentan las siguientes descripciones, según información obrante en el expediente y también según el Proyecto de Reparcelación al que hemos hecho referencia en los antecedentes vertidos en el presente informe.

-Parcela EL-1 del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”.

-URBANA, parcela EL-1, situada dentro del Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo” del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Pájara.

-Superficie: 2.754,00 metros cuadrados.

-Edificabilidad: 0,00 metros cuadrados.

-Uso: Espacio Libre Público.

-Linderos: Norte, con calle de la Urbanización, denominada Calle Gran Canaria.

Sur, con Parcela C-1 del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento

Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”, que presenta uso comercial y es propiedad de la Entidad Mercantil “Playas de Jandía, S. L.”.

Este, con calle de la Urbanización, denominada Calle Gran Canaria.

Oeste, con calle de la Urbanización, denominada Calle Gran Canaria.

-Parcela EL-2 del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”.

-URBANA, parcela EL-2, situada dentro del Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo” del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Pájara.

-Superficie: 1.338,00 metros cuadrados.

-Edificabilidad: 0,00 metros cuadrados.

-Uso: Espacio Libre Público.

-Linderos: Norte, con Parcela C-1 del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”, que presenta uso comercial y es propiedad de la Entidad Mercantil “Playas de Jandía, S. L.”.

Sur, con calle de la Urbanización, denominada Calle Gran Canaria.

Este, con calle de la Urbanización, denominada Calle Gran Canaria.

Oeste, con calle de la Urbanización, denominada Calle Gran Canaria.

-Parcela C-1 del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”.

-URBANA, parcela C-1, situada dentro del Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo” del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Pájara.

-Superficie: 7.592,00 metros cuadrados.

-Edificabilidad: 9.876,00 metros cuadrados.

-Uso: Comercial.

-Linderos: Norte, con Parcela EL-1 del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”, que presenta uso de Espacio Libre Público y es propiedad del Ayuntamiento de Pájara.

Sur, con Parcela EL-2 del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”, que presenta uso de Espacio Libre Público y que consta ser propiedad del Ayuntamiento de Pájara.

Este, con calle de la Urbanización, denominada Calle Gran Canaria.

Oeste, con calle de la Urbanización, denominada Calle Gran Canaria.

2.- Las parcelas anteriormente descritas forman parte del Parcelario oficial del Ambito de Suelo Urbano que nos ocupa, según documento de Modificación Puntual Cualificada del Plan General de Ordenación Urbana aprobada definitivamente y actualmente en vigor, desarrollado en detalle en el posterior Proyecto de Reparcelación Voluntaria del ámbito. Por tanto, ya constituyen unidades de suelo independientes, no procediendo el otorgamiento de Licencia Municipal de Segregación, sino la declaración de que el otorgamiento de dicha Licencia es innecesario, precisamente por constituir ya las parcelas objeto unidades de suelo independientes reconocidas desde el planeamiento vigente. Como además se cumple con lo prescrito, en los artículos 80, 81, 82 y 83 del TR-LOTCERNC´00, se concluye en que la respuesta que procede emitir a la solicitud formulada es la de Declaración de Innecesariadad de Otorgamiento de Licencia Municipal de Segregación.

3.- No obstante lo dicho, se especifica a los efectos que procedan que las parcelas objeto de informe, así como todo el suelo encuadrado en el Ambito de Suelo Urbano de referencia, proceden de la Finca Registral nº 1.998, propiedad según Notas Registrales obrantes en esta oficina técnica, de la Entidad Mercantil “Playas de Jandía, S. A.”.

Conclusión

*1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a que se declare la innecesariadad de concesión de Licencia Municipal de Segregación para las parcelas objeto de informe, considerando como descripción de las mismas las que se plasman en el apartado nº 1 de las consideraciones vertidas en el presente informe.*

Propuesta de Resolución

1.- PROCEDE DECLARAR LA INNECESARIADAD DE CONCESION DE LICENCIA MUNICIPAL DE SEGREGACION para las parcelas de referencia, considerando como

descripción de las mismas las que se plasman en el apartado n° 1 de las consideraciones vertidas en el presente informe ...".

Visto el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), obrante en el expediente, en el que se concluye, entre otras cuestiones, que procede declarar la innecesariedad de concesión de Licencia Municipal de segregación para las parcelas descritas en el parcelario del documento de Modificación Puntual Cualificada del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobada definitivamente por Acuerdo de la COTMAC de fechas 28 y 30 de noviembre de 2011.

Resultando que la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Pájara antes referida clasifica y categoriza el suelo afectado como suelo urbano consolidado, por lo que no resulta procedente la aprobación de proyecto alguno de equidistribución.

Considerando que, no obstante lo anterior, la citada Modificación Puntual aprobada, publicada y en vigor señala expresamente que la alteración de la ordenación pormenorizada del suelo que lleva a cabo se entenderá sin perjuicio de los derechos y obligaciones del promotor respecto a la ejecución del planeamiento en el ámbito en el que se inserta, de donde resulta que por parte del promotor del ámbito del APD-2 "Butihondo" debe acometerse la cesión gratuita y libre de toda carga y gravamen de las parcelas que se segregan identificadas como EL-1 y EL-2.

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

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud planteada por la entidad mercantil "Cepheus Consulting, S.L." y declarar innecesaria la segregación interesada por ésta con referencia a las parcelas antes indicadas, todo ello con fundamento en el informe técnico anteriormente transcrito, parcelas que presentan la siguiente descripción:

- **Finca Matriz de la que proceden:** Finca Registral n° 1998 del Registro de la Propiedad de Pájara.
- **Parcela EL-1 del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado n° 2 (A.P.D.-2) – "Esquinzo-Butihondo":** URBANA, parcela EL-1, situada dentro del Area de Planeamiento Diferenciado n° 2 (A.P.D.-2) – "Esquinzo-Butihondo" del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Pájara.
 - Superficie: 2.754,00 metros cuadrados.
 - Edificabilidad: 0,00 metros cuadrados.
 - Uso: Espacio Libre Público.
 - Linderos:

Norte, con calle de la Urbanización, denominada Calle Gran Canaria.

Sur, con Parcela C-1 del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”, que presenta uso comercial y es propiedad de la Entidad Mercantil “Playas de Jandía, S. L.”.

Este, con calle de la Urbanización, denominada Calle Gran Canaria.

Oeste, con calle de la Urbanización, denominada Calle Gran Canaria.

- **Parcela EL-2 del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”:** URBANA, parcela EL-2, situada dentro del Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo” del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Pájara.

- Superficie: 1.338,00 metros cuadrados.

- Edificabilidad: 0,00 metros cuadrados.

- Uso: Espacio Libre Público.

- Linderos:

Norte, con Parcela C-1 del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”, que presenta uso comercial y es propiedad de la Entidad Mercantil “Playas de Jandía, S. L.”.

Sur, con calle de la Urbanización, denominada Calle Gran Canaria.

Este, con calle de la Urbanización, denominada Calle Gran Canaria.

Oeste, con calle de la Urbanización, denominada Calle Gran Canaria.

- **Parcela C-1 del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”:** URBANA, parcela C-1, situada dentro del Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo” del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Pájara.

- Superficie: 7.592,00 metros cuadrados.

- Edificabilidad: 9.876,00 metros cuadrados.

- Uso: Comercial.

· Linderos:

Norte, con Parcela EL-1 del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”, que presenta uso de Espacio Libre Público y es propiedad del Ayuntamiento de Pájara.

Sur, con Parcela EL-2 del Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 (A.P.D.-2) – “Esquinzo-Butihondo”, que presenta uso de Espacio Libre Público y que consta ser propiedad del Ayuntamiento de Pájara.

Este, con calle de la Urbanización, denominada Calle Gran Canaria.

Oeste, con calle de la Urbanización, denominada Calle Gran Canaria.

Segundo.- Requerir a la mercantil “Playas de Jandía, S.A.”, en tanto promotora del ámbito del Area de Planeamiento Diferenciado nº 2 “Butihondo”, la cesión al Ayuntamiento de Pájara gratuita y libre de toda carga o gravamen, de las parcelas segregadas en el apartado dispositivo anterior e identificadas como parcelas EL-1 y EL-2, arbitrándose la posibilidad de que la cesión gratuita en cuestión podrá instrumentarse directamente o en el marco del procedimiento de incumplimiento de deberes urbanísticos en tramitación, incoado por Decreto de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Cultura, Comunicación y Prensa nº 2615/2010, de 13 de julio, rectificado por Decreto de la misma Concejalía nº 4096/2010, de 29 de noviembre, y actualmente suspendido por Decreto de la Concejalía de Urbanismo, Cultura, Comunicación y Prensa nº 2039/2011, de 25 de mayo, en orden a la concertación urbanística.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a las entidades mercantiles “Cepheus Consulting, S.L.” y “Playas de Jandía, S.A.”, 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 el presente acuerdo, 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 el acuerdo 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 "**Mercadona, S.A.**" (Rfa. Expte. 21/2010 L.U.M.), por el que solicita Licencia Municipal para proyecto de ejecución de Centro de Transformación y canalización de Línea de Media Tensión en la parcela C-1 del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

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

" ... Objeto

La presente solicitud tiene por objeto la obtención de licencia urbanística de obra para un proyecto de Centro de transformación y línea subterránea de media tensión la urbanización del PP Esquinzo-Butihondo, cuya promoción realiza la entidad solicitante, de acuerdo con la documentación técnica redactada por el Ingeniero técnico industrial D. Francisco Javier García Ibáñez, visada por el Colegio Oficial correspondiente con fecha 16 de diciembre de 2010.

Antecedentes

1.- Actualmente, a raíz de la anulación del TR del Plan General de Ordenación aprobado definitivamente el 16 de diciembre de 1998, se considera como vigente, el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007. En dicho documento se describe el ámbito de suelo urbano turístico denominado "Esquinzo Butihondo", remitiendo su ordenación al Plan Parcial aprobado anteriormente. El Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo", que desarrolló el que inicialmente fuera Sector de Suelo Urbanizable Programado "Esquinzo-Butihondo", fue definitivamente aprobado por la C.U.M.A.C. con fecha 23 de Febrero de 1.988. Asimismo, el correspondiente proyecto de urbanización fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Pájara con fecha 8 de Octubre de 1.988.

2.- Por acuerdo de la COTMAC de fecha 28 y 30 de noviembre de 2011 se aprueba la Modificación Puntual del PGO relativa a la parcela comercial donde se sitúa el establecimiento, condicionando la publicación del acuerdo a la incorporación en el documento de forma separada los planos de sustitución de los modificados, en el mismo formato. Se encuentra pendiente de realización la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como de la normativa de la referida Modificación Puntual.

3.- Actualmente se encuentra en trámite la declaración de incumplimiento de los deberes legales del promotor de la urbanización del Área de Planeamiento Diferenciado APD-2, procedente del Plan Parcial Esquinzo-Butihondo, en donde se sitúa la parcela en cuestión. Dicho procedimiento se encuentra a día de hoy suspendido en tanto se intenta llegar a un acuerdo

con los propietarios para finalizar el procedimiento a través de convenio. Dentro de los incumplimientos detectados se encuentra la no finalización de la totalidad de las obras descritas en el proyecto de urbanización aprobado en el plazo previsto (El plan de Etapas del Plan Parcial estableció tres fases de cuatro, cinco y tres años, a partir de la aprobación del proyecto de urbanización, por tanto las obras debieron estar completamente terminadas el 8 de octubre de 2000).

Consideraciones

1.- El proyecto presentado describe las obras a realizar en la urbanización Esquinzo-Butihondo, para el suministro eléctrico del ámbito delimitado en la Modificación Puntual del PGO relativa a la parcela comercial C-I del PP Esquinzo-Butihondo, con la nueva ordenación establecida. Es por tanto desarrollo de la ejecución de las previsiones de la Modificación Puntual del Plan General aprobada definitivamente.

.....

3.- El proyecto presentado lo promueve la entidad "Mercadona S.A.", no siendo ésta la promotora de la urbanización del PP Esquinzo-Butihondo, debiéndose analizar jurídicamente la capacidad de actuación de dicha entidad para promover la ejecución del proyecto presentado, que complementa el proyecto de urbanización de la zona.

5.- El proyecto define el CT a ubicar dentro del edificio a desarrollar en la parcela, habiéndose previsto en el proyecto de edificación presentado, pendiente de obtener licencia urbanística, un espacio adecuado. Este hecho hace que la licencia urbanística al proyecto de CT, deba ser concedida posteriormente o conjuntamente con la del proyecto de obras de edificación.

Conclusión

1.- El proyecto presentado se adapta a los parámetros urbanísticos establecidos con la ordenación de la Modificación Puntual aprobada definitivamente del PGO en vigor, siendo necesario para garantizar el suministro de energía eléctrica a la parcela.

2.- No obstante, previamente a la concesión de la licencia urbanística de obra al proyecto de urbanización, deberán de realizarse, previa o simultáneamente, las actuaciones necesarias para la adaptación de las parcelas a la ordenación, con la aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria exigido en la Modificación Puntual.

3.- Respecto a la prestación de garantías, el PGO establece en su artículo 2.5.6, que el promotor de las obras de urbanización, en el plazo de 3 meses desde el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, deberá prestar garantía del 6% del coste de las obras de urbanización.

4.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto, desde esta oficina técnica se informa **DESFAVORABLEMENTE** el proyecto de urbanización presentado, respecto a lo que a esta oficina técnica compete, debiendo requerirse, previamente a la concesión de licencia, la subsanación de las cuestiones indicadas en la siguiente propuesta de resolución.

Propuesta de Resolución

1.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto, previamente a la concesión de licencia urbanística de obra, deberá requerirse al promotor:

.....

- Que sea aprobado definitivamente, previa o simultáneamente al proyecto de urbanización, y firme en vía administrativa el proyecto de reparcelación del ámbito definido en la modificación puntual.
- Que se acredite la capacidad de actuación de la entidad "Mercadona S.A.", según se determine jurídicamente, para promover la ejecución del proyecto presentado, que complementa el proyecto de urbanización presentado.
- Que se conceda licencia urbanística previa o en el mismo acto al proyecto de ejecución del edificio comercial donde se alojará el Centro de Transformación proyectado.

2.- Una vez cumplidos los requerimientos indicados y una vez concedida la licencia al proyecto presentado, se condicionará la misma al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- a) El **plazo** para la terminación de la ejecución de las obras se establece, según lo indicado en el proyecto de urbanización, en **5 meses**, estableciéndose un plazo de 2,5 meses para su inicio. Previamente al comienzo de las obras se deberá notificar su inicio al Ayuntamiento, suscribiendo la correspondiente acta de replanteo e inicio de obra, firmada por los agentes intervinientes.
- b) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras descritas en el proyecto presentado, $43.822,77 \times 0,06 = 2.629,36$ euros, que deberá hacerse efectivo en el plazo de 3 meses desde la concesión de licencia.
- c) Las conducciones deberán ser completamente enterradas con las dimensiones y profundidad de las zanjas adecuadas, debiendo utilizar los medios adecuados de señalización, y protección de los operarios y usuarios de la vía, de acuerdo con la reglamentación vigente en materia de Seguridad y Salud.
- d) Todos los espacios públicos y privados afectados por las obras deberán quedar acondicionados, realizándose la reposición del acabado superficial de las zonas afectadas por las obras de canalización de las redes eléctricas planteadas, que ocupan el espacio público, que deberán reponerse a su estado original, utilizando los mismos materiales existentes en la actualidad o los que correspondan según los proyectos de urbanización aprobados. Deberá de prestarse especial atención a las canalizaciones de servicios existentes, que no deben verse afectadas por las obras.
- e) Todos los costes, correrán a cargo del peticionario. Así mismo, en el supuesto de que se necesite cortar el tráfico para la ejecución de los trabajos, se deberá comunicar con 48 horas de antelación a la Jefatura de la Policía Local.

f) Una vez terminadas las obras, el promotor deberá comunicar al Ayuntamiento su finalización, aportando:

- **Certificados finales de los técnicos** directores de las obras, haciendo constar expresa referencia a las obras de las cuales se emiten los correspondientes certificados.
- Documentación gráfica donde se precise la obra realmente ejecutada con memoria justificativa de las posibles modificaciones que se hayan tenido que realizar respecto al proyecto aprobado.
- **Actas de recepción y certificados de conformidad** otorgados por las empresas suministradoras, respecto a la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de servicios implantadas. **Actas de la puesta en servicio** de las instalaciones eléctricas otorgada por la **consejería competente ...**.

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

Primero.- Requerir a la entidad mercantil "Mercadona, S.A.", en plazo no superior a quince días y previamente a la resolución definitiva de su solicitud de Licencia Municipal para proyecto de ejecución que describe la instalación de Centro de Transformación y la canalización de Línea de Media Tensión en la parcela C-1 del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo", en este Término Municipal, la subsanación de las deficiencias citadas anteriormente y ello conforme a lo especificado en el informe técnico transcrito.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite.

4.4.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Mercadona, S.A.**" (Rfa. Expte. 21/2010 L.U.M.), por el que solicita Licencia Municipal para proyecto básico de edificio comercial de supermercado y aparcamientos (106 plazas en planta baja y 121 en planta semisótano) a ubicar en la parcela C-1 del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo", en este Término Municipal, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

Visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. Fernández Muñoz) con fecha 9 de enero pasado, en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... Objeto

La presente solicitud tiene por objeto la obtención de licencia urbanística de obra para un proyecto básico de obras de edificio comercial de supermercado y aparcamientos, cuya promoción realiza la entidad solicitante, de acuerdo con la documentación técnica redactada por el arquitecto Miguel Angel Socorro Santana, visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 14 de octubre de 2010.

Antecedentes

1.- Actualmente, a raíz de la anulación del TR del Plan General de Ordenación aprobado definitivamente el 16 de diciembre de 1998, se considera como vigente, el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007. En dicho documento se describe el ámbito de suelo urbano turístico denominado "Esquinzo Butihondo", remitiendo su ordenación al Plan Parcial aprobado anteriormente. El Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo", que desarrolló el que inicialmente fuera Sector de Suelo Urbanizable Programado "Esquinzo-Butihondo", fue definitivamente aprobado por la C.U.M.A.C. con fecha 23 de Febrero de 1.988. Asimismo, el correspondiente proyecto de urbanización fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Pájara con fecha 8 de Octubre de 1.988.

2.- Por acuerdo de la COTMAC de fecha 28 y 30 de noviembre de 2011 se aprueba la Modificación Puntual del PGO relativa a la parcela comercial donde se sitúa el establecimiento, condicionando la publicación del acuerdo a la incorporación en el documento de forma separada los planos de sustitución de los modificados, en el mismo formato. Se encuentra pendiente de realización la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como de la normativa de la referida Modificación Puntual.

3.- Actualmente se encuentra en trámite la declaración de incumplimiento de los deberes legales del promotor de la urbanización del Área de Planeamiento Diferenciado APD-2, procedente del Plan Parcial Esquinzo-Butihondo, en donde se sitúa la parcela en cuestión. Dicho procedimiento se encuentra a día de hoy suspendido en tanto se intenta llegar a un acuerdo con los propietarios para finalizar el procedimiento a través de convenio.

Consideraciones

1.- El proyecto presentado describe a nivel de proyecto básico el edificio COMERCIAL DE SUPERMERCADO Y APARCAMIENTOS, que se pretende realizar, cuya documentación es suficiente para describir la edificación al objeto de concesión de licencia urbanística, si bien no es suficiente para la ejecución de las obras, para lo que será necesaria la presentación de proyecto de ejecución completo.

2.- Previamente al análisis del cumplimiento de los parámetros urbanísticos hay que señalar que la modificación Puntual que da cobertura a la ordenación pormenorizada no se encuentra aún en vigor, al no haberse publicado el acuerdo de aprobación definitiva, ni su normativa, no siendo posible conceder licencia hasta que no se hayan realizado ambas publicaciones.

3.- De acuerdo con las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General de ordenación en vigor, así como la modificación puntual aprobada definitivamente:

- **Ordenanza de aplicación:** Ordenanza Comercial General.
- **Clasificación de suelo:** Urbano – Residencial - Turístico.

- **Condiciones de edificación:**

- Condiciones de parcela:

- Parcela mínima:

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>500 m²</i>	<i>7.592 m²</i>	<i>CUMPLE</i>

- Alineaciones y rasantes: *CUMPLE, a verificar en la inspección técnica correspondiente.*

- Línea de edificación: *CUMPLE, a verificar en la inspección técnica correspondiente.*

- Frente mínimo de parcela:

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>15,00 m.</i>	<i>mayor</i>	<i>CUMPLE</i>

- Condiciones de posición de la edificación:

- Retranqueo frontal:

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>5,00 m</i>	<i>5,00 m</i>	<i>CUMPLE</i>

- Separación de linderos:

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>Altura de la edificación</i>	<i>> a la altura de la edificación</i>	<i>CUMPLE (*)</i>

** Al ser una parcela en pendiente, con linderos en curva, deberá justificarse en el proyecto de ejecución el cumplimiento de este extremo en cada punto del perímetro de la parcela.*

- Condiciones de ocupación:

- Ocupación máxima:

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>No se establece</i>	<i>--</i>	<i>CUMPLE</i>

- Ocupación bajo rasante:

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>Sótano o semisótano</i>	<i>--</i>	<i>CUMPLE</i>

- Condiciones de aprovechamiento:

· Edificabilidad:

<i>EDIFICABILIDAD</i>	<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>Sobre rasante</i>	<i>Computa 100%</i>	<i>4.426,61 m²</i>	<i>CUMPLE</i>
<i>Bajo Rasante, Semisótano</i>	<i>Computa 50%</i>	<i>4.361,32 x 0,50 = 2.180,66 m²</i>	
<i>Total computable</i>	<i>9.876 m²</i>	<i>6.607,27 m²</i>	<i>CUMPLE</i>
<i>Total construido</i>		<i>8.787,93 m²</i>	

· Altura de la línea de cornisa:

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>7,50 m</i>	<i><7,50 m</i>	<i>CUMPLE</i>

· Altura en plantas:

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>2 plantas</i>	<i>1 plantas + semisótano</i>	<i>CUMPLE</i>

· Altura libre:

<i>ALTURA LIBRE</i>	<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>Planta Baja</i>	<i>Mínimo 3,00 m</i>	<i>3,15 m.</i>	<i>CUMPLE</i>
<i>Semi-sótano</i>	<i>Mínimo 2,40 m</i>	<i>3,60 m.</i>	<i>CUMPLE</i>

- Condiciones higiénicas: *CUMPLE.*

- Condiciones estéticas:

· *Salientes:* *CUMPLE.*

· *Vuelos:* *CUMPLE.*

- Plazas de aparcamiento:

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>1 plaza/100 m2 construidos = 45 plazas</i>	<i>227 plazas.</i>	<i>CUMPLE</i>

- Condiciones de uso:

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>Comercial</i>	<i>comercial</i>	<i>CUMPLE</i>

- Cumplimiento de normativa del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana respecto a garajes:

ART.	CONCEPTO	CONCLUSION	OBSERVACIONES
9.2.47	Consideración Como garaje	CUMPLE	---
9.2.48	Instalación de garaje en recinto histórico –denegable - o en parcela diferente a la del edificio al que sirve.	CUMPLE	No se sitúa en recinto histórico ni en parcela diferente del edificio al que sirve.
	Acceso > 3 m de ancho.		CUMPLE
	Prohibición de frente de garaje en planta baja, excepto en calles traseras.	CUMPLE	Garaje en sótano.
	No producción de contaminación ambiental, deslumbramiento o vibraciones.		A justificar en proyecto de ejecución
	Señalamiento expreso de prohibición de reparación interior de coches, así como almacenaje de materias inflamables o explosivas y de fumar o hacer fuego.		Se comprobará en proyecto de ejecución.
	2500 m ² < Sup > 6.000 m ² Entrada y salida independiente de 3 m.	CUMPLE	
	Rampas rectas < 16 % Rampas curvas < 12% en eje. Anchura > 3 m. Radio > 6 m.		Se comprobará en proyecto de ejecución.
9.2.49	1 plaza / 25 m ² .	CUMPLE	36 m ² /plaza
9.2.50	Altura libre > 2,40 m	CUMPLE	
9.2.51	Exigencia, de aseos,	CUMPLE	
9.2.52	Elementos constructivos según CPI - 96	No procede	
	Aislamiento de garaje de resto de edificación por estructura resistente al fuego, sin huecos de comunicación con patios o locales de otros usos.	CUMPLE	
9.2.53	Ventilación forzada o natural	CUMPLE	Justificado en proy. Básico, a definir en proyecto de ejecución

4.- *El proyecto básico presenta las siguientes deficiencias, que deberán ser subsanadas según proceda, en el correspondiente proyecto de ejecución:*

- *Deberá complementarse el proyecto básico con el alzado norte que no ha sido descrito en la documentación gráfica aportada.*
- *La solución estética de la edificación deberá estar acorde con la del entorno de la urbanización (texturas, colores, carpinterías, materiales...), al tratarse de un ámbito eminentemente turístico, que debe presentar una imagen cuidada y homogénea. Deberán suavizarse las líneas quebradas de la composición de fachadas, sustituyendo la solución planteada por volúmenes más tectónicos, sencillos y yuxtapuestos. Los paramentos enfoscados serán preferentemente con acabado en color blanco pudiendo combinar elementos aislados con tonos grises u ocres del entorno. Los revestimientos de chapa grecada metálica deben sustituirse por un material de mayor calidad adaptado al entorno (madera, acero corten...) y los revestimientos pétreos de los muros de zócalo del semisótano y los cerramientos se deberán realizar con mampostería (o trasdosados) de piedra seca tradicional. Todo ello en aplicación del art. 8.10.1 de las Normas Urbanísticas del PGO. Los elementos de cartelería luminosa deberán justificar el cumplimiento de lo especificado en el Art. 8.10.14 de las Normas Urbanísticas del PGO.*
- *Se deberá cumplir en todo momento lo establecido en el DB-SUA y la Ley 8/1995 y Decreto 227/1997, Ley y Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, respetando las dimensiones de paso y elementos constructivos, así como, se debe indicar pendientes de rampas y condiciones de los elementos y recorridos adaptados y practicables. En este sentido deberá revisarse:*
 - o *Los aseos adaptados y sus recorridos de acceso no cumplen con las dimensiones mínimas establecidas en SUA.*
 - o *El primer peldaño de las escaleras debe estar al menos a 40 cm de la puerta.*
 - o *Por la dimensión del establecimiento el vestuario de personal debe estar adaptado.*
 - o *Deberá acotarse las dimensiones de las salidas de evacuación en la zona de cajas.*
 - o *Deberá justificarse el cumplimiento de la normativa en vigor sobre seguridad y salud en los lugares de trabajo.*
- *Respecto el cumplimiento del DB-SI habría que subsanar según proceda:*
 - o *La apertura de puertas en la zona de grupo electrógeno no pueden reducir la dimensión del pasillo de evacuación.*

- *Deberá revisarse la necesidad de vestíbulos de independencia en los recorridos de evacuación entre sectores distintos (almacén - sala de venta).*
- *El cuarto de contenedores de basura deberá cumplir además con lo especificado en DB-HS.*
- *En el lindero sur el semisótano se adosa al lindero y queda descubierto en exceso, unos 3 metros sobre la rasante del terreno, lo que puede suponer un incumplimiento del Art. 8.3.9 de las Normas Urbanísticas del PGO, pues la ordenanza exige retranqueo obligatorio a linderos igual a la altura de la edificación y sólo las construcciones enteramente subterráneas pueden ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos. No obstante, al tratarse de una edificación aislada y de carácter singular, ligada estrechamente a la urbanización de los espacios libres interiores a la rotonda, podría admitirse la solución propuesta, siempre que se integre adecuadamente con la nueva obra de urbanización, creando un zócalo pétreo con revestimiento trasdosado de piedra seca, en el que no se podrán abrir huecos de iluminación o ventilación, reduciendo la altura del muro, para no superar los 3 metros, incluyendo el pretil.*

5.- *Consta solicitada, según expediente municipal 27/2010-AC, la **licencia de apertura de actividad clasificada** del establecimiento, dicha solicitud se encuentra dentro de la aplicación de la Ley 1/98 de Actividades clasificadas, lo que supone realizar el trámite de licencia de acuerdo a lo especificado en dicha Ley, no habiéndose emitido el informe municipal previo a la remisión al Cabildo del expediente para la calificación de la actividad. El promotor tiene la obligación de obtener la correspondiente licencia de actividad clasificada, pudiendo acogerse al trámite establecido en la Ley 7/2011, de 5 de abril, que hace que la licencia de actividad no sea previa a la de obra, y simplifica el procedimiento de obtención de licencia de actividad clasificada.*

6.- *La Modificación del Plan General aprobada definitivamente establece la delimitación del ámbito afectado reducido al interior de la rotonda, de 11.684 m², clasificando y categorizando el mismo como suelo Urbano Consolidado, por tanto, en este concreto ámbito delimitado en el interior de la rotonda en cuestión, deberá realizarse previamente a la concesión de licencia de obra, las actuaciones necesarias para la adaptación de las parcelas a la ordenación y para que los terrenos adquieran la condición de solar, conforme a lo establecido en el Título VI, Capítulo I del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (DECRETO 183/2004, de 21 de diciembre), que consistirá en:*

- *La pertinente redistribución de las parcelas, a través de la aprobación del documento adecuado, que en este caso será un proyecto de reparcelación voluntaria, de acuerdo con lo establecido en el Art. 80 y siguientes del TR de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias. Para lo que será necesario aportar el correspondiente proyecto de reparcelación por parte del propietario de los terrenos, según se determine jurídicamente.*
- *El Ayuntamiento deberá obtener los terrenos correspondientes a espacios libres públicos dentro del ámbito, mediante la cesión gratuita y libre de cargas de los*

mismos, según se definen en el documento de Modificación Puntual aprobado, que deberá ser formalizada en el proyecto de reparcelación.

- *Aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente a las obras que sean necesarias para terminar la urbanización conforme se establece en la Modificación Puntual de Plan General. Dicho proyecto de urbanización ha sido presentado con fecha 27 de enero de 2011 y se encuentra pendiente de informe, a la espera de la entrada en vigor de la mencionada Modificación Puntual del PGO y la tramitación conjunta del proyecto de reparcelación voluntaria, o el procedimiento que jurídicamente se determine como más adecuado al presente caso.*

7.- No obstante lo expresado anteriormente, hay que indicar que el ámbito delimitado en la Modificación Puntual, reducido a la Rotonda mencionada, se encuentra dentro del Suelo Urbano definido en el PGO vigente como Área de Planeamiento Diferenciado APD-2, cuya ordenación y determinaciones de gestión y ejecución se remiten al PAU y Plan Parcial aprobados. En base a esto, no se puede obviar que actualmente se encuentra en trámite, (Decreto 4096/2010) la declaración de incumplimiento de los deberes legales del promotor de la urbanización del Área de Planeamiento Diferenciado APD-2, procedente del Plan Parcial Esquinzo-Butihondo, en donde se sitúa la parcela en cuestión. Dicho procedimiento se encuentra a día de hoy suspendido en tanto se intenta llegar a un acuerdo con los propietarios para finalizar el procedimiento a través de convenio, de acuerdo a lo establecido en el TRLOTCENC. En atención a dicho procedimiento y en vista que la terminación del mismo puede llevarse a cabo mediante convenio, sería razonable proponer la tramitación de un único convenio en donde se solventen los incumplimientos detectados, se acuerde la terminación completa de la urbanización del Área de Planeamiento Diferenciado, y la asunción expresa del cumplimiento de los deberes legales de los propietarios, en los plazos que se determinen pertinentes, incluidas las cesiones de los espacios públicos que procedan, de una forma global.

El incumplimiento detectado de los deberes legales del promotor de la urbanización Esquinzo-Butihondo, afecta a la parcela en cuestión, para que la misma pueda ser considerada como solar, con la terminación de las obras de urbanización comprometidas para todo el sector y la recepción completa de la urbanización y los servicios urbanos correspondientes, por parte del Ayuntamiento. Los costes pendientes de urbanización del sector Esquinzo-Butihondo se cifraron en los informes técnicos del expediente de declaración de incumplimiento, aproximadamente en unos 6.239.564 euros, que a repartir entre el aprovechamiento indicado en el Plan Parcial (100.852 Ua), daría 61,86852 euros por unidad de aprovechamiento, como carga urbanizadora pendiente de ejecutar para la terminación de la urbanización comprometida, por cada unidad de aprovechamiento en el sector. El polígono C-I en cuestión, denominado CG-I en el cálculo del aprovechamiento del PP, dispone de un coeficiente de homogeneización de 1,00. Así pues, los costes de urbanización pendiente del sector Esquinzo-Butihondo repercutibles a la parcela de referencia para que la misma adquiera la condición de solar serían 611.013,50 euros, cuyo importe deberá garantizarse de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, para viabilizar la concesión de licencia urbanística de obra. El plazo de ejecución de dichas obras complementarias para finalizar la urbanización se estimó en un año, plazo compatible con el de la terminación de las obras de edificación definidas en el proyecto de edificación presentado.

8.- El Plan Parcial Esquinzo-Butihondo establece en su Anexo II, la obligación de, "una vez cedidos estos servicios al Ayuntamiento ("parques y jardines públicos, así como viales, red general de alumbrado, redes generales de alcantarillado, de suministro de agua y de energía eléctrica"), se fijará un canon entre los propietarios de los distintos polígonos o parcelas en función del aprovechamiento urbanístico de cada uno de ellos, con el fin del mantenimiento y conservación de dichos servicios, según acuerdo con el Ayuntamiento". Por tanto, se deberá condicionar la licencia urbanística de obra a la asunción expresa de dicho compromiso, por parte del propietario de la parcela.

Conclusión

1.- El proyecto presentado cumple con los parámetros urbanísticos establecidos con la ordenación de la Modificación Puntual aprobada definitivamente del PGO en vigor, con excepción de las cuestiones que se han indicado en el apartado 3 y 4 de consideraciones, que son fácilmente subsanables previamente al comienzo de las obras, con la presentación del proyecto de Ejecución rectificado convenientemente.

2.- No obstante, previamente a la concesión de la licencia urbanística de obra, entendiéndose que ésta se realiza en un suelo considerado por la Modificación Puntual aprobada como urbano consolidado, en lo que se refiere a la rotonda en cuestión, deberán de realizarse las actuaciones necesarias para la adaptación de las parcelas a la ordenación y para que los terrenos adquieran la condición de solar, según se ha indicado en el apartado 6 y 7 de consideraciones.

3.- Dado que la parcela donde se sitúa la edificación no dispone de la condición de solar, deberá de exigirse la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes. Podrá autorizarse la edificación, aún cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes. El compromiso de no ocupación deberá consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- b) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de ejecución comprometidas. En este caso según se ha indicado, cifrado en 611.013,50 euros para la parcela en cuestión.

Los servicios exigidos por la reglamentación urbanística aplicable, necesarios para que los terrenos adquieran la condición de solar, en cumplimiento 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, serán como mínimo los siguientes:

En defecto de determinaciones expresas del planeamiento y de las ordenanzas, normas o instrucciones previstas legalmente, se consideran servicios urbanísticos mínimos para que una parcela pueda tener la condición de solar susceptible de aprovechamiento edificatorio, los siguientes:

- a) Acceso rodado por vía pública pavimentada en condiciones adecuadas, todas las vías que circunden la parcela.*
- b) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una vía pública a la que da frente la parcela, o dos vías públicas en el caso de tratarse de una manzana completa.*
- c) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.*
- d) Evacuación de aguas residuales mediante la conexión con las correspondientes redes generales.*

Además, en cumplimiento del Art 8.2.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, donde se especifica la condición de solar, serán necesarias:

- Que las vías a las que da frente la parcela tengan calzada pavimentada, aceras provistas de encintado y pavimentación de aceras al menos en el tramo al que da frente el solar. La calidad de pavimentación exigida será la establecida en el Proyecto de Urbanización aprobado.*
- Que estén señaladas las alineaciones y rasantes.*

No obstante, la norma urbanística aplicable en el presente caso es la que se deriva del Plan Parcial aprobado y los servicios necesarios los descritos en el proyecto de urbanización aprobado.

*3.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto, desde esta oficina técnica se informa **FAVORABLEMENTE** el proyecto presentado, respecto a lo que a esta oficina técnica compete, condicionando la concesión de licencia al cumplimiento de lo indicado anteriormente, que se concreta en la siguiente propuesta de resolución, debiendo requerirse, previamente a la concesión de licencia, la subsanación de las cuestiones indicadas en la siguiente propuesta de resolución.*

Propuesta de Resolución

1.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto, previamente a la concesión de licencia urbanística de obra, deberá requerirse al promotor:

- Que se encuentre publicado en el BOC el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación, tramitada al efecto de la concesión de la licencia, así como se encuentre publicada en el BOP la normativa de dicha Modificación Puntual.*

- *Que sea aprobado definitivamente y firme en vía administrativa el proyecto de reparcelación del ámbito definido en dicha Modificación Puntual.*
- *Que el Ayuntamiento obtenga los terrenos correspondientes a espacios libres públicos dentro del ámbito, mediante la cesión gratuita y libre de cargas de los mismos, según se definen en el documento de Modificación Puntual aprobado, que deberá ser formalizada en el proyecto de reparcelación voluntaria.*
- *Que sea aprobado el proyecto de urbanización que desarrolla las modificaciones descritas en la Modificación Puntual del PGO aprobada.*
- *Que se aporte por el promotor el documento correspondiente para acreditar la asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes, lo que supone su recepción por parte del Ayuntamiento, por el trámite legalmente establecido. El compromiso de no ocupación deberá consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.*
- *Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de ejecución comprometidas, que le corresponderían a la parcela en cuestión. En este caso según se ha indicado, cifrado en 611.013,50 euros.*

2.- En atención al procedimiento de declaración de incumplimiento de deberes legales del promotor de la urbanización del Área de Planeamiento Diferenciado APD-2, procedente del Plan Parcial Esquinzo-Butihondo, iniciado por Decreto de la Alcaldía nº 4096/2010, y en vista que la terminación del mismo puede llevarse a cabo mediante convenio, suscrito con todos los propietarios del sector, sería razonable proponer la tramitación de un único convenio en donde se solventen los incumplimientos detectados, se acuerde la terminación de la urbanización del Área de Planeamiento Diferenciado, y la asunción expresa del cumplimiento de los deberes legales de los propietarios, en los plazos que se determinen pertinentes, incluidas las cesiones de los espacios públicos que procedan, de una forma global. No obstante, deberá analizarse jurídicamente la posibilidad de concesión de la licencia urbanística de obra solicitada en el momento actual, en función del mencionado expediente de incumplimiento.

3.- Una vez cumplidos los requerimientos indicados en el punto anterior y caso de considerarse jurídicamente posible la concesión de la licencia al proyecto básico presentado, se condicionará la misma al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- a) *Previamente al comienzo de las obras deberá ser presentado proyecto de ejecución completo, con la documentación pertinente, en el que se subsanen o corrijan las siguientes cuestiones, según proceda:*
 - *Deberá complementarse el proyecto básico con el alzado norte que no ha sido descrito en la documentación gráfica aportada y la definición completa del alzado*

sur incluyendo el zócalo que configura el semisótano propuesto, que deberá estar revestido de mampostería de piedra seca y no dispondrá de huecos de ventilación o iluminación.

- *La solución estética de la edificación deberá estar acorde con la del entorno de la urbanización (texturas, colores, carpinterías, materiales...), al tratarse de un ámbito eminentemente turístico, que debe presentar una imagen cuidada y homogénea. Deberán suavizarse las líneas quebradas de la composición de fachadas, sustituyendo la solución planteada por volúmenes más tectónicos, sencillos y yuxtapuestos. Los paramentos enfoscados serán preferentemente con acabado en color blanco pudiendo combinar elementos aislados con tonos grises u ocres del entorno. Los revestimientos de chapa grecada metálica deben sustituirse por un material de mayor calidad adaptado al entorno (madera, acero corten...) y los revestimientos pétreos de los muros de zócalo del semisótano y los cerramientos se deberán realizar con mampostería (o trasdosados) de piedra seca tradicional. Todo ello en aplicación del art. 8.10.1 de las Normas Urbanísticas del PGO. Los elementos de cartelería luminosa deberán justificar el cumplimiento de lo especificado en el Art. 8.10.14 de las Normas Urbanísticas del PGO.*
- *Se deberá cumplir en todo momento lo establecido en el DB-SUA y la Ley 8/1995 y Decreto 227/1997, Ley y Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, respetando las dimensiones de paso y elementos constructivos, así como, se debe indicar pendientes de rampas y condiciones de los elementos y recorridos adaptados y practicables. En este sentido deberá revisarse:*
 - o *Los aseos adaptados y sus recorridos de acceso no cumplen con las dimensiones mínimas establecidas en SUA.*
 - o *El primer peldaño de las escaleras debe estar al menos a 40 cm de la puerta.*
 - o *Por la dimensión del establecimiento el vestuario de personal debe estar adaptado.*
 - o *Deberán acotarse las dimensiones de las salidas de evacuación en la zona de cajas.*
 - o *Deberá justificarse el cumplimiento de la normativa en vigor sobre seguridad y salud en los lugares de trabajo.*
- *Respecto el cumplimiento del DB-SI habría que subsanar según proceda:*
 - o *La apertura de puertas en la zona de grupo electrógeno no pueden reducir la dimensión del pasillo de evacuación.*
 - o *Deberá revisarse la necesidad de vestíbulos de independencia en los recorridos de evacuación entre sectores distintos (almacén - sala de venta).*

- *El cuarto de contenedores de basura deberá cumplir además con lo especificado en DB-HS.*
- *En el lindero sur el semisótano se adosa al lindero y queda descubierto en exceso, unos 3 metros sobre la rasante del terreno, lo que puede suponer un incumplimiento del Art. 8.3.9 de las Normas Urbanísticas del PGO, pues la ordenanza exige retranqueo obligatorio a linderos igual a la altura de la edificación y sólo las construcciones enteramente subterráneas pueden ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos. No obstante, al tratarse de una edificación aislada y de carácter singular, ligada estrechamente a la urbanización de los espacios libres interiores a la rotonda, podría admitirse la solución propuesta, siempre que se integre adecuadamente con la nueva obra de urbanización, creando un zócalo pétreo con revestimiento trasdosado de piedra seca, en el que no se podrán abrir huecos de iluminación o ventilación, reduciendo la altura del muro, para no superar los 3 metros, incluyendo el pretil.*
- a) *El propietario deberá proceder a la **realización simultánea de la urbanización pendiente y la edificación**, no siendo posible la ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes, lo que supone su recepción por parte del Ayuntamiento, por el trámite legalmente establecido. El compromiso de no ocupación deberá consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.*
- b) *La garantía que cubre el coste de ejecución de las obras **de urbanización** comprometidas, no será devuelta hasta la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Pájara, pudiendo ser incautada y ejecutada en caso de incumplimiento.*
- c) *El propietario deberá asumir el compromiso de prestación del canon que se establezca según acuerdo con el Ayuntamiento de Pájara, para el mantenimiento de los servicios urbanos del sector (parques y jardines públicos, así como viales, red general de alumbrado, redes generales de alcantarillado, de suministro de agua y de energía eléctrica).*
- d) *Determinación, antes del comienzo de la obra, de **las alineaciones y rasantes** de la parcela por técnico competente del Ayuntamiento, que deberá verificar la adaptación de la edificación a la parcela y la consideración de semisótano de la planta computada como tal.*
- e) *Junto con la **declaración responsable** de primera ocupación deberá aportarse, además de la documentación reglamentariamente establecida y de los certificados finales de obra e instalaciones firmados por técnico competente y visados reglamentariamente, la siguiente documentación:*

- ***Certificado de la empresa suministradora de energía eléctrica acreditativo de que la parcela, cuenta con suministro con capacidad suficiente para dar servicio a la edificación.***
- ***Acta de recepción que acredite la terminación de todas las obras de urbanización del APD-2 - Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo" en su etapa correspondiente, cuyo promotor es la empresa Promotora de la Urbanización (PLAYAS DE JANDÍA, SL), que requiere la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización con la aportación, por parte del urbanizador, de la documentación administrativa y técnica que establece el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (actas de recepción, documentación final de obras de urbanización, valoración y certificados firmados por técnicos competentes, certificados de conformidad de las empresas suministradoras con competencias acreditadas y autorizaciones e informes sectoriales de las administraciones públicas competentes...).***
- ***Certificado de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y depuración de la zona, donde se indique que las infraestructuras de abastecimiento de agua y depuración de la urbanización, así como las conexiones de la parcela con las mismas, se han realizado de acuerdo con el reglamento regulador de dichos servicios y que dichas redes cuentan con capacidad suficiente para dar servicio a la edificación realizada y disponen de las debidas autorizaciones de las administraciones públicas competentes ...".***

Resultando que con posterioridad a la emisión de los informes en cuestión se ha aprobado definitivamente por la C.O.T.M.A.C. la Modificación Puntual Cualificada del Plan General de Ordenación de Pájara relativa a la Parcela Comercial General C-1 del Area de Planeamiento Diferenciado nº 1 de "Butihondo", modificación publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 24 de 5 de febrero de 2012 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 22 de 17 de febrero de 2012.

Considerando que en el apartado 4.2 del Orden del Día de la presente sesión de la Junta de Gobierno Local se ha adoptado el acuerdo de declarar, a instancia de la entidad mercantil "Cepheus Consulting, S.L.", la innecesariedad de segregación de las parcelas EL-1, EL-2 y C-1 que soportan, ésta última en concreto, la promoción del edificio comercial ya descrito.

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

Primero.- Requerir a la entidad mercantil "Mercadona, S.A.", en plazo no superior a quince días y previamente a la resolución definitiva de su solicitud de Licencia Municipal para proyecto básico de edificio comercial de supermercado y aparcamientos (106 plazas en planta baja y 121 en planta semisótano) a ubicar en la parcela C-1 del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo", en este Término Municipal, la subsanación de las deficiencias citadas anteriormente y ello conforme a lo especificado en el informe técnico transcrito.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite.

QUINTO.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, DE GESTION URBANISTICA Y PROYECTOS DE URBANIZACION.-

Único.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Cepheus Consulting, S.L.**" (Rfa. Expte. 1/2011 U), por el que solicita Licencia Municipal para proyecto de urbanización que reforma parcialmente el presentado para todo el ámbito del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo", en este Término Municipal, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

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

" ... Consideraciones

1.- El proyecto presentado describe las modificaciones a realizar en la urbanización Esquinzo-Butihondo para acondicionar la urbanización del ámbito delimitado por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación relativa a la parcela comercial C-1 del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo", en la nueva ordenación establecida. Es por tanto desarrollo de la ejecución de las previsiones de la Modificación Puntual del Plan General aprobada definitivamente.

.....

3.- El proyecto de urbanización presentado lo promueve la entidad "Cepheus Consulting, S.L." no siendo ésta la promotora de la urbanización del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo", debiéndose analizar jurídicamente la capacidad de actuación de dicha entidad para promover la ejecución del proyecto de urbanización presentado, que modifica el proyecto de urbanización inicial que desarrollaba el Plan Parcial.

4.- El proyecto presentado presenta las siguientes carencias técnicas que deberán ser subsanadas presentando la documentación reformada adecuada:

- *Las superficies indicadas en el Proyecto de Urbanización no se ajustan a la Modificación Puntual aprobada. El proyecto de urbanización debe ser desarrollo de la ejecución de lo establecido en dicha Modificación Puntual y así debe hacerse constar en el Proyecto de Urbanización.*
- *El proyecto debería contener la descripción del estado inicial actual de las redes de servicios urbanos de la zona, para dejar claro y diferenciar la nueva actuación de las redes existentes, a las que se acomete.*
- *La solución adoptada, al menos en la parte norte no parece muy acertada para su uso público, al perderse mucha superficie por alterar en exceso el terreno natural, con el único objeto de bajar la cota hasta el nivel de planta baja del edificio comercial. Esto no está justificado en base al mejor uso de esta zona peatonal, que debe estar en referencia a las*

rasantes de las aceras peatonales existentes, y no a la nueva edificación, creando un espacio para el tránsito peatonal y el uso público.

- *Debería haber un plano que indique los diferentes acabados de los pavimentos, pues en ningún plano de proyecto queda claro. Debiéndose definir la calidad de los acabados en cumplimiento del CTE SUA. Asimismo debería de incorporarse al documento un plano concreto que determine con exactitud las rasantes definitivas y las pendientes de los espacios públicos.*
- *Los planos deberían estar numerados para su mejor manejo.*
- *El proyecto no justifica adecuadamente el cumplimiento del CTE. Hay que justificar bien el cumplimiento del DB-SUA, los cálculos del DB-HS y HE, respecto a la modificación del alumbrado público, que debería contar con proyecto específico adaptado a la reglamentación vigente.*
- *Hay que justificar el cumplimiento del Reglamento de Accesibilidad canario, aportando la ficha correspondiente, así como el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Desarrollo de la Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.*
- *El documento describe redes de telecomunicaciones por lo que deberá justificar el cumplimiento de normativas específicas de las redes de telecomunicaciones.*
- *Se deberá justificar el cumplimiento del Reglamento regulador de las Redes de Distribución de Agua Potable y de Saneamiento del Ayuntamiento de Pájara, así como las reglamentaciones autonómicas y estatales de aplicación.*
- *El diseño de la zona ajardinada no parece correcto; deben cuidarse más los recorridos, acotando las zonas de circulación peatonal, especificar las especies, incorporar mobiliario urbano, papeleras y bancos.*
- *El diseño de la zona de juegos no es correcto; no se indican ni respetan las zonas de seguridad de cada juego, debe indicarse el tipo específico de elemento para su aprobación y definirse la valla. El pavimento de gravilla tampoco se considera adecuado; debería de acotarse una zona concreta de juegos con pavimento acolchado, cumpliendo la normativa específica de aplicación.*
- *El precio de algunas de las unidades de obra no es real de mercado, lo que podría derivar en desajustes en la valoración del coste de ejecución material comprometido. Por ejemplo, pavimentos de hormigón impreso, baldosa de hormigón, revestimientos, hormigón, etc.*

5.- El proyecto define obras de urbanización con ajardinamientos y elementos de parques infantiles que no estaban contemplados en el proyecto de urbanización aprobado en 1988 y que pueden suponer mayores costes de conservación que los inicialmente asumidos por

el promotor de la urbanización del Plan Parcial original, debiéndose especificar la conformidad del mismo y de todos los propietarios afectados, o bien asumirse dicho mantenimiento por la propiedad de la parcela comercial, lo que deberá constar en el correspondiente proyecto de reparcelación voluntaria prescrito en la Modificación Puntual definitivamente aprobada.

El Plan Parcial Esquinzo-Butihondo establece en su Anexo II, la obligación de, "una vez cedidos estos servicios al Ayuntamiento ("parques y jardines públicos, así como viales, red general de alumbrado, redes generales de alcantarillado, de suministro de agua y de energía eléctrica"), se fijará un canon entre los propietarios de los distintos polígonos o parcelas en función del aprovechamiento urbanístico de cada uno de ellos, con el fin del mantenimiento y conservación de dichos servicios, según acuerdo con el Ayuntamiento". Este deber deberá ser asumido por el promotor y establecerse como condicionante en la concesión de la Licencia al proyecto de urbanización.

6.- La Modificación del Plan General aprobada definitivamente establece la delimitación del ámbito afectado reducido al interior de la rotonda de 11.684 m², clasificando y categorizando el mismo como Suelo Urbano Consolidado, por tanto, en este concreto ámbito delimitado en el interior de la rotonda en cuestión, deberá realizarse previa o conjuntamente a la concesión de Licencia de obras al proyecto de urbanización, las actuaciones necesarias para la adaptación de las parcelas a la ordenación y para que los terrenos adquieran la condición de solar, conforme a lo establecido en el Título VI, Capítulo I del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004, de 21 de diciembre), que consistirá en:

- La pertinente redistribución de las parcelas, a través de la aprobación del documento adecuado, que en este caso será un proyecto de reparcelación voluntaria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Para lo que será necesario aportar el correspondiente proyecto de reparcelación por parte del propietario de los terrenos, según se determine jurídicamente.*
- El Ayuntamiento deberá obtener los terrenos correspondientes a espacios libres públicos dentro del ámbito, mediante la cesión gratuita y libre de cargas de los mismos, según se definen en el documento de Modificación Puntual aprobado, que deberá ser formalizada en el proyecto de reparcelación.*

7.- No obstante lo expresado anteriormente, hay que indicar que el ámbito delimitado por la Modificación Puntual, reducido a la rotonda mencionada, se encuentra dentro del Suelo Urbano definido por el Plan General de Ordenación vigente como Área de Planeamiento Diferenciado APD-2, cuya ordenación y determinaciones de gestión y ejecución se remiten al P.A.U. y Plan Parcial aprobados. En base a esto, no se puede obviar que actualmente se encuentra en trámite (Decreto 4096/2010), la declaración de incumplimiento de los deberes legales del promotor de la urbanización del Área de Planeamiento Diferenciado APD-2, procedente del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo", en donde se sitúa la rotonda en cuestión. Dicho procedimiento se encuentra a día de hoy suspendido en tanto se intenta llegar a un acuerdo con los propietarios para finalizar el procedimiento a través de convenio, de acuerdo a lo establecido en el TRLOTCENC. En atención a dicho procedimiento y en vista de la determinación del mismo puede llevarse a cabo mediante convenio, sería razonable proponer la

tramitación de un único convenio en donde se solventen los incumplimientos detectados, se acuerde la terminación de la urbanización completa del Area de Planeamiento Diferenciado, y la asunción expresa del cumplimiento de los deberes legales de los propietarios, en los plazos que se determinen pertinentes, incluidas las obras de urbanización definidas en el proyecto aportado.

Conclusión

1.- El proyecto presentado incumple los parámetros urbanísticos establecidos con la ordenación de la Modificación Puntual aprobada definitivamente del Plan General de Ordenación en vigor, según se ha indicado anteriormente por lo que deberá requerirse la presentación de proyecto reformado que subsane las cuestiones indicadas.

2.- No obstante, previamente a la concesión de la Licencia Urbanística de obra al proyecto de urbanización, deberán de realizarse, previa o simultáneamente, las actuaciones necesarias para la adaptación de las parcelas a la ordenación, con la aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria exigido en la Modificación Puntual.

3.- Respecto a la prestación de garantías, el Plan General de Ordenación establece en su artículo 2.5.6, que el promotor de las obras de urbanización, en el plazo de tres meses desde el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, deberá prestar garantía del 6% del coste de la urbanización.

4.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto, desde esta Oficina Técnica se informa DESFAVORABLEMENTE el proyecto de urbanización presentado, respecto a lo que esta Oficina Técnica compete, debiendo requerirse, previamente a la concesión de la Licencia la subsanación de las cuestiones indicadas en la siguiente propuesta de resolución.

Propuesta de Resolución

1.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto, previamente a la concesión de Licencia Urbanística de Obras, deberá requerirse al promotor:

.....

- Que sea aprobado definitivamente, previa o simultáneamente al proyecto de urbanización, y firme en vía administrativa el proyecto de reparcelación del ámbito definido en la modificación puntual.*
- Que el Ayuntamiento obtenga los terrenos correspondientes a espacios libres públicos dentro del ámbito, mediante la cesión gratuita y libre de cargas de los mismos, según se definen en el documento de Modificación Puntual aprobado, que deberá ser formalizada en el proyecto de reparcelación.*
- Que se acredite la capacidad de actuación de la entidad "Cepheus Consulting, S.L." según se determine jurídicamente, para promover la ejecución del proyecto de urbanización presentado, que modifica el proyecto de urbanización inicial que desarrollaba el Plan Parcial, promovido por la entidad "Playas de Jandía, S.L.".*

- *Al suponer el proyecto de urbanización presentado mayores costes de conservación que los inicialmente asumidos por el promotor inicial del APD-2, se deberá acreditar según proceda, la conformidad del mismo y de todos los propietarios afectados, o bien asumirse dicho mantenimiento por la propiedad de la parcela C-1, lo que deberá constar en el correspondiente proyecto de reparcelación voluntaria prescrito en la Modificación Puntual aprobada definitivamente.*
- *Que sean corregidas según proceda las cuestiones indicadas en el punto 4 de "Consideraciones", presentando proyecto de urbanización reformado.*

2.- En atención al proyecto de declaración de incumplimiento de deberes legales del promotor de la urbanización del Area de Planeamiento Diferenciado APD-2, procedente del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo", iniciado por Decreto de la Alcaldía nº 4096/2010, deberá analizarse jurídicamente la posibilidad de concesión de la licencia al proyecto de urbanización presentado, en función del mencionado expediente de incumplimiento. A estos efectos se indica que las obras definidas en el proyecto de urbanización aportado reforman únicamente el acondicionamiento de la urbanización que afecta al ámbito definido en la Modificación Puntual limitado a la rotonda, y las modificaciones estrictamente necesarias en las conexiones con el resto de infraestructuras urbanas existentes en las calles de la urbanización a las que da frente la rotonda, por lo que puede considerarse (previa realización de las reformas solicitadas en el presente informe) un complemento y modificación adecuados al proyecto de urbanización aprobado en 1988, en función de las determinaciones de la Modificación Puntual aprobada definitivamente.

3.- Una vez cumplidos los requerimientos indicados y caso de considerarse jurídicamente posible la concesión de la licencia al proyecto de urbanización presentado, se condicionará la misma al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- a) El plazo para la terminación de la ejecución de las obras se establece, según lo indicado en proyecto, en 5 meses, estableciéndose un plazo de 2,5 meses para su inicio. Previamente al comienzo de las obras se deberá notificar su inicio al Ayuntamiento, suscribiendo la correspondiente acta de replanteo e inicio de obra, firmada por los agentes intervinientes.*
- b) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de de urbanización descritas en el proyecto presentado, $145.495,91 \times 0,06 = 8.729,70$ euros, que deberá hacerse efectivo en el plazo de 3 meses desde la concesión de licencia.*
- c) La garantía que cubre el coste de ejecución de las obras **de urbanización** comprometidas, no será devuelta hasta la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Pájara, pudiendo ser incautada y ejecutada en caso de incumplimiento.*
- d) El propietario deberá asumir el compromiso de prestación del canon que se establezca según acuerdo con el Ayuntamiento de Pájara, para el mantenimiento de los servicios urbanos del sector (parques y jardines públicos, así como viales, red general de*

alumbrado, redes generales de alcantarillado, de suministro de agua y de energía eléctrica).

- e) *Determinación, antes del comienzo de la obra, de **las alineaciones y rasantes** de la parcela por técnico competente del Ayuntamiento.*
- f) *Una vez terminadas las obras de urbanización, el promotor deberá comunicar al Ayuntamiento su finalización, solicitando su recepción por el trámite reglamentario, de acuerdo con la legislación vigente, para lo que será necesario:*
 - *El **Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias** establece que a la solicitud de recepción de obras de urbanización se acompañará, copia de las **actas de recepción de la obra** (por parte del promotor de la urbanización) realizada por el contratista de que se trate, y descripción de los servicios a que se refiere. A estos efectos, también se acompañará:*
 - *Documentación gráfica donde se precise la obra realmente ejecutada con memoria justificativa de las posibles modificaciones que se hayan tenido que realizar respecto al proyecto aprobado.*
 - *Valoración económica de los diferentes servicios a ceder al Ayuntamiento, en su caso.*
 - ***Documentación final de las obras** ejecutadas compuesta por Memoria con el historial de la obra, describiendo con detalle las características de las obras realizadas tal como se encuentran en el momento de la recepción. Anejos a la memoria, que contendrá entre otros, copia del libro de órdenes, libro de incidencias, ensayos y pruebas realizadas para la comprobación de las características de los materiales y las unidades de obra. Planos de descripción gráfica de las obras realmente ejecutadas. Estado de dimensiones y características de las obras ejecutadas y **Valoración** pormenorizada de las obras correspondientes a la fase que se pretende ceder al Ayuntamiento.*
 - *Será necesario presentar **certificado (o certificados) de los técnicos** directores de las obras, haciendo constar expresa referencia a las obras de las cuales se emiten los correspondientes certificados.*
 - *Habrá que contrastar lo ejecutado con el Proyecto de urbanización aprobado y justificar en la documentación que se aporte que cualquier modificación introducida es no sustancial y admisible.*
 - ***Actas de recepción y certificados de conformidad** otorgados por las empresas suministradoras, respecto a la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de servicios implantadas (unelco, empresa de abastecimiento de agua y depuración, telefonía). **Actas de la puesta en servicio** de las instalaciones eléctricas otorgada por la **consejería competente**.*

Ante el incumplimiento de solicitud de recepción, la Administración incoará, de oficio o a instancia de interesados, los pertinentes expedientes para determinar el alcance de los incumplimientos, exigir su cumplimiento y depurar las responsabilidades a que hubiera lugar.

- g) *La aprobación del presente proyecto de urbanización y la recepción de las obras en él descritas, no exime de las responsabilidades de finalización y entrega de las obras de urbanización completas del Área de Planeamiento Diferenciado APD-2 "Esquinzo-Butihondo", que tiene el promotor de la urbanización y que debe cumplir según se concrete en la resolución del procedimiento iniciado por Decreto de la Alcaldía n° 4096/2010 ...".*

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

Primero.- Requerir a la entidad mercantil "Cepheus Consulting, S.L.", en plazo no superior a quince días y previamente a la resolución definitiva de su solicitud de Licencia Municipal para proyecto de urbanización que reforma parcialmente el proyecto de urbanización inicial del Plan Parcial "Esquinzo-Butihondo", en este Término Municipal, la subsanación de las deficiencias citadas anteriormente y ello conforme a lo especificado en el informe técnico transcrito.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite.

SEXTO.- CEDULAS DE HABITABILIDAD.-

No se presentó, para resolución de la Junta de Gobierno Local, ninguna solicitud de Cédula de Habitabilidad de viviendas.

SEPTIMO.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.-

7.1.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Franco Ramella** (Rfa. Expte. 2/2011 K), por el que solicita Licencia Municipal para ocupación de vía pública con un kiosco destinado a la actividad de "Alquiler de Tablas de Surf" a emplazar en la Avenida del Saladar de Solana Matorral, en este Término Municipal, todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Hernández Suárez) así como atendiendo a la circunstancia de que por esta Corporación se va a proceder en breve plazo a la incoación de procedimiento tendente a la ordenación de la utilización del dominio público local de todo el Municipio mediante la aprobación de la oportuna Ordenanza, en su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Denegar a D. Franco Ramella la Licencia Municipal solicitada para ocupación de la vía pública con un kiosco destinado a la actividad de "Alquiler de Tablas de Surf" a emplazar en la Avenida del Saladar de Solana Matorral, en este Término Municipal y ello hasta tanto no se apruebe y entre en vigor la oportuna Ordenanza Municipal que tendrá por objeto

regularizar la utilización y ocupación del dominio público local de este Municipio, todo ello conforme a lo especificado anteriormente.

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

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta el presente acuerdo, 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 el acuerdo 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.

7.2.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Harald Rund** (R.E. nº 2022), por el que solicita el otorgamiento de Licencia Municipal que autorice la entrada temporal del vehículo 6479-BBC para carga y descarga de enseres y clientes en las inmediaciones del Faro de Solana Matorral (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado (Expte. NeoG 326/2012).

Visto el informe elaborado por la Policía Local, en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... Que visto el caso que se presenta sobre la solicitud de entrada y estacionamiento en el Faro del Saladar de Jandía para un vehículo de la escuela de buceo, deberá efectuarse entre las 09,00 y las 12,00 horas para proceder a dejar y recoger a los submarinistas y material de su escuela privada de buceo con los vehículos matrícula 6479-BBC (Propiedad de D. Harald Rund), el Agente que suscribe entiende que es VIABLE conceder lo solicitado, matizando lo expuesto al comienzo del presente, si bien advertir que la autorización no permite circular dentro de la zona acotada del espacio natural protegido, así como la zona de playa, limitándose la entrada y el estacionamiento exclusivamente hasta la zona aledaña al Faro del Saladar de Jandía, asimismo deberá exponer en el interior del parabrisas de los vehículos la autorización al efecto que deberá ser renovada anualmente ...".

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

Primero.- Conceder a D. Harald Rund la Licencia Municipal instada para entrada temporal de vehículo para carga y descarga de enseres en zona peatonal aledaña al Faro de Solana Matorral, en este Término Municipal, y ello con observancia expresa de los condicionantes dimanantes del informe policial transcrito a continuación mencionados y a salvo de las restantes autorizaciones sectoriales que deban obtenerse para la iniciativa autorizada:

- **Período de validez de la autorización => Del 08/Marzo/2012 al 07/Marzo/2013.**
- **Vehículos autorizados => 6479-BBC.**
- **Tareas autorizadas => Carga y descarga de usuarios y enseres de submarinismo.**
- **Tiempo de duración de realización de tareas autorizadas => Máximo 10 minutos.**

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 toma el presente acuerdo, 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 adoptó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

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

OCTAVO.- PROYECTOS DE OBRAS PUBLICAS.-

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

NOVENO.- INFORMES MUNICIPALES DE PLANES Y PROYECTOS DE OTRAS ADMINISTRACIONES.-

No se presentó, para dictamen de la Junta de Gobierno Local, ningún informe municipal para planes y proyectos de otras Administraciones Públicas.

DECIMO.- CONVENIOS DE COLABORACION.-

Único.- Aprobación del Convenio de Colaboración entre la Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad del Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de Pájara para la realización de un proyecto de fomento educativo en el Municipio.-

Dada cuenta del proyecto de Convenio de Colaboración referido en el encabezamiento del presente acuerdo, a través del que se promueve la colaboración entre ambas Instituciones para realizar un proyecto que impulse la actividad educativa en el Municipio de Pájara y ello a través de distintas actividades didácticas programadas en la Escuela Residencia de Pájara, en particular las vinculadas a las ramas profesionales de Hostelería y Turismo.

Considerando que el Pleno del Ayuntamiento, en acuerdo adoptado con fecha 21 de julio de 2011, ha delegado en la Junta de Gobierno Local la aprobación de los convenios de colaboración de todo orden en tanto en cuanto los mismos no conlleven o impliquen obligaciones de contenido económico para la Corporación Local o, en caso contrario, cuenten con consignación presupuestaria al efecto (B.O.P. nº 101 de 8 de agosto de 2011), como es el caso del presente convenio.

Resultando que la aprobación de la adhesión al citado programa no ha sido dictaminada por la Comisión Informativa correspondiente, tal como exige el artículo 113.1.e) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por lo que de conformidad con el artículo 82.3 del mismo Reglamento es exigible la ratificación de la inclusión del asunto en el orden del día, ratificación que es aprobada por unanimidad de los miembros presentes de la Junta de Gobierno, lo que implica a su vez el quórum de la mayoría absoluta legal de los miembros presentes.

Vista la "Propuesta de Acuerdo" elaborada por la Concejalía de la Agencia de Desarrollo Local, Hotel-Escuela y Guarderías de esta Corporación y en su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, lo que implica a su vez mayoría absoluta legal, ACUERDA:

Primero.- Aprobar el Convenio de Colaboración entre la Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad del Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de Pájara para la realización de un proyecto de fomento educativo en el Municipio.

Segundo.- Facultar al Sr. Alcalde Presidente de la Corporación para la rúbrica del Convenio aprobado.

Tercero.- Dar cuenta del presente acuerdo al Pleno Corporativo en la próxima sesión que celebre.

Cuarto.- Trasladar el mismo además a la Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad del Gobierno de Canarias.

UNDECIMO.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.-

No se trajo, para su resolución por la Junta de Gobierno Local, ningún procedimiento sancionador.

DUODECIMO.- ASUNTOS DE LA ALCALDIA.-

Único.- Visto el informe emitido por la Policía Local con fecha 7 de febrero de 2012, en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... Que vista las quejas de los vecinos, llegadas sobre los problemas de tráfico suscitados en la calle Playa de la Jaqueta de la localidad de Costa Calma y concretamente en el tramo comprendido entre los números 7 y 27 de la citada vía, es por lo que, girada visita al lugar se observa un estrechamiento en la calzada a partir del cruce con la calle Puerto de la Cebada, por lo que en algunos puntos, los vehículos tienen que maniobrar con cierta dificultad a fin de continuar la marcha por la calle en cuestión.

Que una forma de resolver el problema radicaría en prohibir el estacionamiento, mediante la señalización de una línea continua amarilla, entre los números 27 y 7 de la calle Playa de la Jaqueta, asimismo y aprovechando que quedaría éste margen libre de vehículos, se podría trazar en el centro de vía las líneas de delimitación de dos carriles, con lo que los vehículos circularían con mayor fluidez y seguridad ...".

Visto igualmente el informe emitido por el Ingeniero Municipal (Sr. Martínez Calaco), que reza como sigue:

" ... Antecedentes

Con Registro de Salida Ref: 666/AN-40 de fecha 07/02/2012 el Inspector-Jefe de la Policía Local de Pájara remite informe elaborado por Subinspector de la Policía Local de Pájara nº 12898, con Asunto "Informe sobre propuesta de reordenación del tráfico en la Calle Playa de la Jaqueta de Costa Calma".

Objeto

En el Plan General de Ordenación Urbana del 1989, en el Apartado 6.2.29. Condiciones de Diseño de la Red Viaria

Consideraciones

- ❖ *Para la realización del informe se realizó una visita a la zona, para poder medir el ancho de calzada disponible y la situación actual de ordenación del tráfico de la zona.*
- ❖ *Entre la Calle Taburiente y el N° 25 de la calle, no hay señalización vial horizontal que ordene el tráfico. La anchura de la calle es de 8,5 ml aproximadamente, aparcen vehículos a ambos lados de la calle y está permitida la circulación en ambos sentidos.*
- ❖ *En el Plan General de Ordenación Urbana del 1989, Apartado 6.2.29. Condiciones de Diseño de la Red Viaria, no se concreta la anchura mínima para la red viaria pública. En la Orden de 27 de Diciembre de 1999, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras (BOE de 2 de Febrero de 2000), Apartado 7.3.1 Elementos y dimensiones de la Sección Transversal en planta recta y curva, Tabla 7.1 recoge que para carreteras convencionales de calzada única con velocidad de proyecto 40 Km/h e IMD<2000, la anchura de carril mínima es de 3 ml. Se toma este criterio para establecer la dimensión mínima de carriles.*
- ❖ *En el Plan General de Ordenación Urbana del 1989, en el Apartado 6.2.30. Condiciones de los estacionamientos, Punto 4 recoge "El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de 220 cm de anchura situadas entre las aceras y la calzada.*
- ❖ *Tal y como se mencionó anteriormente, en la calle aparcen vehículos a ambos lados y se permite circulación en ambos sentidos, con lo cual el ancho mínimo que tendría que disponer la calzada es de 10,4 ml. Como la anchura de calle es de 8,5 ml aproximadamente, se tendría que dejar un solo carril de circulación o impedir el aparcamiento en uno de los lados.*
- ❖ *No hay mucha demanda de aparcamiento en esta calle y dejando zona de aparcamiento a un lado de la calle sería suficiente.*
- ❖ *El Subinspector de la Policía Local de Pájara, ante las quejas de los vecinos, propone prohibir el estacionamiento, mediante la señalización de una línea continua amarilla, entre los números 27 y 7 de la calle Playa de la Jaqueta, señalar la línea delimitadora de los dos carriles de circulación.*
- ❖ *Con esta propuesta, la anchura mínima de calzada a disponer es de 8,5 ml (2,20-3,00-3,00- más 3 marcas de señalización lineal de 10 cm de ancho).*
- ❖ *Se tendría que disponer señalización horizontal amarilla de prohibido el estacionamiento en el lado de los números impares de la calle, señalar con línea continua la separación de los carriles, dejando línea discontinua en las zonas de acceso a distintas edificaciones y señalar con línea discontinua la delimitación de la zona de aparcamiento. Se puede permitir el acceso a edificaciones cruzando carriles de sentido de circulación contrario, debido a que es una recta y tiene buena visibilidad.*

Conclusiones

- *Actualmente no existe ordenación viaria de la zona, aparcando vehículos a ambos lados de la calle y circulando vehículos en ambos sentidos de circulación, sin disponer la calzada de la anchura mínima necesaria para ello.*
- *Vista la propuesta del Subinspector de la Policía Local de Pájara 12898, se considera adecuada, consistiendo la propuesta en prohibir el estacionamiento en un lado de la calle y disponer señalización vial que delimite una zona de aparcamiento en línea y dos carriles de circulación ...".*

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

Primero.- Tomar conocimiento de los informes anteriormente transcritos y ordenar a los servicios municipales correspondiente la realización de las actuaciones precisas para posibilitar la ordenación del tráfico rodado de la c/ Playa de la Jaqueta, entre los números de gobierno 7 y 27 de la misma, conforme se expresa en ambos informes.

Segundo.- Trasladar el presente acuerdo a la Policía Local y a la Concejalía de Obras Públicas Municipales, Parques, Jardines y Parque Móvil a los efectos de que por las mismas se dicten las medidas descritas anteriormente.

DECIMO TERCERO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-

No se formularon.

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