

**ACTA DE LA SESION ORDINARIA**  
**CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**  
**EL DIA 11 DE JULIO DE 2011**

**ASISTENCIA:**

- **Presidencia:**  
D. Rafael Perdomo Betancor.
  
  - **Concejales:**  
Dña. Rosa Bella Cabrera Noda.  
D. Farés Sosa Rodríguez.  
D. Antonio C. González Cabrera.  
D. Diego B. Perera Roger.
  
  - **Secretario General:**  
D. Antonio J. Muñecas Rodrigo.
  
  - **Ausentes:**  
D. Ignacio Perdomo Delgado y Dña. Damiana Pilar Saavedra Hernández, quienes excusaron su asistencia ante la Presidencia, el primero, por tener que atender requerimiento judicial social cursado en el ámbito particular, y la segunda, por motivos de enfermedad.
- 

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas del día once de julio del año dos mil once, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde titular, D. *Rafael Perdomo Betancor*, con la asistencia de los señores Concejales que en el encabezamiento se expresan, al objeto de celebrar sesión ordinaria en primera convocatoria para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 2710/2011, de 7 de julio.

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 27 de junio de 2011.

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, todo ello conforme al artículo 91.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

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

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

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

**3.1.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Dinosol Supermercados, S.L.**" (Rfa. Expte. 26/2004 A.C.), que solicita la reglamentaria Licencia Definitiva para abrir al público un establecimiento que habrá de dedicarse a la actividad de "Supermercado" (Epígrafe fiscal 6474), ubicado en los locales nº 10, 11, 12 y 13 del Edificio "Palm Garden" – Avenida del Saladar nº 5 de Solana Matorral (T.M. Pájara).

Resultando que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local tomado en sesión de 21 de julio de 2005 se concedió a la sociedad interesada Licencia para instalación y puesta en marcha de la actividad, condicionada al cumplimiento de una serie de condiciones establecidas por el Cabildo Insular de Fuerteventura, las cuales, según consta en los informes emitidos los Técnicos Municipales, han sido cumplidas en su totalidad.

Considerando que por tales razones no cabe sino otorgar la Licencia Definitiva de Apertura solicitada.

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Dinosol Supermercados, S.L." Licencia Definitiva para la apertura de un establecimiento dedicado al ejercicio de la actividad de "Supermercado" emplazado en los locales nº 10, 11, 12 y 13 del Edificio "Palm Garden" – Avenida del Saladar nº 5 de Solana Matorral, en este Término Municipal, al haberse dado cumplimiento a las condiciones establecidas en el acuerdo tomado por este órgano municipal en sesión de 21 de julio de 2005, por el que se otorgaba la Licencia de instalación y funcionamiento de la actividad indicada.

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

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

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

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

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

**3.2.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Costa Calma 10, S.A.**" (Rfa. Expte. 34/2004 A.C.), solicitando Licencia de Apertura de un establecimiento destinado a la actividad de "Hospedaje en Hoteles y Moteles de 4\*" (Epígrafe fiscal 681), emplazado en la c/ Punta Roquito nº 2 de Costa Calma (T.M. Pájara).

Resultando que admitida a trámite la petición por Providencia de la Alcaldía de 25 de noviembre de 2004, se cumplimentaron las disposiciones aplicables al caso, entre ellas, las relativas a información pública, notificaciones a propietarios colindantes, informes de la Oficina Técnica, responsables de la Unidad Municipal de Salud Pública, etc., con el resultado que obra en el expediente de su razón.

Resultando que a los efectos del artículo 16 de la Ley 1/998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas, se remitió el expediente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura adjunto a oficio suscrito por la Alcaldía con fecha 21 de febrero de 2011, calificando éste la actividad como "MOLESTA", por constituir una incomodidad por los ruidos y vibraciones que produzca o olores que se eliminen; "NOCIVA", por dar lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan ocasionar daños al medio ambiente en general; "INSALUBRE", por dar lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana; y "PELIGROSA", por almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves de incendios.

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

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Costa Calma 10, S.A." Licencia para instalación y puesta en marcha de una actividad destinada a "Hospedaje en Hoteles y Moteles 4\*", en el establecimiento emplazado en la c/ Punta del Roquito nº 2 de Costa Calma (T.M.

Pájara), bajo las siguientes condiciones, sin cuyo cumplimiento en plazo no superior a DOS MESES, se entenderá la licencia caducada a todos los efectos:

a) GENERALES:

- 1) Se deberá cumplir con los requisitos higiénico-sanitarios de la instalaciones y personal establecidos en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- 2) La actividad deberá cumplir los requisitos higiénico-sanitarios de las instalaciones y personal establecidos en el artículo 22.1.3) del citado R.D. 1138/1990.
- 3) Que de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 23 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, no podrá comenzar a ejercerse la actividad de que se trate, sin la adopción de las medidas correctoras establecidas en la Licencia y sin que antes se gire visita de comprobación por el Funcionario Técnico de la Administración que haya dictado la resolución competente por el objeto de la inspección, la cual deberá ser solicitada por la representación de la sociedad interesada, incorporando al expediente de su razón, en plazo no superior a DOS MESES, la documentación seguidamente detallada:
  - Acreditación del cumplimiento de la normativa sobre seguridad y protección contra incendios, mediante la presentación de autorización emitida por el Organismo correspondiente que acredite que la obra ejecutada cumple lo dispuesto en el Decreto 305/1996 (y modificaciones posteriores) sobre medidas de seguridad y protección contra incendios en establecimientos turísticos alojativos.
  - Acreditación del cumplimiento de la normativa sobre instalaciones eléctricas, mediante certificado final de obra suscrito por el director de obra, certificado suscrito por el instalador (boletín de la instalación) y contrato de mantenimiento.
  - Acreditación del cumplimiento de la normativa sobre instalaciones de fontanería, mediante certificado final de obra suscrito por el director de obra, certificado suscrito por el instalador (boletín de la instalación) y contrato de mantenimiento.
  - Acreditación del cumplimiento de la normativa sobre instalaciones de G.L.P., mediante certificado final de obra suscrito por el director de obra y certificado suscrito por el instalador (tríptico de la instalación).
  - Acreditación del cumplimiento de la normativa sobre instalaciones térmicas (climatización, agua caliente sanitaria, calentamiento de piscinas, 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, si la potencia térmica de la instalación es superior a 100 kW.

- Acreditación del cumplimiento de la normativa sobre otras instalaciones, equivalente a las anteriores.
- Certificado final de obras correspondiente a los reformados o anexos de los proyectos correspondientes o proyecto en el que se describan las medidas correctoras.

b) ESPECIALES:

- 1) Se condiciona la apertura al cumplimiento de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales en vigor y al Título II, condiciones generales de los centros de trabajo y de los mecanismos y medidas de protección, de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene de Trabajo, así como al artículo 37 de la Ley 1/1998 y Decretos que lo desarrollan y a que el nivel de emisión de ruidos no supere los límites legales establecidos.
- 2) También deberá comprobarse que se cumpla con las siguientes condiciones técnicas:
  - Los ruidos y vibraciones de las distintas máquinas se anularán con un adecuado equilibrio estático y dinámico de los mismos; las bases poseerán tacos antivibratorios que los aíslen de las estructuras y suelo de los edificios de tal manera que los ruidos y vibraciones propios de todos los elementos queden atenuados hasta los niveles exigidos por la normativa municipal.
  - En ningún caso se superarán los niveles de ruidos y vibraciones máximos permitidos por la normativa municipal vigente y que se cifran en 45 dbA.
  - Se deberá comprobar que quede reflejado en el correspondiente Certificado Final de Obras, el cumplimiento de la norma básica NBE-CPI/96, todo ello conforme al artículo 3 de la misma.

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 las Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

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

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su

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

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

**3.3.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Jandía Playa, S.A.**" (Rfa. Expte. 33/2005 A.C.), solicitando Licencia de Apertura de un establecimiento destinado a la actividad de "Alojamiento en Hoteles y Moteles 4\*" (Epígrafe fiscal 681), emplazado en la c/ Gran Canaria nº 2 de Esquinzo (T.M. Pájara).

Resultando que admitida a trámite la petición por Providencia de la Alcaldía de 15 de junio de 2006, se cumplimentaron las disposiciones aplicables al caso, entre ellas, las relativas a información pública, notificaciones a propietarios colindantes, informes de la Oficina Técnica, responsables de la Unidad Municipal de Salud Pública, etc., con el resultado que obra en el expediente de su razón.

Resultando que a los efectos del artículo 16 de la Ley 1/998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas, se remitió el expediente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura anexo a oficio de la Alcaldía suscrito con fecha 21 de febrero de 2011, calificando éste la actividad como "MOLESTA", por constituir una incomodidad por los ruidos y vibraciones que produzca y por los humos y olores que elimine; "INSALUBRE", por dar lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana; "NOCIVA", por dar lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola y, en general, al medio ambiente; y "PELIGROSA", por manipular susceptibles de originar riesgos graves por combustiones y explosiones para las personas o los bienes.

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

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Jandía Playa, S.A." Licencia para instalación y puesta en marcha de una actividad destinada a "Alojamiento en Hoteles y Moteles de 4\*", en el establecimiento emplazado en la c/ Gran Canaria nº 2 de Esquinzo (T.M. Pájara), bajo las siguientes condiciones, sin cuyo cumplimiento en plazo no superior a DOS MESES, se entenderá la licencia caducada a todos los efectos:

a) GENERALES:

- 1) Se deberá cumplir con los requisitos higiénico-sanitarios establecidos en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, en el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- 2) La licencia para la implantación de la actividad deberá garantizar la dotación de agua potable necesaria para el desarrollo de las mismas, conforme a lo previsto en el artículo 15 del R.D. 1138/1990 (B.O.E. de 14/Sept/1990).
- 3) Que de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 23 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, no podrá comenzar a ejercerse la actividad de que se trate, sin la adopción de las medidas correctoras establecidas en la Licencia y sin que antes se gire visita de comprobación por el Funcionario Técnico de la Administración que haya dictado la resolución competente por el objeto de la inspección, la cual deberá ser solicitada por la representación de la sociedad interesada, incorporando al expediente de su razón, en plazo no superior a DOS MESES, la documentación seguidamente detallada:
  - Acreditación del cumplimiento de la normativa sobre seguridad y protección contra incendios, mediante los siguientes extremos:
    - Autorización emitida por el Organismo correspondiente que acredite que la obra ejecutada cumple lo dispuesto en el Decreto 305/1996 (y modificaciones posteriores) sobre medidas de seguridad y protección contra incendios en establecimientos turísticos alojativos.
    - Certificado de la empresa instaladora donde conste que las instalaciones de protección contraincendios se han ejecutado de acuerdo con el proyecto previamente presentado y que se han facilitado al comprador o usuario de las mismas la documentación técnica e instrucciones de su buen uso y conservación, firmado por técnico titulado competente designado por la misma.
    - Certificado de extintores.
    - Contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra-incendios, según lo dispuesto en el Real Decreto 1.942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios, o norma que lo sustituya.
  - Acreditación del cumplimiento de la normativa sobre instalaciones eléctricas, mediante certificado final de obra suscrito por el director de obra, certificado suscrito por el instalador y contrato de mantenimiento.

- Acreditación del cumplimiento de la normativa sobre instalaciones de fontanería, mediante certificado final de obra suscrito por el director de obra, certificado suscrito por el instalador y contrato de mantenimiento, si fuese preceptivo.
- Acreditación del cumplimiento de la normativa sobre instalaciones de G.L.P., mediante certificado final de obra suscrito por el director de obra, certificado suscrito por el instalador (tríptico de la instalación) y contrato de mantenimiento, si se dispone de depósitos fijos.
- Acreditación del cumplimiento de la normativa sobre instalaciones de suministro de combustible, mediante certificado final de obra suscrito por el director de obra, certificado suscrito por el instalador y contrato de mantenimiento, en el caso de que sea exigible.
- Acreditación del cumplimiento de la normativa sobre instalaciones térmicas (climatización, agua caliente sanitaria, calentamiento de piscinas, etc.) mediante certificado final de obra suscrito por el director de obra, certificado suscrito por el instalador y contrato de mantenimiento, si la potencia térmica de la instalación es superior a 100 kW.
- Acreditación del cumplimiento de la normativa sobre otras instalaciones, equivalente a las anteriores.
- Certificado final de obras del proyecto de medidas correctoras.
- Se tendrán que solicitar las correspondientes licencias urbanísticas para los proyectos de obras e instalaciones que no dispongan de las mismas, entre los que se encuentran los siguientes:
  - Instalación solar de producción de ACS y calentamiento del agua de la piscina.
  - Ampliación y/o rehabilitación de instalaciones existentes (ventilación, fontanería, saneamiento, electricidad, climatización y supresión de barreras), cuyo presupuesto se indica en el proyecto nº 5.

b) ESPECIALES:

- 1) Se condiciona la apertura al cumplimiento de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales en vigor y al Título II, condiciones generales de los centros de trabajo y de los mecanismos y medidas de protección, de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene de Trabajo, así como al artículo 37 de la Ley 1/1998 y Decretos que lo desarrollan y a que el nivel de emisión de ruidos no supere los límites legales establecidos.



2) También deberá comprobarse que se cumpla con las siguientes condiciones técnicas:

- Se deberá disponer previamente a la resolución de otorgamiento de la Licencia de Apertura Definitiva de la actividad de la autorización de puesta en marcha de instalaciones industriales a otorgar por la Dirección General de Industria y Energía del Gobierno de Canarias para todas las instalaciones industriales del hotel.
- El establecimiento deberá cumplir con las prescripciones del Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
- En ningún caso se sobrepasarán los niveles de ruidos y vibraciones permitidos por la normativa municipal vigente, los cuales se cifran en 45 dbA.

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

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

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

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

**3.4.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Pedro Manuel Montañez Mesa** (Rfa. Expte. 7/2007 A.C.), que solicita la Licencia de Apertura de un local situado en la c/ Marinero nº 15 del casco urbano de Ajuy (T.M. Pájara), destinado a las actividades de "Otros Cafés y Bares" (Epígrafe fiscal 6732 1) y "Galería de Arte" (6156 1), según proyecto técnico que acompaña.

Resultando que admitida a trámite la petición, sometido el expediente a información pública, notificado personalmente a los vecinos y propietarios más próximos e informado por los Técnicos Municipales y responsables de la Unidad Municipal de Salud Pública, con los resultados que obran en el expediente de su razón.

Considerando que es competencia de esta Junta de Gobierno Local emitir informe al respecto.

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

Primero.- Informar favorablemente la solicitud de referencia y notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura junto con el expediente así tramitado a los efectos previstos en el artículo 16 y siguientes de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.

**3.5.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Eulalio Marichal Torres** (Rfa. Expte. 32/2007 A.C.), que solicita la Licencia de Apertura de un local situado en Lugar Puerto Nuevo (T.M. Pájara), destinado a la actividad de "Otros Cafés y Bares" (Epígrafe 6732), según proyecto técnico que acompaña.

Resultando que admitida a trámite la petición, sometido el expediente a información pública, notificado personalmente a los vecinos y propietarios más próximos e informado por los Técnicos Municipales y responsables de la Unidad Municipal de Salud Pública, con los resultados que obran en el expediente de su razón.

Considerando que es competencia de esta Junta de Gobierno Local emitir informe al respecto.

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

Primero.- Informar favorablemente la solicitud de referencia y notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura junto con el expediente así tramitado a los efectos previstos en el artículo 16 y siguientes de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.

**3.6.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Emplea Selección ETT, S.L.**" (Rfa. Expte. 4/2011 A.E.), en orden a la

obtención de Licencia Municipal de Apertura de un establecimiento destinado a la actividad de "Servicio de Colocación y Suministro de Personal" (Epígrafe fiscal 8496), sito en la c/ Diputado Manuel Velázquez Cabrera nº 30-B de Morro Jable(T.M. Pájara), según proyecto técnico obrante en el expediente.

Visto igualmente el informe emitido por parte del Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea), del que se desprende que la actuación pretendida cumple con las normas y ordenanzas que le son de aplicación, en su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Emplea Selección ETT, S.L." Licencia Municipal de Apertura para el ejercicio de la actividad de "Servicio de Colocación y Suministro de Personal", en establecimiento ubicado en la c/ Diputado Manuel Velázquez Cabrera nº 30-B de Morro Jable, en este Término Municipal, y ello conforme a lo expresado en el informe técnico antes citado.

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

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

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

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

**3.7.-** Dada cuenta del expediente tramitado por esta Corporación (Rfa. Expte. 2/2011 E.P.), en orden a la tramitación de Licencia Municipal que autorice el desarrollo de espectáculos de promoción turística durante la celebración del **Campeonato Mundial de Windsurfing y Kiteboarding 2011** a llevar a cabo desde el día 22 de julio al 7 de agosto de 2010, ambos inclusive, en las Playas de Sotavento - Jandía, en este Término Municipal, todo ello conforme a las prescripciones de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos

Públicos y Actividades Clasificadas y todo ello de conformidad con el proyecto técnico elaborado por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas D. Oscar Rodríguez Hernández.

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

" ... Objeto

*Se redacta el presente informe con el objeto de declarar la viabilidad de desarrollo de Espectáculos Públicos nocturnos, promovidos por la entidad referida en el epígrafe y consistentes en la celebración de diversos actos de promoción turística y entretenimiento, que se desarrollarán en una carpa instalada al efecto en una zona de servidumbre de costas en la Playa de Sotavento de este Municipio, en las fechas comprendidas entre el 22 de julio y 7 de agosto de 2010, y en horario que se estima comprendido entre las 21,00 horas y las 5,00 horas de los días domingo, lunes, martes y miércoles; entre las 21,00 horas y las 5,30 horas de los días jueves y viernes; y, entre las 21,00 horas y las 6,00 horas de los días sábado.*

#### Consideraciones

*1.- Los espectáculos de referencia, se efectuaran en las fechas y horarios anteriormente mencionados, en una carpa instalada al efecto, en la que se ubica un escenario, pista de baile, camerinos, barra de bar, aseos independientes para hombres y mujeres y puestos de control de seguridad, en una superficie aproximada de 2.170 m2, todo ello en base a proyecto redactado por el técnico municipal D. Oscar Rodríguez Hernández.*

*Las actividades a desarrollar comprenden:*

- *Inauguración del evento.*
- *Entrega de trofeos.*
- *Actuaciones varias de promoción.*

*2.- Con el fin de garantizar el normal desarrollo de la actividad solicitada, se hace necesario y obligatorio, el cumplimiento de las siguientes normativas:*

*1.1).- Ley 1/1998, de Régimen Jurídico de los espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.*

***OBJETIVO:** El art. 36.2 de la Ley dice: "Que las actividades de temporada, entendidas por tales aquellas que no tengan una duración temporal superior a 3 meses consecutivos al año, que realicen servicios de comidas, bebidas, espectáculos públicos o actividades recreativas, deberán garantizar, en todo caso, comodidad, salubridad, seguridad y respeto al descanso de los vecinos, pudiendo quedar exentas de otras prevenciones requeridas para actividades de mayor entidad. También deberán tener un seguro de responsabilidad civil".*

***CUMPLIMIENTO:** En base a la documentación presentada, y con respecto al cumplimiento de lo expresado en la referida Ley, se hace constar lo siguiente:*

- *Se aporta informe sobre las medidas de seguridad (accesos y evacuación).*
- *Se aporta certificado de que se dispone de materiales y personal para prestación de primeros auxilios.*
- *Se indica el aforo máximo previsto (restringido a 3.277 personas según DB-SI del Código Técnico de la Edificación).*
- *No se aporta certificado del seguro de responsabilidad civil, que deberá constituirse en base al aforo estimado.*
- *Se considera que el horario y cierre de la actividad especificada, cumple con la Ordenanza Municipal que regula los horarios especiales de apertura y cierre y con el Decreto 193/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba los horarios de apertura y cierre de determinadas actividades y espectáculos públicos sometidos a la Ley 1/1998, de 8 de enero.*

*1.2).- Ordenanza Municipal de Limpieza.*

*OBJETIVO: La referida Ordenanza, indica como y donde deben eliminarse los residuos sólidos y líquidos que se produzcan.*

*CUMPLIMIENTO: En base a lo expuesto en la referida ordenanza, deberá cumplirse lo siguiente:*

- *La basura que se produzca, deberá colocarse en bolsas correctamente cerradas y depositadas en los contenedores que el ayuntamiento coloque para ello.*

*1.3).- Real Decreto 3484/2000, de Comidas Preparadas; Real Decreto 2207/1995 de Higiene de los alimentos; Real Decreto 202/2000 de Manipulación de Alimentos.*

*El solicitante, deberá tener en cuenta la normativa citada anteriormente, en el caso de que la actividad contemple el servicio de comidas o bebidas.*

*1.4).- El proyecto presentado, CUMPLE así mismo con las normativas específicas de:*

- *Actividades Clasificadas.*
- *Seguridad contra incendios.*
- *En el apartado 4.4 de la memoria del proyecto se menciona que "...Se dispondrá de extintores en número suficiente para que el recorrido real desde cualquier origen de evacuación hasta un extintor no supere los 15 metros, teniendo cada uno de los extintores una eficacia como mínimo de 21A-113B".*

*Sin embargo, en el plano nº 3 del proyecto presentado solo se grafían 3 extintores, con lo cual no se da cumplimiento a lo dicho anteriormente. Por lo tanto, se deberá*

instalar al menos 9 (nueve) extintores portátiles de 6Kg de eficacia 21A-113B, según plano adjunto.

- *Accesibilidad.*
- *Vertidos (garantiza sistema de eliminación de residuos).*
- *Salvamento y Protección Civil.*
- *Policía.*
- *Salubridad e Higiene.*

#### Conclusiones

*En base a la legislación vigente, a la documentación presentada por el solicitante, y a todo lo expresado en el presente informe, se considera viable autorizar la licencia para el desarrollo del espectáculo público que se solicita, CONDICIONANDO la concesión de la referida licencia al cumplimiento de los siguientes puntos:*

#### 1.- UBICACIÓN, FECHAS Y HORARIO:

- *Ubicación: La que se hace constar en el proyecto presentado.*
- *Fecha de la actividad: Del 22 de julio al 7 de agosto de 2011.*
- *Horario:*
  - *Domingo, lunes, martes y miércoles: de 21,00 h a 5,00 h.*
  - *Jueves y viernes: de 21,00 h a 5,30 h.*
  - *Sábado: de 21,00 h a 6,00 h.*

#### 2.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE:

- *El Ayuntamiento, designará a los técnicos competentes y suficientes de entre los servicios de Sanidad y Protección Civil, que velarán por el cumplimiento de la legislación y normativa que afecta a la actividad de referencia y a todo lo expresado en el presente informe, debiéndose considerar sus decisiones vinculantes a la obligatoriedad de su cumplimiento.*
- *El aforo permitido debe considerarse en base al que se consigne en el seguro de responsabilidad civil que deberá obligatoriamente contratarse por la organizadora del evento e incorporar copia del mismo al presente procedimiento administrativo.*

#### 3.- AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS Y PLANES DE SEGURIDAD:

*El desarrollo del referido espectáculo público deber ajustarse estrictamente a la autorización condicionada otorgada por la Demarcación de Costas de Canarias así como al plan de seguridad que deberá elaborar la Policía Local y al Plan de Actuación de Seguridad a*

*redactar por la Jefatura de Seguridad y Emergencias del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura.*

*Igualmente deberá respetarse los extremos enunciados en la Declaración de Impacto Ecológico del Estudio Básico de Impacto Ecológico recogido en el proyecto que nos ocupa así como los condicionantes fijados en la autorización administrativa otorgada por el Consejo Insular de Aguas obrante en el expediente así como a los que se pudieran mencionar en cualquiera otra de las autorizaciones y/o dictámenes sectoriales interesados previamente ante distintas Administraciones Públicas (Cabildo Insular de Fuerteventura, Demarcación de Costas de Canarias, Dirección General de Urbanismo, etc).*

**4.- CUMPLIMIENTO DEL DB-SI del C.T.E. "Seguridad en caso de incendios".-**

*Se deberán cumplir el aforo máximo de público no superior a 3.277 personas en la Carpa de Espectáculos Nocturnos.*

*Se deberán instalar nueve (9) extintores portátiles de 6 kg de eficacia 21A-113B, según plano adjunto ...".*

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

Primero.- Aprobar la pertinente Licencia Municipal para la realización del espectáculo público nocturno derivado del "Campeonato Mundial de Windsurfing y Kiteboarding 2011" previsto en las Playas de Sotavento – Jandía (T.M. Pájara) con observancia expresa de los condicionantes dimanantes del informe técnico antes transcritos y conforme a las prescripciones del artículo 6.2 la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas especificar lo siguiente:

- a) Espectáculo autorizado: Campeonato Mundial de Windsurfing y Kiteboarding.**
- b) Lugar donde ha de desarrollarse: Playas de Sotavento – Jandía – T.M. Pájara.**
- c) Fecha y horario de celebración: Del 22 de julio al 7 de agosto de 2011, ambos inclusive; De 21,00 a 05,00 horas los días domingo, lunes, martes y miércoles; De 21,00 a 05,30 horas los días jueves y viernes; y de 21,00 a 6,00 horas los días sábado.**
- d) Aforo máximo: 3.277 personas.**
- e) Titular y responsable: Ayuntamiento de Pájara.**

Segundo.- Condicionar igualmente la validez de la presente Licencia a la efectiva concertación de un seguro de responsabilidad civil que responda de daños que pudieran producirse a terceros, a la instalación de los extintores de incendios señalados en el plano que

se anexa a la presente resolución así como la obtención y observancia del contenido de las restantes autorizaciones sectoriales que sean preceptivas para la presente actuación.

Tercero.- Dar traslado del presente acuerdo a los servicios municipales correspondientes para que sea llevado a puro y debido efecto.

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

**4.1.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Rafael Winter Althaus** (Rfa. Expte. 2/86 L.U.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en la reforma y mejora de la edificación existente en la parcela nº 21 del Polígono 10-8-A – c/ El Sol nº 2 de Solana Matorral (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

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

#### *“ ... Antecedentes*

*1.- El Plan General de Ordenación que se considera vigente, actualmente, es el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, y aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas se encuentran publicadas en el BOP. nº 82, de 22 de junio 2007. En dicho documento la edificación en cuestión se encuentra dentro del casco urbano de Solana del Matorral.*

*2.- Por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno, de 6 de junio de 1986, se concedió a D. Rafael Winter Althaus, licencia urbanística para proyecto de vivienda, situado en la parcela 10-8-A del casco urbano de Morro Jable. Posteriormente, por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 22 de marzo de 1988, se concede la licencia de primera ocupación de la edificación en cuestión.*

*Posteriormente, por Decreto nº 1460/1998, de 6 de agosto, se concedió licencia urbanística de obra a proyecto de ampliación de bungalow en la parcela de referencia, a la que fue concedida licencia de primera ocupación por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 22 de marzo 1988.*

#### *Consideraciones*

*1.- Se presenta proyecto de reforma y mejoras de las zonas exteriores de la edificación existente. Se pretende renovar zonas de pavimentos y detalles exteriores, colocación de rampa, sustitución de hueco de un cuarto trastero, sustitución de carpintería en salón por otra similar adaptada al CTE, sustitución de canalizaciones, sumideros y desagües, refuerzo de elementos auxiliares y ventilaciones en cubierta, reparaciones en la formación de pendientes y gárgolas de cubierta. Las obras recogidas en el proyecto se consideran como de mantenimiento y conservación en los edificios, entendiéndose por éstas la sustitución de elementos dañados por otros similares. El proyecto define la sustitución de la red de evacuación de aguas fecales existente por una red enterrada, separando los conductos de la parcela de referencia y la*



*parcela colindante, aunque el solicitante ha presentado el desistimiento en la ejecución de esta parte diferenciada del proyecto.*

*La edificación en cuestión, según se indica en el expediente, fue terminada en 1988, según el proyecto que obra en el expediente.*

*2.- La edificación, aunque se corresponde con el uso previsto, no cumple con todos los parámetros de la ordenanza de aplicación actual B-1, establecida por el PGO vigente, al no respetar la separación a linderos de 3 m y exceder de la edificabilidad permitida en la parcela. Por tanto, podría considerarse en situación legal de fuera de ordenación, al entrar en vigor el actual Plan General de Ordenación, por lo que no podrán realizarse en ella obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, que supongan incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble, conforme al Art 3.2.1 y 3.2.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General y el art. 44.4 del TR de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.*

*Se considera que las obras pretendidas, se pueden considerar de mantenimiento, conservación y consolidación, no constando en esta oficina técnica que se haya abierto expediente disciplinario alguno a la edificación, ni está prevista la expropiación del inmueble.*

*3.- El solicitante ha desistido expresamente de la realización de las canalizaciones de red de evacuación de aguas fecales de la edificación afectadas por la franja de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre y por tanto, no es necesario obtener la Autorización de la Viceconsejería de Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias para la ejecución de obras en la franja de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre.*

#### Conclusiones

*1.- En conclusión con las consideraciones expuestas, desde ésta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE el proyecto presentado, excluyendo del mismo la ejecución de obras de sustitución de la red de evacuación de aguas fecales, que afectan a la franja de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre.*

*2.- Dado que las diferentes actuaciones de reforma planteadas en proyecto se encuentran bien diferenciadas, se propone la concesión de licencia para la totalidad de las obras definidas, salvo para las obras de demolición y reposición de red de saneamiento existente y conexión con la red pública que discurre por el Paseo Marítimo.*

#### Propuesta de Resolución

*Por tanto, procede la concesión de la licencia solicitada para las obras de reforma exterior de la edificación existente, situada en la Parcela nº 21, Polígono 10-8-A, Solana del Matorral, consistentes en la renovación de zonas de pavimentos y detalles exteriores, colocación de rampa, sustitución de hueco de un cuarto trastero, sustitución de carpintería en salón por otra similar adaptada al CTE, sustitución de canalizaciones, sumideros y desagües, refuerzo de elementos auxiliares y ventilaciones en cubierta, reparaciones en la formación de*

*pendientes y gárgolas de cubierta, según el proyecto aportado excepto las obras de sustitución de red de evacuación de aguas fecales y conexión con la red pública que discurre por el Paseo Marítimo ...".*

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

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

Primero.- De conformidad con el informe técnico transcrito, conceder a D. Rafael Winter Althaus Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de reforma y mejora de la edificación existente en la parcela nº 21 del Polígono 10-8-A – c/ El Sol nº 2 de Solana Matorral (T.M. Pájara), y ello con excepción hecha de las obras de sustitución de red de evacuación de aguas fecales y conexión con la red pública que discurre por el Paseo Marítimo toda vez que por el interesado se ha presentado desistimiento expreso para la ejecución de éstas según consta en la documentación obrante en el expediente de su razón.

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

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

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

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

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

Conforme a lo previsto en el apartado 2 del mismo precepto legal, se pone en conocimiento del titular de la Licencia Urbanística que se podrá conceder prórroga de los plazos de la misma por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa

solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la finalización de las obras, y ello siempre que los actos amparados por Licencia Urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

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

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

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

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

**4.2.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la **Comunidad de Propietarios "Club Ancora"** (Rfa. Expte. 5/87 L.U.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en el aumento de altura del vallado existente en el conjunto "Club Ancora" – Polígono D-1 del APD-5 "Cañada del Río", en este Término Municipal, de conformidad con los documentos adjuntos.

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

" ... *Antecedentes*

*1.- El Plan General de Ordenación que se considera vigente, actualmente, es el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, y aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas se encuentran publicadas en el BOP. n° 82, de 22 de junio 2007. En dicho documento se recogió como Suelo Urbano, Área de Planeamiento Diferenciado APD-5, Cañada del Río, cuya ordenación se remite al Plan Parcial aprobado en su día, que dividía el ámbito en polígonos para su posterior ordenación mediante Estudios de Detalle.*

### Consideraciones

1.- Según el Estudio de Detalle aprobado definitivamente y las normas urbanísticas del Plan Parcial, se consideran permitidos los vallados de parcela de una altura 1,60 m con elementos de fábrica (elementos opacos) y hasta 2,60 m con cercas de rejería, o setos vivos, (elementos de carácter diáfano).

2.- Se plantea la ampliación de la altura del vallado existente con muro de bloque de hormigón vibrado, enfoscado y pintado siguiendo las características del muro existente, hasta una altura de 1,60 m, para mejorar la seguridad de la parcela privada.

3.- La ampliación del muro deberá realizarse respetando la estética del muro existente, utilizando los mismos acabados y el mismo color del paramento.

### Conclusiones

En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica se informa **favorablemente** la ampliación de la altura del muro existente, según la documentación aportada, sin superar una altura de 1,60 m desde la rasante, condicionando la licencia al cumplimiento de las cuestiones indicadas en la siguiente propuesta de resolución.

### Propuesta de Resolución

Por tanto, procede **conceder** licencia de obra menor para la ampliación de la altura del muro existente en la zona indicada del complejo denominado Club Ancora, situado en la calle, según la descripción contenida en la documentación presentada, condicionando la misma al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- La ampliación del muro deberá realizarse respetando la estética del muro existente, utilizando los mismos acabados y el mismo color del paramento.
- La altura del muro no podrá superar 1,60 m. medidos desde la rasante de la calle.
- Los residuos de todo tipo, serán periódicamente retirados a vertedero autorizado, quedando estrictamente prohibido su acopio en lugar no autorizado al efecto.
- Una vez finalizadas las obras, no deben quedar restos e indicios de las mismas, efectuándose la restauración de los posibles desperfectos causados durante la construcción ...".

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

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

Primero.- Conceder a la Comunidad de Propietarios "Club Ancora" Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de aumento de altura del vallado existente en el conjunto "Club Ancora" – Polígono D-1 del APD-5 "Cañada del Río", en este Término Municipal, actuación ésta cuya ejecución está condicionada al cumplimiento estricto de los siguientes extremos:

- **La ampliación del muro deberá realizarse respetando la estética del muro existente, utilizando los mismos acabados y el mismo color del paramento.**
- **La altura del muro no podrá superar 1,60 m. medidos desde la rasante de la calle.**
- **Los residuos de todo tipo, serán periódicamente retirados a vertedero autorizado, quedando estrictamente prohibido su acopio en lugar no autorizado al efecto.**
- **Una vez finalizadas las obras, no deben quedar restos e indicios de las mismas, efectuándose la restauración de los posibles desperfectos causados durante la construcción.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.3.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la **Comunidad de Propietarios "Solymar Bugarvilla"** (R.E. nº 4911), por el que solicita declaración de viabilidad previa a la obtención de Licencia Municipal que autorice la ejecución de obras menores de aumento de la altura de bordillo existente en la parcela 1 del Polígono D-12 del APD-5 "Cañada del Río" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por los interesados (Rfa. Expte. 11/97 L.U.M.).

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 para aumentar la altura de bordillos en una zona de la urbanización Cañada del Río.*

### Antecedentes

1.- El Plan General que actualmente se considera vigente, tras la anulación del TR del Plan General del año 1998, es el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas se encuentran publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82 de fecha 22 de junio de 2007.

En dicho documento, la ordenación de este ámbito de suelo urbano, como Área de Planeamiento Diferenciado APD-5 "Cañada del Río", se remite a lo establecido por el Plan Parcial aprobado anteriormente y al desarrollo de los Polígonos mediante Estudio de Detalle.

El Proyecto de Urbanización del Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Pájara en sesión de 30 de abril de 1988.

### Consideraciones

1.- La solicitud formulada pretende la modificación del bordillo existente de un viario público del Área de Planeamiento Diferenciado "Cañada del Río". Dichas obras se consideran parte de las obras de urbanización de la zona descritas en el correspondiente proyecto de urbanización, cuyo promotor es la entidad FUERTCAN, responsable de su ejecución. En caso de que la comunidad de propietarios pretenda realizar obras en la vía pública, sin ajustarse a lo establecido en el Proyecto de Urbanización aprobado, será necesario presentar proyecto técnico firmado por técnico competente, que describa la solución propuesta, y el cumplimiento de las normas técnicas de aplicación.

2.- Las obras de urbanización de dicho sector no han sido aún recepcionadas por el Ayuntamiento, y se encuentran en curso de ejecución por parte del promotor de la urbanización, la entidad mercantil "Fuertcan, SL.". Las obras que se pretenden no se corresponden exactamente con las descritas en el Proyecto de Urbanización aprobado, no obstante, si se consideran imprescindibles para dar servicio a la edificación con licencia concedida, podrían ser permitidas, siempre y cuando sean compatibles y no interfieran con el resto de obras de urbanización.

### Conclusiones

1.- Por tanto, desde esta oficina técnica se informa desfavorablemente la concesión de la licencia solicitada para la modificación de bordillos y acera, comunicando al solicitante que dichas obras deben realizarse por la empresa promotora de la urbanización, de acuerdo con el proyecto de urbanización correspondiente. En caso de que la comunidad de propietarios pretenda realizar obras en la vía pública, modificando lo establecido en el Proyecto de Urbanización aprobado, será necesario presentar proyecto técnico firmado por técnico competente, que describa la solución propuesta, y el cumplimiento de las normas técnicas y urbanísticas de aplicación.

### Propuesta de Resolución

1.- *En consideración con las conclusiones expuestas, se deberá comunicar al solicitante que las obras de ejecución de bordillos y aceras deben ser realizadas por la empresa promotora de la urbanización, la entidad mercantil FUERTCAN, según se definen en el proyecto de urbanización aprobado, para lo que no es necesaria la emisión de nueva licencia. En caso de que la comunidad de propietarios pretenda realizar obras en la vía pública, sin ajustarse a lo establecido en el Proyecto de Urbanización aprobado, será necesario presentar proyecto técnico firmado por técnico competente, que describa la solución propuesta, y el cumplimiento de las normas técnicas y urbanísticas de aplicación.*

2.- *La foto mostrada en la solicitud de la desviación de agua ejecutada en otras zonas de la urbanización no es correcta al no cumplir con el Reglamento canario de accesibilidad para personas de movilidad reducida (Ley 8/1995 y Decreto 227/1997, Ley y Reglamento de **accesibilidad** y supresión de barreras físicas y de la comunicación).*

3.- *En vista de que la urbanización del Plan Parcial Cañada del Río, que hasta la fecha no ha sido formalmente recepcionada por el Ayuntamiento, presenta deficiencias en su ejecución, deberá requerirse a la empresa urbanizadora la subsanación de dichas deficiencias, y de cualquier otra que pueda existir, en el más breve plazo posible, así como deberá instarse al urbanizador a la completa terminación de las obras de urbanización, según los proyectos de urbanización aprobados. Asimismo, el Ayuntamiento deberá instar formalmente al urbanizador, en este caso la entidad FUERTCAN SA, a que, una vez finalizadas, realice la entrega de las obras de urbanización al Ayuntamiento, por el trámite reglamentario, de acuerdo con la legislación vigente, tanto del Polígono en cuestión como de la totalidad del APD-5 "Cañada del Río" ...".*

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

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud presentada por la Comunidad de Propietarios "Solymar Bugarvilla" en orden la obtención de declaración de viabilidad previa a la aprobación de Licencia Municipal que autorice la ejecución de obras menores de aumento de la altura de bordillo existente en la parcela 1 del Polígono D-12 del APD-5 "Cañada del Río", en este Término Municipal, y dictaminar la misma conforme al informe técnico anteriormente transcrito.

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

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

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



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

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

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

**4.4.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. Aristide F. Schiller (Rfa. Expte. 156/2002 L.U.M.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Primera Ocupación para una vivienda unifamiliar aislada construida en donde dicen "Tarajal de Sancho", en este Término Municipal, todo ello de conformidad con la certificación final de obras aportada por el interesado.

Visto el informe elaborados por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz), donde se concluye lo siguiente:

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

*2.- Deberá de requerirse al promotor la legalización de la obra de acondicionamiento de la edificación antigua existente en la parcela, para lo que será necesario presentar proyecto técnico firmado por técnico competente que justifique el cumplimiento de la normativa técnica de aplicación del Plan Insular, para el cual deberá tramitarse la correspondiente Calificación Territorial, previamente a la licencia municipal. Al constatarse la realización de obras sin contar con título habilitante, en caso de que se determine jurídicamente procedente, se deberá incoar el correspondiente expediente de disciplina urbanística para tomar las medidas precisas para la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, imponiendo las sanciones que correspondan".*

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

*"Obra informe emitido por el técnico municipal favorable a la concesión de la licencia de primera ocupación en cuanto que lo ejecutado se ajusta al proyecto reformado, cumpliendo así con los parámetros del proyecto al que sirvió de base para la concesión de la licencia de obras. Asimismo, constata el técnico que la vivienda cuenta con los servicios. Desde el punto de vista*

*jurídico cabe informar favorablemente la concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda en cuestión.*

*Por otra parte, la edificación a la que se refiere el arquitecto municipal que ha sido rehabilitado sin contar con las autorizaciones debe ser remitida al Departamento de disciplina urbanística a los efectos de incoar expediente sancionador, o en su caso, de restablecimiento de la legalidad conculcada.*

*No obstante lo anterior, la Junta de Gobierno mejor resolverá.*

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

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

Primero.- Conceder a D. Aristide F. Schiller Licencia Municipal de Primera Ocupación para la vivienda unifamiliar aislada ejecutada en donde dicen "Tarajal de Sancho", en este Término Municipal, y ello conforme a lo especificado anteriormente.

Segundo.- Conferir al interesado, de conformidad con las prescripciones del artículo 177 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, y en orden a posibilitar el restablecimiento del orden jurídico perturbado, un plazo de tres meses a computar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del presente acuerdo, para la presentación de la documentación precisa para la legalización de las obras de rehabilitación de una edificación preexistente en la parcela indicada, periodo éste que será prorrogable por una sola vez y por idéntico plazo.

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

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

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

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

**4.5.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Jacinto Sánchez Peña** y la entidad mercantil "**Protojo, S.L.**" (Rfa. Expte. 19/2006 L.U.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en la instalación de un Centro de Transformación y la ejecución de red de baja tensión con emplazamiento en la c/ Lugar de Abajo, c/ Real y c/ Majalula de la población de Pájara, en este Término Municipal, de conformidad con los documentos adjuntos.

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 21 de julio de 2010, adoptó, entre otros, el acuerdo de informar favorablemente la petición formulada por los interesados citados en orden a la tramitación de Calificación Territorial previa a la Licencia Municipal interesada requiriendo al mismo tiempo y con carácter previo al inicio de las obras y a los efectos de justificar el cumplimiento con la legislación sectorial sobre instalaciones eléctricas, la presentación de la correspondiente autorización administrativa del proyecto por parte de la Consejería de Industria o, en su caso, copia del proyecto con visado de conformidad y calidad.

Resultando que con fecha 3 de septiembre de 2010 (R.E. nº 11464) se recibe en estas Oficinas escrito de la Presidencia del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura donde se concluye que " ... *la actuación que se pretende, esto es, centro de transformación y red de baja tensión, en suelo rústico común edificación dispersa (ZC-SRC-ED – Subzona C), no requiere de Calificación Territorial, por los motivos y fundamentos de derecho expuestos con anterioridad ...*".

Resultando además que con fecha 4 de marzo de 2011, por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz), se emite informe en el que se concluye lo siguiente:

*" ... 1.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto, y siempre y cuando el preceptivo informe jurídico lo estime oportuno, procederá la aprobación del proyecto denominado "Centro de transformación y red de baja tensión en Pájara", cuyo promotor es la entidad Protojo, SL. Y D. Jacinto Sánchez Peña, condicionado al cumplimiento de las siguientes cuestiones:*

- Las emisiones de polvo asociadas a las obras de instalación, debidas a los movimientos de tierra para acondicionar las zanjas deberán ser eficazmente corregidas mediante el riego de las superficies expuestas.*
- Los residuos de todo tipo, serán periódicamente retirados a vertedero autorizado, quedando estrictamente prohibido su acopio en lugar no autorizado al efecto.*
- Todos los costes, correrán a cargo del peticionario, y en cualesquiera de los casos, el pavimento de la calle o acera afectada deberá restituirse a su estado original por cuenta 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.*

- *Se vigilará, previamente a la realización de las obras que no se afecta a especies naturales protegidas ni se ponen en peligro ejemplares de reptiles u otras especies existentes en la zona, procediendo en ese caso a su reubicación. En todo momento se evitará afectar al espacio exterior al estrictamente delimitado por las acciones proyectadas. Se velará especialmente el no invadir con acopios de tierras o materiales, y el tránsito de vehículos y maquinaria para la realización de las obras se realizará a través de las vías existentes, evitando el tráfico o la estancia sobre áreas externas a la superficie delimitada por el Proyecto. Una vez finalizadas las obras, no deben quedar restos e indicios de las mismas, efectuándose la restauración de todos o aquellos sectores externos a la superficie que hubiesen quedado por accidentes afectados.*
- *Al finalizar las obras deberá aportarse certificado final emitido por el técnico Director de la Obra, acreditando el cumplimiento de la normativa técnica de aplicación.*
- *El nuevo centro de transformación deberá garantizar el abastecimiento de energía eléctrica de las edificaciones a realizar sobre la parcela donde se pretende instalar.*
- *Las instalaciones deberán estar debidamente autorizadas por la Consejería de Industria del Gobierno de Canarias.*
- *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. Deberá de prestarse especial atención a las canalizaciones de servicios existentes, así como deberán, en todo momento, ser señalizadas las obras de acuerdo con la reglamentación vigente.*

*2.- En la actualidad no se dispone de una ordenanza que regule las características de las instalaciones ubicadas en los espacios libres o terrenos municipales. Se recomienda la creación de una ordenanza particular para los Centros de Transformación a ubicar en espacios libres y propiedades municipales, en el que se especifique el carácter, dimensiones, estética y situación de estas instalaciones, así como se estudie la posibilidad de aplicación de un canon por la ocupación del espacio público por este tipo de instalaciones.*

*Se remite a informe jurídico la determinación de la forma legal en la que el Ayuntamiento puede realizar la cesión de uso de los terrenos ocupados por el CT, o si el Ayuntamiento debe requerir al promotor la cesión de las infraestructuras y redes de abastecimiento de energía eléctrica, una vez realizadas por parte del promotor, valorando la necesidad de formalizar convenio entre las partes ...".*

Resultando que con fecha 17 de marzo de 2011, se suscribe entre los promotores y esta Corporación Local acuerdo para la ocupación temporal de terrenos municipales en orden a llevar a cabo la instalación de los dispositivos eléctricos enunciados.

Resultando asimismo que con fecha 13 de abril de 2011 (R.E. nº 4781) se recibe en el Registro General de la Corporación la autorización administrativa y aprobación del proyecto indicado otorgada por la Viceconsejería de Industria y Energía del Gobierno de Canarias y que con fecha 11 de julio actual por la Técnico de Administración General se emite el informe jurídico en el que consta "Propuesta de Resolución" que reza como sigue:

*" ... A tenor de lo anteriormente expuesto, procede que con carácter previo a la concesión de la Licencia Urbanística solicitada se lleve a cabo por esta Administración la delimitación y el deslinde de la situación jurídica real del bien, es decir, la parcela en la que se pretende ubicar la instalación del Centro de Transformación, debiendo proceder a su inclusión en el Inventario de Bienes Municipal así como a su inscripción en el Registro de la Propiedad sin perjuicio de ejercitar las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos.*

*No obstante, teniendo en cuenta la necesidad de la ejecución de las obras consistentes en la ejecución de las infraestructuras necesarias para el suministro de energía eléctrica así como la escasa dimensión de la instalación semienterrada, se deja a juicio de la Junta de Gobierno la concesión de la Licencia solicitada sin perjuicio de que con carácter obligatorio se lleve a cabo la regularización de la situación física y jurídica de finca ocupada.*

*Asimismo se hace constar que el convenio suscrito no surtirá sus efectos hasta la firma de su aprobación definitiva una vez que se lleve a cabo el procedimiento establecido en el artículo 237 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias ...".*

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

Primero.- Conceder a D. Jacinto Sánchez Peña y a la entidad mercantil "Protojo, S.L." la Licencia Urbanística interesada por éstos para llevar a cabo obras de instalación de un Centro de Transformación y la ejecución de red de baja tensión con emplazamiento en la c/ Lugar de Abajo, c/ Real y c/ Majalula de la población de Pájara, en este Término Municipal, todo ello conforme a la documentación aportada y a los informes técnico y jurídico transcritos, estableciendo los siguientes plazos de caducidad de la Licencia otorgada:

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

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

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

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

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

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

Segundo.- Requerir de los Servicios Municipales competentes la incoación de procedimiento en el que se lleve a cabo la delimitación y el deslinde de la situación jurídica real de la parcela sobre la que se pretende ubicar los dispositivos indicados, debiendo proceder a su inclusión en el Inventario de Bienes Municipal así como a su inscripción en el Registro de la Propiedad sin perjuicio de ejercitar las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos.

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

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

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

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente,

cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Cuarto.- Trasladar el mismo igualmente a los Servicios Municipales que daban conocer del mismo.

**4.6.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Antonio Cabrera Hernández**, por el que solicita dictamen municipal previo a la Licencia Urbanística que autorice la legalización y ampliación de granja caprina en donde dicen "Parcela nº 475 – Polígono nº 1 – Barranco de Ayamás – Mézquez", en este Término Municipal, todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado (Rfa. Expte. 3/2009 L.U.M.).

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

" ... Antecedentes

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

*En el documento del P.I.O.F., la parcela que soporta la explotación ganadera que se pretende ampliar ostenta la clasificación de suelo rústico en su categoría de Zona A - Suelo Rústico de Espacio Natural Protegido – Parque Rural de Betancuria (F-4) – (Z. A. – S.R.E.P.).*

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

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

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

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

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

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

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

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

*2.- De acuerdo a Resolución de 16 de Abril de 2.009 de la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias, se ha hecho público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C.) de 26 de marzo de 2009, por el que se aprueban definitivamente el Plan Rector de Uso y Gestión antes citado y su Memoria Ambiental, que se encuentra actualmente en vigor tras la publicación íntegra de su normativa en el Boletín Oficial de Canarias nº 78, de 24 de Abril de 2.009 y tras la corrección de errores hallados en la primera publicación, en el Boletín Oficial de Canarias nº 93 de 18 de mayo de 2009.*



*Según el Plan Rector de Uso y Gestión vigente, el terreno ocupado por la parcela que soporta la explotación ganadera objeto de informe se incluye en su mayor parte en la Zona de Uso Tradicional nº 12 (Z.U.T. 12), con la categorización de Suelo Rústico de Protección Agraria (R.P.A.), y una pequeña parte en la Zona de Uso Tradicional nº 10 (Z.U.T. 10), con la categorización de Suelo Rústico de Protección Paisajística (R.P.P.). En cuanto se refiere a la explotación ganadera, toda ella se sitúa en la primera zonificación citada, con la categoría, por tanto, de Suelo Rústico de Protección Agraria (R.P.A.),*

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

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

*En cualquier caso, se especifica a nivel informativo que en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, la Finca Matriz de la segregación cuya evaluación técnica motiva la redacción del presente informe ostenta la clasificación de Suelo Rústico en su categoría de Suelo Rústico de Protección Natural (S.R.P.N.) - Espacio Natural Protegido de Parque Rural de Betancuria (F-4).*

*4.- El solicitante presenta en la Corporación documentación técnica a nivel de anteproyecto y redactada por el Ingeniero Técnico Agrícola Don Luis Miguel Mesa Cabrera, con el objeto de obtener Licencia Urbanística previa Calificación Territorial para intervención de Legalización y Ampliación de Granja Caprina en la situación de referencia, con fecha 11 de Marzo de 2.009 (R.E. nº.: 3.537). Evaluada técnicamente la documentación presentada por quien suscribe con fecha 30 de Junio de 2.009, se interponen una serie de reparos que se considera adecuado subsanar antes de remitir la documentación al Cabildo Insular para continuar el procedimiento de obtención de Calificación Territorial.*

*A través de Decreto nº 3.498/2.009, de la Concejalía de Urbanismo, Cultura, Comunicación y Prensa del Ayuntamiento de Pájara, de fecha 10 de Agosto de 2.009, se requiere Reformado del Anteproyecto que se evaluó técnicamente, en el que se resolviesen las deficiencias detectadas.*

*El solicitante presenta el Reformado requerido con fecha 3 de Diciembre de 2.010 (R.E. nº 15.824), procediéndose en el presente informe a evaluarlo técnicamente.*

#### Consideraciones

*A.- Situación exacta de los usos, edificaciones, construcciones e instalaciones objeto de informe.*

*1.- El solicitante ha aportado fotocopia de Escritura Pública de Agrupación y Donación otorgada por los cónyuges Doña María del Socorro Hernández Hernández y Don Antonio Atilio Cabrera González, a favor de su hijo Don Antonio Cabrera Hernández, ante el Notario del Ilustre Colegio Notarial de las Islas Canarias Don Juan Carlos Gutiérrez López, el 10 de Junio de 2.009, con número 1.274 de protocolo. En dicha Escritura se constata la agrupación de una serie de parcelas propiedad de los cónyuges antes citados, justificada en que el conjunto de las parcelas agrupadas constituye el soporte de una Unidad Ganadera de Explotación denominada "Quesos Ayama". Asimismo, también se constata que los cónyuges antes citados donan a Don Antonio Cabrera Hernández la parcela resultante de la agrupación. Dado que este último es el promotor de la intervención que se propone, y que dicha intervención se plantea sobre la parcela resultante de la agrupación, consideramos subsanado el reparo interpuesto en informe previo del que el presente resulta complementario, al quedar incluida en el expediente documentación suficiente que acredita la titularidad de derecho subjetivo del solicitante sobre el terreno, tal y como ordena el apartado 2 del artículo 62-quinquies del TR-LOTCENC '00.*

*2.- Una vez examinada la Escritura Pública citada en el párrafo anterior, transcribimos a continuación la descripción de la parcela concreta que soportará la actuación que se pretende llevar a cabo, complementándola con los datos de que se dispone en esta oficina técnica:*

*-RUSTICA, trozo de terreno dedicado a granja caprina denominada o conocida como "Quesos Ayama", sito donde llaman Ayama, término municipal de Pájara.*

*-Superficie: 24.186,00 metros cuadrados.*

*-Linderos: Norte, con Barranco de Ayamas, o catastralmente, Zona de Descuento nº 9.063 del Polígono nº 1 del Suelo Rústico de Pájara, que la separa de la Parcela Catastral nº 527 del Polígono nº 1 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad según catastro de Don Antonio Atilio Cabrera González, en parte y, en parte, con Parcela Catastral nº 475 del Polígono nº 1 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad según catastro de Don Lorenzo Hernández García, aunque en Escritura Pública se afirma que es propiedad de Don Cesáreo Hernández Hernández.*

*Sur, con Barranco de Ayamas, o catastralmente, Zona de Descuento n° 9.063 del Polígono n° 1 del Suelo Rústico de Pájara, que la separa de la Parcela Catastral n° 470 del Polígono n° 1 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad según catastro de la Entidad Mercantil "Cabrera y Cabrera S. A.", en parte y, en parte, con Parcela Catastral n° 475 del Polígono n° 1 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad según catastro de Don Lorenzo Hernández García, aunque en Escritura Pública se afirma que es propiedad de Don Cesareo Hernández Hernández.*

*Este, con Barranco de Ayamas, o catastralmente, Zona de Descuento n° 9.063 del Polígono n° 1 del Suelo Rústico de Pájara, que la separa de la Parcela Catastral n° 470 del Polígono n° 1 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad según catastro de la Entidad Mercantil "Cabrera y Cabrera, S. A."*

*Oeste, con Parcela Catastral n° 475 del Polígono n° 1 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad según catastro de Don Lorenzo Hernández García, aunque en Escritura Pública se afirma que es propiedad de Don Cesareo Hernández Hernández.*

*-No se aporta la inscripción registral de la parcela de referencia.*

*3.- La parcela que se ha descrito anteriormente formaría parte, según datos catastrales vigentes, de la Parcela Catastral n° 475 del Polígono n° 1 del Suelo rústico de Pájara, ocupando aproximadamente algo menos de la mitad de esta. A efectos exclusivamente informativos, transcribimos la descripción de la parcela catastral citada.*

*-RUSTICA, terreno de secano, destinado a pastos, en el Barranco de Ayamas, entorno de Mézquez, en el término municipal de Pájara, con Referencia Catastral completa la 35016A001004750000XA.*

*-Superficie: 61.907,00 metros cuadrados.*

*-Linderos: Norte, con Barranco de Ayamas, o catastralmente, Zona de Descuento n° 9.063 del Polígono n° 1 del Suelo Rústico de Pájara, que la separa de las Parcelas Catastrales n° 527 y 476 del Polígono n° 1 del Suelo Rústico de Pájara, propiedades según catastro de Don Antonio Atilio Cabrera González y de Don Lorenzo Hernández García respectivamente.*

*Sur y Este, con Barranco de Ayamas, o catastralmente, Zona de Descuento n° 9.063 del Polígono n° 1 del Suelo Rústico de Pájara, que la separa de la Parcela Catastral n° 470 del*

*Polígono nº 1 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad según catastro de la Entidad Mercantil "Cabrera y Cabrera, S. A."*

*Oeste, con Parcela Catastral nº 538 del Polígono nº 1 del Suelo Rústico de Pájara.*

*4.- Dado que la parcela que ha de soportar la actuación que nos ocupa ha sido considerada en Escritura Pública soporte de una Unidad Ganadera de Explotación, se recomienda desde el presente informe la adaptación de la situación catastral vigente a la reflejada en la Escritura Pública a la que hemos hecho referencia, así como que se proceda a la inscripción registral de la parcela soporte de la actuación.*

*En el sentido expuesto, se constata desde este informe técnico que, en caso de que resulte necesaria, es perfectamente viable la segregación de la parcela que soporta la explotación ganadera objeto de informe a partir de una finca matriz que quedaría constituida por la Parcela Catastral nº 475 del Polígono nº 1 del Suelo Rústico de Pájara.*

*B.- Descripción de los usos, edificaciones, construcciones e instalaciones objeto de informe.*

*1.- Las edificaciones, construcciones e instalaciones para las que se pide Licencia previa obtención de Calificación Territorial se encuentran respaldadas técnicamente por Anteproyecto redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola Don Luis Miguel Mesa Cabrera, que se encuentra completo respecto a los contenidos que le son propios y carece del visado colegial.*

*En el primer anteproyecto presentado, esto es, aquel en el que se detectaron deficiencias, se incluía una Memoria de Residuos en la que se explicaban los medios para almacenar y tratar los residuos generados, a saber: Delimitación y ejecución de un área para uso de estercolero en el que almacenar los residuos sólidos que, posteriormente, serán llevados a compostera autorizada, y una fosa séptica, que el propietario pensaba sustituir posteriormente por depuradoras prefabricadas.*

*En el Reformado de Anteproyecto que es objeto del presente informe ya se opta directamente por depuradora en vez de por fosa séptica.*

*Desde el punto de vista de quien suscribe, y en el nivel de tramitación en el que nos encontramos, consideramos que la Memoria de Residuos presentada sigue siendo válida, con la salvedad de la eliminación de la fosa séptica prevista por instalación de depuradora. En cualquier caso, y siempre que los usos, edificaciones, construcciones e instalaciones objeto de informe obtengan todas las autorizaciones previas necesarias, será obligatorio detallar en el Proyecto de Ejecución que se presente para obtener Licencia las características técnicas y funcionales de los medios de recogida y tratamiento de residuos. Además, y dada la escala de la explotación agropecuaria objeto de informe, se considera que tanto la depuradora como el estercolero previstos requieren Autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura.*

*2.- A partir de la información aportada en el Reformado de Anteproyecto objeto del presente informe, se consideran subsanados los reparos interpuestos en el informe del que el presente es complementario en relación a la descripción de las edificaciones, construcciones e instalaciones que integran la explotación ganadera, a saber:*

- a) *Situación, forma y superficies exactas de los corrales descubiertos, habida cuenta de que una de las intervenciones para las que se pide licencia es el acondicionamiento de dichos corrales.*
- b) *Integración o exclusión de las edificaciones, instalaciones y construcciones ganaderas existentes en la parcela y no contempladas en el primer anteproyecto.*

*3.- En primer lugar, corresponde especificar que las edificaciones, instalaciones y construcciones citadas en el apartado b) anterior no forman parte de la intervención que se pretende llevar a cabo, sin perjuicio de su uso ganadero, que no es objeto de análisis, entre otras cuestiones porque las previstas en el documento técnico objeto del presente informe constituyen sin necesidad de aquellas una unidad de explotación ganadera autónoma que incluso se ha constatado en Escritura Pública.*

*4.- En segundo lugar, podemos constatar de modo exacto los usos, edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en la parcela que se ha descrito en el apartado A anterior son las siguientes:*

- a) *Uso ganadero que abarca 500 cabezas de ganado caprino, cuyo destino principal es la producción de leche y queso.*
  - b) *Tres grandes gavias que en ortofoto de Febrero-Abril de 2.009 aparentan haber estado cultivadas recientemente, de 3.800,00, 2.200,00 y 2.650,00 metros cuadrados aproximadamente.*
  - c) *Area de cultivos no engaviada de aproximadamente 1.800,00 metros cuadrados.*
  - d) *Edificaciones de escala media, situadas en la parte sur de la parcela, que aglutinan la actividad de ordeño y producción de queso:*
    - d.1) *Sala de ordeño: 48,85 metros cuadrados.*
    - d.2) *Sala de elaboración: 20,60 metros cuadrados.*
    - d.3) *Aseo: 4,40 metros cuadrados.*
    - d.4) *3 Corrales cubiertos: 512,80 metros cuadrados.*
- Sup. Const. Total: 586,65 metros cuadrados.*

*En el sentido expuesto, ha de constatar que en la Escritura Pública citada en el apartado A de estas consideraciones se enumeran, si bien con el carácter de "simple mención", lo que quien suscribe entiende que significa que no se pretende declarar obra nueva, una serie de edificaciones, construcciones e instalaciones ganaderas cuya superficie construida total aproximada es de 1.593,95 metros cuadrados.*

*Se ha comprobado que estas edificaciones, construcciones e instalaciones se*

*corresponden con las que hubieran configurado la explotación ganadera final según el primer Anteproyecto presentado.*

*La subsanación de las deficiencias halladas en el primer Anteproyecto ha supuesto que las edificaciones, construcciones e instalaciones ganaderas que constituirán la explotación, si bien mantienen en lo sustancial el esquema funcional, presenten una superficie construida diferente. Este extremo se constata en orden a que se modifique la Escritura Pública de referencia, aunque se recomienda que dicha modificación sea realizada tras la obtención de Calificación Territorial, en previsión de que el Cabildo Insular obligue a realizar otras modificaciones en la configuración de la explotación.*

*5.- Se especifican a continuación los diferentes usos, edificaciones, instalaciones y construcciones que configuran la explotación ganadera objeto de informe en el nuevo anteproyecto presentado:*

- a) Demolición de una parte de la edificación ganadera existente, de modo que quede con una superficie construida final de 273,00 m<sup>2</sup> y con uso de sala de espera para el ganado en relación a su entrada en la sala de ordeño.*
- b) Ejecución de Depuradora con capacidad de depuración de 7,5 m<sup>3</sup> por día.*
- c) Ejecución de Estercolero impermeabilizado que ocupa una superficie de 111,18 m<sup>2</sup>.*
- d) Ejecución de Depósito de Agua Potable para el ganado de 115,20 m<sup>3</sup> de capacidad.*
- e) Ejecución de dos nuevos corrales cubiertos, cada uno de ellos de 12,00 metros por 50,00 metros, esto es, de 600,00 metros cuadrados de superficie construida total, lo que supone una superficie total de corrales cubiertos nuevos de 1.200,00 metros cuadrados.*
- f) Ejecución de nuevas instalaciones para la fabricación de queso artesanal, adosadas a las que quedarían de las ya existentes tras la demolición especificada en el apartado a) anterior, que albergan el siguiente programa funcional:*
  - f.1) Sala de Ordeño: 75,40 metros cuadrados.*
  - f.2) Sala de Elaboración de Queso: 55,70 metros cuadrados.*
  - f.3) Distribuidor: 3,75 metros cuadrados.*
  - f.4) Aseo-vestidor: 10,30 metros cuadrados.*
  - f.5) Sala de Maduración del Queso: 26,15 metros cuadrados.*
  - f.6) Sala de venta: 21,45 metros cuadrados.*
  - f.7) Cámara de frío: 27,65 metros cuadrados.*

f.8) Cuarto de máquinas: 6,60 metros cuadrados.  
Total: 227,00 metros cuadrados.

g) Ejecución de edificio independiente de almacén de alimentos, cuya superficie construida es de 252,00 metros cuadrados.

h) Ejecución de Lazareto que ocupa una superficie de 25,00 m<sup>2</sup>.

i) Acondicionamiento de corrales descubiertos con muro de obra de 1,25 metros de altura y malla plastificada desde esa altura hasta alcanzar los 2,25 metros de altura. Estos corrales descubiertos abarcan una superficie de 5.800,00 m<sup>2</sup>.

6.- De acuerdo a los datos aportados en el apartado anterior, quedaría las siguientes edificaciones independientes:

a) Edificaciones destinadas a ordeño y producción de queso, incluyendo sala de espera:  
Superficie construida total: 500,00 metros cuadrados.

b) Corral descubierto cercado por muro:  
Superficie ocupada: 5.800,00 metros cuadrados.

c) Dos corrales cubiertos exentos, situados en el interior del área cercada como corral descubierto  
Superficie construida total de cada uno: 600,00 metros cuadrados.  
Superficie construida total de ambos: 1.200,00 metros cuadrados.

d) Almacén de alimentos:  
Superficie construida total: 252,00 metros cuadrados.

e) Lazareto.  
Superficie construida total: 25,00 metros cuadrados.

f) Estercolero.  
Superficie ocupada: 111,18 metros cuadrados.

g) Depuradora, de la que no se determina la superficie que ocupa.

Según lo expuesto, la superficie construida total de las edificaciones, construcciones e instalaciones cubiertas asciende a 1.977,00 metros cuadrados. Asimismo, la superficie de la parcela ocupada por edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación ganadera ascendería a 7.888,18 metros, sin contar el área ocupada por la Depuradora.

C.- Cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación por parte de los usos, edificaciones, construcciones e instalaciones objeto de informe..

1.- A la hora de evaluar el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación por parte de los usos, edificaciones, construcciones e instalaciones objeto de informe, consideraremos lo siguiente:

- a) *Se ha especificado que la Normativa de aplicación al caso es la que figura en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria actualmente vigente. No obstante, ha de tenerse también como normativa de obligatoria aplicación la del P.I.O.F. en cuanto que Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, que se superpone al antes citado P.R.U.G. y que, por tanto, ha de evaluarse primero. En cualquier caso, la aprobación definitiva del P.R.U.G. ha de suponer obligatoriamente que asume lo prescrito desde el P.I.O.F., pormenorizándolo, en todo caso, hasta donde proceda.*
- b) *No tendremos en cuenta la Normativa Urbanística que emana de la categorización que el Plan General atribuye a la parcela dado que sólo establece el régimen de usos característicos y compatibles, cuestión que sí detallan los documentos citados en el apartado a) anterior.*
- c) *Sólo se tendrá en cuenta la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada del Plan General vigente en cuanto a las determinaciones a cumplir por parte de las instalaciones, edificaciones y construcciones objeto de informe, siempre que las mismas sean complementarias de las establecidas en P.I.O.F. y P.R.U.G., y además no vayan en su contra.*

C.1.- *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo (B.O.C. nº 60, de 15 de Mayo)..*

C.1.1.- *Equiparación de Clasificaciones y Categorizaciones de Suelo Rústico.*

1.- *La zonificación, clasificación y categorización que establece para el suelo que nos ocupa el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura es la de Zona A, Suelo Rústico de Espacio Natural Protegido (Z.A.-S.R.E.P.) – Espacio Natural Protegido de Parque Rural de Betancuria (F-4).*

*De acuerdo a la Instrucción relativa a la equiparación de categorías de suelo rústico del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura y el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.", aprobada por el Pleno del Cabildo Insular de Fuerteventura en sesión de fecha 30 de Octubre de 2.009 (B.O.C. nº 255, de 31 de Diciembre de 2.009), y en ausencia de adaptación del P.I.O.F. al TR-LOTCENC '00, la categoría de Suelo Rústico antes citada es perfectamente equiparable a las categorías del apartado a) del artículo 55 del citado TR-LOTCENC '00, al menos, a los efectos de la nueva Ley 6/2.009, de 6 de Mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo. (B.O.C. nº 89, de 12 de Mayo de 2.009).*

*De entre las diferentes categorías constatadas en el apartado a) del artículo 55, esto es, Protección Natural, Protección Paisajística, Protección Cultural, Protección de Entornos y Protección Costera, la Instrucción establece que la equiparación sólo es viable respecto a las*



*dos primeras categorías, de las cuales consideramos más apropiada al caso que nos ocupa la de Protección Paisajística, definido en el apartado a.2 del artículo citado, categorización establecida ".....para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos."*

*A partir de lo dicho anteriormente, se debería concluir en que, a los efectos de evaluar técnicamente el acto de aprovechamiento del suelo que nos ocupa desde el TR-LOTCECENC´00, la clasificación y categorización a tener en cuenta es la de Suelo Rústico de Protección Paisajística en Espacio Natural Protegido. No obstante, la inclusión del suelo que nos ocupa en Espacio Natural Protegido con Instrumento de Ordenación genera una situación específica e independiente de la equiparación que se pueda hacer entre categorizaciones de suelo rústico en cuanto se refiere a régimen de usos. Dicha situación se explica en el apartado siguiente.*

#### *C.1.2.- Admisibilidad del uso pretendido.*

*1.- En cuanto se refiere a los usos permitidos en el suelo de referencia, es de aplicación lo especificado en el apartado 5 del artículo 63, del TR-LOTCECENC´00, de acuerdo a como este queda después de las modificaciones que en el texto legal antes citado introduce la Ley 6/2.009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo. (B.O.C. nº 89, de 12 de Mayo de 2.009):*

*Apartado 5 del artículo 63 del TR-LOTCECENC´00:*

*"En el suelo rústico incluido en Espacios Naturales Protegidos o en sus zonas periféricas de protección, el régimen de usos tolerados o permitidos será el especialmente establecido por sus instrumentos de ordenación, sin que en ellos puedan otorgarse autorizaciones, licencias o concesiones administrativas sin un informe emitido por el órgano al que corresponda su gestión, y que en caso de que fuera negativo tendrá carácter vinculante."*

*Esto significa que, independientemente de las equiparaciones de suelo que se puedan llevar a cabo, estas no tienen realmente influencia en cuanto al régimen de usos, que será el que establezca el Instrumento de Ordenación del Espacio Natural Protegido (Plan Rector de Uso y Gestión), matizado desde las Normas del P.I.O.F., en su cualificación de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.I.O.F.-P.O.R.N.), que se superpone al Plan Rector de Uso y Gestión.*

*Sin perjuicio que el análisis del cumplimiento de la normativa incluida en el P.I.O.F. y en el Instrumento de Ordenación del Parque Rural de Betancuria (Plan Rector de Uso y Gestión), que se hará posteriormente, se considera necesario determinar si existe algún tipo de limitación respecto a la implantación de la intervención objeto de informe en suelo rústico desde el TR-LOTCECENC´00, lo que nos lleva al análisis de los apartados 1, 2 y 4 del artículo 66 del TR-LOTCECENC´00 antes citado:*

*Apartados 1, 2 y 4 del artículo 66 del TR-LOTCECENC´00:*

*"1. En suelo rústico, los usos, actividades y construcciones permisibles serán los de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructuras. Excepcionalmente podrán*

*permitirse los usos industriales, residenciales, turísticos y de equipamiento y servicios que se integren en actuaciones de interés general.*

*2. En los usos, actividades y construcciones a que se refiere el número anterior, se entenderán siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.*

.....

*4. Los usos agrícola, ganadero y forestal, que se regularán, en su caso, por la legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter y deberán guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones."*

*Por tanto, hemos de concluir en que la explotación ganadera objeto de informe constituye uso permitido en la categoría de suelo rústico sobre la que se sitúa, siempre que no lo prohíba el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, en cuanto que Plan de Ordenación de los Recursos Naturales ni el instrumento de ordenación del Espacio Natural Protegido, esto es, el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria.*

*C.1.3.- Determinaciones concretas a cumplir por parte de las edificaciones, instalaciones y construcciones que integran el uso pretendido.*

*1.- En cuanto se refiere a determinaciones concretas de directa aplicación, se ha analizado el cumplimiento por parte del uso objeto de informe, tal y como se han desarrollado morfológicamente, de las que aparecen en los apartados 1 y 3 del artículo 65 del Texto Legal de referencia. En relación a las que aparecen en el apartado 2, ha de constatarse que no son de aplicación por existir, como veremos, determinaciones expresas en el planeamiento de aplicación, debiéndose concluir en que el uso objeto de informe y la edificación en la que se materializa CUMPLEN con las determinaciones citadas.*

*C.1.4.- Conclusión.*

*1.- El uso de explotación ganadera semi-estabulada para producción de queso, en la situación concreta que ocupa y con la morfología que presenta en la documentación técnica aportada, constituye uso permitido en la categoría de suelo sobre la que se sitúa, siempre que no lo prohíba el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, en cuanto que Plan de Ordenación de los Recursos Naturales ni el instrumento de ordenación del Espacio Natural Protegido, esto es, el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria. Asimismo, cumple con las determinaciones pormenorizadas que le son de aplicación desde el TR-LOTCENC´00.*

*C.2.- Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura-Plan de Ordenación de los Recursos Naturales actualmente vigente (P.I.O.F.-P.O.R.N.).*

*C.2.1.- Admisibilidad del uso de suelo pretendido.*

*C.2.1.1.- Tablas Matrices de Capacidad de Acogida de Usos y Actividades.*

*1.- Los usos objeto de informe, consistentes en actividad ganadera semi-intensiva,*

*pueden considerarse, según las tablas de referencia, COMPATIBLES CON LIMITACIONES, dado que también se considera así a la ganadería extensiva, de peores efectos ambientales que la estabulada. En cuanto se refiere a las instalaciones, construcciones y edificaciones objeto de informe, estas se consideran también COMPATIBLES CON LIMITACIONES, dado que la intervención se estructura a partir de AMPLIACIONES, REHABILITACIONES O RENOVACIONES que se realizan en instalaciones anexas a una explotación. En cuanto se refiere a las limitaciones, estas no se detallan ni en estas tablas, ni en el artículo 100, que es en el que se establece el régimen de usos permitidos sobre la categoría de suelo rústico de referencia. En ausencia de las mismas, quien suscribe considera que dichas limitaciones han de ser:*

- a) Las que procedan del artículo 97 de la Normativa Urbanística del P.I.O.F., que regula las características de las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rústico, que en cualquier caso, se evaluarán posteriormente.*
- b) Las normativas sectoriales específicas de Sanidad.*
- c) Las limitaciones de la Evaluación de Impacto Ambiental, si procede su redacción, y de la consideración de la actividad que nos ocupa como Clasificada. Estas cuestiones se analizarán más adelante.*
- d) Dado que una parte de las instalaciones que integran el uso pretendido tienen que ver con el tratamiento de residuos, debe contarse, como ya hemos especificado, con Autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura para las mismas.*
- e) Desde este informe se considera que las principales limitaciones provendrían del informe de compatibilidad que ha de emitir respecto a la intervención objeto de informe el órgano gestor del espacio natural protegido.*
- f) Las que establezca la Calificación Territorial, en caso de que se otorgue.*

#### *C.2.1.2.- Artículo 100 de las Normas del P.I.O.F.*

*1.- En cuanto se refiere al uso principal que preside la intervención, esto es, al uso ganadero básicamente semi-intensivo y existente, puede considerarse un uso agropecuario compatible con los objetos de conservación, máxime si tenemos en cuenta la categorización del suelo ocupado según el P.R.U.G. del Parque Rural de Betancuria.*

*Asimismo, el artículo que nos ocupa permite autorizar ampliaciones, rehabilitaciones y renovaciones de las instalaciones anexas a las explotaciones, e incluso nuevas instalaciones, en zonas de uso tradicional agropecuario dentro de espacios naturales, como además es el caso, siempre que se cuente con informe de compatibilidad del órgano gestor del Parque Rural.*

*De entre las limitaciones citadas en el apartado C.2.1.1 anterior, este artículo reconoce las citadas en los puntos a) y b) de dicho apartado.*

*C.2.1.3.- Artículo 97 de las Normas del P.I.O.F.*

*-Accesos.*

*-No se permitirá la apertura de nuevas carreteras, pistas o caminos con carácter general, potenciándose los existentes en la red actual, salvo que fuesen declarados de utilidad pública o interés social, o estén previstos en el Plan Insular.*

*CUMPLE.*

*-Edificación.*

*-Toda edificación en Suelo Rústico, de cualquier categoría, se ajustará a tipologías tradicionales, así como composición, materiales, colores y texturas.*

*CUMPLE.*

*-En todas las categorías de suelo rústico se permite la rehabilitación del patrimonio arquitectónico tradicional. Si se destina a turismo rural se permite su ampliación en un 50% de su superficie. Si su uso es de vivienda familiar se permite su ampliación hasta alcanzar un máximo total de viviendas de 40 m<sup>2</sup> por miembro de la unidad familiar.*

*NO PROCEDE.*

*-Métodos compositivos.*

*-Las viviendas se adaptarán a la sección del terreno, evitando los movimientos de tierra que alteren bruscamente la orografía, aprovechando bancales, y no existirán elementos que violenten la naturalidad del terreno.*

*CUMPLE, aunque no se trate de vivienda.*

*-Se situarán siempre al abrigo de los vientos y con la mejor orientación posible del lugar. En ordenaciones en ladera, la disposición de la edificación dará lugar a miradores, plazas y espacios libres que garanticen la apertura visual hacia el mar o el paisaje abierto.*

*CUMPLE.*

*-Las edificaciones serán de volúmenes sencillos y sobrios, con módulos yuxtapuestos, agregándose a partir de un elemento principal que ordene el conjunto.*

*CUMPLE.*

*-Las plantas de las edificaciones serán en general de geometría elemental (rectángulos, cuadros, ...) y se compondrán de esquemas de organización eficaces y sencillos (en L, en C, en U). Los espacios exteriores (porches, galerías, patios) se dispondrán como elementos de articulación y relación espacial entre las dependencias.*

*CUMPLE, AUNQUE NO PROCEDE. Se establece un marco compositivo propio de edificación tradicional de uso residencial, no de uso ligado a explotación agrícola*

*-Las cubiertas serán planas o inclinadas a dos o cuatro aguas, con pendiente uniforme menor de 30° y sin quiebras en los faldones.*

*CUMPLE.*

*-Parcelación.*

*-No podrán realizarse parcelaciones o segregaciones que den lugar a fincas o parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas legalmente como Unidades Mínimas de Cultivo ni a las señaladas como parcelas mínimas a los efectos edificatorios por el Plan Insular.*

*NO PROCEDE. No nos encontramos ante una situación de parcelación.*

*-Se harán respetando las estructuras agrícolas existentes, siendo los muros y trastones de gavías, caños, puentes de caminos y estos mismos referencia obligada para establecer futuras parcelaciones o segregaciones.*

*NO PROCEDE. No nos encontramos ante una situación de parcelación.*

*-Situación de las edificaciones.*

*-Pendiente de terreno inferior al 20%.*

*CUMPLE.*

*-En ningún caso las construcciones e instalaciones podrán apoyarse sobre un terreno soportado por un talud de más de 5 metros de altura y que produzca un corte en el terreno de más de 3,5 metros.*

*CUMPLE.*

*-Usos.*

*-No se permitirán, otros usos que los previstos en este Plan Insular, y aquellos de carácter excepcional recogidos en el artículo 9 de la Ley 5/1987 de SR, si bien éstos sólo podrán autorizarse en el SRC (zona C) -en sus distintas categorías-, y SRPBb quedando expresamente prohibidos en los Suelos Protegidos -SREP y SRP- (zonas Ay Ba) en sus distintos niveles, salvo que una forma particular lo permita, de forma específica.*

*CUMPLE, según se ha acredita en otros apartados del presente informe.*

*-Los usos básicos y sus compatibilidades quedan en todo caso recogidos e el cuadro "Matriz de Capacidad de acogida de usos y actividades" que se inserta en las siguientes páginas:*

*CUMPLE, tal y como se ha comprobado en el apartado C.2.1.1 anterior.*

#### *C.2.2.- Conclusión.*

*1.- El uso de explotación ganadera semi-estabulada para producción de queso, en la situación concreta que ocupa y con la morfología que presenta en la documentación técnica aportada, constituye uso permitido en la categoría de suelo sobre la que se sitúa, y cumple con las determinaciones pormenorizadas que le son de aplicación desde el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura actualmente vigente.*

*C.3.- Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria vigente.*

*1.- Como hemos especificado en el apartado B de estas consideraciones, los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones objeto de informe se sitúan en la Zona de Uso Tradicional nº 12 (Z.U.T. 12), sobre suelo categorizado como Rústico de Protección Agraria (R.P.A.). Con estas zonificaciones y categorizaciones, las determinaciones a tener en cuenta son las siguientes:*

*C.3.1.- Artículo 28 de las Normas del P.R.U.G.*

*1.- El destino previsto para este suelo, de acuerdo con el Texto Refundido, en su artículo 55.b).1 es la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola, por lo que ha de considerarse que CUMPLE.*

*C.3.2.- Artículo 49 de las Normas del P.R.U.G.*

*-Se permiten los usos e instalaciones ligados a las prácticas agrícolas y/o ganaderas de carácter tradicional, conforme a la categorización de suelo establecida en el P.R.U.G. y a la normativa específica contenida en el mismo.*

*CUMPLE.*

*-Se permiten las obras de ampliación, conservación y mejora de construcciones preexistentes ligadas a la actividad agropecuaria, de acuerdo con las determinaciones establecidas en la categorización de suelo de este Plan Rector.*

*CUMPLE.*

*C.3.3.- Artículo 51 de las Normas del P.R.U.G.*

*-Constituye uso autorizable, entre otros, las explotaciones para estabulación de ganadería, así como los servicios a la ganadería y la cría de animales.*

*CUMPLE.*

*C.3.4.- Artículo 74 de las Normas del P.R.U.G.*

*-Las instalaciones ganaderas deberán contar con sistemas adecuados para la eliminación de los residuos producidos y estar debidamente autorizadas.*

*INCUMPLE. Si bien se especifica en el anteproyecto presentado la existencia de estercolero y depuradora, se detectan las siguientes deficiencias: En relación a la depuradora, se especifican características técnicas mínimas que permiten, como veremos, garantizar su adaptación a la cabaña ganadera existente. En cuanto se refiere al estercolero, si bien se aportan sus características dimensionales, no se justifica su adecuación a la citada cabaña ganadera, ni su carácter descubierto. Asimismo, tampoco se aporta autorización para las dos infraestructuras de residuos citadas, que debe ser otorgada por el Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, ni se acredita si resulta necesaria para la intervención una balsa de purines.*

*Por tanto, en caso de que se obtenga Calificación Territorial, habrá de justificarse suficientemente en el Proyecto de Ejecución que se presente para la obtención de Licencia los siguientes extremos:*

- a) *Justificación de que el estercolero previsto para la explotación cumple con los mínimos establecidos desde el Plan Rector de Uso y Gestión, establecidos en el artículo 74.10.2.b).*
- b) *Justificación técnica de que el estercolero previsto puede estar descubierto. En caso de que este extremo no se justifique y deba, por tanto, ser cubierto, deberá cumplirse con los mínimos establecidos en los cuadros de características dimensionales establecidos en el artículo 74.10.2.f) de las Normas del P.R.U.G.*
- c) *Deberá justificarse si resulta necesaria o innecesaria la balsa de purines. Si resultase necesaria, deberá aportarse la Autorización del Consejo Insular de Aguas para la infraestructura de referencia.*

*-Las instalaciones ganaderas podrán constar de las siguientes dependencias (\*):*

*(\*) Desde este informe se considera necesaria la existencia de todas las estancias que a continuación se especifican, dada la escala media de la explotación (500 cabezas de ganado caprino).*

*-Existencia de corrales o cuadros cubiertos y bien ventilados.  
CUMPLE.*

*-Existencia de suficiente superficie dedicada a corrales descubiertos o parques de ejercicio.  
CUMPLE.*

*-Existencia de Almacén de alimentos con capacidad para conservar pienso y forrajes para el consumo de entre 30 y 90 días. Pueden incluirse silos exteriores.*

*CUMPLE en cuanto a que se contempla su existencia y se dan unas mínimas características técnicas de la edificación. No obstante, no se acredita si su capacidad cumple con los mínimos establecidos en la determinación. Por tanto, y en el caso de que se obtenga Calificación Territorial, estimamos necesario que se justifique dicho extremo en el proyecto de ejecución que se presente para obtener Licencia.*

*-Existencia de Depósito de agua potable para abrevar el ganado y limpieza de útiles e instalaciones, con capacidad mínima de reserva para 15 días con consumo no inferior a 100L/UGM/día. Es deseable la mayor capacidad de reserva de agua posible.  
CUMPLE.*

*-Existencia de Manga de manejo y rampa de carga.  
INCUMPLE. No se acredita su existencia en el anteproyecto. No obstante, dada la fase de tramitación en la que nos encontramos, se especifica la obligatoriedad de cumplimiento con la presente determinación en el proyecto de ejecución que se presente para obtener Licencia, una vez obtenida la correspondiente Calificación Territorial.*

*-Lazareto para albergar al menos el 2% de ganado.  
CUMPLE. en cuanto a que se contempla su existencia y se especifica la superficie que ocupa, dato suficiente para evaluar si cumple con la determinación, teniendo en cuenta que,*

según consultas realizadas, se requiere una superficie de  $1,50 \text{ m}^2$  por cabeza ( $1,50 \text{ m}^2 \times 500,00 \times 0,02 = 15,00 \text{ m}^2 < 25,00 \text{ m}^2$  constatados en anteproyecto. No obstante, no se especifica ninguna otra característica técnica.

-Estercolero impermeabilizado para el almacenamiento y compostaje de las deyecciones con capacidad no inferior a la producción de 6 meses.

Nos remitimos a lo especificado en la primera determinación transcrita.

-Balsa de purines en caso de deyecciones líquidas.

Nos remitimos a lo especificado en la primera determinación transcrita.

-Si la orientación productiva es la láctea podrán incluir, además, las siguientes dependencias: sala de espera, sala de ordeño y lechería o sala para disponer el almacenamiento de la leche.

CUMPLE.

-En el caso de que se fabrique queso en la propia explotación es necesaria una sala de fabricación del queso incluyendo dependencias para el salado, conservación y manipulación del mismo.

CUMPLE.

-Existencia de salas de máquinas para el depresor, grupo electrógeno, compresores, frigoríficos y similares.

CUMPLE.

-Existencia de servicio sanitario con ducha, inodoro, lavamanos, dependencias para vestuario, cuarto de descanso u office, como mínimo para que los operarios puedan descansar o tomar alimentos. Puede ser necesaria una pequeña oficina para la gestión administrativa de la explotación.

CUMPLE. Se considera que existe la posibilidad de simultanear el vestuario como cuarto de descanso, dada la escala de la explotación. Asimismo, se considera que la gestión administrativa de la explotación puede realizarse acondicionando una pequeña parte de la sala de ventas a tal efecto. No obstante, se estará a lo que establezca al respecto el Cabildo Insular.

-En el caso en que las edificaciones se dispongan en varios edificios independientes, estos se situarán de forma que resulte adecuadamente justificada su inserción en la parcela, a efectos de minimizar el posible impacto paisajístico.

CUMPLE.

-Separación mínima entre edificaciones: 2 veces la altura de cumbrera de los edificios.

CUMPLE. Separación entre corrales cubiertos = 10,00 metros (5,00 veces la altura de cumbrera de los edificios, situada a 2,50 metros). Separación mínima entre corrales cubiertos y almacén de alimentos = 11,30 metros, o más del doble de la altura del almacén de alimentos (4,00 metros). Separación mínima entre centro de producción y resto de edificaciones, mucho mayor que el doble de la altura de la edificación más alta.

-El espacio libre resultante entre edificaciones deberá dotarse de arbolado adecuado a las características de la zona donde se han de implantar las edificaciones, de un porte medio de



3 a 5 m de altura y en una densidad mínima de un árbol cada 20 m<sup>2</sup> de espacio libre entre edificaciones.

*INCUMPLE.* No se acredita este extremo en el anteproyecto presentado. No obstante, dada la fase de tramitación en la que nos encontramos, se especifica la obligatoriedad de cumplimiento con la presente determinación en el proyecto de ejecución que se presente para obtener Licencia, una vez obtenida la correspondiente Calificación Territorial.

-La estructura de los corrales cubiertos será de tipo ligero, de techado fácilmente desmontable, y, excepcionalmente, parcialmente pavimentado como máximo en un 20% de la superficie cubierta.

*CUMPLE.*

-Las dimensiones de las distintas instalaciones se sujetarán a los siguientes parámetros:

*Alojamientos:*

PEQUEÑOS RUMIANTES Y GANADO PORCINO	NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
m <sup>2</sup> sup. cubierta/cabeza de ganado	2,50 m <sup>2</sup> /cabeza de ganado = 2,50 m <sup>2</sup> x 500,00 = 1.250,00 m <sup>2</sup>	Corrales cubiertos: 600,00 m <sup>2</sup> + 600,00 m <sup>2</sup> = 1.200,00 m <sup>2</sup> .	INCUMPLE (*)
Ocupación máx./sup.parcela	10,00 % (2.418,60 m <sup>2</sup> )	4,96 % (1.200,00 m <sup>2</sup> )	CUMPLE
Sup. Max. Cub./edificio independiente	1.000,00 m <sup>2</sup>	600,00 m <sup>2</sup> (Corrales) 25,00 m <sup>2</sup> (Lazareto)	CUMPLE

(\*) Dada la sencilla morfología y configuración estructural de los corrales cubiertos, resulta sencillo la prolongación de uno de ellos para absorber los 50,00 m<sup>2</sup> que faltan, por lo que se remite esta modificación al proyecto de ejecución que se presente para obtener Licencia, una vez obtenida la correspondiente Calificación Territorial.

*Almacenaje:*

PEQUEÑOS RUMIANTES Y GANADO PORCINO	NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
m <sup>2</sup> sup. cubierta/cabeza de ganado	0,50 m <sup>2</sup> /cabeza de ganado = 0,50 m <sup>2</sup> x 500,00 = 250,00 m <sup>2</sup>	252,00 m <sup>2</sup>	CUMPLE
Ocupación máx./sup.parcela	2,00 % (483,72 m <sup>2</sup> )	1,04 % (252,00 m <sup>2</sup> )	CUMPLE
Sup. Max. Cub./edificio independiente	1.000,00 m <sup>2</sup>	252,00 m <sup>2</sup>	CUMPLE

*Estercolero o balsa de purines:*

PEQUEÑOS RUMIANTES Y GANADO PORCINO	NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
m <sup>3</sup> sup. cubierta/cabeza de ganado	5,00 m <sup>3</sup> /cabeza de ganado = 5,00 m <sup>3</sup> x 500,00 = 2.500,00 m <sup>3</sup>	Estercolero descubierto	(*)
Ocupación máx./sup.parcela	2,00 % (216,60 m <sup>2</sup> )	0,96 % (105,00 m <sup>2</sup> )	(*)
Sup. Max. Cub./edificio independiente	500,00 m <sup>2</sup>	105,00 m <sup>2</sup>	(*)

(\*) En cuanto se refiere a estercoleros, y según consultas hechas a técnicos competentes, se considera que es viable la ejecución de un estercolero descubierto, tal y como se plantea en el anteproyecto objeto de informe, por tratarse de una zona de muy escasas precipitaciones. Por tanto, quien suscribe considera que las determinaciones establecidas en el cuadro transcrito no resultan de aplicación, sin perjuicio de lo que determine al respecto el Cabildo Insular de Fuerteventura. Si desde dicha Administración se considera que es necesaria la cubrición del estercolero, habrá de detallarse técnicamente en el proyecto de ejecución la configuración final del mismo de modo que se cumpla con dicho requerimiento.

En cuanto se refiere a balsa de purines, nos remitimos a lo especificado en apartados anteriores.

*Areas de manipulación, transformación y elaboración de productos lácteos:*

<i>PEQUEÑOS RUMIANTES Y GANADO PORCINO</i>	<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>m<sup>3</sup> sup. cubierta/cabeza de ganado</i>	<i>0,50 m<sup>2</sup>/cabeza de ganado = 0,50 m<sup>2</sup> x 500,00= 250,00 m<sup>2</sup></i>	<i>500,00 m<sup>2</sup></i>	<i>CUMPLE</i>
<i>Ocupación máx./sup.parcela</i>	<i>2,00 % (483,72 m<sup>2</sup>)</i>	<i>2,06 % (500,00 m<sup>2</sup>)</i>	<i>INCUMPLE (*)</i>
<i>Sup. Max. Cub./edificio independiente</i>	<i>500,00 m<sup>2</sup></i>	<i>500,00 m<sup>2</sup></i>	<i>CUMPLE</i>

(\*) Dado que se ha adosado la sala de espera a la zona de manipulación, transformación y elaboración de productos lácteos, se ha considerado que esta forma parte de dicha zona, a todos los efectos. Asimismo, dado que el único incumplimiento que se produce es fácilmente resoluble reduciendo muy poco la superficie de dicha sala de espera (sólo 16,28 m<sup>2</sup> de un total de 273,00 m<sup>2</sup>) que, además, es diáfana, se remite esta adaptación a la normativa al proyecto de ejecución que se presente para obtener Licencia, una vez obtenida la correspondiente Calificación Territorial.

-Se permitirán cerramientos de parcela con un máximo de 2,00 metros de alto medidos en cualquier punto del terreno, cuya base podrá ser de mampostería o fábrica enfoscada y de una altura máxima de 0,60 centímetros. El resto del vallado, hasta la altura de 2,00 metros, deberá ser un mallado de hueco mínimo de 5 x 5 cm.

INCUMPLE. El vallado planteado para el corral descubierto tiene una parte ciega de 1,25 m y una altura total de 2,25 m. No obstante, la fácil corrección de estos incumplimientos permite remitir su modificación al proyecto de ejecución.

*C.3.4.- Conclusiones.*

1.- El uso de explotación ganadera semi-estabulada para producción de queso, en la situación concreta que ocupa y con la morfología que presenta en la documentación técnica aportada, constituye uso permitido en la categoría de suelo sobre la que se sitúa, y cumple con las determinaciones pormenorizadas que le son de aplicación desde el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria, excepto en los siguientes extremos, cuya subsanación se remite al proyecto de ejecución que se presente para la obtención de Licencia, en caso de que el Cabildo Insular otorgue Calificación Territorial y declare la compatibilidad de la explotación en la situación en la que se encuentra:

- a) *Estercolero y Depuradora:*
- a.1) *Justificación de que el estercolero previsto para la explotación está impermeabilizado y cumple con los mínimos establecidos desde el Plan Rector de Uso y Gestión, establecidos en el artículo 74.10.2.b) de sus Normas.*
  - a.2) *Justificación técnica de que el estercolero previsto puede estar descubierto. En caso de que este extremo no se justifique y deba, por tanto, ser cubierto, deberá cumplirse con los mínimos establecidos en los cuadros de características dimensionales establecidos en el artículo 74.10.2.f) de las Normas del P.R.U.G.*
  - a.3) *Autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura para Estercolero y Depuradora.*
- b) *Balsa de purines para deyecciones líquidas:*
- b.1) *Deberá justificarse si resulta necesaria o innecesaria la balsa de purines. Si resultase necesaria, deberá aportarse la Autorización del Consejo Insular de Aguas para la infraestructura de referencia y acreditarse el cumplimiento de los mínimos establecidos en los cuadros dimensionales del artículo 74.10.2.f) de las Normas del P.R.U.G.*
- c) *Almacén de alimentos:*
- c.1) *Acreditar que tiene suficiente capacidad como para conservar pienso y forrajes para el consumo de la cabaña ganadera de la explotación entre 30 y 90 días (artículo 74.10.2.b) de las Normas del P.R.U.G.).*
- d) *Lazareto:*
- d.1) *Cumple en cuanto a superficie ocupada, pero no se aportan especificaciones técnicas que garanticen su correcta ejecución, que habrán de aportarse en el Proyecto de Ejecución.*
- e) *Corrales cubiertos:*
- e.1) *Ampliación de su superficie construida de modo que llegue al mínimo requerido, esto es, 1.250,00 m<sup>2</sup>, según establece el artículo 74.10.2.f) de las Normas del P.R.U.G.*
- f) *Áreas de manipulación, transformación y elaboración de productos lácteos.*
- f.1) *Reducción de la superficie ocupada por el área de referencia de modo que no supere la ocupación máxima permitida (483,72 m<sup>2</sup>), establecida en los cuadros de características dimensionales del artículo 74.10.2.f) de*

*las Normas del P.R.U.G. En este sentido, y sin perjuicio de lo que considere la promoción o el Cabildo Insular, dado que dicha reducción no es de gran entidad (16,28 m<sup>2</sup>), y que la sala de espera, que es diáfana, se encuentra adosada al área citada, formando parte de la misma, se recomienda hacer dicha reducción en aquella.*

- g) Habrá de acreditarse que el espacio libre resultante entre edificaciones esté dotado de arbolado adecuado a las características de la zona donde se han de implantar las mismas, de un porte medio de 3 a 5 m de altura y en una densidad mínima de un árbol cada 20 m<sup>2</sup> de espacio libre entre edificaciones.*
- h) Acreditación de la existencia de manga de manejo y rampa de carga.*
- i) Deberá modificarse el vallado pretendido de modo que cumpla con lo especificado en el artículo 74.10.1.c) de las Normas del P.R.U.G.*

*Además de que el proyecto de ejecución que se presente para la obtención de Licencia, una vez se cuente con Calificación Territorial, Informe de Compatibilidad del Organismo Gestor del Parque Rural y Autorizaciones del Consejo Insular de Aguas ha de subsanar las deficiencias especificadas, se advierte de que debe también especificar detalladamente todas las características técnicas de las edificaciones, construcciones e instalaciones que integran la explotación, de modo que se garantice su correcta ejecución.*

*La configuración final de las citadas edificaciones, construcciones e instalaciones que se plasme en el proyecto de ejecución habrá de cumplir con la legislación técnica que les es propia, y con cuantos condicionantes o cambios obligue el Cabildo Insular, tanto en su calidad de órgano gestor del Parque Rural como en calidad de Administración que otorga o deniega la Calificación Territorial, y el Consejo Insular de Aguas.*

#### *C.4.- Plan General de Ordenación Urbana de Pájara vigente.*

*1.- De acuerdo a lo especificado al principio del apartado C de estas consideraciones, sólo será de aplicación el artículo 5.3.6.- Condiciones de la Edificación vinculada a la producción agropecuaria, y en concreto su epígrafe D, referido a Establos, Residenciales y Criaderos de animales, sólo en las determinaciones que complementen y no vayan en contra de las del P.I.O.F. o P.R.U.G.*

##### *C.4.1.- Artículo 5.3.6 D) de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana vigente.*

*-Ocupación máxima permitida: 20,00 % de la superficie de la finca (4.837,20 m<sup>2</sup> en parcela de 24.186,00 m<sup>2</sup>).*

*NO PROCEDE. Las determinaciones de obligado cumplimiento en estos aspectos ya se establecen desde el P.R.U.G.*

*-Separación mínima a linderos con caminos: 15,00 metros.*

*INCUMPLE respecto al área de manipulación, transformación y elaboración de productos lácteos. No obstante, quien suscribe considera que NO PROCEDE la aplicación de la*

*determinación, habida cuenta de que se trata de la zona de la parcela que produce efectos paisajísticos menos perjudiciales, tal y como establece el P.R.U.G.*

*-Separación mínima de lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas: 500,00 metros.*

*CUMPLE.*

*-Altura máxima de cerramientos verticales: 4,50 metros.*

*CUMPLE. Altura máxima de cerramientos verticales: 4,00 metros.*

*-Altura máxima total: 6,00 metros.*

*CUMPLE. Altura máxima total: 4,00 metros*

*-Los proyectos contendrán la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.*

*NO PROCEDE. Las determinaciones de obligado cumplimiento en estos aspectos ya se establecen desde el P.R.U.G.*

*-Cumplimiento de la normativa sectorial.*

*Ya se ha establecido como obligatorio, una vez se cuente con las autorizaciones previas y se presente el Proyecto de Ejecución que sirva de base para otorgamiento de Licencia.*

#### *C.4.2.- Conclusión.*

*El uso de explotación ganadera semi-estabulada para producción de queso, en la situación concreta que ocupa y con la morfología que presenta en la documentación técnica aportada, cumple con las determinaciones pormenorizadas que le son de aplicación desde el Plan General de Ordenación Urbana, en aquello que complementa a las Normas del P.I.O.F. y P.R.U.G.*

#### *D.- Necesidad de Evaluación de Impacto Ambiental.*

*1.- En principio, hemos de exponer que los textos legales principales a tener en cuenta en relación a la necesidad de Evaluación de Impacto Ambiental son los siguientes:*

- a) A nivel estatal, y con carácter de legislación básica, el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de Enero, (B.O.E. nº 23 de 26 de Enero de 2.008), modificado por la Ley 6/2010, de 24 de marzo, (B.O.E. nº 73, de 25 de Marzo de 2.010).*
- b) A nivel autonómico, la Ley 11/1.990, de 13 de Julio, de Prevención de Impacto Ecológico (B.O.C. nº 92, de 23 de Julio), en la actual formulación que presenta, esto es, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008, de 12 de noviembre, por la que se introduce en la legislación canaria sobre evaluación ambiental de determinados proyectos la obligatoriedad del examen y análisis ponderado de la alternativa cero. (B.O.C. nº 230, de 17 de Noviembre de 2.008)*

2.- En segundo lugar, hemos de especificar los datos de la explotación ganadera que pueden hacerla susceptible de evaluación ambiental, bien sea en términos de la legislación básica estatal, bien en los términos de la legislación autonómica, o ambas. Estos datos son los siguientes:

- a) Como ya se ha dicho, la zona donde se sitúa la explotación ganadera forma parte de un Espacio Natural Protegido (Parque Rural de Betancuria), aunque, según el artículo 3 de las Normas del P.R.U.G. de dicho Espacio, no constituye Área de Sensibilidad Ecológica.
- b) El Parque Rural de Betancuria se considera Z.E.P.A.
- c) Por encontrarse la explotación en Espacio Natural Protegido que además es Z.E.P.A., ha de considerarse que se encuentra dentro del suelo que abarca la Red Natura 2000.
- d) El conjunto edificatorio en el que se desarrolla la explotación ganadera carece de impacto visual significativo, no encontrándose en zonas destacadas a nivel paisajístico.
- e) La superficie de suelo ocupado por la explotación ganadera, contando las áreas de la parcela que podrían considerarse como de ganadería extensiva (corral descubierto, de 5.800,00 metros cuadrados) asciende a la cantidad de 7.888,18 metros cuadrados.
- f) La explotación ganadera cuenta con un total de 500 cabezas de ganado caprino.

3.- De acuerdo al número de cabezas de ganado y a su especie, la explotación ganadera de referencia se encuentra incluida en el apartado nº 6 del epígrafe "Agricultura" del Anexo nº 1 de la ley 11/1.990 citada en el apartado 1, lo que significa que, según la legislación autonómica, debería respaldarse ambientalmente con un Estudio Detallado de Impacto Ecológico, en los términos en que este se detalla en la legislación citada.

En todo caso, se encuentra dentro de un área incluida dentro de la Red Natura 2.000, por lo que quien suscribe considera, sin perjuicio de lo que establezca el Cabildo Insular, en su calidad de órgano gestor del Parque Rural y de administración encargada de otorgar o denegar Calificación Territorial, que la explotación ganadera de referencia ha de atenerse al procedimiento de evaluación ambiental de proyectos establecido en la legislación estatal, según establece el apartado 2 del artículo 3 y el apartado 9.n del Anexo II del Texto Refundido citado en el apartado nº 1, si así lo decide el "órgano ambiental":

"Artículo 3. Ámbito.

1. Los proyectos, públicos y privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o cualquier otra actividad comprendida en el anexo I deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental en la forma prevista en esta ley.

2. Sólo deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental en la forma prevista en esta ley, cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso, los siguientes proyectos:

- a) Los proyectos públicos o privados consistentes en la realización de las obras, instalaciones o de cualquier otra actividad comprendida en el anexo II.
- b) Los proyectos públicos o privados no incluidos en el anexo I que pueda afectar directa o indirectamente a los espacios de la Red Natura 2000."

"Anexo II.

.....

Grupo 9. Otros Proyectos.

n. Los proyectos que no estando recogidos en el anexo I ni II cuando así lo requiera la normativa autonómica y a solicitud del órgano ambiental de la comunidad autónoma en la que esté ubicado el proyecto, acreditando para ello que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente. La exigencia de evaluación de impacto ambiental por la normativa autonómica podrá servir de acreditación a efectos de este apartado."

4.- A los efectos que nos ocupan, se transcriben a continuación las definiciones de órgano sustantivo y órgano ambiental, establecidas en los apartados 2 y 3 del artículo 2 del Texto Refundido tras la modificación antes citada:

"2. Órgano sustantivo: aquel órgano de la Administración pública estatal, autonómica o local competente para autorizar, para aprobar o, en su caso, para controlar la actividad a través de la declaración responsable o comunicación de los proyectos que deban someterse a evaluación de impacto ambiental.

Cuando un proyecto se vea afectado por diversos conceptos que precisen autorización, aprobación o, en su caso, control de la actividad y que se hubieren de otorgar o ejercer por distintos órganos de la Administración Pública estatal, autonómica o local, se considerará órgano sustantivo aquel que ostente las competencias sobre la actividad a cuya finalidad se orienta el proyecto, con prioridad sobre los órganos que ostentan competencias sobre actividades instrumentales o complementarias respecto a aquellas.

3. Órgano ambiental: aquel órgano de la Administración pública estatal o autonómica competente para evaluar el impacto ambiental de los proyectos."

Tras la realización de una serie de consultas técnicas, quien suscribe entiende, sin perjuicio de opinión ambiental mejor fundada, que, en el caso que nos ocupa, el órgano sustantivo sería la Dirección General de Ganadería del Gobierno de Canarias, en cuanto que órgano del mismo que ostenta las máximas competencias en cuanto a la actividad ganadera en la Comunidad Autónoma. Asimismo, el órgano ambiental sería la Consejería competente en materia de conservación de la naturaleza.

Asimismo, el Ayuntamiento de Pájara y el Cabildo Insular de Fuerteventura funcionarían, dentro del trámite de evaluación ambiental que se ha esbozado, exclusivamente, como administraciones públicas afectadas.

5.- Dado lo especificado en los apartados anteriores, y lo establecido en cuanto a procedimiento en el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, en su estado actual, esto es, tras la modificación producida en el mismo a través de la Ley estatal 6/2010, en especial en los artículos 5, 16 y 17, quien suscribe especifica, a título informativo en relación al promotor, lo siguiente:

*Se considera que el promotor, de modo independiente, deberá actuar según se establece en el texto legal transcrito, esto es, iniciar el trámite solicitando ante la Dirección General de Ganadería del Gobierno de Canarias que se inicie el trámite de evaluación de impacto ambiental, acompañando la solicitud del llamado "documento inicial del proyecto". A partir de ahí, el órgano sustantivo remitirá dicho documento y los que estime necesarios al órgano ambiental, que sería la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, y a las administraciones públicas afectadas (Cabildo Insular de Fuerteventura y Ayuntamiento de Pájara).*

*El órgano ambiental decidirá si la intervención que nos ocupa ha de ser respaldada por evaluación de impacto ambiental, y el alcance de la misma, teniendo en cuenta, aparte de lo establecido en la legislación estatal, que la legislación autonómica determina, en el caso que nos ocupa, que dicho alcance es el de Estudio Detallado de Impacto Ecológico.*

*Una vez decididos ambos extremos, se comunicarán como proceda al promotor, que seguirá la actuación según se establece en el texto legal antes transcrito, hasta alcanzar la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental.*

*En cualquier caso, quien suscribe considera que debe ser el Cabildo Insular, en cuanto que órgano gestor del Parque Rural, y administración promotora del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, en cuanto que Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, el que debe concretar al promotor el trámite específico a realizar en el aspecto citado.*

*6.- Se considera oportuno especificar el contenido que debe tener el llamado "documento inicial" que, dado que la actuación no se encuentra incluida en el Anexo I de la ley estatal, pero afecta a un espacio incluido en la Red Natura 2.000, será el que se especifica en el artículo 16 del Texto Refundido estatal citado en apartados anteriores.*

*1. La persona física o jurídica, pública o privada, que se proponga realizar un proyecto de los comprendidos en el anexo II, o un proyecto no incluido en el anexo I y que pueda afectar directa o indirectamente a los espacios de la Red Natura 2000, solicitará del órgano que determine cada comunidad autónoma que se pronuncie sobre la necesidad o no de que dicho proyecto se someta a evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con los criterios establecidos en el anexo III. Dicha solicitud irá acompañada de un documento ambiental del proyecto con, al menos, el siguiente contenido:*

*a) La definición, características y ubicación del proyecto.*

*b) Las principales alternativas estudiadas.*

*c) Un análisis de impactos potenciales en el medio ambiente.*

*d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.*

*e) La forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.*



*El documento ambiental deberá identificar a su autor o autores mediante nombre, apellidos, titulación y documento nacional de identidad.*

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

*1.- Quien suscribe considera que la intervención objeto de informe no requiere de la redacción, trámite y aprobación definitiva de un Proyecto de Actuación Territorial habilitante, por las siguientes razones:*

- a) *El artículo 62-ter del TR-LOTCENC '00 en su formulación actual define los Proyectos de Actuación Territorial del modo siguiente:*

*“Los Proyectos de Actuación Territorial son instrumentos que permiten con carácter excepcional, y por razón de interés público o social, la previsión y realización de obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación en suelo rústico no clasificado como de protección ambiental, de dotaciones, de equipamiento, o de actividades industriales, energéticas o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano y urbanizable y siempre que dicha implantación no estuviere específicamente prohibida por el planeamiento.”*

*Si bien ha de considerarse actividad que, por su naturaleza, es incompatible con el suelo urbano y urbanizable, no se trata de una actividad de carácter excepcional, ni de interés público o social. Además, si bien el P.R.U.G. categoriza al suelo soporte de la intervención como de Protección Agraria, no deja de estar en un Espacio Natural Protegido, esto es, suelo rústico de protección ambiental. Por último, y como se ha demostrado, la actuación objeto de informe se permite desde el planeamiento, que además establece al respecto una ordenación pormenorizada bastante detallada.*

- b) *La actividad de referencia, de explotación ganadera para producción de queso, no figura entre las actividades o usos que necesitan de legitimación a través de Proyecto de Actuación Territorial establecidos en artículo 67 del TR-LOTCENC '00 en su formulación actual, sin perjuicio de lo en un futuro establezcan al respecto los correspondientes desarrollos reglamentarios del Decreto Legislativo antes citado y las Normas Técnicas de Planeamiento.*

*2.- Asimismo, y también según la Ley antes citada, los usos pretendidos no se encuentran dentro de ninguno de los supuestos de nueva exención de Calificación Territorial, ni por la categoría de suelo donde se sitúan, ni por la configuración técnica, formal y funcional de los mismos.*

*3.- Por tanto, desde este informe se considera preceptiva la obtención de Calificación Territorial habilitante para que posteriormente se pueda otorgar Licencia a la intervención de referencia.*

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

*1.- El uso del suelo que nos ocupa ha de considerarse encuadrado en el apartado 3.e) del nomenclátor no limitativo del artículo 34 de la 1/1.998 de 8 de Enero (B.O.C. nº 6, de 14 de Enero de 1.998) de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, por lo que no cabe duda en cuanto a su concepción como actividad clasificada.*

*Asimismo, será preceptiva la obtención de Licencia para la Actividad con anterioridad a la obtención de Licencia de Obra, tal y como se expresa en el artículo 4 de la ley antes citada:*

*G.- Necesidad de tramitación de la Regularización de la intervención de referencia y/o de su Registro en cuanto que Explotación Ganadera, introducida por el artículo 5 de la nueva Ley Autonómica 6/2.009, de 6 de Mayo de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (B.O.C. nº 89, de 12 de Mayo de 2.009).*

*1.- En cuanto se refiere al procedimiento que motiva la inclusión de este apartado en el presente informe, desde este informe se especifican las siguientes características de la intervención que nos ocupa:*

- a) La intervención que nos ocupa se encuentra de modo indubitado en Suelo Rústico de Protección Ambiental, según el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, sin perjuicio de que el P.R.U.G. del Parque Rural haya categorizado el suelo ocupado como Suelo Rústico de Protección Agraria, esto es, dentro de una de las categorías de suelo rústico establecidas en el apartado b) del artículo 55 del TR-LOTCENC´00. Dado que además la intervención es permitida por el citado P.R.U.G., debe concluirse en que la explotación ganadera se encuadra en el apartado 1.f) del artículo de referencia.*
- b) La intervención objeto de informe, de acuerdo a como se formaliza en el Reformado de Anteproyecto presentado, supone, en cuanto a las instalaciones, edificaciones y construcciones ya existentes, la demolición de buena parte de las mismas y su transformación funcional en sala de espera antes del ordeño, según se ha especificado en el apartado B de estas consideraciones. El resto de aquellas son completamente nuevas, por lo que ha de constatarse que todavía no se ha construido ni, por tanto, se encuentra en uso en el momento actual, según se demuestra en ortofoto aérea del presente año 2011. Por tanto, no ha de realizarse procedimiento alguno de legalización, sino de obra nueva, aunque esta sea de Renovación y Ampliación de explotación existente, no quedando finalmente nada de dicha explotación existente. Dadas las circunstancias, se concluye en que la explotación objeto de informe no se encuentra dentro de los supuestos de legalización establecidos en el artículo 5 citado en el encabezamiento, y ha de seguir el trámite normal establecido para obtener finalmente Licencia Municipal, y obtener todas las autorizaciones previas correspondientes, entre las que figuran la Calificación Territorial y Declaración de Impacto Ecológico*

*que, como hemos especificado anteriormente, procede en este caso.*

- c) Las construcciones, instalaciones y edificaciones no afectadas por la nueva intervención, que ya existían en el año 1.998, y que se encuentran, según la documentación obrante en el expediente que nos ocupa, en parcela diferente a la que soporta la intervención objeto de informe, pueden atenerse al procedimiento de Legalización establecido en el texto legal de referencia.*
- d) En el sentido expuesto en el apartado c) anterior, obra en el expediente fotocopia de la correspondiente Solicitud, que presenta Registro de Entrada en el Cabildo Insular de Fuerteventura para su admisión a trámite nº 14.227, de 10 de Mayo de 2.011. En cualquier caso, no puede deducirse de la solicitud de referencia qué edificaciones, construcciones e instalaciones son objeto de legalización.*

*2.- Una vez leído detalladamente el artículo 5 de la ley de referencia, y de acuerdo a lo expresado en el apartado anterior, quien suscribe considera que el promotor de la intervención objeto de informe ha de obtener Licencia Urbanística Municipal, previa obtención de las Autorizaciones que correspondan, entre las que figura obligatoriamente Calificación Territorial y Declaración de Impacto Ecológico, no encontrándose dicha intervención dentro de los supuestos establecidos en el artículo citado.*

#### Conclusiones

*1.- Los usos, instalaciones, edificaciones y construcciones objeto informe, detallados en el apartado B de las consideraciones vertidas en el mismo, que configurarían una granja caprina de 500 cabezas de ganado, para la producción de leche y queso, a situar en parcela de 24.186,00 metros cuadrados situada en donde dicen Ayamás, en la parte del Espacio Natural Protegido del Parque Rural de Betancuria situada dentro del Término Municipal de Pájara, y que es promovida por Don Antonio Cabrera Hernández, CUMPLEN con la normativa que resulta de aplicación, contenida en el TR-LOTCENC '00, P.I.O.F. vigente, Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria vigente y Plan General vigente, excepto en los extremos que se citarán a continuación, cuya subsanación, no obstante, puede remitirse al Proyecto de Ejecución definitivo que se presente para la obtención de Licencia Urbanística, una vez obtenidas las autorizaciones previas necesarias.*

*2.- Las deficiencias halladas que, como hemos dicho, pueden ser subsanadas en el Proyecto de Ejecución definitivo antes citado, son las siguientes:*

- a) Estercolero:*
  - a.1) Justificación de que el estercolero previsto para la explotación está impermeabilizado y cumple con los mínimos establecidos desde el Plan Rector de Uso y Gestión, establecidos en el artículo 74.10.2.b) de sus Normas.*

- a.2) *Justificación técnica de que el estercolero previsto puede estar descubierto. En caso de que este extremo no se justifique y deba, por tanto, ser cubierto, deberá cumplirse con los mínimos establecidos en los cuadros de características dimensionales establecidos en el artículo 74.10.2.f) de las Normas del P.R.U.G.*
- b) *Balsa de purines para deyecciones líquidas:*
- b.1) *Deberá justificarse si resulta necesaria o innecesaria la balsa de purines. Si resultase necesaria, deberá acreditarse el cumplimiento de los mínimos establecidos en los cuadros dimensionales del artículo 74.10.2.f) de las Normas del P.R.U.G.*
- c) *Almacén de alimentos:*
- c.1) *Acreditar que tiene suficiente capacidad como para conservar pienso y forrajes para el consumo de la cabaña ganadera de la explotación entre 30 y 90 días (artículo 74.10.2.b) de las Normas del P.R.U.G.).*
- d) *Lazareto:*
- d.1) *Cumple en cuanto a superficie ocupada, pero no se aportan especificaciones técnicas que garanticen su correcta ejecución, que habrán de aportarse en Proyecto de Ejecución.*
- e) *Corrales cubiertos:*
- e.1) *Ampliación de su superficie construida de modo que llegue al mínimo requerido, esto es, 1.250,00 m<sup>2</sup>, según establece el artículo 74.10.2.f) de las Normas del P.R.U.G.*
- f) *Áreas de manipulación, transformación y elaboración de productos lácteos:*
- f.1) *Reducción de la superficie ocupada por el área de referencia de modo que no supere la ocupación máxima permitida (483,72 m<sup>2</sup>), establecida en los cuadros de características dimensionales del artículo 74.10.2.f) de las Normas del P.R.U.G. En este sentido, y sin perjuicio de lo que considere la promoción o el Cabildo Insular, dado que dicha reducción no es de gran entidad (16,28 m<sup>2</sup>), y que la sala de espera, que es diáfana, se encuentra adosada al área citada, formando parte de la misma, se recomienda hacer dicha reducción en aquella.*
- g) *Habrà de acreditarse que el espacio libre resultante entre edificaciones estè dotado de arbolado adecuado a las características de la zona donde se han de implantar las mismas, de un porte medio de 3 a 5 m de altura y en una densidad mínima de un árbol cada 20 m<sup>2</sup> de espacio libre entre edificaciones.*
- h) *Acreditación de la existencia de manga de manejo y rampa de carga.*

- i) *Deberá modificarse el vallado pretendido de modo que cumpla con lo especificado en el artículo 74.10.1.c) de las Normas del P.R.U.G.*

*Además de que el proyecto de ejecución que se presente para la obtención de Licencia, una vez se cuente con todas las autorizaciones previas necesarias, ha de subsanar las deficiencias especificadas, se advierte de que debe también especificar detalladamente todas las características técnicas de las edificaciones, construcciones e instalaciones que integran la explotación, de modo que se garantice su correcta ejecución.*

*La configuración final de las citadas edificaciones, construcciones e instalaciones que se plasme en el proyecto de ejecución habrá de cumplir con la legislación técnica que les es propia, y con cuantos condicionantes o cambios resulten obligatorios desde las diferentes autorizaciones previas a la Licencia Urbanística Municipal de Obras.*

*3.- No podrá otorgarse Licencia Urbanística Municipal de Obras en tanto no obren en el Ayuntamiento de Pájara las siguientes Autorizaciones Previas:*

- a) *Autorización del Consejo Insular de Aguas para Estercolero, Depuradora y, en caso de resultar necesaria, para Balsa de Purines.*
- b) *Calificación Territorial habilitante, a otorgar por el Cabildo Insular de Fuerteventura.*
- c) *Informe de Compatibilidad del Organo Gestor del Parque Rural de Betancuria, que es precisamente el Cabildo Insular de Fuerteventura.*
- d) *Declaración de Impacto Ecológico, en los términos expresados en el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de Enero, (B.O.E. n° 23 de 26 de Enero de 2.008), modificado por la Ley 6/2010, de 24 de marzo, (B.O.E. n° 73, de 25 de Marzo de 2.010), resumidos en el apartado D de las consideraciones vertidas en el presente informe, en opinión de quien suscribe. No obstante, en este extremo se estará a lo que ordene el órgano ambiental correspondiente.*
- e) *Licencia de Apertura como Actividad Clasificada.*

*4.- De acuerdo a lo expresado en apartados anteriores de estas conclusiones, quien suscribe informa FAVORABLEMENTE respecto a la continuación del trámite de obtención de Calificación Territorial habilitante previa a la Licencia Urbanística, lo que implica la remisión del Expediente al Cabildo Insular de Fuerteventura.*

*5.- Quien suscribe considera que la intervención objeto de informe no se encuentra dentro de los supuestos de regularización y legalización de explotaciones ganaderas establecida en el artículo 5 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (B.O.C. n° 89 de 12 de Mayo de 2.009).*

### Propuesta de Resolución

1.- PROCEDE la continuación del trámite de obtención de Calificación Territorial habilitante previa a la Licencia Urbanística, lo que implica la remisión del Expediente al Cabildo Insular de Fuerteventura, en relación a los usos, instalaciones, edificaciones y construcciones objeto informe, detallados en el apartado B de las consideraciones vertidas en el mismo, que configurarían una granja caprina de 500 cabezas de ganado, para la producción de leche y queso, a situar en parcela de 24.186,00 metros cuadrados situada en donde dicen Ayamás, en la parte del Espacio Natural Protegido del Parque Rural de Betancuria situada dentro del Término Municipal de Pájara, y que es promovida por Don Antonio Cabrera Hernández.

En la Resolución municipal que se emita deberá constatarse como proceda que el dictamen técnico respecto a la intervención de referencia es FAVORABLE CON CONDICIONANTES, que son los especificados en el apartado nº 2 de las conclusiones vertidas en el presente informe, y cuya subsanación se remite al Proyecto de Ejecución que se presente para la obtención de Licencia Municipal, una vez obtenidas todas las autorizaciones previas necesarias.

2.- No podrá otorgarse Licencia Urbanística Municipal de Obras en tanto no obren en el Ayuntamiento de Pájara las siguientes Autorizaciones Previas:

- a) Autorización del Consejo Insular de Aguas para Estercolero, Depuradora y, en caso de resultar necesaria, para Balsa de Purines.
- b) Calificación Territorial habilitante, a otorgar por el Cabildo Insular de Fuerteventura.
- c) Informe de Compatibilidad del Organo Gestor del Parque Rural de Betancuria, que es precisamente el Cabildo Insular de Fuerteventura.
- d) Declaración de Impacto Ecológico, en los términos expresados en el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de Enero, (B.O.E. nº 23 de 26 de Enero de 2.008), modificado por la Ley 6/2010, de 24 de marzo, (B.O.E. nº 73, de 25 de Marzo de 2.010), resumidos en el apartado D de las consideraciones vertidas en el presente informe, en opinión de quien suscribe. No obstante, en este extremo se estará a lo que ordene el órgano ambiental correspondiente.
- e) Licencia de Apertura como Actividad Clasificada.

3.- Quien suscribe considera que la intervención objeto de informe no se encuentra dentro de los supuestos de regularización y legalización de explotaciones ganaderas establecida en el artículo 5 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (B.O.C. nº 89 de 12 de Mayo de 2.009) ...".

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

Primero.- Informar favorablemente la petición formulada por D. Antonio Cabrera Hernández, en orden a la tramitación de Calificación Territorial previa a la Licencia Municipal para la legalización y ampliación de granja caprina existente en donde dicen "Parcela nº 475 – Polígono nº 1 - Barranco de Ayamás – Mézquez", en este Término Municipal, todo ello conforme a lo especificado en el informe técnico transcrito.

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

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

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

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

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

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

Resultando que el día 20 de octubre de 2010 (R.E. nº 13291), por la citada Comunidad de Propietarios se interesa la complementación de dicha resolución con la referencia expresa de ciertos extremos concretos, iniciativa que fue resuelta mediante acuerdo tomado por este órgano municipal en su sesión de 8 de noviembre de 2010.

Resultando que con fecha 16 de marzo de 2011 (R.E. n° 3374) se recibe en el Registro General de esta Corporación la resolución dictada por el Consejero Delegado de Ordenación del Territorio del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, a través de la que se otorga a los interesados la oportuna Calificación Territorial para la ejecución de la línea de Media Tensión y Centro de Transformación para las viviendas unifamiliares aisladas correspondientes a las parcelas S-11, S-13, S-6, S-9, S-10, S-3, S-5, S-1, S-2 y S-7 de Tablero de Comisanes – Ajuj, y donde se sujeta la ejecución de la actuación indicada al cumplimiento de los propios condicionantes de la Calificación Territorial así como a los indicados en la autorización administrativa otorgada por el Consejo Insular de Aguas con fecha 28 de enero de 2011.

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

" ... 1.- *En consecuencia con lo anteriormente expuesto, procede la concesión de licencia urbanística de obra al proyecto denominado "Línea de Media Tensión y Centro de Transformación para 13 viviendas en el Tablero de Comisanes", cuyo promotor es la Comunidad de Propietarios de Tablero de Comisanes, condicionado al cumplimiento de las siguientes cuestiones:*

- *Cumplimiento de los **condicionantes** impuestos en la **Calificación Territorial** concedida, que deberán transcribirse en el acuerdo de concesión de licencia.*
- *Cumplimiento de los **condicionantes** impuestos en la **Autorización del Consejo Insular de Aguas** concedida, que deberán transcribirse en el acuerdo de concesión de licencia.*
- *Cumplimiento de los **condicionantes** impuestos en el **informe** favorable del **Departamento de Carreteras del Cabildo Insular**, que deberán transcribirse en el acuerdo de concesión de licencia.*
- *Las **emisiones de polvo** asociadas a las obras de instalación, debidas a los movimientos de tierra para acondicionar las zanjas deberán ser eficazmente corregidas mediante el riego de las superficies expuestas.*
- *Los **residuos** de todo tipo, serán periódicamente retirados a vertedero autorizado, quedando estrictamente prohibido su acopio en lugar no autorizado al efecto.*
- *Todos los **costes**, correrán a cargo del peticionario, y en cualesquiera de los casos, el pavimento de la calle o acera afectada deberá restituirse a su estado original por cuenta 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.*
- *Se vigilará, previamente a la realización de las obras que no se afecta a **especies naturales** protegidas ni se ponen en peligro ejemplares de reptiles u otras especies existentes en la zona, procediendo en ese caso a su reubicación. En todo momento se evitará afectar al espacio exterior al estrictamente delimitado por las acciones*



*proyectadas. Se velará especialmente el no invadir con **acopios** de tierras o materiales, y el tránsito de vehículos y maquinaria para la realización de las obras se realizará a través de las vías existentes, evitando el tráfico o la estancia sobre áreas externas a la superficie delimitada por el Proyecto. Una vez finalizadas las obras, no deben quedar restos e indicios de las mismas, efectuándose la restauración de todos o aquellos sectores externos a la superficie que hubiesen quedado por accidentes afectados.*

- *Al finalizar las obras deberá aportarse **certificado final** emitido por el técnico Director de la Obra, y **declaración responsable** en la que se acredite la adecuación de la obra realizada al proyecto presentado, conforme a la normativa urbanística y sectorial de aplicación, en el que se acredite el cumplimiento de todos los condicionantes expuestos en la licencia concedida.*
- *El nuevo centro de transformación deberá garantizar el abastecimiento de energía eléctrica de las edificaciones a realizar sobre la parcela donde se pretende instalar.*
- *Las instalaciones deberán estar debidamente autorizadas por la **Consejería de Industria** del Gobierno de Canarias.*
- *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. Deberá de prestarse especial atención a las canalizaciones de servicios existentes, así como deberán, en todo momento, ser señalizadas las obras de acuerdo con la reglamentación vigente.*
- *En cumplimiento con las **condiciones de mimetismo** exigidas por la Calificación Territorial, se recomienda que el CT se realice completamente soterrado, se pinte de colores miméticos con el entorno, o se disponga en los tres lados que no dan frente a calle un muro de mampostería de piedra seca del lugar, alrededor del CT, de una altura de 1,50m que oculte la instalación de las vistas dominantes desde la carretera.*

*2.- En la actualidad no se dispone de una ordenanza que regule las características de las instalaciones ubicadas en los espacios libres o terrenos municipales. Se recomienda la creación de una ordenanza particular para los Centros de Transformación a ubicar en espacios libres y propiedades municipales, en el que se especifique el carácter, dimensiones, estética y situación de estas instalaciones, así como se estudie la posibilidad de aplicación de un canon por la ocupación del espacio público por este tipo de instalaciones.*

*Se remite a informe jurídico la determinación de la forma legal en la que el Ayuntamiento puede realizar la cesión de uso de los terrenos ocupados por el CT, o si el Ayuntamiento debe requerir al promotor la cesión de las infraestructuras y redes de abastecimiento de energía eléctrica, como obras de urbanización parcial de la zona, una vez realizadas por parte del promotor, valorando la necesidad de formalizar convenio entre las partes ...".*

Visto igualmente el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General, donde se hace constar lo siguiente:

*" ... A tenor de lo anteriormente expuesto, procede que con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística solicitada se lleve a cabo por esta Administración la delimitación y el deslinde de la situación jurídico real del bien, es decir, la parcela y los viarios en los que se pretende ubicar la instalación del centro de transformación y la red de media tensión, debiendo proceder a su inclusión en el Inventario de Bienes Municipales así como a su inscripción en el Registro de la Propiedad sin perjuicio de ejercitar las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos.*

*No obstante, teniendo en cuenta la necesidad de la ejecución de las obras consistentes en la ejecución de las infraestructuras necesarias para el suministro de energía eléctrica así como la escasa dimensión de la instalación y la condición subterránea de la línea de media tensión, se deja a juicio de la Junta de Gobierno Local la concesión de la Licencia solicitada sin perjuicio de que con carácter obligatorio se lleve a cabo la regularización de la situación física y jurídica de la finca ocupada ...".*

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

Primero.- Conceder a la Comunidad de Propietarios de Tablero de Comisianes la Licencia Urbanística peticionada para llevar a cabo la ejecución de actuaciones contenidas en el proyecto técnico denominado "Línea de Media Tensión y Centro de Transformación para 13 viviendas unifamiliares aisladas y servicios comunes", con emplazamiento en donde dicen "Tablero de Comisianes – Ajuj" (T.M. Pájara), conforme a la documentación aportada y al informe técnico transcrito, estableciendo los siguientes plazos de caducidad de la Licencia otorgada:

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

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

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

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

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

Segundo.- Requerir de los Servicios Municipales competentes la incoación de procedimiento en el que se lleve a cabo la delimitación y el deslinde de la situación jurídica real de la parcela sobre la que se pretende ubicar los dispositivos indicados, debiendo proceder a su inclusión en el Inventario de Bienes Municipal así como a su inscripción en el Registro de la Propiedad sin perjuicio de ejercitar las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos.

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

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

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

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

Cuarto.- Trasladar el mismo igualmente a los Servicios Municipales que daban conocer del mismo.

**4.8.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Nicolasa Castro Roger** (Rfa. Expte. 26/2009 O.M.), por el que solicita autorización municipal para inicio de las obras descritas en proyecto de ejecución de dos invernaderos ejecutados a base de tubos de acero galvanizado y malla translúcida, con emplazamiento en donde dicen "Parcela Catastral nº 122 – Polígono nº 8 – Chilegua", en este Término Municipal, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la interesada.

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

" ... Antecedentes

*1.- Por Decreto de la alcaldía nº 4135/2010, de 30 de noviembre, se concede licencia urbanística para proyecto básico para la construcción de dos invernaderos en la parcela de referencia, condicionada al cumplimiento de diversas cuestiones.*

Consideraciones

*1.- Por decreto del Consejero Delegado del Cabildo Insular de fecha 29 de noviembre de 2010 se concede Calificación territorial al proyecto de dos invernaderos de 10.000 m<sup>2</sup>, situados en Chilegua, según el proyecto presentado firmado por el ingeniero agrónomo D. Víctor García Betancourt de fecha mayo de 2009.*

*Se definen dos invernaderos de 10.000 m<sup>2</sup> cada uno, de 3 m de altura, compuesto de tubos de acero galvanizado y malla translúcida de invernadero. Se separa más de 4m. de los linderos de la parcela, al ser ésta la totalidad de la finca catastral de más de 9 millones de metros cuadrados de superficie.*

*2.- El plano de emplazamiento presentado modifica la posición del invernadero A, pero no se justifica adecuadamente, limitándose a incorporar un plano modificado sin justificación alguna.*

*3.- Consultada la información cartográfica actualizada se puede observar que los invernaderos se encuentran en avanzado estado de ejecución o ejecutados en la actualidad, con una configuración similar al proyecto básico autorizado, pero que difiere a la documentación gráfica aportada con el proyecto de ejecución. Dicha configuración parece que se adapta a las estructuras agrícolas existentes, según se había requerido en la concesión de licencia, aunque no queda claro que se respete la separación al camino colindante por el sur a los invernaderos, cuestión que se deberá justificar adecuadamente.*

### Conclusiones

*Por tanto, desde esta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE la autorización para el inicio de las obras autorizadas según se indicó en el Decreto n° 4135/2010, de 30 de noviembre, debiéndose presentar no obstante, documentación justificativa según se indica a continuación.*

### Propuesta de Resolución

*En consecuencia con lo expresado anteriormente, se autoriza el inicio de obras, adaptadas a la licencia concedida, debiendo no obstante, presentar la siguiente documentación antes de la comunicación del inicio o la finalización de las obras:*

- *Deberá presentarse plano de emplazamiento donde se defina la configuración real de los invernaderos ejecutados, justificando que respetan un retranqueo mínimo de 4 m al borde del camino existente, colindante por el sur con los invernaderos ...".*

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

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, con cuatro votos a favor y la abstención de D. Diego B. Perera Roger por concurrir causa de abstención recogida en el artículo 28 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ACUERDA:

Primero.- Autorizar a Dña. Nicolasa Castro Roger el inicio de las obras recogidas en el proyecto de ejecución de dos invernaderos ejecutados a base de tubos de acero galvanizado y malla translúcida, con emplazamiento en donde dicen "Parcela Catastral n° 122 – Polígono n° 8 – Chilegua", en este Término Municipal, fiel reflejo del básico para el que se otorgó previamente Licencia Urbanística por Decreto de la Alcaldía n° 4135/2010, de 30 de noviembre, y ello conforme a lo especificado en los informes técnico y jurídico anteriormente transcritos.

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

- Según establece el artículo 15 de la Ordenanza de Limpieza Municipal, todas las actividades que puedan ocasionar suciedad en la vía pública, cualquiera que sea el lugar en que se desarrollen y sin perjuicio de las licencias o autorizaciones que en cada caso sean procedentes, exigen de sus titulares la obligación de adoptar las medidas necesarias para evitar la suciedad en la vía pública, así como la de limpiar la parte de ella y de sus elementos estructurales que se hubieran visto afectados y la de retirar los materiales resultantes.
- Asimismo y en aras a prevenir la suciedad, quienes realicen obras en la vía pública deberán proceder a la protección de éstas mediante la colocación de elementos adecuados alrededor de los derribos, tierras y otros materiales sobrantes de obras, de forma que se impida su

diseminación y vertido de éstos fuera de la zona exacta afectada por los trabajos (Artículo 16.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).

- De conformidad con lo prescrito por el artículo 16.2 de la citada Ordenanza de Limpieza Municipal, las superficies inmediatas a los trabajos de zanjas, canalizaciones y conexiones realizadas en la vía pública deberán mantenerse siempre limpias y exentas de cualquier clase de materiales residuales, debiendo protegerse las tierras extraídas tal y como se ha expresado en el párrafo anterior.
- Cuando se trate de obras en la vía pública o confrontantes deberán instalarse vallas y elementos de protección así como tubos para la carga y descarga de materiales y productos de derribo, los cuales deberán reunir las condiciones necesarias para impedir que se ensucie la vía pública y que causen daños a las personas o cosas (Artículo 16.3 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).
- Conforme establece el artículo 18.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal, se prohíbe el abandono o deposición directamente en la vía pública de cualquier material residual o su vertido en alcorques de los árboles, aceras e imbornales, con las excepciones previstas en los apartados 3 y 4 del artículo 33 de la citada Ordenanza Municipal.
- La utilización de contenedores para obras será siempre obligatoria cuando los materiales de extracción o recogida excedan del volumen de 1 m<sup>3</sup>, debiendo ser retirados de la vía pública dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los trabajos (Art. 18.2 y 18.3 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).
- Finalizadas las operaciones de carga, descarga, salida o entrada a obras de cualquier vehículo que pueda producir suciedad en la vía pública, se deberá proceder a la limpieza de las ruedas, de la vía pública y de los elementos de ésta que se hubieran ensuciado así como a la retirada de los materiales vertidos (Artículo 19.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).
- Igualmente y conforme establece el artículo 20 de la mencionada Ordenanza Limpieza Municipal, queda prohibido el transporte de hormigón con vehículo hormigonero sin llevar cerrada la boca de descarga con un dispositivo que impida el vertido del mismo en la vía pública así como la limpieza de hormigoneras en la vía pública.
- Cumplimiento estricto de los preceptos recogidos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- Se deberán llevar a cabo catas previas a la ejecución de obras en orden a detectar la situación de servicios (agua, electricidad, etc.) y, en caso de detectarse éstos, la ejecución de las zanjas precisas se realizarán de forma manual para evitar su deterioro.

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

- a) INICIO: Conforme a las prescripciones del artículo 222.1 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema

de planeamiento de Canarias, en relación a lo especificado en el artículo 16.2.f) del mismo texto legal, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir del día 1 de diciembre de 2010, fecha en que practicó notificación de la resolución de concesión de la correspondiente Licencia Urbanística para proyecto básico.

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

- b) **TERMINACION:** Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto los referidos artículos 222.1 y 16.2.f) del referido Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, se dispone de un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir del día 1 de diciembre de 2010.

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

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

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

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

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

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

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

**4.9.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Pasgar Canarias, S.L.**" (Rfa. Expte. 10/2011 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en acometida de B.T. e instalación de enlace para instalación fotovoltaica en Apartamentos "Casa Atlántica" – Bloque B - Avenida del Saladar nº 13 de Solana Matorral (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

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

*" ... Antecedentes*

*1.- El Plan General de Ordenación que se considera vigente, actualmente, es el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, y aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas se encuentran publicadas en el BOP. nº 82, de 22 de junio 2007. En dicho documento, el edificio de referencia podría considerarse que se encuentra, en la parcela P-27 del ámbito denominado Solana del Matorral, con ordenanza de aplicación B-2 de uso Residencial y turístico.*

*2.- Según expediente municipal 7/2010 OM ha sido concedida licencia urbanística de obra para la instalación de paneles fotovoltaicos en la cubierta del edificio en cuestión Bloque B del complejo denominado Casa Atlántica.*

*Consideraciones*

*1.- Se presenta proyecto de instalación de acometida de BT e instalación de enlace para instalación fotovoltaica, firmado por el ingeniero D. Carlos Beby Linares, visado por el Colegio Oficial correspondiente con fecha 14 de marzo de 2011. La instalación fotovoltaica a la que complementa el proyecto ha sido autorizada previamente, según expediente municipal 7/2010-OM.*

*2.- Las obras descritas son necesarias para la conexión de la instalación fotovoltaica y discurren por las zonas comunes de la edificación, siendo complementarias a las ya autorizadas.*

*3.- Las obras descritas se consideran como obras de mejora de las infraestructuras eléctricas del edificio, para la consolidación del uso autorizado y no suponen aumento de la superficie construida sobre la parcela, ni variación de las determinaciones urbanísticas de la edificación existente, por lo que se consideran permitidas aunque la edificación esté en*



*situación de fuera de ordenación. No obstante, deberá condicionarse la concesión de licencia al cumplimiento de las cuestiones que se indican en la siguiente propuesta de resolución.*

### Conclusiones

*En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión de licencia solicitada para acometida de BT e instalación de enlace para instalación fotovoltaica, condicionada al cumplimiento de las cuestiones indicadas en la siguiente propuesta de resolución.*

### Propuesta de Resolución

*1.- Procede la concesión de para acometida de BT e instalación de enlace para instalación fotovoltaica, condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:*

- *El trazado de canalizaciones deberá realizarse soterrado, empotrado o adosado al paramento de la edificación existente, siendo necesario en este último caso, que se integre adecuadamente en la estética del edificio, discurriendo por las zonas menos visibles (patinillos, rincones...), pintándose en colores acordes con la estética de la edificación existente.*
- *Al tratarse de una edificación existente, de carácter residencial en uso, deberán garantizarse las medidas de seguridad salud durante la obra, para compatibilizar correctamente la misma, con el uso existente, de lo que se responsabilizará el técnico director de las obras.*
- *Los residuos de todo tipo, serán periódicamente retirados a vertedero autorizado, quedando estrictamente prohibido su acopio en lugar no autorizado al efecto; por su parte.*
- *Una vez finalizadas las obras, no deben quedar restos e indicios de las mismas, efectuándose la restauración de los posibles desperfectos causados durante la instalación.*

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

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

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

Primero.- Conceder a la Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de acometida de B.T. e instalación de enlace para instalación fotovoltaica en Apartamentos "Casa Atlántica" – Bloque B - Avenida del Saladar nº 13 de Solana Matorral (T.M. Pájara), conforme a la documentación aportada y al informe técnico transcrito.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.10.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Telefónica de España, S.A.U.**" (R.E. nº 7884), por el que solicita declaración de viabilidad previa a la obtención de Licencia Municipal que autorice la instalación de caseta prefabricada de 20 m2 en distintas ubicaciones dentro del casco urbano de La Lajita (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada (Expte. NeoG 852/2011).

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

*" ... Antecedentes*

*1.- El Plan General de Ordenación que se considera vigente, actualmente, es el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, y aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas se encuentran publicadas en el BOP. nº 82, de 22 de junio 2007. En dicho documento la zona en cuestión se encuentra clasificada como Suelo Urbanizable Programado, dentro del ámbito denominado **SUP-12**, que no ha sido desarrollado como tal.*

*2.- Antes de su anulación por acuerdo de la COTMAC de 2 de febrero de 2004, se encontraba el TR del Plan General aprobado definitivamente por dicho Organismo como Revisión del Plan General, con fecha 16 de diciembre de 1998 (B.O.C. de 3 de septiembre de 1999, y donde se recogía un Sector de Suelo Urbanizable Programado, el Sector **SUP-10**, desarrollado a través de Plan Parcial "La Lajita 2000", en donde se encontraba la parcela de referencia, **siendo parcela de resultado como viario público, procedente del proyecto de compensación de dicho sector.***

*Dicho Plan Parcial fue definitivamente aprobado por la C.U.M.A.C., el día 24 de noviembre de 1998.*

*El Proyecto de Compensación fue aprobado definitivamente con fecha 29 de agosto de 2000, por Decreto de la Alcaldía nº 3590/2000. El Proyecto de Urbanización correspondiente,*

*fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión de 13 de julio de 2000.*

*En el ámbito del Plan Parcial se realizó una Modificación del mismo relativa a detallar más adecuadamente las ordenanzas del área, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión de fecha 26 de enero de 2001 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia y Boletín Oficial de Canarias, con fecha 12 de febrero de 2001.*

*Al estar el TR del Plan General de 1998 anulado jurídicamente, los instrumentos de desarrollo del mismo han de considerarse también anulados, por lo que al día de hoy no tendría vigencia el Plan Parcial aprobado, careciendo la parcela de referencia de ordenación pormenorizada en vigor, sin perjuicio de que el acto de aprobación definitiva del Plan Parcial y su desarrollo, pueda ser objeto de conversión o conservación, según lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.*

#### Consideraciones

*1.- Se presenta propuesta de ubicación de caseta prefabricada en la ubicación indicada en los planos de situación adjuntos a la solicitud, que ocuparía una superficie aproximada de 20 m<sup>2</sup>.*

*2.- En el documento de aprobación provisional del **Plan General de Ordenación Urbana de 1989**, la parcela donde se sitúa la propuesta, está incluida en un sector de Suelo Urbanizable Programado sin Desarrollar. Posteriormente, en el TR aprobado en 1990 y en sus sucesivas modificaciones, se configuró un ámbito de suelo Urbanizable Programado que fue desarrollado por Plan parcial y Proyecto de Urbanización debidamente aprobados, según los cuales la zona donde se pretende realizar la instalación se considera viario público peatonal.*

*No obstante, con fecha 2 de febrero de 2004 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptó el acuerdo de tener por anulado jurídicamente el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y medio ambiente de Canarias de 16 de diciembre de 1998, por el que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara, que debe entenderse aprobado por silencio administrativo positivo en los términos declarados por la Sala en Sentencia firme de fecha 26 de abril de 1994, quedando sin efecto cuantas modificaciones se introdujeron por dicha Comisión al Texto aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara.*

*Por tanto, no existe documento de desarrollo del TR del Plan General de Ordenación de 1989 (que es el que al día de hoy se considera vigente), que establezca la ordenación pormenorizada de la zona, que únicamente fue desarrollada en virtud del TR del Plan General de 1998.*

*No obstante, en la práctica, el ámbito ha sido desarrollado parcialmente por la urbanización, disponiendo la zona en cuestión de obras de urbanización en ejecución, de acuerdo con la ordenación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que desarrolló la ordenación. No obstante no han sido recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento y la zona de actuación no ha sido aún acondicionada según el proyecto de urbanización*

*aprobado, careciendo de pavimentado de aceras y trazado de algunas canalizaciones de servicios.*

*3.- La caseta prefabricada descrita y las instalaciones enterradas asociadas, se podría considerar que reúne las condiciones necesarias para ser considerada como usos y obras provisionales, por sus características técnicas de instalación, con estructura prefabricada, siendo posible, una vez continúen las obras de urbanización del sector, el traslado o modificación de dicha instalación para hacerla permanente en su ubicación definitiva, según se regule en la ordenación que establezca el instrumento de planeamiento de desarrollo de este sector de suelo Urbanizable.*

#### Conclusiones

*1.- El Plan General vigente de 1989, no dispone de ordenación pormenorizada para el sector de suelo urbanizable programado, donde se ubica la parcela de referencia.*

*2.- Dadas las características de la instalación propuesta y la clasificación del suelo vigente actualmente, se considera posible la concesión de licencia a la instalación de considerando la misma como autorización de usos y obras provisionales a las que se refiere el Art. 61 del TR de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y espacios Naturales de Canarias, debiéndose condicionar la misma al cumplimiento de los condicionantes que sean oportunos, y al pago, si procede, del canon de ocupación de suelo correspondiente según la ordenanza municipal de aplicación.*

#### Propuesta de Resolución

*1.- Por tanto, procede dictaminar como viable la instalación de la caseta prefabricada en la ubicación aproximada definida en el plano de situación adjunto al presente informe, considerándose como usos y obras provisionales, de acuerdo con lo establecido en el Art. 61 del TR de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y espacios Naturales de Canarias, a cuyo efecto deberá de tenerse en consideración:*

- El otorgamiento de licencias municipales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.*
- La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.*

*2.- Con la solicitud de licencia deberá acreditarse el cumplimiento de la reglamentación técnica de aplicación, así como de la ORDENANZA GENERAL REGULADORA DE LA UTILIZACIÓN PRIVATIVA DEL DOMINIO PÚBLICO LOCAL y ORDENANZA REGULADORA DEL PRECIO PÚBLICO POR OCUPACIONES DEL SUBSUELO, SUELO Y VUELO DE LA VÍA PÚBLICA.*

*3.- Se condicionará asimismo la licencia al cumplimiento de las siguientes cuestiones:*

- La licencia concedida se referirá exclusivamente a la caseta y canalizaciones definidas en el correspondiente proyecto a presentar previamente a la concesión de la licencia.*

- *Los **residuos** de todo tipo, serán periódicamente retirados a vertedero autorizado, quedando estrictamente prohibido su acopio en lugar no autorizado al efecto. Se deberán obtener por parte del promotor las autorizaciones sectoriales pertinentes para la gestión de los residuos generados por la actividad a desarrollar. Los residuos orgánicos generados por el personal que intervenga en las obras y usos serán diariamente incorporados a la dinámica de recogida de residuos urbanos del municipio.*
- *Una vez finalizadas las obras, no deben quedar restos e indicios de las mismas, efectuándose la **restauración** de todos o aquellos sectores externos a la superficie que hubiesen quedado afectados accidentalmente.*
- *No podrán realizarse obras o instalaciones que puedan afectar al desarrollo de la urbanización prevista en la zona donde se ubica la parcela, de acuerdo con el Proyecto de Urbanización correspondiente, debiendo ser retiradas o rectificadas la posición de las instalaciones, en caso de que obstaculicen la ejecución de los trabajos de pavimentación de la zona.*
- *Una vez sea requerido por el Ayuntamiento, la instalación deberá retirarse en el plazo que se determine, reponiendo los terrenos a su estado original, sin derecho a indemnización ...".*

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

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud presentada por la entidad mercantil "Telefónica de España, S.A.U." en orden la obtención de declaración de viabilidad previa a la aprobación de Licencia Municipal que autorice la instalación de caseta prefabricada de 20 m2 en el casco urbano de La Lajita, en este Término Municipal, y dictaminar la misma conforme al informe técnico anteriormente transcrito.

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

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

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

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

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

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

No se trajo para dictamen de la Junta de Gobierno Local ningún expediente relacionado con instrumentos de planeamiento, de desarrollo y/o de gestión urbanística ni con proyectos de urbanización.

#### **SEXTO.- CEDULAS DE HABITABILIDAD.-**

**Unico.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Aristide F. Schiller** (Rfa. Expte. 156/2002 L.U.M.), en orden a la obtención de Cédula de Habitabilidad, conforme establece el Decreto 169/2001, de 30 de julio, dictado por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, por el que se delega en los Municipios el control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la gestión de la tasa por expedición de la Cédula de Habitabilidad, para una vivienda unifamiliar construida en Lgar. Valle de Tarajal de Sancho (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

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

**Primero.-** Conceder a D. Aristide F. Schiller Cédula de Habitabilidad para una vivienda unifamiliar aislada ejecutada en donde dicen "Valle de Tarajal de Sancho", en este Término Municipal, conforme a lo especificado anteriormente en los informes técnico y jurídico citados y haciendo constar los siguientes datos resumen de la vivienda en cuestión:

<b>Expediente nº</b> 156/2002 L.U.M.	<b>Provincia</b> Las Palmas
<b>Ubicación de la vivienda:</b> T.M. Pájara Lgar. Tarajal de Sancho s/nº	
<b>Descripción de la vivienda:</b> <b>Tipología:</b> Vivienda unifamiliar <b>Superficie útil:</b> 185,40 m2 <b>Fecha Licencia Construc:</b> 22/Agosto/2002	<b>Nº de Plantas:</b> 1 <b>Superficie construida:</b> 217,16 m2
<b>Propietario:</b> Aristide F. Schiller	
<b>Promotor:</b> Aristide F. Schiller	
<b>Constructor:</b> "Ircan, S.L."	

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

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

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

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

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

No se presentó para ser dictaminada por la Junta de Gobierno Local ninguna solicitud de otras Licencias y/o autorizaciones administrativas.

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

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

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

**Unico.-** Dada cuenta del expediente tramitado por el **Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura** en orden a la ejecución de la iniciativa denominada "*Centro de Interpretación del Tortugario y Saladar de Morro Jable (Reformado)*", Rfa. Expte. 1/2010 M.A., con emplazamiento en el ámbito de Solana Matorral (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con el proyecto técnico elaborado por el Arquitecto D. Jorge Sastre Moyano.

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



*" ... Objeto*

*La presente solicitud tiene por objeto el cumplimiento del trámite de colaboración inter-administrativa y la obtención, a tenor de lo dispuesto en el artículo 167 y 11 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, de informe municipal previo a la aprobación del proyecto denominado "CENTRO DE INTERPRETACION DEL TORTUGARIO Y SALADAR DE MORRO JABLE", cuya promoción realiza el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, de acuerdo con la documentación técnica redactada por el arquitecto Jorge Sastre Moyano, con fecha diciembre de 2010.*

*Antecedentes*

*1.- El Plan General de Ordenación que se considera vigente, actualmente, es el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, y aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas se encuentran publicadas en el BOP. n° 82, de 22 de junio 2007. En dicho documento se recoge la zona donde se pretende intervenir como Suelo Rustico de Protección Natural.*

*2.- No obstante, actualmente las determinaciones en el Plan General vigente se han visto modificadas por la aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (Decreto 100/2001 de 2 de abril de 2001 y Decreto 159/2001 del 23 de julio, B.O.C. de 22 de agosto de 2001), en desarrollo de lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.*

*En el documento del P.I.O.F., el área donde se sitúa el proyecto queda recogida como Zona A – Suelo Rústico de Especial Protección (Z.A.-S.R.E.P.).*

*3.- Las Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico de la Playa del Matorral han sido aprobadas Definitivamente por resolución del Sr. Director General de Ordenación del Territorio, Resolución de 14 de diciembre de 2006, publicada en el BOC. El 14 de febrero de 2007. En dicho documento se recoge una Zona de Uso General, que delimita una parcela de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, como antigua depuradora, indicando que se deberá contar con proyecto específico que minimice el impacto visual de la obra.*

*Consideraciones*

*1.- El proyecto presentado ha sido redactado por el arquitecto D. Jorge Sastre Moyano y define las obras que promueve el Cabildo insular, dentro del Sitio de Interés Científico de la Playa del Matorral.*

*La edificación que se pretende realizar rehabilita el tanque de una antigua depuradora para implantar el centro de interpretación. El edificio se compone de una cubierta tridimensional abierta apoyada sobre pilares de hormigón armado, un cerramiento perimetral con muro cortina y lo que parece una malla metálica y una construcción en sótano rehabilitando la antigua depuradora para crear una sala de proyección y accesos y servicios varios.*

*El proyecto presentado modifica ligeramente el anterior, cambiando el diseño de la rampa de acceso exterior, y sustituyendo el vidrio del muro cortina por paneles de chapa de aluminio micro perforada (según la descripción del presupuesto), aunque mantiene en líneas generales la propuesta anterior, no habiéndose tomado en consideración lo indicado en el informe técnico municipal previo.*

*2.- Como ya se indicó en el informe técnico previo, según el documento que se considera en vigor del Plan General de Ordenación del Municipio de Pájara, el suelo donde se sitúa la intervención se clasifica como rústico de protección Natural. En esta clase de suelo el Plan General se remite a la Ley y Reglamento de Espacios Naturales Protegidos, indicando que en tanto el instrumento de ordenación específico no determine otra cosa, el uso de los terrenos es el didáctico científico, para lo cual podrán destinarse a museo al aire libre, siendo uso compatible el de recreo y ocio, siempre que no se requieran instalaciones fijas. El proyecto plantea una instalación permanente con cimentación y estructura contundente y por tanto no se considera admisible desde el PGO.*

*Desde esta oficina técnica se considera que el proyecto no se adapta al entorno donde se inserta, no habiéndose tenido en cuenta la calidad paisajística del Espacio Natural Protegido del Saladar de Solana del Matorral, al no partir la propuesta de una evaluación ambiental adecuada, no habiéndose realizado el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental que exige la Ley 11/90 de Prevención de Impacto Ambiental.*

*La solución estética adoptada no se ajusta a las condiciones estéticas definidas en el Art. 8.10.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, pues las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano y paisajístico en el que hayan de emplazarse. En el diseño de la edificación planteada no se ha tenido en consideración el excesivo impacto visual que genera la cubierta tridimensional proyectada, de más de 7 metros de altura, que será visible desde la perspectiva visual de los viandantes como maraña de barras de acero, con perspectivas únicamente inferiores, sin apreciar desde ningún punto de vista el discutible efecto de imitación de caparazón de tortuga que se pretende dar a la cubierta. Tampoco se considera adaptado al paisaje natural, ni urbano, la utilización de fachadas tipo muro cortina o mallas metálicas de altura excesiva, con aspecto de jaula. También parece muy discutible la disposición de dos rampas de acceso al sótano una interior y otra exterior, con el gasto que ello supone, creando espacios expositivos exteriores únicamente en pasillos y en rampa. El programa definido en el proyecto pierde excesivo espacio en circulaciones, siendo casi completamente exterior, sin zona administrativa, vestuarios y aseos de personal, sin posibilidad de incorporación de servicios complementarios, por lo que podrían plantearse soluciones mucho más funcionales.*

*La solución técnica de los materiales a utilizar tampoco se considera acertada, pues las cubiertas metálicas tridimensionales al aire libre y en ambiente extremadamente marino, nunca han sido una solución acertada, como puede verse en el centro comercial Cosmo cercano.*

*En definitiva, la solución planteada no se integra con la imagen natural y a la vez urbana de la zona donde se inserta, y desde esta oficina técnica no se considera una solución ni estética, ni funcional, ni técnicamente adecuada. La decisión de las características del edificio que desarrolle este equipamiento público, no puede corresponder a una única administración y*

*mucho menos distinta al Ayuntamiento donde se pretende realizar el equipamiento, siguiendo las indicaciones de las Normas urbanísticas del PGO (Art. 8.10.1), que dice textualmente: "El fomento y defensa de la imagen urbana, corresponde al Ayuntamiento. Por tanto, cualquier actuación que afecte a la percepción que de la ciudad tienen sus habitantes, deberá ajustarse al criterio del organismo que los representa".*

*3.- Según la Disposición Transitoria primera del Texto de las Normas Urbanísticas del Plan Insular, hasta la adaptación del Plan General, el Plan Insular se configura como instrumento de planeamiento de aplicación en suelo rústico. Se considera que las actuaciones que se pretenden realizar están dirigidas al desarrollo de las actividades a potenciar y sometidas a limitaciones específicas, científico culturales y de ocio y recreo, indicadas en el art. 100 del Plan Insular, en los espacios naturales protegidos y por tanto cumplen con las determinaciones del Plan Insular de Ordenación. No obstante, deberá ser obtenida la correspondiente Calificación Territorial para la realización obras y uso del suelo rústico protegido, emitida por el Cabildo Insular.*

*4.- Según se indicó en el informe técnico previo, la intervención tampoco se adapta a las previsiones de la Revisión del Plan General en tramitación, que considera la parcela como Sistema General SG-CUL-\*02, que relaciona directamente la delimitación de la parcela de la antigua depuradora, con el faro de Solana del Matorral. La edificación proyectada nada tiene que ver, ni se plantea relación ni estética ni funcional con el faro.*

*5.- Una vez examinado el uso del suelo pretendido, en cumplimiento del artículo 6 de la Ley 11/1.990 de 13 de Julio (B.O.C. nº 92 de 23 de Julio), sobre Prevención de Impacto Ecológico, es preceptiva la redacción de Estudio Básico de Impacto Ecológico, al tratarse de un uso del suelo que se realiza en áreas de Sensibilidad Ecológica.*

*En este caso, se configura como órgano ambiental la Consejería con competencias en materia de conservación de la naturaleza, según especifica el artículo 20 de la Ley citada anteriormente, actualmente la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial.*

*El proyecto no incluye el referido estudio, que deberá ser realizado y tramitado reglamentariamente. Por los motivos expuestos en el punto 2 previo, desde esta oficina técnica se considera que el edificio proyectado no dispone de una integración ambiental adecuada ni en el espacio natural protegido ni en el ambiente urbano colindante, por lo que se propone realizar una declaración de impacto desfavorable.*

*6.- El suelo donde se pretende realizar la edificación, presenta valores naturales o culturales precisados de protección ambiental. Por tanto, es necesario el cumplimiento del artículo 27 de la Sección 5ª del Capítulo II sobre proyectos y calificaciones territoriales, siendo necesaria la Calificación Territorial previa a la aprobación del proyecto.*

*7.- La parcela de referencia se encuentra dentro del Dominio Público Marítimo Terrestre, según la delimitación recogida en la Revisión del Plan General, que establece la Ley de Costas, por lo que será necesario, previamente a la aprobación del proyecto, que sea tramitada y concedida la correspondiente autorización y concesión administrativa de la Administración pública competente, para la construcción y uso del dominio público, según lo establecido en el Capítulo II de la Ley de Costas.*

8.- Tal como se ha indicado anteriormente se encuentran aprobadas las Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico de la Playa del Matorral, donde se sitúa el proyecto de referencia. En dicho documento se incluye una parcela de Uso General destinada a la construcción de un centro de interpretación, indicándose expresamente en los usos permitidos dentro de las zonas de Uso General, el establecimiento de un Centro de Interpretación del Sitio de Interés Científico en las instalaciones de la antigua depuradora existente, dentro de sus límites. El proyecto presentado plantea rebasar, el límite de la zona marcada en las Normas de Conservación, así como realizar un acceso en rampa hacia el camino existente a la playa, estas cuestiones no se recogen en las normas de conservación aprobadas. Por otro lado la edificación planteada no se adapta a los criterios de integración paisajística indicados en el Título V, Capítulo 2 de las Normas de Conservación. Por tanto el proyecto presentado no se adapta a las Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico de la Playa del Matorral.

El proyecto presentado desarrolla un centro de interpretación no sólo del Sitio de Interés Científico, sino incorporando un tortugario, no previsto por las Normas de Conservación, que ocupa la mayor parte de la edificación.

En todo caso el otorgamiento de autorizaciones, licencias o concesiones administrativas en el territorio incluido en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos requerirá del informe preceptivo de compatibilidad previsto en el artículo 63.5 del Texto Refundido.

9.- El proyecto también se ve afectado por la zona de servidumbre de protección de la carretera de interés regional FV-2, a su paso por la zona urbana de Solana del Matorral, por lo que estará sometido a la obtención de informe preceptivo de la Sección de Carreteras del Cabildo Insular de Fuerteventura, como titular de la carretera FV-2, en cumplimiento del Art. 86 del reglamento de carreteras de canarias ( Art. 48 de la Ley).

10.- El proyecto no se adapta a lo establecido en la Ley 30/2007, de contratos del sector público, y presenta múltiples errores e imprecisiones:

- No dispone de definición de las instalaciones del edificio y acometidas de servicios, ni se aportan proyectos industriales específicos con presupuestos ajustados a la Ley de contratos.
- No se aporta ficha correcta justificativa de la normativa de accesibilidad canaria, indicando el proyecto de forma incorrecta, que no es de aplicación dicha norma, cuando la misma está en vigor y afecta claramente a una edificación de uso público como la planteada.
- No se aporta plan de obra.
- No se aporta estudio geotécnico del terreno.
- No se aporta plan de control de calidad de la obra.
- No se aporta justificación urbanística con contenido adecuado.

- *La memoria y el pliego de condiciones hace referencia a normativa derogada NBE-CA-88, NTE, REAL DECRETO 2661/1998.*
- *La justificación del RD 842/2002, REBT no es correcta.*
- *No procede justificar el D 117/2006, de condiciones de habitabilidad, al no ser uso vivienda.*
- *Existen múltiples errores en la memoria de proyecto, referencias a uso residencial, cuadros sin rellenar, falta de definición de las soluciones constructivas y de desarrollo de justificación de normativas (CTE en general, SUA-9).*
- *Aunque gran parte del edificio es abierto, existen estancias como la sala de proyección para la que deberá justificarse el cumplimiento del CTE completo. En caso de que sea cerrada, pues la representación gráfica del proyecto es confusa y no se ha encontrado la definición de su cubierta.*
- *Deberá presentarse la justificación de la demanda energética de la edificación y el correspondiente certificado de eficiencia energética de acuerdo con el REAL DECRETO 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.*
- *Aunque no sea necesario proyecto específico de telecomunicaciones debería diseñarse en proyecto esta instalación para cubrir las necesidades básicas del edificio.*
- *Siguen sin indicarse las pendientes de las rampas.*
- *No existe un plano acotado de albañilería.*
- *No coinciden los alzados con la memoria de carpintería, ni se define detalladamente el muro cortina proyectado, ni las barandillas necesarias para protección de desniveles y accesibilidad. No se incorporan en el proyecto detalles constructivos adecuados para la definición completa del edificio.*

*No obstante, será el Órgano de Contratación el encargado de supervisar el proyecto, previamente a su aprobación y posterior licitación.*

#### Conclusión

*1.- En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica se considera que actualmente la obra que se pretende realizar no se adapta al Plan General de Ordenación vigente, ni a las Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico de la Playa del Matorral, ni al documento de Revisión del Plan General en tramitación. Asimismo, la edificación propuesta no se considera una solución ni estética, ni funcional, ni técnicamente*

*adecuada, para el fin al que se debe destinar el equipamiento definido en las Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico de la Playa del Matorral.*

*2.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto se informa DESFAVORABLEMENTE con relación a lo que esta Oficina Técnica compete, el proyecto en cuestión, debiendo ser tenidas en consideración las indicaciones realizadas en el presente informe.*

*3.- En cualquier caso, antes de la aprobación de cualquier proyecto en la parcela de referencia deberá ser tramitada y obtenida la correspondiente Calificación Territorial, emitido el informe de compatibilidad favorable previsto en el artículo 63.5 del Texto Refundido, emitida la Declaración de Impacto Ecológico, por el órgano ambiental actuante, la autorización para la realización de las obras en Dominio Público, otorgada por la Administración competente y el informe preceptivo de la Sección de Carreteras del Cabildo Insular de Fuerteventura, y autorización del Ayuntamiento de Pájara.*

#### Propuesta de Resolución

*1.- Desde esta oficina técnica se estima que la propuesta del centro de interpretación del tortugario y el saladar de Morro Jable, debe ser modificada y estudiada con mayor detenimiento, y a ser posible, formar parte de una actuación de conjunto que desarrolle las previsiones de las Normas de Conservación del Espacio Natural Protegido, aprobadas definitivamente, yendo incluso a una actuación que incluya, o posibilite en actuaciones posteriores, la realización de servicios de apoyo más especializados, adaptados al uso que se plantee definitivamente (caseta de guarda, aseos, restauración, información y acogida de visitantes).*

*Asimismo desde esta oficina técnica se propone la convocatoria de un concurso de ideas, siguiendo lo preceptuado en la Ley de Contratos del Sector Público, que ofrezca un mayor abanico de posibilidades de intervención para llegar a la realmente apropiada, previo consenso de las administraciones públicas implicadas.*

*2.- Respecto a la disponibilidad de los terrenos, no existe constancia en esta oficina técnica que los mismos sean propiedad del Ayuntamiento de Pájara, remitiendo el expediente al departamento municipal correspondiente ...".*

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

Primero.- Tomar conocimiento del proyecto técnico que describe la actuación denominada "Centro de interpretación del Tortugario y Saladar de Morro Jable (Reformado)" promovido por el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y que se pretende ejecutar en el ámbito de Solana Matorral (T.M. Pájara), redactado por el Arquitecto D. Jorge Sastre Moyano y, conforme a lo especificado anteriormente en el informe técnico transcrito, tener por cumplido el trámite de consulta e informar desfavorablemente a efectos municipales la iniciativa de referencia hasta tanto no se subsanen los reparos anteriormente especificados.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, significándole que, de conformidad con el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13

de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa, contra el mismo no cabe interponer recurso en vía administrativa.

No obstante, podrá formular requerimiento previo ante el órgano que ha dictado el acto para que anule o revoque el acto administrativo objeto de notificación, mediante escrito razonado que concretará el acto al que se refiere el requerimiento, debiendo producirse en el plazo de dos meses a contar desde la notificación de la presente resolución.

Sin perjuicio de lo expuesto, podrá formularse Recurso Contencioso-Administrativo directamente en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación de este Decreto ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas.

#### **DECIMO.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.-**

No se presentó, para su resolución por el presente órgano municipal, ningún procedimiento sancionador.

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

No se formularon.

#### **DUODECIMO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-**

No se formularon.

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