

ACTA DE LA SESION ORDINARIA
CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
EL DÍA 11 DE SEPTIEMBRE DE 2017

ASISTENCIA:

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

- **Concejales:**
D. Jordani Antonio Cabrera Soto.
D. Farés Sosa Rodríguez.
D. Jorge Martín Brito.

- **Secretaria General:**
Dña. Clàudia Ravetllat Vergés.

- **Ausentes:**
Dña. Damiana Pilar Saavedra Hernández y
Dña. Rosa Bella Cabrera Noda, quienes excusaron su asistencia ante la Presidencia por motivos de representación.

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas del día once de septiembre del año dos mil diecisiete, 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 2420/2017, de 7 de septiembre.

Actúa de Secretaria, la titular de la Corporación, Dña. *Clàudia Ravetllat Vergés*, 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 14 de agosto de 2017.

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

SEGUNDO.- SUBVENCIONES.-

No se presentó ninguna solicitud de subvención y/o ayuda económica para su resolución por la Junta de Gobierno Local.

TERCERO.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PUBLICOS.-

Único.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **David Portela Gómez**, en orden a la obtención de Licencia de Apertura de establecimiento destinado a "Bar-Cafetería", sito en el local nº 1 del Centro Comercial "Cañada del Río" – Avda. Happag Lloyd nº 6 de Costa Calma, en este Término Municipal (Rfa. 1/2012 A.C.).

Visto el informe técnico emitido al respecto de la misma por el Ingeniero Municipal (Sr. Torres García) donde se enuncia lo siguiente:

" ... Objeto

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

1. Enjuiciamiento previo del proyecto.-

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

2. Calificación de la actividad.-

Si bien la calificación de la actividad se tendría que llevar a cabo una vez se finalicen las actuaciones relativas al enjuiciamiento previo del proyecto con arreglo al planeamiento y normativa municipal, se incluye el informe de calificación de la actividad, ya que se dispone de suficientes datos para su valoración. No obstante, en el caso de que se aporten nuevos documentos o datos que le afecten, se emitirá un nuevo informe.

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

Consideraciones

1. Enjuiciamiento previo del proyecto.-

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

El local objeto del proyecto se encuentra en el Centro Comercial Cañada del Río, con expediente 13/84 LUM de este Ayuntamiento. De acuerdo al plano de planta general del proyecto del Centro Comercial, con expediente 13/84 LUM, y al estudio de detalle del Polígono D-6, con expediente U/36, el local que se describe en el proyecto no coincide con el local correspondiente en el Centro Comercial, ocupando parte de zona de viales peatonales intrapolígono.

Así mismo, se dispone de una terraza situada en zona de viales peatonales intrapolígono, de la que tendrá que justificarse su legalización.

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

Este apartado no se informa hasta que no se encuentre debidamente justificada la adecuación a la normativa sobre usos del planeamiento vigente.

2. Calificación de la actividad.-

Este apartado no se informa hasta que no se encuentre debidamente justificada la adecuación a la normativa sobre usos del planeamiento vigente.

Conclusiones

1. Enjuiciamiento previo del proyecto.-

Se informa DESFAVORABLEMENTE la licencia previa de la actividad pretendida, hasta que se aporte la documentación justificativa de la legalización del local y la terraza ...".

RESULTANDO: Que con fecha 5 de agosto de 2015 (R.E. nº 7050) se persona en el expediente que nos ocupa Dña. **Gemma Bellón Arias**, la cual formula "Comunicación Previa" que documenta el cambio de titularidad de la actividad inicialmente regentada por el Sr. Portela López y presentando entre otros documentos la "Declaración de Conformidad" rubricada por éste con fecha 3 de septiembre 2015 en su condición de antiguo titular de la explotación del negocio en cuestión.

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

" ... Antecedentes

I.- El 4 de enero de 2012 se solicita por Don David Portela López licencia de apertura de un local destinado a Bar cafetería presentando Proyecto de Acondicionamiento y Apertura del Local.

II.- Obra en el expediente con fecha 8 de mayo de 2012 informe técnico municipal suscrito por el ingeniero (Sr. Eugenio Torres García) en el que se determina lo siguiente: "El local objeto del proyecto se encuentra en el Centro Comercial Cañada del Río, con expediente 13/84 LUM de este Ayuntamiento. De acuerdo al plano de planta general del proyecto del Centro Comercial, con expediente 13/84 LUM y al estudio de detalle del Polígono D-6 con expediente U/36, el local que se describe en el proyecto no coincide con el local correspondiente en el Centro Comercial, ocupando parte de zona de viales peatonales intrapolígono.- Asimismo, se dispone de una terraza situada en zona de viales peatonales intrapolígono, de la que tendrá que justificarse su legalización. (...) Conclusiones.- 1.- Enjuiciamiento previo del proyecto.- Se informa DESFAVORABLEMENTE la licencia previa de la actividad pretendida, hasta que se aporte la documentación justificativa de la legalización del local y la terraza."

III.- El 5 de agosto de 2015 se solicita por Doña Gemma Bellón Arias cambio de titularidad de la actividad presentando la documentación correspondiente al cambio de titularidad tras la presentación de documentación complementaria el 6 de noviembre de 2015.

Consideraciones Jurídicas

PRIMERA.- Conforme al artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, las licencias o autorizaciones serán transmisibles, pero, el antiguo y nuevo titular deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular, es decir, serán responsables solidarios de los daños que se deriven de su actuación.

La comunicación por escrito de antiguo y nuevo titular es la única documentación exigible para que el Ayuntamiento se dé por enterado y proceda a rectificar los registros municipales en el sentido de la comunicación, momento a partir del cual el nuevo titular será el único responsable de la ejecución de la licencia urbanística frente a aquél.

SEGUNDA.- En el presente expediente no consta que la actividad pretendida de bar haya obtenido la debida licencia de apertura, debiendo informar a la interesada Doña Gemma Bellón Arias que la obtención de licencia de apertura en el local de referencia no es viable toda vez que el local se encuentra situado en una zona de viales intrapolígonos constituyendo una construcción ilegal, ilegalizable e imprescriptible debido a que el artículo 180 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias establece lo siguiente:

"1. La Administración sólo podrá adoptar válidamente las medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado mientras los actos y usos estén en curso de ejecución y dentro de los cuatro años siguientes a la completa y total terminación de las obras o el cese en el uso.

2. La limitación temporal del número anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los siguientes actos y usos:

a) Los de parcelación en suelo rústico protegido o comprendido en un Espacio Natural Protegido.

b) Los de construcción, edificación o uso del suelo y subsuelo, cuando hayan sido ejecutados o realizados:

1) Sin licencia urbanística y, en su caso, calificación territorial previa o contraviniendo las determinaciones de ellas, cuando una y otra sean preceptivas, sobre cualquiera de las categorías de suelo rústico establecidas en el apartado a) del artículo 55 de este Texto Refundido.

2) En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo.

3) Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el Patrimonio Histórico.

4) Los que afecten a **viales**, espacios libres o zonas verdes públicas.

5) Los que afecten a áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa de los centros turísticos"

Propuesta de Resolución

PRIMERO.- Dar cuenta a la interesada Doña Gemma Bellón Arias que la licencia de apertura es inviable toda vez que el local en el que se pretende realizar la actividad de bar es una construcción ilegal e ilegalizable al situarse tanto el local como la terraza sobre viales peatonales intrapóligonos, tal y como se determina por el técnico municipal (Sr. Torres García) en su informe de 8 de mayo de 2012. Asimismo, se debe advertir a la interesada que según el artículo 62.1 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y otras medidas administrativas complementarias constituye una infracción muy grave en materia de actividades clasificadas y espectáculos públicos, el desarrollo de una actividad o la apertura de un establecimiento de los sujetos a esta Ley sin haber cursado la comunicación previa, o declaración responsable cuando fueren exigibles debiéndose tener en cuenta que el cierre del establecimiento, no tiene carácter de sanción y será una medida que se podrá adoptar por el órgano competente, previa audiencia del interesado, ante el hecho de que la actividad desarrollada no se ha adaptado a la normativa de aplicación de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.

SEGUNDO.- Ante la constancia en el citado informe técnico emitido el 8 de mayo de 2012, de la existencia de un local comercial destinado a cafetería situado en el Centro Comercial "Cañada del Río" Avda. Happang Lloyd nº 6 de Costa Calma, que se ha construido ocupando parte de la zona de viales intrapóligono procede que por el órgano competente se incoe expediente de disciplina urbanística y de restablecimiento de la realidad física vulnerada,

considerando que las infracciones que afecten a viales son imprescriptibles, de conformidad con lo establecido en el artículo 180 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, sin perjuicio de que con anterioridad a la iniciación del procedimiento se realicen las actuaciones previas, con el objeto de determinar con carácter preliminar la concurrencia de las siguientes circunstancias, entre otras: identificación y momento de la realización de los hechos objeto de infracción así como la identificación de las personas”.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Denegar a D. David Portela López la Licencia Municipal instada por éste para abrir al público un establecimiento destinado a “Bar-Cafetería”, sito en el local nº 1 del Centro Comercial “Cañada del Río” – Avda. Happag Lloyd nº 6 de Costa Calma, en este Término Municipal, toda vez que el otorgamiento del citado título habilitante deviene inviable al pretenderse la realización de dicha actividad en una construcción ilegal e ilegalizable, ya que se sitúa tanto el local como la terraza afecta a éste sobre viales peatonales intrapolígonos, tal y como se determina en el informe técnico transcrito.

Segundo.- Respecto de la “Comunicación Previa” presentada por Dña. Gemma Bellón Arias en orden al cambio de titularidad de la actividad en cuestión, tomar conocimiento de la misma y tal y como se desprende de los informes técnico y jurídico reproducidos, dejar constancia de que la implantación de la actividad citada no puede admitirse por cuanto que la misma contradice las determinaciones del Plan Parcial “Cañada del Río”, requiriendo de la citada interesada el cese inmediato del desarrollo de la referida actividad así como el desmontaje de las instalaciones y dispositivos que posibilitan su ejercicio.

Tercero.- Conferir a la interesada, a tenor de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con el artículo 12 de la Ordenanza de Actividades del Ayuntamiento, trámite de audiencia por plazo de diez días, computado a partir de la notificación del presente acuerdo, en orden a poner de manifiesto lo que a su derecho convengan en el plazo anteriormente indicado en relación con la posible adopción por parte de este Ayuntamiento, una vez vencido dicho plazo, de la suspensión de los efectos legales de la “Comunicación Previa” presentada así como de las medidas provisionales y/o definitivas que pudieran resultar procedentes ante el ejercicio de la actividad de que se trata sin la debida cobertura legal tras declararse formalmente la suspensión de los efectos legales de la “Comunicación Previa”, medidas éstas de restablecimiento que se arbitrarán en procedimiento administrativo autónomo.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a los interesados, significándoles que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de 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 adopta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de

conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

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 124.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

CUARTO.- LICENCIAS URBANISTICAS.-

4.1.- Dada cuenta del Decreto de la Alcaldía nº 4098/2012, de 19 de octubre, a través del que, a instancia de D. **Félix Castro Mateos**, se resolvió declarar la caducidad de la acción administrativa para exigir el restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto a una edificación integrada por tres locales de 33,84 m² (Bazar), 81,34 m² (Bar) y 30,00 m² (Centro de Buceo), y almacén y aseos (15,00 m²) emplazada en la parcela P27B de Solana Matorral, en este Término Municipal, toda vez que constaba acreditada la prescripción de la infracción urbanística cometida, dado que el reglamentario plazo de prescripción había transcurrido sin que por este Ayuntamiento se hubiera iniciado el correspondiente expediente sancionador con referencia a la edificación indicada, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 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 que se había producido la caducidad de la acción administrativa para el restablecimiento del orden jurídico perturbado en relación la edificación que nos ocupa, y ello conforme al artículo 180 del texto legal indicado.

RESULTANDO: Que con fecha 17 de diciembre de 2012 (R.E. nº 18126) el Sr. Castro Mateos formula "Declaración Responsable" en orden a documentar la primera utilización del inmueble antes citado (Rfa. Expte. 4/2012 H).

Visto el informe técnico emitido al respecto de ésta por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) que reza como sigue:

" ... Consideraciones

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

dicho documento, la parcela catastral donde se ubica la edificación se encuentra dentro de la parcela P-27-B del ámbito de suelo Urbano denominado Solana del Matorral, con ordenanza de aplicación B-2.

2.- Por acuerdo de la CMG de 16 de diciembre de 1999 se concede licencia de obra menor de acondicionamiento de local a D. Félix Castro Mateo, para el acondicionamiento de bar y bazar, según proyecto redactado por el arquitecto técnico D. José Martínez Pujalte, con expediente municipal 29/98-OM. Dicho proyecto acondiciona la edificación existente para usos que en el proyecto original del edificio de apartamentos Casa Atlántica no se definen, y en el Estudio de Detalle aprobado posteriormente (hoy anulado junto con el PGO de 1990 y 1998) se definía como instalaciones.

Posteriormente, por Decreto de la alcaldía nº 4.098/2012, de fecha 19 de octubre de 2012, se declara la caducidad de la acción administrativa para exigir el restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto a la edificación integrada por tres locales, almacén y aseos, emplazada en la parcela P-27-B de Solana del Matorral, una vez acreditada la prescripción de la infracción urbanística cometida y que se ha producido la caducidad de la acción administrativa para el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en relación de la edificación en cuestión, definida como: Bazar de 33.84, Bar de 81.34, Escuela de buceo de 30.00 y almacén y aseos de 15.00 m².

No se hace referencia en dicho acuerdo al porche actualmente existente, compuesto por una cubrición de estructura de madera, con tablero de machihembrado y acabado de teja árabe, sustentada por pilares de madera, machón central frontal y cerramiento lateral al oeste de fábrica de bloque de hormigón revestido de enfoscado de mortero de cemento y pintura. Que cuenta con una superficie aproximada de 110 m². Este porche cubierto ya estaba techado en el año 2000, si bien no se puede acreditar la fecha en la que fue ejecutado el muro de cerramiento lateral oeste. Este elemento ha sido objeto de expediente de disciplina urbanística con referencia 49/2015-DU, que no ha tenido aún resolución municipal.

3.- La declaración responsable presentada no se refiere expresamente a la licencia de obra menor concedida según expediente municipal 29/98 OM, ni se aporta la documentación necesaria para entenderse como solicitud de primera ocupación de dichas obras, al carecer de certificado final de obras suscrito por el Técnico director de las mismas que consta en el expediente, que es el Arquitecto Técnico D. José Martínez Pujalte.

4.- Para la actividad del bar se inició expediente municipal de apertura con referencia 48/2012-AC, si bien dicho expediente se encuentra actualmente archivado, al no haberse subsanado los requerimientos realizados por el Ayuntamiento al solicitante.

5.- La declaración responsable de primera utilización y ocupación presentada no guarda relación con ningún expediente municipal de obra o actividad, ya que no se refiere ni al expediente de obra menor, ni al expediente de Apertura de actividad clasificada, el cual se encuentra archivado. Parece entenderse de la declaración que se refiere a la edificación que fue objeto de declaración de caducidad de la acción administrativa para exigir el restablecimiento del orden jurídico perturbado Decreto de la alcaldía nº 4.098/2012. Si bien, en dicho acuerdo no se exigió que se realizara ninguna comunicación previa para la primera ocupación del inmueble, que a partir de la declaración, tan solo precisaría para su puesta en funcionamiento

de la realización de los trámites de apertura, declaración responsable y comunicación previa, que exige la reglamentación vigente, en función de las actividades que se pretendan desarrollar. Actualmente ninguna de las unidades funcionales definidas ha presentado los documentos precisos para el ejercicio de la actividad, siendo el certificado de seguridad estructural uno de ellos, pero no el único.

6.- Realizada visita de inspección se constata que el local destinado a bar se encuentra acondicionado según el proyecto presentado en su día en el expediente de obra menor, con la excepción de un almacén ejecutado en la trasera del centro de buceo, que no se describía ni en el proyecto presentado de obra menor, ni en la declaración responsable. Este almacén no existía cuando se emitió la certificación de declaración de prescripción en octubre de 2012, y por tanto se encuentra en situación de ilegalidad, al carecer de licencia urbanística, sin que hayan transcurrido los plazos de prescripción de infracción.

Conclusiones

1.- Deberá determinarse jurídicamente si es posible la presentación de Declaración responsable para la utilización y ocupación realizada, y si esta tiene algún efecto, ya que no puede asociarse directamente a ninguno de los trámites iniciados de licencia de obras o declaración o comunicación para el ejercicio de actividades en los locales descritos en la solicitud.

2.- Según el técnico que suscribe, la declaración responsable de primera utilización y ocupación presentada, debería referenciarse con la licencia de obra menor concedida respecto al expediente municipal 29/98-OM. Respecto a dicho expediente la declaración presentada carece de certificado final de obras firmado y visado por el técnico competente, además en la descripción de las unidades se hace referencia a partes de la edificación que carecen de licencia urbanística. Por tanto, no puede considerarse válida la declaración responsable aportada para la finalización del procedimiento de la licencia 29/98-OM, debiéndose requerir que se presente:

- Certificado final de obras suscrito por técnico competente y visado reglamentariamente por el Colegio Oficial correspondiente, respecto de las obras ejecutadas, en base al proyecto al que fue concedida licencia con expediente municipal 29/98-OM.*
- Corrección de las unidades funcionales susceptibles de obtener la ocupación, que son únicamente las que disponen de licencia urbanística: Bazar y bar con almacén y aseos exteriores.*
- Deberá eliminarse el nuevo almacén ubicado en la trasera del centro de buceo existente, al carecer de licencia, reponiéndose la realidad alterada.*

3.- Al constatarse la realización de obras sin contar con título habilitante, consistentes en la construcción de un almacén de unos 20 m², se deberá incoar el correspondiente expediente de disciplina urbanística para tomar las medidas precisas para la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, imponiendo las sanciones que correspondan. Las obras que no sean susceptibles de legalización deberán ser demolidas.

Igualmente deberá de proseguirse con el procedimiento de disciplina urbanística iniciado en su día según expediente 49/2015 D.U. ...".

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

" ... Antecedentes

I.- Por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno (Hoy Junta de Gobierno Municipal) de fecha 16 de diciembre de 1999 se concede licencia de obra menor de acondicionamiento de local a D. Félix Castro Mateo para el acondicionamiento de bar y bazar según el proyecto presentado con expediente municipal 29/98 OM

II.- Mediante Decreto de la Alcaldía nº 4098/2012, de 19 de octubre, se declara la caducidad de la acción administrativa para exigir el restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto a la edificación integrada por tres locales, almacén y aseos emplazada en la parcela P-27-B de Solana Matorral, una vez acreditada la prescripción de la infracción urbanística cometida y que se ha producido la caducidad de la acción administrativa para el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en relación de la edificación en cuestión, definida como: Bazar de 33.84, Bar de 81.34, Escuela de Buceo de 30.00 y almacén de aseos de 15.00 m2, sin embargo, tal y como se determina por el técnico municipal en su informe de 14 de junio de 2016 no se hace referencia en el citado acuerdo de declaración de caducidad de la acción administrativa, al porche actualmente existente que cuenta con una superficie aproximada de 110 m2 y que ha sido objeto de expediente de disciplina urbanística con referencia 49/2015 – D que no ha tenido resolución municipal.

III.- Consta iniciado expediente para la licencia de apertura de la actividad de bar con referencia 48/2012-AC si bien, dicho expediente se encuentra archivado al no haberse subsanado por el solicitante los requerimientos realizados por el Ayuntamiento mediante Decreto 4306/2014, de 5 de agosto y que consta notificado el 11 de agosto de 2014.

Consideraciones Jurídicas

PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la Declaración Responsable de Primera Utilización y Ocupación de "Edificaciones-Instalaciones" referida a un inmueble situado en la parcela P27 B de Solana Matorral – Pájara, con fecha 10 de diciembre de 2012 y complementada el 18 de diciembre de 2012 y 3 de febrero de 2016,

Obra en el expediente informe técnico de fecha 14 de junio de 2016 en el que se determina que la declaración responsable de primera utilización y ocupación presentada no guarda relación con ningún expediente municipal de obra o actividad, ya que no se refiere ni al expediente de obra menor, ni al expediente de Apertura de Actividad Clasificada, el cual se encuentra archivado.

En opinión del técnico municipal se expresa que la declaración se refiere a la edificación que fue objeto de declaración de caducidad de la acción administrativa para exigir el restablecimiento del orden jurídico perturbado, si bien tal exigencia no existe en la legislación.

SEGUNDA.- De conformidad con la documentación obrante en el expediente mediante Decreto de la Alcaldía nº 4.098/2012, de 19 de octubre, se declara la caducidad de la acción administrativa para exigir el restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto a la edificación integrada por tres locales, almacén y aseos, emplazada en la parcela P-27-B de Solana Matorral.

El artículo 44 bis del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias expresa que la situación legal de fuera de ordenación se aplicará a todas las instalaciones, construcciones, edificaciones usos y actividades que se hubieran erigido sin contar con los títulos y autorizaciones administrativas exigibles y respecto de las cuales ya no sea posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado .

De conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, en los locales en situación legal de fuera de ordenación y en los equiparados a los mismos la instalación de actividades podrá comprender, en defecto de previsión expresa en el planeamiento, además de las obras de reparación y conservación, las necesarias para la adaptación del local o edificación a la actividad proyectada, siempre que tales obras no supongan incremento de la volumetría o altura de la edificación existente. Tales obras, en ningún caso, podrán justificar ni ser computadas a los efectos de incrementos del valor de las expropiaciones.

Con base en lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 7/2011, el interesado podrá presentar Comunicación Previa para la apertura del local que es lo que le resta para legalizar la actividad de su local una vez determinado que dicho local se encuentra en situación de fuera de ordenación y pudiéndose ejecutar en él las obras necesarias de conformidad con lo establecido en los artículos 44 bis del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias así como lo dispuesto en el citado artículo 8 de la Ley 7/2011 de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos.

TERCERA.- De conformidad con lo dispuesto en el informe emitido el 14 de junio de 2016 por el Arquitecto Municipal (Sr. José María Fernández Muñoz) se constata una vez realizada la visita de inspección que el local destinado a "Bar" se encuentra acondicionado según el proyecto presentado en su día en el expediente de obra menor, con la excepción de un almacén ejecutado en la trasera del centro de buceo, que no se describía ni en el proyecto presentado de obra menor, ni en la declaración responsable. Este almacén no existía cuando se emitió la certificación de declaración de prescripción en octubre de 2012 y por tanto se encuentra en situación de ilegalidad al carecer de licencia urbanística sin que hayan transcurrido los plazos de prescripción de la infracción. Asimismo, también se pone de manifiesto la existencia de un porche que cuenta con una superficie aproximada de 110 m², que ha sido objeto de expediente de disciplina urbanística con referencia 49/2015 – D que aún no ha tenido resolución municipal, sin que el citado porche conste en la declaración de caducidad de la acción administrativa realizada en el Decreto 4.098/2012, de 19 de octubre.

Ante la constancia de la comisión de dos infracciones procederá la incoación del oportuno expediente sancionador por el órgano competente sin perjuicio de que con

anterioridad a la iniciación del procedimiento se realicen actuaciones previas con el objeto de determinar con carácter preliminar si concurren circunstancias que justifique tal iniciación, entre otros: los hechos susceptibles, la identificación de las personas, el transcurso de los plazos para el ejercicio de la potestad de la administración, pues de conformidad con lo establecido en el artículo 205.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, las infracciones urbanísticas muy graves prescriben a los cuatro años, las graves a los dos años y las leves al año.

Propuesta de Resolución

PRIMERO.- A la vista del informe técnico obrante en el expediente emitido por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) en el que se constata que la Declaración Responsable solicitada por el interesado no se asocia directamente a ninguno de los trámites iniciados de licencia de obras, declaración responsable, ni comunicación para el ejercicio de actividad en el local descrito en la solicitud, procede requerir al interesado para que presente comunicación previa para la apertura del local anexando la documentación solicitada por el requerimiento efectuado por esta administración, mediante Decreto 3248/2013, de 29 de julio (Exp.48/2012 A.C.) documentación que le resta para legalizar la actividad de su local una vez determinado que dicho local se encuentra en situación de fuera de ordenación y pudiéndose ejecutar en él las obras necesarias para la utilización conforme a su actividad al serle de aplicación lo establecido en los artículos 44 bis del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, así como lo dispuesto en el citado artículo 8 de la Ley 7/2011 de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos. Asimismo, tal y como manifiesta el arquitecto municipal se deberá entregar el certificado final de obras sobre las que se ha acreditado la prescripción de la infracción urbanística cometida. El citado certificado final de obras debe estar suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

SEGUNDO.- Ante la constancia en el informe técnico emitido el 14 de junio de 2016 de la comisión de dos infracciones consistentes en la ejecución de un porche y un almacén sin la debida licencia municipal procede que por el órgano competente se incoe expediente de disciplina urbanística y de restablecimiento de la realidad física vulnerada, sin perjuicio de que con anterioridad a la iniciación del procedimiento se realicen las actuaciones previas, con el objeto de determinar con carácter preliminar si concurren circunstancias que justifiquen tal iniciación, entre otras: los hechos susceptibles, la identificación de las personas, el transcurso de los plazos para el ejercicio de la potestad de la administración, pues de conformidad con lo establecido en el artículo 205.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, las infracciones urbanísticas muy graves prescriben a los cuatro años, las graves a los dos años y las leves al año ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento de la "*Declaración Responsable de Primera Utilización y Ocupación de Edificaciones/Instalaciones*" formalizada por D. Félix Castro Mateos y que inicia el expediente municipal 4/2012 H y a la vista del informe técnico en el que se constata que la Declaración Responsable formalizada por el interesado no se asocia directamente a ninguno de los trámites iniciados de licencia de obras, declaración responsable ni comunicación para el ejercicio de actividad en el local descrito en la misma, requerir al interesado para que presente, en plazo no superior a tres meses, comunicación previa para la apertura del local anexando la documentación solicitada por el requerimiento efectuado por esta Administración, mediante Decreto 3248/2013, de 29 de julio, en el marco del expediente municipal 48/2012 A.C., documentación que le resta para legalizar la actividad de su establecimiento una vez determinado que dicho local se encuentra en situación de fuera de ordenación y pudiéndose ejecutar en él las obras necesarias para la utilización conforme a su actividad al serle de aplicación lo establecido en los artículos 44.bis del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, así como lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 7/2011 de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos, así como el certificado final de obras sobre las que se ha acreditado la prescripción de la infracción urbanística cometido, el cual deberá estar suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Segundo.- Ante la constatación por los Servicios Técnicos Municipales de la comisión de dos infracciones consistentes en la ejecución de un porche y un almacén sin la debida Licencia municipal, arbitrar, en procedimiento administrativo autónomo, la incoación de expediente de disciplina urbanística y de restablecimiento de la realidad física vulnerada, sin perjuicio de que con anterioridad a la iniciación de éste se realicen las actuaciones previas precisas a fin de determinar si concurren circunstancias que justifiquen tal iniciación y especialmente los hechos susceptibles, la identificación de las personas, el transcurso de los plazos para el ejercicio de la potestad de la administración, pues de conformidad con lo establecido en el artículo 205.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, las infracciones urbanísticas muy graves prescriben a los cuatro años, las graves a los dos años y las leves al año.

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

4.2.- Dada cuenta de la solicitud presentada por la representación de la entidad mercantil "**Ámbar Management Company, S.L.U.**" a través de la que interesa el cambio de titularidad a su favor de la Licencia Urbanística otorgada en su momento para la construcción del complejo hotelero denominado "Ámbar Beach Hotel & Spa", situado en el Polígono P-8 (Hoy c/ Gran Canaria nº 1) de Esquinzo, en este Término Municipal (Rfa. 58/98 L.U.M.).

Visto el informe jurídico emitido al respecto de la misma por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), el cual reza como sigue:

" ... *Antecedentes*

Por la representación de la entidad mercantil "Gestión Promotora de Fuerteventura S.L." se solicita licencia municipal de construcción para un edificio destinado a Hotel de cuatro estrellas en el Polígono P-8 de la Urbanización "Esquinzo Butihondo".

Mediante Decreto nº 3732/98, 11 de diciembre se concede licencia urbanística a la citada entidad para un proyecto básico de Hotel de 4 emplazado en el Polígono P-8 de la Urbanización Esquinzo-Butihondo.*

Posteriormente, mediante Decreto nº 2810/2000, de 6 de julio se concede a la citada entidad licencia Urbanística para un proyecto de ejecución de Hotel de 4 (494 camas turísticas) en el lugar de referencia, el cual obtiene licencia de primera ocupación mediante Decreto 2811/2000.*

El 31 de mayo de 2016 se solicita por la entidad mercantil "Ámbar Management Company, S.L.U." cambio de titularidad a su favor de la Licencia Urbanística Otorgada para la construcción del complejo hotelero denominado Ámbar Beach Hotel & Spa.

Consideraciones Jurídicas

Primera.- Conforme al artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, las licencias o autorizaciones serán transmisibles, pero, el antiguo y nuevo titular deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular, es decir, serán responsables solidarios de los daños que se deriven de su actuación.

Segunda.- El Ayuntamiento no concede el cambio de titularidad, sino que se limita a darse por enterado de la comunicación hecha por el cedente de la licencia y el cesionario, único requisito exigido por el artículo 13.1 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955 (en adelante RSCL), cuya omisión únicamente determina que ambos queden sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular, procediendo a rectificar los registros municipales en el sentido de la comunicación.

Por tanto, la licencia es objetiva con independencia de su titularidad y el cambio de titularidad de una licencia urbanística no requiere ningún requisito específico, sino solamente, a tenor del artículo 13.1 RSCL, que el antiguo y nuevo constructor, empresario o titular de la licencia deben comunicarlo por escrito a la Corporación, donde conste de forma indubitada la intención de transmitir la licencia y la autorización del antiguo titular al cambio de titularidad.

Esa comunicación por escrito de antiguo y nuevo titular es la única documentación exigible para que el Ayuntamiento se dé por enterado y proceda a rectificar los registros municipales en el sentido de la comunicación, momento a partir del cual el nuevo titular será el único responsable de la ejecución de la licencia urbanística frente a aquél.

Tercera.- Si se produce la transmisión de la licencia urbanística sin efectuar la oportuna comunicación, el anterior y el nuevo titular serán responsables solidarios de los daños que puedan derivarse de su actuación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 13.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

Propuesta de Resolución

PRIMERO.- A tenor de lo anteriormente expuesto y teniendo en cuenta que por los interesados Don Francisco Javier Águila Llorens y Don Carlos Jesús Cabrera Padrón se hace constar en documento con registro de entrada en esta Administración el 8 de junio de 2016 (R.E. 5610) la existencia de un contrato de compraventa suscrito en fecha 31 de mayo de 2016 entre la entidad Gestión Promotora de Fuerteventura, S.L. y Ámbar Management Company, S.L.U. mediante el que el Hotel denominado "Ámbar Beach Hotel & Spa" ha sido adquirido por la entidad Ámbar, se ha de considerar que al no constar en la documentación presentada la acreditación de la representación del Sr. Águila Llorens en relación con la entidad Ámbar Management Company, procede la concesión del cambio de titularidad de las licencias otorgadas a la entidad Gestión Promotora de Fuerteventura en relación con el Hotel citado de forma condicionada hasta que por el Sr. Águila Llorens se acredite la representación de la entidad Ámbar Management Company, S.L.U.

SEGUNDO.- Una vez acreditada la representación de la Entidad Ámbar Management Company S.L.U se procederá a la rectificación de los registros municipales de acuerdo con la transmisión efectuada.

TERCERO.- Notificar a los interesados la resolución que se acuerde por el órgano competente ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Conforme al informe jurídico reproducido y teniendo en cuenta que por los solicitantes se hace constar en documento con R.E. nº 5610 de 8 de junio de 2016 la existencia de un contrato de compraventa suscrito en fecha 31 de mayo de 2016 entre la entidad "Gestión Promotora de Fuerteventura, S.L." y "Ámbar Management Company, S.L.U." mediante el que el complejo hotelero "Ámbar Beach Hotel & Spa" ha sido adquirido por la segunda de las citadas, se ha de considerar que al no constar en la documentación presentada la acreditación de la representación legal en relación con la entidad "Ámbar Management Company, S.L.U.", requerir, en plazo no superior a diez días y con carácter previo a la rectificación de los registros municipales de acuerdo con la transmisión efectuada, la subsanación de tal deficiencia documental, todo ello con advertencia de que caso contrario se le tendrá por desistida de su petición a tenor de lo dispuesto con el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

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

No se presentó, para su resolución por la Junta de Gobierno Local, ningún expediente referido a instrumentos de planeamiento de desarrollo, de gestión urbanística y/o relativo a proyectos de urbanización.

SEXTO.- CEDULAS DE HABITABILIDAD.-

No se presentó, para su resolución por este órgano municipal, ninguna solicitud de Cédula de Habitabilidad.

SEPTIMO.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.-

No se presentó, para su resolución por la Junta de Gobierno Local, ninguna solicitud de otras licencias y/o autorizaciones administrativas.

OCTAVO.- PROYECTOS DE OBRAS Y SERVICIOS MUNICIPALES.-

8.1.- Dada cuenta del proyecto técnico elaborado previo encargo municipal por "Hermenegildo Domínguez y Asociados, S.L.P." bajo la denominación de "**Museo de Arte Moderno de Pájara – Pepe Dámaso**", cuya ejecución se plantea en la c/ Real nº 2 y 4 de la población de Pájara, en este Término Municipal (Rfa. 4/2017 E).

Visto el informe emitido al respecto de dicha documentación técnica por el Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea) que reza como sigue:

" ... *Objeto*

La presente solicitud tiene por objeto la emisión de informe de supervisión sobre el Proyecto de ejecución denominado "Museo de arte moderno - Pepe Dámaso", redactado por el arquitecto Hermenegildo Domínguez y Asociados SLP.

Antecedentes

En el año 2015 el Ayuntamiento de Pájara adquiere el edificio conocido como "Casa del Cura", edificación histórica en el centro de la localidad de Pájara, con la finalidad de reformar el inmueble y destinarlo a diferentes actividades culturales.

Con fecha de 30 de noviembre de 2016 por decreto del Ayuntamiento de Pájara, se convoca la licitación para la redacción del proyecto básico y de ejecución, el estudio de seguridad y salud, y la dirección facultativa de las obras de rehabilitación de la Casa del Cura.

Con fecha de 17 de febrero de 2017 se adjudica la redacción del proyecto y dirección facultativa de las obras a la empresa Hermenegildo Domínguez y Asociados S.L.P.

Con fecha de 23 de febrero de 2017 se firma el contrato de adjudicación del proyecto del Museo de Arte Moderno de Pájara – "Pepe Dámaso".

Consideraciones

1.- La actuación consiste en un espacio cultural y turístico capaz de aunar el espíritu del artista canario Pepe Dámaso y la puesta en valor de la arquitectura tradicional de Pájara.

Conforme al pliego técnico, la propuesta presentada debía respetar las siguientes premisas:

Rehabilitación y restauración respetuosa: La vivienda tradicional existente, denominada "Casa del Cura" deberá ser Rehabilitada e integrada en el programa del museo, sin alterar su morfología, materiales originales, dimensiones ni huecos.

Las nuevas instalaciones permitirán a la edificación existente su adaptación al nuevo uso museístico. Serán espacios flexibles y abiertos que permitan su adaptación a las necesidades programáticas en cada momento.

Usarán un lenguaje formal y materiales actuales, sin olvidar la envolvente y el entorno tradicional. Se aplicarán los conceptos de la arquitectura contemporánea para habilitar aquellos espacios que han perdido el carácter arquitectónico inicial. Los nuevos volúmenes se integrarán en el entorno de protección del BIC de la Iglesia de Nuestra Señora de Regla. Será fundamental la solución de circulaciones y relaciones del espacio interior-exterior.

2.- El proyecto se encuentra completo en cuanto a contenidos, considerándose apto para la ejecución de las obras descritas, conteniendo Estudio de Seguridad y Salud, presupuesto con estado de mediciones y precios unitarios y descompuestos, estudio de gestión de residuos, plan de control de calidad, justificación del cumplimiento de la normativa técnica de aplicación y Plan de obra.

Las separatas de instalaciones se han desarrollado por el ingeniero industrial Adalberto Ruiz Fernández, y se encuentran integradas en el proyecto general del edificio.

3.- La actuación se sitúa en suelo clasificado como urbano por el Plan General de Ordenación Urbana, ocupando las tres parcelas catastrales indicadas en el encabezado (parcelas 3, 4 y 5 de la manzana 75634).

La parcela 3 se corresponde con la conocida como "Casa del Cura", de propiedad municipal tras una reciente adquisición. En la parcela 5 se encuentran actualmente las oficinas municipales de servicios sociales, constando en el inventario municipal. La parcela 4, de menor tamaño, se encuentra entre ambas y se encuentra ocupada por un pequeño local - almacén. Está en proceso de adquisición tras un acuerdo inicial. Será necesario haber materializado su adquisición para la aprobación definitiva del proyecto.

La ordenanza de aplicación es la E1 - Edificación Sujeta a protección. Afecta esta ordenanza a los núcleos históricos originales de Pájara y Morro Jable, en los que se pretende la conservación en distintos grados de las actuales características de la edificación, así como la conservación de su estructura urbana, atendiendo a su valor patrimonial e histórico.

Los objetivos de la ordenanza son "por una parte, conservar las características ambientales de cada uno de estos núcleos, como forma de revalorizar su patrimonio arquitectónico, y de otra, arbitrar las medidas adecuadas para que, en los supuestos de sustitución de la edificación, no se vean alteradas estas características ambientales" Art. 10.7.2 PGO.

El proyecto se ciñe a dichos objetivos. Con la actuación se rehabilita y conserva en el tiempo una edificación catalogada que de otro modo habría caído en el abandono y la degradación. Las edificaciones sin interés patrimonial se demuelen para reedificarlas con equivalente tipología y volumen, pero integradas en el programa museístico. En la zona de parcela libre se edifica un volumen de arquitectura contemporánea que dialoga con la tradicional, y cuyas características de composición y materiales no altera las características ambientales.

La edificación propuesta cumple con las condiciones de parcela, ocupación, aprovechamiento y estética establecidas en la ordenanza. El uso está permitido.

4.- El proyecto se ve afectado por Afección de Patrimonio.

Esta actuación está dentro del entorno de protección del **Bien de Interés Cultural de la Iglesia de Nuestra Señora de Regla**, conforme al decreto 88/2006, de 27 de junio, por el que se declara la delimitación del entorno de protección, publicado con fecha 06 de julio de 2006.

El entorno de protección que permite salvaguardar y preservar para el futuro los valores que han determinado su consideración de monumento, tanto en lo relativo a la propia edificación como en lo concerniente a su entorno inmediato, permitiendo crear un ámbito de protección que garantice la preservación del monumento y evitar nuevas edificaciones que por su volumetría, masa y características interfieran en la contemplación del templo, y causen impacto negativo en su entorno próximo.

El proyecto incluye justificación de las limitaciones propias del Entorno de Protección, en el apartado 1.4 de la Memoria:

"..la actuación propuesta constituye un elemento de refuerzo a dichos valores, pues con la rehabilitación de las dependencias de la Casa del Cura se busca traer al presente la arquitectura tradicional mayorera, ya que se entiende como la identidad del pueblo de la isla de Fuerteventura, teniendo, por tanto, un valor etnográfico significativo. Si bien el proyecto se compone a su vez de nuevas construcciones, éstas se plantean de manera que no compitan con los elementos arquitectónicos a conservar y restaurar, distinguiéndose en el conjunto los tiempos de cada edificación. Este concepto de conjunto y de cómo se comportan las edificaciones entre sí puede traspasar los límites de la propuesta e involucrar de igual manera a la Iglesia de Nuestra Señora de Regla, entendiéndose pues que los valores históricos y etnográficos que en general definen a ambas construcciones pueden nutrirse unos de los otros, generándose no sólo elementos arquitectónicos de interés, sino un conjunto con mayor presencia en la trama urbana."

Se solicitará informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Fuerteventura, para lo cual se remitirá una copia del Proyecto de Ejecución. El informe favorable será necesario para la aprobación del proyecto.

5.- Respecto al cumplimiento de la Ley de Contratos del Sector Público, el proyecto contiene documentación suficiente para la descripción de la obra. El proyecto comprende una obra completa susceptible de entrega y uso, de acuerdo con el artículo 125 y el artículo 127.2 del RGLCAP y el artículo 74 de la LCSP.

Conclusión

1.- En consecuencia con lo expresado anteriormente, procede informar favorablemente el documento redactado respecto al cumplimiento del PGO vigente.

2.- Respecto al cumplimiento de la RD 3/2011 de Contratos del Sector Público, se informa favorablemente el proyecto presentado, a los efectos de su supervisión municipal. El proyecto contiene documentación suficiente para la descripción de la obra completa, memoria con justificación de la normativa técnica de aplicación, Plan de Obras, EGRCD y Plan de Control, Pliego de prescripciones técnicas, Planos de definición constructiva, Presupuesto detallado con precios unitarios y descompuestos, y Estudio de Seguridad y Salud.

3.- Se deberán tramitar las siguientes autorizaciones sectoriales:

- Se enviará el proyecto a la Consejería de Patrimonio Histórico para obtener el informe favorable de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular*

4.- Se deberá concluir el proceso de adquisición de la parte de la parcela 7563404ES8376S0001UT con anterioridad a la aprobación del proyecto ...".

RESULTANDO: Que por Decreto de la Alcaldía registrado con fecha 12 de julio de 2017 en el Libro Municipal de Resoluciones o Decretos con el número de orden 2001 se resolvió:

"Primero.- Tomar conocimiento del proyecto técnico redactado por "Hermenegildo Domínguez y Asociados, S.L.P." bajo la denominación de "Museo de Arte Moderno de Pájara – Pepe Dámaso", cuya ejecución se prevé en la c/ Real nº 2 y 4 de la población de Pájara, en este Término Municipal, y, conforme al informe técnico transcrito, dictaminar el mismo favorablemente a efectos municipales.

Segundo.- Dar traslado de la referida documentación técnica y de la presente resolución al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura a fin de que por la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de la citada Corporación Insular se emita informe favorable con referencia a la actuación municipal citada".

RESULTANDO: Que con fecha 13 de julio de 2017 (R.E. nº 25149) se presenta en el Registro General del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura formal petición del informe favorable de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del mismo y que el día 28 de julio de 2017 (R.E. nº 27060) se presenta además petición expresa de pronunciamiento de la Sección de Carreteras de la citada Corporación Insular.

RESULTANDO: Que el día 7 de agosto de 2017 (R.E. nº 7484) se recepciona en esta Corporación la notificación de la resolución insular donde se dispone autorizar la ejecución de las obras descritas en el proyecto técnico que nos ocupa, a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y sin perjuicio de cualquier otra autorización preceptiva, enunciándose textualmente lo siguiente:

"Visto el expediente del proyecto de obras del "Museo de Arte Moderno de Pájara – Pepe Dámaso", remitido por el Ayuntamiento de Pájara, R.E. nº 25149, de fecha 13/07/2017.

Vista la Providencia del Consejero Delegado de Recursos Humanos, Educación, Cultura y Patrimonio Histórico de fecha 31/07/2017.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con R.E. nº 25149, de fecha 13/07/2017, se recibió escrito del Ayuntamiento de Pájara, solicitando autorización para las obras del proyecto denominado "Museo de Arte Moderno de Pájara – Pepe Dámaso", adjuntando el citado proyecto.

Segundo.- Mediante Decreto 30/1986, de 7 de febrero, se declaró Bien de Interés Cultural, con categoría de monumento, la Iglesia de Nuestra Señora de Regla, en el Término Municipal de Pájara, publicado en el BOC nº 28 de 07/03/1986.

Tercero.- Mediante Decreto 88/2016, de 27 de junio, se delimitó el entorno de protección del BIC Iglesia de Nuestra Señora de Regla, publicado en el BOC nº 130 de 6 de julio de 2006.

Cuarto.- Las obras previstas en el proyecto "Museo de Arte Moderno de Pájara – Pepe Dámaso" afectan al entorno de protección del Bien de Interés Cultural Iglesia Nuestra Señora de Regla de Pájara.

Quinto.- La Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, regula el régimen de intervenciones en los bienes de interés cultural y bienes inventariados y establece la competencia del Cabildo Insular para autorizar obras y usos en bienes de Interés Cultural, en los entornos de los mismos y en los bienes inventariados.

Sexto.- Con fecha 26 de julio de 2017 se sometió a informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico el proyecto de obras del "Museo de Arte Moderno de Pájara – Pepe Dámaso", remitido por el Ayuntamiento de Pájara, con R.E. nº 25149, de fecha 13/07/2017.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- La Ley 4/1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias, regula el régimen de intervenciones en los Bienes de Interés Cultural, sus entornos de protección, y bienes incluidos en el Inventario de Bienes Muebles, estableciendo en su artículo 55 que los

bienes declarados de Interés Cultural, o incluidos en el Inventario de Bienes Muebles, no podrán ser sometidos a ninguna intervención, interior o exterior, sin autorización del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico y que de la misma se dará cuenta al Registro de Bienes de Interés Cultural o al Inventario de Bienes Muebles, según sea el caso, para su constancia, acompañando copia del proyecto aprobado; que será preceptiva la misma autorización para realizar obras en el entorno afectado por la declaración de BIC; que estas autorizaciones son previas e independientes de la Licencia Municipal y de cualquiera otra autorización que fuera pertinente por razón de la localización territorial o la actividad; y que, en su caso, las condiciones contenidas en las autorizaciones administrativas concedidas en virtud de la referida Ley se incorporarán a las cláusulas de la Licencia, permiso o concesión correspondiente, bajo pena de nulidad.

Segundo.- El artículo 26.2 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias dispone que se entiende por entorno de protección de la zona periférica, exterior y continua al inmueble cuya delimitación se realiza a fin de prevenir, evitar o reducir un impacto negativo de obras, actividades o usos que repercutan en el bien a proteger, en su contemplación, estudio o apreciación de los valores del mismo.

Tercero.- El Cabildo de Fuerteventura es competente en la conservación y administración del patrimonio histórico artístico insular, de conformidad con lo establecido en el artículo 6.2.o) de la Ley 8/2015, de 1 abril, de Cabildo Insular; en el Decreto 152/1994, de 21 de julio, sobre traspaso y transferencias de funciones y servicios de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildo Insulares en materia de cultura, deportes y patrimonio histórico-artístico insular; y en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Cuarto.- De conformidad con lo establecido en los artículos 8.3.b) y f) de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, corresponde a los Cabildos Insulares la competencia de autorizar, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, el uso y las obras a realizar en los Bienes de Interés Cultural.

Quinto.- Visto el certificado del informe emitido por la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, en sesión ordinaria de fecha 26/07/2017, relativo al punto nº 2 del Orden del Día: Proyecto "Museo de Arte Moderno de Pájara – Pepe Dámaso", que literalmente dice: "El Presidente de la Comisión presenta el proyecto epigrafiado. Los miembros de la Comisión lo estudian y, tras deliberación, emiten informe favorable por unanimidad de los asistentes, a las obras del proyecto "Museo de Arte Moderno de Pájara Pepe Dámaso", remitido por el Ayuntamiento de Pájara".

Sexto.- Vista la Propuesta de Resolución de la Jefa de Servicio de Patrimonio Cultural, Dña. Rosario Cerdeña Ruiz de fecha 31/07/2017.

De conformidad con lo establecido en la vigente Ley de Régimen Local y disposiciones complementarias, en la Ley 8/2015, de 1 de abril, de Cabildo Insulares; en el Decreto 152/1994, de 21 de julio, sobre traspaso y transferencias de funciones y servicios de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de cultura, deportes y patrimonio histórico-artístico insular; en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias; en los Decretos de la Presidencia de delegación de

competencias números 3253, de 4 de agosto de 2015, 2633, de 25 de junio de 2015 y 2774 de 6 de julio de 2015; y en el acuerdo de delegación de competencias del Consejo de Gobierno Insular de 24 de junio de 2016 en el Consejero D. Juan Jiménez González, por la presente

HE RESUELTO:

Primero.- Autorizar las obras del proyecto denominado "Museo de Arte Moderno de Pájara – Pepe Dámaso", remitido por el Ayuntamiento de Pájara, RE nº 25149 de fecha 13/07/2017.

Segundo.- Hacer saber al Ayuntamiento de Pájara que esta autorización se concede para las obras previstas en el proyecto presentado; que se emite a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros; y que es previa e independiente de la Licencia Municipal, de cualquier otra autorización que fuera pertinente por razón de la localización territorial o la actividad y de las demás que deban emitirse al respecto.

Tercero.- Notificar la resolución al Ayuntamiento de Pájara, comunicarla a la Dirección General de Patrimonio Cultural; y dar traslado de la misma al inspector insular de Patrimonio Histórico y al Pleno de la Corporación en la primera sesión que celebre. (...)"

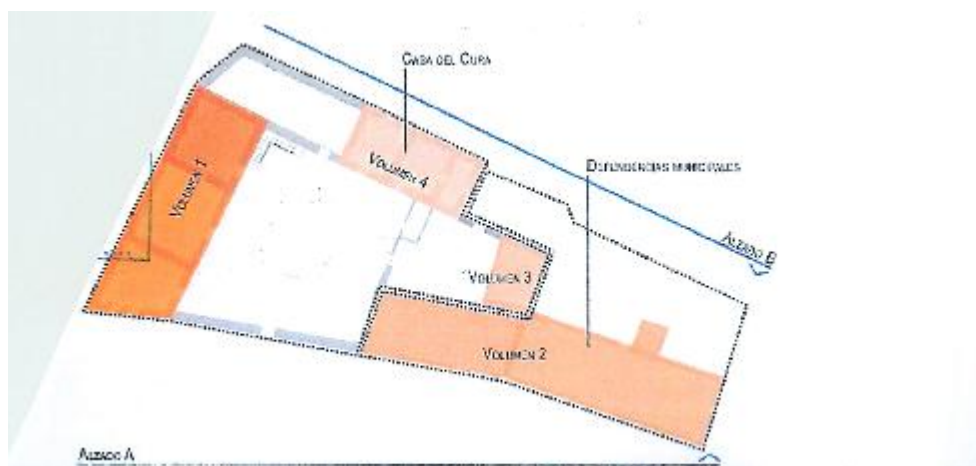
RESULTANDO: Que el día 6 de septiembre actual (R.E. nº 8181) se recibe en el Registro General Municipal el informe emitido por el Jefe de la Unidad de Carreteras del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, donde se hace constar literalmente lo siguiente:

"Visto el expediente nº 167/17 seguido en este Servicio de Carreteras a instancia del Ayuntamiento de Pájara con objeto de que se informe el proyecto denominado "Museo de Arte Moderno de Pájara – Pepe Dámaso" en la localidad de Pájara.

Examinado el proyecto remitido con el escrito de solicitud se observa que se trata de una remodelación de un edificio existente en el núcleo urbano de Pájara. En el apartado DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS UNIDADES A INTERVENIR, ESTADO ACTUAL, en los siguientes términos:

"La intervención consta de varias actuaciones que se describen a continuación. A nivel general, la intervención se puede descomponer en dos grandes grupos de actuaciones, que son las correspondientes a la "Casa del Cura", que engloba otra serie de las mismas, y las correspondientes a las dependencias municipales. Antes de ello se cree necesario describir los volúmenes que componen ambos inmuebles.

.../...



VOLUMEN 1 Y VOLUMEN 4: Estos espacios se rehabilitarán conservando la arquitectura tradicional y los materiales originales para mantener su aspecto actual, prescindiendo de elementos añadidos, remates en teja, chimeneas, etc. para así destacar únicamente los aspectos característicos de la arquitectura tradicional majorera.

VOLUMEN 2: Se plantea la demolición total de este volumen para ejecutar un nuevo levantamiento posteriormente, ya que el existente no tiene unos valores destacables ni forma parte del conjunto de la "Casa del Cura" que se busca poner en valor con el proyecto. Dicha construcción se realizará en base a la estructura y materiales del existente, pero se retranqueará para buscar mayores conexiones físicas y visuales de la Iglesia de Nuestra Señora de Regla, como se ha comentado en el apartado correspondiente a la actuación dentro del ámbito de protección del Bien de Interés Cultural.

VOLUMEN 3 Y OBRA NUEVA: El volumen 3 será demolido y, de manera conjunta al espacio demolido del volumen 2 conformarán la intervención de obra nueva del proyecto hasta el muro perimetral que da al exterior hacia c/ Guise".

Visto que en el escrito se señala expresamente que la edificación propuesta cumple con las condiciones de parcela, ocupación, aprovechamiento y estética establecida en la Ordenanza E1 y el uso está permitido. Asimismo se contempla que las alineaciones que lindan con la carretera FV-30 están definidas en el Plan General vigente y la edificación se ubica dentro de ésta.

La actuación se desarrolla en suelo clasificado como urbano en el planeamiento urbanístico en vigor y en aplicación del artículo 48 de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias, por lo que corresponde al Ayuntamiento el otorgamiento de Licencias para usos y obras en las zonas de dominio público, de servidumbre y afección de los tramos de una carretera que discurren por suelo clasificado como urbano previo informe preceptivo del titular de la misma.

En aplicación del citado artículo se emite informe preceptivo FAVORABLE CONDICIONADO que la autorización/ejecución de las obras por parte del Ayuntamiento contemple el siguiente condicionado técnico:

- *Las nuevas edificaciones deberán cumplir con el planeamiento en vigor, especialmente en cuanto a los retranqueos con la carretera.*
- *La señalización de obra, en lo que afecta a la carretera FV-30, deberá ajustarse a la Instrucción de Carretera 8.3-IC Señalización de Obras, pudiéndose utilizar el Manual de Ejemplos de Señalización de Obras Fijas publicado por el Ministerio de Fomento, eligiéndose el correspondiente a los trabajos que se estén realizando.*
- *Los trabajos deberán realizarse de tal forma que los escombros de la demolición no caigan sobre la carretera, evitándose la realización de los trabajos desde la calzada, tanto los de demolición como los de carga de camiones y acopios, debiéndose realizar desde el terreno adyacente.*
- *Durante los trabajos de construcción deberán colocarse elementos de protección que eviten la caída de cualquier tipo de objeto sobre la calzada.*

La edificación se encuentra dentro del entorno del BIC de la Iglesia de Nuestra Señora de Regla, por lo que deberá de contar con informe/autorización del Servicio de Patrimonio Histórico de este Cabildo”.

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

“ ... Antecedentes

Primero.- La solicitud tiene por objeto la emisión de informe sobre el Proyecto de ejecución denominado "Museo de Arte Moderno - Pepe Dámaso" redactado por el arquitecto Hermenegildo Domínguez y Asociados S.L.P.

Segundo.- Por el Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea) se emite informe favorable al respecto, en el que se concreta lo siguiente:

- *La conformidad de la actuación pretendida con las normas de planeamiento vigente.*
- *Se justifica adecuadamente el cumplimiento de la normativa de obligado cumplimiento, en particular el CTE.*
- *Se informa favorablemente el proyecto presentado, a los efectos de su supervisión municipal, en cumplimiento del R.D. Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.*
- *La actuación se sitúa en tres parcelas dos de ellas de titularidad municipal, y respecto de la tercera actualmente esta Administración se encuentra se encuentra en procedimiento de adquisición.*

Consideraciones Jurídicas

PRIMERA.- Prescribe el artículo 166.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, que "Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la Licencia Urbanística a los efectos de este Texto Refundido, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local".

Tanto el apartado 5 del artículo 166 del Texto Refundido citado como el artículo 219.1 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, enuncian el procedimiento de otorgamiento de Licencia Urbanística y arbitran la obligación de que se emitan los informes técnico y jurídico de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.

SEGUNDA.- El artículo 125 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, sobre la supervisión de proyectos establece que antes de la aprobación del proyecto, cuando la cuantía del contrato de obras sea igual o superior a 350.000 euros, los órganos de contratación deberán solicitar un informe de las correspondientes oficinas o unidades de supervisión de los proyectos encargadas de verificar que se han tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario así como la normativa técnica que resulten de aplicación para cada tipo de proyecto. (...).

El artículo 136.1º del RD 1098/2001 establece que la supervisión tiene las siguientes funciones:

Verificar que se han tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario, así como la normativa técnica, que resulten de aplicación para cada tipo de proyecto.

Proponer al órgano de contratación criterios y orientaciones de carácter técnico para su inclusión, en su caso, en la norma o instrucción correspondiente.

Examinar que los precios de los materiales y de las unidades de obra son los adecuados para la ejecución del contrato.

Verificar que el proyecto contiene el estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud.

En el caso que nos ocupa el Técnico Municipal ha informado favorablemente el proyecto en cuestión, a efectos tanto urbanísticos como de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

TERCERA.- Como expusimos en los antecedentes, la obra ocupa tres parcelas catastrales, siendo una de ellas de titularidad privada.

Respecto de la disponibilidad de los terrenos sobre los que se pretende la actuación el artículo 126 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público respecto al replanteo del proyecto, establece:

"1. Aprobado el proyecto y previamente a la tramitación del expediente de contratación de la obra, se procederá a efectuar el replanteo del mismo, el cual consistirá en comprobar la realidad geométrica de la misma y la disponibilidad de los terrenos precisos para su normal ejecución, que será requisito indispensable para la adjudicación en todos los procedimientos. Asimismo se deberán comprobar cuántos supuestos figuren en el proyecto elaborado y sean básicos para el contrato a celebrar.

2. En la tramitación de los expedientes de contratación referentes a obras de infraestructuras hidráulicas, de transporte y de carreteras, se dispensará del requisito previo de disponibilidad de los terrenos, si bien la ocupación efectiva de aquéllos deberá ir precedida de la formalización del acta de ocupación.

3. En los casos de cesión de terrenos o locales por Entidades públicas, será suficiente para acreditar la disponibilidad de los terrenos, la aportación de los acuerdos de cesión y aceptación por los órganos competentes.

4. Una vez realizado el replanteo se incorporará el proyecto al expediente de contratación".

Sobre cuándo debe exigirse el requisito de disponibilidad de los terrenos y como debe acreditarse tal requisito, se ha pronunciado la Junta Consultiva en su Informe 13/09, de 25 de septiembre de 2009. La disponibilidad de los terrenos figurará como documento incorporado al replanteo del proyecto, trámite que se verifica nuevamente en el acto de comprobación de replanteo, todo ello en un momento posterior a la aprobación del proyecto de obras.

Conclusión

Procede aprobar el proyecto en cuestión y su traslado al Departamento de Contratación a los efectos consiguientes.

La aprobación del proyecto corresponde a la Junta de Gobierno local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento (Decreto 2347/2015, de 15 de junio, publicado en el BOP de Las Palmas número 86 de 6 de julio de 2015) ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Aprobar la ejecución del proyecto técnico denominado "Museo de Arte Moderno de Pájara – Pepe Dámaso", redactado previo encargo municipal por "Hermenegildo Domínguez y Asociados, S.L.P.", cuya ejecución promueve esta Corporación Local en inmueble radicado en la c/ Real nº 2 y 4 del casco urbano de Pájara, en este Término Municipal, todo ello

conforme a lo especificado anteriormente en los informes emitidos por los Servicios Municipales así como en los pronunciamientos insulares antes reproducidos.

Segundo.- Con referencia a la citada iniciativa, especificar el desglose de los siguientes datos económicos extraídos del proyecto técnico de referencia:

- Presupuesto de ejecución material: 1.557.182,00 €uros.
- Gastos Generales: 202.433,66 €uros.
- Beneficio Industrial: 93.430,92 €uros.
- Presupuesto de ejecución por contrata: 1.853.046,58 €uros.
- IGIC: 129.713,26 €uros.
- Presupuesto de ejecución por contrata con IGIC: 1.982.759,84 €uros.

Tercero.- Nombrar director facultativo de las obras citadas a D. Hermenegildo Domínguez Santana, técnico redactor del proyecto aprobado, quien tendrá encomendadas las tareas inherentes a este cargo y designándole igualmente coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de las obras a llevar a cabo, teniendo asignadas igualmente las tareas señaladas en el artículo 9 del 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.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo al técnico nombrado, 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 adopta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 123.2 de la referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Quinto.- Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios Municipales que deban conocer del mismo para la prosecución de la tramitación pertinente.

8.2.- Dada cuenta del expediente tramitado por esta Corporación Local en orden a la ejecución de las obras descritas en el proyecto técnico denominado "**Acondicionamiento de la Plaza de La Lajita (Fase II)**" y que se promueve en Plaza de la Iglesia, Avenida Fragata y calles Adargoma, Tajinaste, Guatatiboa y La Rosa del casco urbano de La Lajita, en este Término Municipal (Rfa. Expte. 17/2014 I).

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

" ... Objeto

La presente solicitud tiene por objeto la emisión de informe sobre el proyecto de ejecución denominado "Acondicionamiento de la Plaza de La Lajita – Fase II", redactado por el Arquitecto Francisco Javier Cabrera Sánchez.

Consideraciones

1.- El proyecto describe las obras a realizar para la ejecución del acondicionamiento de la Plaza de La Lajita, en una segunda fase, incluye: tratamiento de aceras, calzada y jardines y renovación del alumbrado público. Se actúa sobre viarios públicos y espacios libres del casco urbano de titularidad y uso público.

La actuación incluye la demolición del actual consultorio, que es encuentra obsoleto. Está previsto su traslado a las dependencias municipales situadas junto a la Tenencia y Centro Cultural de La Lajita. La contratación de las obras estará por tanto condicionada a la previa puesta en funcionamiento del consultorio en su nueva ubicación.

2.- Se interviene en zonas afectadas por la servidumbre de protección del DPMT. Se trata de obras de acondicionamiento y conservación, que no implican la construcción de edificaciones.

Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas: "Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no pueden tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquéllos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas".

Se considera que las obras de referencia son convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre. Se deberán por tanto pedir las autorizaciones pertinentes en la Demarcación de Costas de Canarias y en la Viceconsejería de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias.

En cuanto a la documentación necesaria para la justificación de la Ley de Costas, el proyecto incluye:

- *Planos: "de planta general, representativo de las instalaciones y obras proyectadas, que incluirá el deslinde y la superficie a ocupar o utilizar en el dominio público marítimo-terrestre, líneas de orilla, zonas de servidumbre de tránsito, protección y accesos y, cuando proceda, restablecimiento de las afectadas y terrenos a incorporar al dominio público marítimo-terrestre".*
- *Memoria: "En todo caso, los proyectos referidos en los apartados a) y b) anteriores, contendrán la declaración expresa de que cumplen las disposiciones específicas de la Ley de Costas y de las normas que se dicten para su desarrollo y aplicación, respondiendo los autores de los mismos, de la exactitud y veracidad de los datos técnicos y urbanísticos consignados".*

3.- El proyecto se encuentra completo en cuanto a contenidos, considerándose apto para la ejecución de las obras descritas, conteniendo Estudio de Seguridad y Salud, presupuesto con estado de mediciones y precios unitarios y descompuestos, justificación del cumplimiento de la normativa técnica de aplicación y Plan de Obra. Incluye proyecto específico de alumbrado y baja tensión, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial Alcorac Camino Carmona.

El proyecto se ajusta a los criterios de calidad del espacio público exigidos en los proyectos de acondicionamiento de espacios colindantes, resolviendo los encuentros entre las distintas actuaciones.

4.- La actuación se sitúa en suelo clasificado como urbano por el Plan General de Ordenación Urbana que se considera vigente, ocupando viario público y espacios libres públicos que se vienen usando como tales. Se trata por tanto de un acondicionamiento de espacios libres públicos autorizable en cumplimiento del Plan General de Ordenación vigente, que mejora un ámbito con el fin de dotarlo de mayor seguridad peatonal y viaria.

5.- Respecto al cumplimiento de la Ley de Contratos del Sector Público, el proyecto contiene documentación suficiente para la descripción de la obra.

Conclusión

1.- En consecuencia con lo expresado anteriormente, procede informar favorablemente el documento redactado respecto al cumplimiento del PGO vigente.

2.- Respecto al cumplimiento de la RD 3/2011 de Contratos del Sector Público, se informa favorablemente el proyecto presentado, a los efectos de su supervisión municipal. El proyecto contiene documentación suficiente para la descripción de la obra completa, memoria con justificación de la normativa técnica de aplicación, Plan de Obras, EGRC y Plan de Control, Pliego de prescripciones técnicas, planos de definición constructiva, presupuesto detallado con precios unitarios y descompuestos, y Estudio de Seguridad y Salud. Incluye proyecto específico de alumbrado y baja tensión.

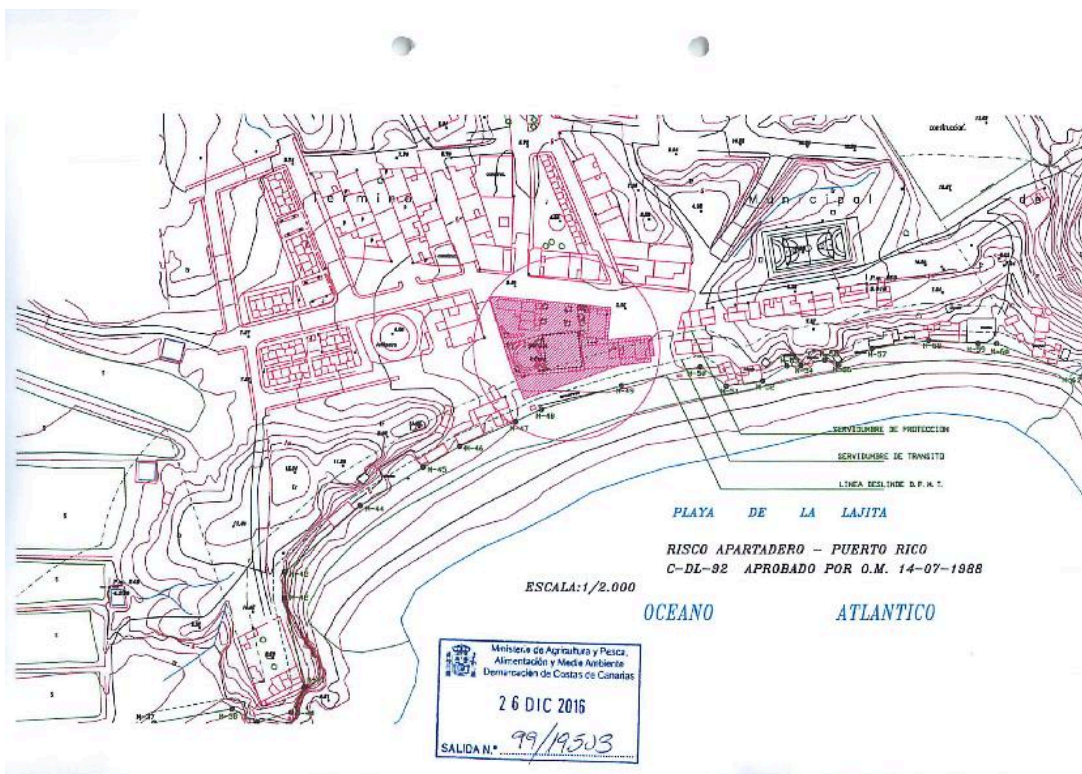
3.- Se deberán tramitar las siguientes autorizaciones sectoriales:

- Autorización de Costas para obras en el DPMT.
- Autorización de la Viceconsejería de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias para obras en la servidumbre de protección del DPMT.

4.- Se considera que los terrenos afectados son espacios públicos urbanizados abiertos al público que se encuentran disponibles para que el Ayuntamiento o la Administración competente haga uso de los mismos para la ejecución del proyecto en cuestión.

5.- La contratación de las obras estará condicionada a la previa puesta en funcionamiento del consultorio en su nueva ubicación".

RESULTANDO: Que con fecha 26 de diciembre de 2016 (R.E. nº 1249) tuvo entrada en el Registro General de esta Corporación el oficio rubricado por el Jefe de la Demarcación de Costas de Canarias, donde se enuncia textualmente lo siguiente: "(...) Una vez estudiada la documentación aportada y comprobado el plano de deslinde vigente para la zona, la plaza que se pretende acondicionar se encuentra fuera de Dominio Público Marítimo-Terrestre, afectada en parte por la Servidumbre de Protección, situada entre los mojones M-47 y M-50 del deslinde denominado "Risco del Apartadero – Puerto Rico" aprobada por O.M. de 14 de julio de 1988. Se adjunta plano de deslinde.



Se remite la documentación presentada a la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, para que continúe la tramitación del expediente, al ser los competentes para autorizar en Servidumbre de Protección, en base al artículo 48 del Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, lo que se informa a los efectos oportunos”.

RESULTANDO: Que con fecha 18 de julio de 2017 (R.E. nº 6866) se recibe la Resolución nº 219 de 13 de julio de 2017 dictada por el Ilmo. Sr. Viceconsejero de Política Territorial, cuya parte dispositiva reza como seguidamente se transcribe:

“Primero.- Autorizar la ejecución del proyecto de acondicionamiento de la Plaza Pública La Lajita, Fase II, término municipal de Pájara, interesada por don Rafael Perdomo Betancor, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, en nombre y representación del mismo. Todo ello en zona de servidumbre de tránsito y protección.

Segundo.- Suspender la autorización relativa a la instalación de los baños públicos y del cuarto para motor, hasta tanto se presente la nueva ubicación, fuera de la servidumbre de tránsito.

Todo ello, con sujeción a las siguientes

CONDICIONES PARTICULARES:

I.- El cuarto para motor y la instalación de baños habrá de ubicarse fuera de la servidumbre de tránsito.

Dado que el proyecto plantea un bordillo de 25 cm de alto a lo largo de toda la playa de La Lajita, en contacto con la arena y dado que en este sentido, es importante que no se interrumpa la accesibilidad para vehículos de personas discapacitadas, de niños y para vehículos de emergencia o de limpieza, se recomienda algún tipo de bordillo remontable y que se garantice servidumbres de acceso en el tramo de paseo coincidente con las calles Tajinaste y Adargoma.

Junto al cuarto del motor, pero en la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, fuera del Tránsito, el proyecto mantiene una estación de bombeo semienterrada. Se recomienda la inclusión en el proyecto de medidas correctoras para minimizar las afecciones visuales sobre el paisaje urbano en el paseo marítimo.

Dado que se plantea en el proyecto la sustitución de luminarias en el paseo marítimo, se recomienda el cambio gradual de las mismas hacia modelos que impidan la contaminación lumínica por luz intrusa, de conformidad con el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA01 a EA07, aprobado por Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

II.- La autorización se entiende sin perjuicio de terceros, dejando a salvo el derecho de propiedad, y se otorga con sujeción a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y en el Derecho 171/2006, de 21 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

III.- Las obras, instalaciones y actividades se llevarán a cabo con arreglo a la documentación presentada.

IV.- El otorgamiento de esta autorización no exime a su titular de la obtención de Licencia Municipal correspondiente y de otras autorizaciones legalmente establecidas, en particular, la de vertidos al mar de aguas residuales, la de conexión a la red de saneamiento general o fosa séptica, así como, la Calificación Territorial, y a la Declaración de Impacto Ambiental de proyectos en su caso.

Se advierte al interesado que si en el plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución, no solicitase dicha Licencia, esta autorización caducará a todos los efectos. Las obras o instalaciones autorizadas deberán quedar terminadas en el plazo máximo de cuatro años.

V.- La autorización no permite el llevar a cabo actividades fuera de los límites de la misma, tales como acopio, almacenamiento o depósito de los residuos de la explotación, así como, la publicidad a través de carteles, vallas, o medios acústicos o visuales.

VI.- Los trabajos y obras que se autoricen no deberán constituir obstáculo para la utilización de las zonas de servidumbre de tránsito y acceso al mar.

VII.- El titular de la autorización no podrá ocupar, para la ejecución de la obras, espacio alguno del dominio público marítimo-terrestre que no haya sido previamente autorizada.

VIII.- El incumplimiento total o parcial de las condiciones o prescripciones impuestas en la autorización podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente de resolución de la autorización, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieran derivarse de dicho incumplimiento.

IX.- Cuando el titular de la autorización obligado a ello no lleve a cabo las acciones que se le ordenen por la Administración, en aplicación de las condiciones correspondientes, está podrá proceder a su ejecución de forma subsidiaria, siendo atribuido el importe de los gastos, así como, el de los daños y perjuicios a dicho titular.

Y con sujeción a las siguientes

CONDICIONES GENERALES:

Primera.- La siguiente autorización se entiende sin perjuicio de los terceros, dejando a salvo el derecho de propiedad, y se otorga con sujeción a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y en el Decreto 171/2006, de 21 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

Segunda.- Las obras, instalaciones y actividades se llevarán a cabo con arreglo a la documentación presentada.

Tercera.- El otorgamiento de esta autorización no exime a su titular de la obtención de la Licencia Municipal correspondiente y de otras autorizaciones legalmente establecidas, en particular, la de vertidos al mar de aguas residuales, la de conexión a la red de saneamiento general o fosa séptica, así como, la Calificación Territorial, en su caso.

Sin que el incremento del valor que las obras comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta 2.c) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Y sin que la actuación implique el reconocimiento de la legalidad de la unidad parcelaria, de conformidad con la D.T. Decimocuarta 3 del Reglamento General de Costas, aprobado por R.D. 876/2014, de 10 de octubre.

Se advierte al interesado que si en el plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución, no solicitase dicha Licencia, esta autorización caducará a todos los efectos.

Las obras o instalaciones autorizadas deberán quedar terminadas en el plazo máximo de cuatro años.

Cuarta.- La autorización no permite el llevar a cabo actividades fuera de los límites de la misma, tales como acopio, almacenamiento o depósito de los residuos de la explotación, así como, la publicidad a través de carteles, vallas, o medios acústicos o visuales.

Quinta.- Los trabajos y obras que se autoricen no deberán constituir obstáculo para la utilización de las zonas de servidumbre de tránsito y acceso al mar.

Sexta.- El titular de la autorización no podrá ocupar, para la ejecución de las obras, espacio alguno del dominio público marítimo-terrestre que no haya sido previamente autorizada.

Séptima.- El incumplimiento total o parcial de las condiciones o prescripciones impuestas en la autorización podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente de resolución de la autorización, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieran derivarse de dicho incumplimiento.

Octava.- Cuando el titular de la autorización obligado a ello no lleve a cabo las acciones que se le ordenen por la Administración, en aplicación de las condiciones correspondientes, está podrá proceder a su ejecución de forma subsidiaria, siendo atribuido el importe de los gastos, así como, el de los daños y perjuicios a dicho titular

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

" ... Antecedentes

Primero.- Con fecha 20 de enero de 2017 se suscribe informe técnico (Sr. García Alcolea) relativo al Proyecto de ejecución denominado "Acondicionamiento de la plaza de La Lajita – Fase II. En el que se determina lo siguiente:

"2.- Se interviene en zonas afectadas por la Servidumbre de protección del DPMT. Se trata de obras de acondicionamiento y conservación, que no implican la construcción de edificaciones.

La Ley 2/2013, de 29 de mayo de protección y uso sostenibles del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General de Costas:

"Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquéllos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso de dominio público marítimo terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas".

Se considera que las obras de referencia son convenientes para el uso del dominio público marítimo terrestre. Se deberán por tanto pedir las autorizaciones pertinentes en la Demarcación de Costas de Canarias y en la Viceconsejería de Ordenación Territorio del Gobierno de Canarias.

(...)

3.- El proyecto se encuentra completo en cuanto a contenidos, considerándose apto para la ejecución de las obras descritas, contenido Estudio de Seguridad, Salud, presupuesto con estado de mediciones y precios unitarios y descompuestos, justificación del cumplimiento de la normativa técnica de aplicación y plan de obra (...)

4.- La actuación se sitúa en suelo clasificado como urbano por el Plan General de ordenación Urbana que se considera vigente, ocupando viario público y espacios libre públicos que se vienen usando como tales. Se trata por tanto de un acondicionamiento de espacios libres públicos autorizable en cumplimiento del Plan General de Ordenación vigente que mejora un ámbito con el fin de dotarlo de mayor seguridad peatonal y viaria.

5.- Respecto al cumplimiento de la Ley de Contratos del Sector público, el proyecto contiene la documentación suficiente para la descripción de la obra.

Conclusión

1.- En consecuencia con lo expresado anteriormente procede informar favorablemente el documento redactado respecto al cumplimiento del PGO vigente.

2.- Respecto al cumplimiento de la RD 3/2011 de Contratos del Sector Público, se informa favorablemente el proyecto presentado, a los efectos de sus supervisión municipal. El proyecto contiene documentación suficiente para la descripción de la obra completa, memoria con justificación de la normativa técnica de aplicación, Plan de Obras, EGRCD y Plan de control, Pliego de prescripciones técnicas, Planos de definición constructiva, Presupuesto detallado con precios unitarios y descompuestos, y Estudio de Seguridad y Salud. Incluye proyecto específico de alumbrado y baja tensión.

3.- Se deberá tramitar las siguientes autorizaciones sectoriales:

Autorización de Costas para obras de DPMT

Autorización de la Viceconsejería de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias para obras en la servidumbre de protección del DPMT.

4.- *Se considera que los terrenos afectados son espacios públicos urbanizados abiertos al público que se encuentran disponibles para que el Ayuntamiento o la Administración competente haga uso de los mismos para la ejecución del proyecto en cuestión.*

5.- *La contratación de las obras estará condicionada a la previa puesta en funcionamiento del consultorio en su nueva ubicación."*

Segundo.- Con fecha 17 de agosto de 2017, el Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea), emite informe en el que concreta, respecto al proyecto técnico citado, lo siguiente:

"... Objeto

1.- La presente solicitud tiene por objeto la emisión de informe urbanístico municipal, relativo a la compatibilidad y viabilidad con el planeamiento municipal del proyecto denominado "Acondicionamiento de la plaza de la Lajita – Fase II redactado por el arquitecto Francisco Javier Cabrera Sánchez.

Consideraciones

1.- El proyecto describe las obras a realizar para la ejecución del acondicionamiento de la Plaza de la Lajita, en una segunda fase, incluyendo: tratamiento de aceras, calzada y jardines y renovación del alumbrado público. Se actúa sobre viarios públicos y espacios libres del casco urbano de titularidad y uso público.

La actuación incluye la demolición del actual consultorio, que se encuentra obsoleto. Está previsto su traslado a las dependencias municipales situadas junto a la Tenencia y Centro Cultural de La Lajita. La contratación de las obras estará por tanto condicionada a la previa puesta en funcionamiento del consultorio en su nueva ubicación.

2.- 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 de 2007.

La actuación se sitúa en suelo clasificado como urbano por el Plan General de Ordenación Urbana, ocupando viario público y espacios libres públicos que se vienen usando como tales. Se trata por tanto de un acondicionamiento de espacios libres públicos autorizable en cumplimiento del Plan General de Ordenación vigente, que mejora un ámbito con el fin de dotarlo de mayor seguridad peatonal y viaria.

El proyecto de referencia es compatible y viable con el Planeamiento municipal. Se limita a acondicionar el espacio público que se viene usando como tal, en cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan General vigente."

Tercero.- Con fecha 18 de julio de 2017 (R.E. nº 6866) se recibe en el Registro General del Ayuntamiento de Pájara la resolución dictada por el Ilmo. Sr. Viceconsejero de Política Territorial (Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial) de 13 de julio, a través de la que se autoriza el proyecto de "Acondicionamiento de la Plaza de La Lajita- Fase II" con sujeción a ciertas condiciones que se enuncian expresamente en dicha resolución:

"PRIMERO.- AUTORIZAR la ejecución del proyecto de acondicionamiento de la Plaza Pública La Lajita Fase II, término municipal de Pájara, interesada por Don Rafael Perdomo Betancor, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, en nombre y representación del mismo. Todo ello en zona de servidumbre de tránsito y protección.

SEGUNDO.- SUSPENDER la autorización relativa a la instalación de los baños públicos y del cuarto para motor hasta tanto se presente la nueva ubicación fuera de la servidumbre de tránsito.

Todo ello con las siguientes condiciones Particulares:

I.- El cuarto para motor y la instalación de baños habrá que ubicarse fuera de la servidumbre de tránsito.

Dado que el proyecto plantea un bordillo de 25 cm de alto a lo largo de toda la playa de la Lajita, en contacto con la arena y dado que en este sentido, es importante que no se interrumpa la accesibilidad para vehículos de personas discapacitadas, de niños y para vehículos de emergencia o de limpieza, se recomienda algún tipo de bordillo remontable y que se garantice servidumbres de acceso en el tramos de paseo coincidente con las calles Tajinaste y Adargoma.

Junto al cuarto del motor, pero en la Zona de Servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, fuera del Tránsito, el proyecto mantiene una estación de bombeo semienterrada. Se recomienda la inclusión en el proyecto de medidas correctoras para minimizar las afecciones visuales sobre el paisaje urbano en el paseo marítimo.

Dado que se plantea en el proyecto la sustitución de luminarias en el paseo marítimo, se recomienda el cambio gradual de las mismas hacia modelos que impidan la contaminación lumínica por luz intrusa, de conformidad con el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (...)"

Consideraciones Jurídicas

El artículo 166.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, establece que "Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la Licencia

Urbanística a los efectos de este Texto Refundido, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local”.

Las obras planteadas se prevén sobre suelo urbano y tienen por objeto acondicionar la Plaza de la Lajita en una segunda fase de obras, en concreto se acometerá el tratamiento de aceras, calzada y jardines así como la renovación del alumbrado público encontrándose amparadas las obras planteadas con lo establecido en la Disposición Transitoria Quinta del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara que establece:

”a) Hasta tanto no se aprueben y Publique los Planes Especiales que afectan a Suelo Urbano de Revisión del Plan General, se respetarán los usos y edificaciones disconformes con ésta y en consecuencia, se admitirán las obras de consolidación, conservación, reparación y modernización de las condiciones higiénicas y ambientales y las que tiendan a suprimir las molestias y peligros de estas edificaciones.”

Tanto el apartado 5 del artículo 166 del Texto Refundido citado como el artículo 219.1 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, enuncian el procedimiento de otorgamiento de Licencia Urbanística y arbitran la obligación de que se emitan los informes técnico y jurídico de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.

*Dado que por el Técnico Municipal se informa favorablemente el proyecto en cuestión tanto a efectos urbanísticos como de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas una vez obtenida la autorización de la Viceconsejería de Política Territorial de 18 de julio de 2017, señalada anteriormente, procede informar **favorablemente** el proyecto desde el punto de vista jurídico, debiendo enunciarse expresamente en la resolución que apruebe la ejecución de la presente iniciativa los condicionantes especificados por la Administración Autónoma citada así como lo señalado por los Servicios Técnicos Municipales.*

Conclusión

Procede aprobar el proyecto en cuestión con las correcciones determinadas en la autorización de la Viceconsejería de Política Territorial de 18 de julio de 2017 y su traslado al Departamento de Contratación a los efectos consiguientes, señalándose expresamente en la resolución municipal que ampare su ejecución los condicionantes enunciados en la citada autorización.

Por último, advertir que aprobación de proyectos está delegada por la Alcaldía-Presidencia en la Junta de Gobierno Local ...”.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Aprobar la ejecución del proyecto técnico denominado “Acondicionamiento de la Plaza de La Lajita – Fase II”, redactado previo encargo municipal por el Arquitecto D. Francisco Javier Cabrera Sánchez, cuya ejecución promueve esta Corporación Local en

inmueble radicado en promueve en Plaza de la Iglesia, Avenida Fragata y calles Adargoma, Tajinaste, Guatatiboa y La Rosa del casco urbano de La Lajita, en este Término Municipal, en este Término Municipal, todo ello conforme a lo especificado anteriormente en los informes técnico y jurídico transcritos y con estricta observancia de los condicionantes enunciados en la autorización otorgada por Resolución nº 219 de 13 de julio de 2017 del Ilmo. Sr. Viceconsejero de Política Territorial de Gobierno de Canarias para el desarrollo de las actuaciones contenidas en el citado proyecto técnico en la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Segundo.- Con referencia a la citada iniciativa, especificar el desglose de los siguientes datos económicos extraídos del proyecto técnico de referencia:

- Presupuesto de ejecución material: 290.628,92 €uros.
- Gastos Generales: 37.781,76 €uros.
- Beneficio Industrial: 17.437,74 €uros.
- Presupuesto de ejecución por contrata: 345.848,41 €uros.
- IGIC: 24.209,39 €uros.
- Presupuesto de ejecución por contrata con IGIC: 370.057,80 €uros.

Tercero.- Nombrar director facultativo de las obras citadas al Arquitecto D. Francisco Javier Cabrera Sánchez, técnico redactor del proyecto aprobado, quien tendrá encomendadas las tareas inherentes a este cargo y designándole igualmente coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de las obras a llevar a cabo, teniendo asignadas igualmente las tareas señaladas en el artículo 9 del 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.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo al técnico nombrado, 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 adopta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 123.2 de la referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Quinto.- Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios Municipales que deban conocer del mismo para la prosecución de la tramitación pertinente.

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

No se presentó, para su pronunciamiento por este órgano municipal, ningún informe municipal relativo a planes y/o proyectos de otras Administraciones Públicas.

DECIMO.- CONVENIOS DE COLABORACION.-

Único.- Aprobación del Convenio de Colaboración Educativa para la realización de prácticas académicas externas curriculares o extracurriculares por los estudiantes de la Facultad de Veterinaria de la Universidad de Santiago de Compostela (A Coruña).-

Dada cuenta del Convenio de Colaboración Educativa referido en el encabezamiento del presente acuerdo, el cual tiene por objeto establecer el marco de colaboración que regirá la realización de prácticas académicas externas curriculares o extracurriculares por los estudiantes de la Facultad de Veterinaria de la Universidad de Santiago de Compostela y que persiguen alcanzar un equilibrio entre la formación teórica y práctica del estudiante, la adquisición de metodologías para el desarrollo profesional de éste y su empleabilidad futura (Expte. 2/2017 CVC).

RESULTANDO: Que el Pleno del Ayuntamiento, en acuerdo adoptado con fecha 26 de junio de 2015, ha delegado en la Junta de Gobierno Local la aprobación de los convenios de colaboración de todo orden en tanto en cuanto los mismos no conlleven o impliquen obligaciones de contenido económico para la Corporación Local o, en caso contrario, cuenten con consignación presupuestaria al efecto, como es el caso del presente convenio.

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

Vista la propuesta de acuerdo elaborada por la Alcaldía-Presidencia de esta Corporación y en su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, lo que implica a su vez mayoría absoluta legal, ACUERDA:

Primero.- Aprobar el Convenio de Colaboración Educativa para la realización de prácticas académicas externas curriculares o extracurriculares por los estudiantes de la Facultad de Veterinaria de la Universidad de Santiago de Compostela (A Coruña), posibilitando la realización de éstas en las distintas áreas y servicios del Ayuntamiento de Pájara que mejor se ajuste a la formación recibida por los estudiantes de que se trate.

Segundo.- Facultar al Sr. Alcalde Presidente de la Corporación para la rúbrica de cuantos documentos sean necesarios para la entrada en vigor del Convenio que nos ocupa.

Tercero.- Dar cuenta del presente acuerdo al Pleno Corporativo en subsiguiente sesión que de este se convoque.

Cuarto.- Trasladar el mismo igualmente a la Universidad de Santiago de Compostela así como a los servicios municipales que deban conocer del mismo.

UNDECIMO.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.-

11.1.- Dada cuenta del Decreto de la Alcaldía dictado en el marco del expediente 10/2017 D.U., el cual que quedó registrado con fecha 18 de mayo de 2017 en el Libro Municipal de Resoluciones o Decreto con el número de orden 1492 y cuya parte dispositiva reza como sigue:

*"Primero.- Incoar expediente sancionador por infracción urbanística de conformidad con el 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, relativa al desarrollo del uso de "Comercio menor de prendas de vestir y tocado" en el establecimiento situado en la Avenida Jahn Reisen nº 10-A de Costa Calma (T.M. Pájara), sin disponer del oportuno título autorizatorio y que resultan incompatibles con la ordenación aplicable, de los que se presume responsables a la entidad mercantil "**Cabrito, S.L.**", hechos que pueden ser considerados como constitutivos de infracción urbanística muy grave, de conformidad con el artículo 202 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, pudiéndole corresponder una sanción entre 10.001 a 1.000.000 Euros, tal y como establece el artículo 203 del citado Texto Refundido.*

Segundo.- Nombrar Instructor del presente procedimiento sancionador al Técnico de Administración General Municipal D. Ignacio Adolfo Medina Manrique, siendo Secretaria del mismo la titular del Ayuntamiento, estándose a lo establecido sobre abstención y recusación en los artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Tercero.- Identificar a la Junta de Gobierno Local, conforme al artículo 190.1.a) 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, en relación con el artículo

21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, como órgano competente para la resolución del expediente.

Cuarto.- Informar a los interesados de que el plazo en que debe notificarse la resolución expresa que ponga fin al procedimiento sancionador será de ocho meses computados desde la fecha de este acuerdo de incoación, sin perjuicio de las posibles interrupciones de su cómputo por causas imputables al interesado o por la iniciación de las conversaciones tendentes a la finalización convencional del procedimiento sancionador mediante el reconocimiento voluntario de la responsabilidad por el infractor.

Transcurrido este plazo sin que se hubiese dictado la resolución, en caso de no haber finalizado convencionalmente el procedimiento sancionador, se producirá la caducidad del procedimiento, con el archivo de las actuaciones.

Quinto.- Comunicar al Instructor nombrado la iniciación del expediente con traslado de cuantas actuaciones existan al respecto.

Sexto.- Notificar la presente resolución a los interesados, significándoles que contra la misma no cabe interponer recurso alguno por ser acto de trámite y con la indicación de que dispondrán de un plazo de diez días para aportar cuantas alegaciones, documentos e informaciones estimen convenientes y, en su caso, proponer prueba concretando los medios de que pretendan valerse, quedando el expediente a su disposición en las oficinas municipales.

Asimismo, advertir a los interesados que, de no efectuar alegaciones sobre el contenido de la iniciación del procedimiento en el plazo establecido al efecto, el acuerdo de iniciación podrá ser considerado, de conformidad con los términos señalados en los artículos 64.1 y .2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, propuesta de resolución.

Igualmente advertir, que de conformidad con el artículo 191.2 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, el reconocimiento voluntario de la responsabilidad con anterioridad a la formulación de la propuesta de resolución por el instructor, determinará una reducción de hasta el 95 % por ciento de la cuantía de la sanción que corresponda; si tal reconocimiento se produce tras recibir la propuesta de resolución y con anterioridad a que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento sancionador, la cuantía de la sanción se reducirá hasta un 50 %; y que para la aplicación de estas deducciones será necesaria la suscripción de un convenio que ponga fin al procedimiento sancionador".

RESULTANDO: Que notificada dicha resolución, con fecha 15 de junio de 2017 (R.E. nº 5740) se presenta por la representación de la citada sociedad "Cabrito, S.L." el oportuno escrito de alegaciones en defensa de sus intereses y visto el informe jurídico emitido por el Instructor del presente expediente (Sr. Medina Manrique – Técnico de Administración General Municipal), donde se enuncia lo siguiente:

"(...) I.- ANTECEDENTES.-

"(...) Primero.- Se inicia este expediente, acaecida la caducidad del 101/2013/DU, al haberse sobrepasado en el mismo el tiempo máximo que tenía la administración para dictar resolución y notificar la misma. Del citado expediente 101/2013 D.U. se trasladan al presente procedimiento administrativo el informe del entonces Arquitecto Municipal, Sr. Bravo Muñoz de fecha 3 de diciembre de 2014, y los emitidos también respecto a los hechos que nos ocupan por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Hernández Suárez) con fechas 13 de agosto y 4 de febrero de 2014, que no resulta necesario volver a reproducir, pero sí señalar que ambos concluían en los siguientes términos:

"(...) **El caso que nos ocupa:**

a).- En relación al apartado uno, entendemos que tanto el acto edificatorio como el uso lucrativo de "Venta de prendas de vestir", no son legalizables.

b).- Con respecto al apartado dos, se incoará procedimiento sancionador al apreciarse la presunta comisión de dos infracciones al TRLOTCEC.

c).- Y por último, en virtud del apartado tres, se requerirá al afectado para que proceda a la reposición a su estado originario de la realidad física alterada.

7ª).- El artículo 180 del TRLOTCEC, dice: "La Administración sólo podrá adoptar válidamente las medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado mientras los actos y usos estén en curso de ejecución y dentro de los cuatro años siguientes a la completa y total terminación de las obras o el cese en el uso. Ésta limitación temporal no regirá para los actos de construcción, edificación o uso del suelo o subsuelo, cuando hayan sido ejecutados o realizados: sin licencia urbanística y, en su caso, calificación territorial previa o contraviniendo las determinaciones de ellas, cuando una y otra sean preceptivas, sobre cualquiera de las categorías de suelo rústico en las que se hallen presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental; en dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo; afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural; los que afecten a viales, espacios libres o zonas verdes públicas; los que afecten a áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa de los centros turísticos."

El caso que nos ocupa, la Administración podrá adoptar válidamente las medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, indefinidamente, por estar situada en zona verde pública".

Segundo.- En fecha 3 de diciembre de 2014, quien fuera Arquitecto Municipal, D. Juan Bravo Muñoz, realizó informe de evaluación técnica de cumplimiento de normativa urbanística con referencia al local donde se ubica, o sería más correcto según veremos, decir que se localizaba, el ejercicio de la actividad (ejercida sin título autorizatorio), que motiva la incoación de este expediente sancionador.

Tercero.- Con fecha 10 de enero de 2017 (R.E. nº 127) D. Francisco Batista Díaz formula denuncia en orden a que "se incoe expediente sancionador contra D. Lars Neubert al haber desarrollado un uso legal e ilegalizable de "Comercio Menor de prendas de vestir", entidad responsable de la actividad responsable de la actividad comercial". Téngaseme como personado en el procedimiento (...)"

Cuarto.- Mediante Informe Policial de fecha 18 de abril de 2017, (Diligencias ref. 1337/DU-2017), se constata "que en el establecimiento situado en la Avda. Jhan Reisen nº 10-A de Costa Calma (T.M. de Pájara) la sociedad "Cabrito S.L." cesó con fecha 7 de septiembre de 2014 en el ejercicio de la actividad clasificada de "Comercio menor de prendas de vestir y tocado" que desarrolla en el mismo, si bien no han sido retiradas la cartelería que publicita su ejercicio, tal y como se observa en las fotografías (...)"

Quinto.- Por la Técnico de Administración General, Dña. Silvia García Callejo, en fecha 15 de mayo de 2017, se emite informe en el que formula proposición de incoación de expediente sancionador contra la mercantil "Cabrito, S.L.", derivado de la instalación de Comercio menor de prendas de vestir y tocado en la Avda. Jhan Reisen de costa Calma, nº 10-A, sin disponer de título habilitante, hechos que califica en principio de infracción urbanística de carácter muy grave, de conformidad con el artículo 202.4.a) del TRLOTENC, y a los que pudiere corresponder la imposición de sanción en forma de multa pecuniaria por importe de entre 10.001 a 1.000.000 de Euros, según establece el art. 203 de la citada norma.

Sexto.- En fecha 18 de mayo de 2017, mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia nº 1492, se resuelve, incoar procedimiento sancionador por la comisión de hechos que pudieren ser constitutivos de infracción administrativa de carácter muy grave, en los términos expuestos en el antecedente anterior, nombrando instructor del expediente al técnico que suscribe la presente.

Séptimo.- Practicada notificación de la Resolución 1492/2017, en fecha 1 de junio a la mercantil presuntamente infractora, y conferido trámite de alegaciones, con R.E. nº 5740 de 15 de junio, D. Lars Neubert, actuando en nombre de "Cabrito, S.L.", presenta escrito de alegaciones sobre el que entraremos más adelante.

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-

- Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público.
- 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.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio.

- Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y otras Medidas Administrativas Complementarias.
- Decreto 336/1988, de 17 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del Patrimonio de los Entes Locales.
- Normativa Urbanística del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial "Cañada del Río", **según Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, actualmente vigente**, que resulta de aplicación en aquellos extremos no regulados desde los instrumentos antes citados.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre la Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

PREVIA.- Comenzaré este informe dando cuenta de las alegaciones formuladas por el Sr. Neubert, sustentándose las mismas en base a tres cuestiones fundamentales:

a) "Primera.- La ocupación del local a título de arrendatario".

Lo que, según esa parte, debería justificar que la responsabilidad por infracciones de esa índole recayese principalmente en el propietario del local, lo que expone literalmente en los siguientes términos: "(...) Cabrito S.L., ocupó el local objeto de la controversia en concepto de simple arrendatario, habiéndole sido indicado por parte del arrendador-propietario que el inmueble estaba al corriente de todas las licencias necesarias para el uso comercial que la arrendadora había manifestado como objeto del contrato de arrendamiento."

b) "Ausencia de culpabilidad".

"(...) junto a la antijuridicidad y a la tipicidad se sitúa el requisito de que la acción o la omisión sean en todo caso imputables a su autor por malicia o por imprudencia, negligencia o ignorancia inexcusable, actuaciones éstas que en ningún caso pueden imputarse a mi representada".

c) "Aplicabilidad de reducciones por reconocimiento de responsabilidad".

Concluyendo este apartado exponiendo, "que no obstante lo anterior, en el caso de no apreciarse lo arriba referenciado, y **si existiese alguna responsabilidad por parte de "Cabrito, S.L.", la compareciente la asumiría expresamente**, siéndole aplicables en dicho caso, las reducciones establecidas en el TRLOTENC y la ley del Procedimiento Administrativo común".

Este reconocimiento expreso de la responsabilidad por parte de la mercantil expedientada, resulta muy importante, a tenor de lo dispuesto en el artículo 191.2 del TRLOTENC, aspecto que trataremos más adelante, llegado el momento y de proceder a la cuantificación de la sanción.

PRIMERA.- *Como ya expuse, el Real Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo por el que se aprueba el texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, en su artículo 166 dice que están sujetos a previa licencia urbanística sin perjuicio de la demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial que le sea de aplicación los actos de construcción, edificación y uso del suelo. En el caso objeto de esta instrucción se vino realizando el uso lucrativo de la actividad de "comercio de prendas de vestir y tocado", sin contar con la licencia de apertura correspondiente.*

El TRLOTENC establece en cuanto al inicio del cómputo para la prescripción de las infracciones en su artículo 201.1:

*Cuando la infracción se haya cometido con ocasión de la ejecución de obras o **el desarrollo de usos**, el plazo de la prescripción de aquélla nunca comenzará a correr antes de la total terminación de las primeras o el cese definitivo en los segundos.*

Y esto es lo que ocurre con la segunda infracción, consistente en el uso de comercio de prendas de vestir y tocado, que se ha dado al inmueble por el Sr. Neubert, que no habría prescrito.

El criterio jurisprudencial sigue esta línea, así por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, S 20-9-2012:

*"La sentencia de la Sección Sexta de esta Sala del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2007 (casación 170/2003) considera como **infracciones permanentes** « aquellas conductas antijurídicas que persisten en el tiempo y no se agotan con un solo acto, determinando el mantenimiento de la situación antijurídica a voluntad del autor, caso del desarrollo en el tiempo de actividades sin las preceptivas autorizaciones y otros supuestos semejantes ». Pues bien, la conducta punible, en este tipo de infracciones, es constitutiva de un único ilícito, pero se mantiene durante un espacio prolongado de tiempo por la persistencia de la voluntad del sujeto que, en cualquier momento, puede poner fin a la misma. Y esto es lo que sucede en el caso que nos ocupa; y queda corroborado porque los hechos se tipifican como constitutivos de una sola infracción, que es continuada, y se impone una única sanción, con obligación de reintegración de los terrenos al estado anterior.*

*En estos casos, el cómputo para la prescripción comienza **desde el cese de la actividad ilegal o desde que se elimina la situación ilícita.***

*Así la infracción dimanante del desarrollo del uso de comercio de prendas de vestir y tocado **no ha prescrito**, toda vez que, según se desprende del Informe Policial de fecha 18 de abril de 2017 "la actividad cesó en fecha 7 de septiembre de 2014," por lo que no prescribirá hasta el 7 de septiembre de 2018, cuatro años después del cese efectivo, en aplicación de los artículos 201 y 205 del TRLOTENC. Los hechos serían constitutivos de infracción administrativa tipificada y calificada de muy grave en el artículo 202.4 del TRLOTENC, a cuyo tenor:*

"4. Son infracciones muy graves:

a) Las tipificadas como graves en el número anterior, cuando afecten a terrenos declarados como espacio natural protegido, área de sensibilidad ecológica o suelo rústico protegido por razones ambientales, salvo que la actuación suponga un uso propio de la categoría de suelo correspondiente, en cuyo caso se mantendrá la calificación de grave, o de leve si fuese legalizable conforme al planeamiento vigente; las que afecten a sistemas generales; a los incluidos en las delimitaciones de zonas periféricas de protección de los espacios naturales protegidos; y a los que tengan la consideración de dominio público por razón de urbanismo o por venir así calificados por la normativa sectorial aplicable, o estén comprendidos en las zonas de protección o servidumbre de dicho dominio público.”

El artículo 203.c) del TRLOTENC, sanciona las faltas muy graves, con multa desde 10.000 a un millón de euros

SEGUNDA.- *Las reglas para la imposición de las sanciones se desarrollan en los artículos 192 a 199 del TRLOTENC.*

Sin perjuicio de las reducciones que debieran aplicarse, conforme a lo previsto en el artículo 191 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.

La determinación de la cuantía concreta se fijará ponderadamente por el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador atendiendo a los siguientes criterios:

- a) De una parte, tomando en consideración la naturaleza del acto o uso que determina la infracción y su adecuación o no, conforme a dicha naturaleza, a la clase de suelo sobre la que se proyecta, y a la trascendencia de la transformación o alteración del orden físico, con independencia de que se encuentre prohibido por la normativa aplicable al mismo.*
- b) De otra parte, apreciando la concurrencia de circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas, así como el valor de la obra o edificación, la reincidencia y la reiteración en la comisión de infracciones urbanísticas y ambientales.*
- c) Finalmente, tomando en cuenta la situación socioeconómica del infractor, deducida de su patrimonio, ingresos, obligaciones y, en caso de ser persona física, sus cargas familiares y demás circunstancias personales y sociales del mismo, debidamente acreditadas por el infractor.*
- d) Cuando un mismo hecho pueda ser tipificado como infracción por distintas leyes protectoras del territorio, urbanismo, recursos naturales y patrimonio histórico, se aplicará la sanción prevista para la más grave de tales infracciones.*

En ningún caso podrán las infracciones reportar a ninguno de sus responsables un beneficio económico. Cuando la suma de la multa y, en su caso, del coste de la reposición de las cosas a su primitivo estado arroje una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

Pues bien, atendiendo a dichos preceptos, y al hecho de que por el Sr. Neubert, se cesó voluntariamente en la actividad, ya en fecha 7 de septiembre de 2014, entendiéndose que concurren todas las circunstancias atenuantes del artículo 198, a la a priori inexistencia de ninguna de las circunstancias agravantes relacionadas en el artículo 197, y no pudiendo pronunciarme en relación a las circunstancias mixtas, entiendo, en principio, que únicamente cabría la imposición de la sanción en su grado mínimo, por importe de 10.001 euros.

Se indican efectivamente en la Resolución 1492/2017, de 18 de mayo, las reducciones previstas por el artículo 191 del TRLOTENC, en cuanto a que **"el reconocimiento voluntario"** de la responsabilidad por el infractor **con anterioridad** a la formulación de la propuesta de resolución determina una reducción de hasta el **95% de la cuantía** de la sanción que corresponda. **Si el reconocimiento es posterior pero anterior a la resolución que ponga fin al procedimiento la reducción es de hasta el 50%**. Todo ello sin perjuicio de la dispuesto en TRLOTENC art.182.4.

Para la aplicación de las correspondientes deducciones debe suscribirse entre el infractor y el órgano competente para imponer la sanción un convenio que ponga fin al procedimiento sancionador, donde se recoja expresamente el reconocimiento voluntario de la responsabilidad por el infractor, la obligación de proceder a reponer los bienes afectados al estado anterior a la infracción en un plazo máximo de entre 2 y 6 meses y la adopción de las medidas materiales adicionales que el infractor asume como compensación razonada y proporcionada por la cuantía pecuniaria objeto de reducción. La suma del importe de las medidas compensatorias y de las sanciones efectivamente impuestas no puede superar el importe de la sanción que le hubiera correspondido.

Sin embargo, y aunque la norma ha previsto reducciones en función del momento en que se reconocen voluntariamente los hechos; de una parte, antes de que se formule Propuesta de Resolución (caso en que puede minorarse la sanción hasta un 95%), y de otra, si es después de la P.R., pero antes de la Resolución que ponga fin al expediente (le correspondería el 50%), parece que no se han previsto por el legislador aquellos casos como éste, en los que se ha procedido, a la cesación definitiva en el uso con anterioridad incluso al inicio mismo del procedimiento sancionador, y una vez notificada la incoación de este nuevo procedimiento, se reconoce voluntariamente la responsabilidad, como efectivamente hace el Sr. Neubert, cuestión que analizaremos seguidamente..

TERCERA.- Enlazando con el apartado anterior, comenzaré por recoger el tenor de los artículos 177.2 y 3 y 182.1, 2 y 3 del TRLOTENC, que llevan por título respectivamente, "Restablecimiento del orden jurídico perturbado. Coordinación con el ejercicio de la potestad sancionadora", y "Cumplimiento voluntario de la orden de restablecimiento del orden jurídico perturbado", y que rezan en los siguientes términos:

"3. Denegada la legalización por el órgano administrativo competente o cuando la misma no haya sido instada en el plazo anteriormente señalado, así como en los supuestos **donde resulte manifiestamente improcedente la posible legalización, se dictará resolución constatando la ilegalidad del uso** o de la obra y la imposibilidad de proceder a su legalización, **ordenándose al interesado que proceda** a su demolición, al restablecimiento de lo ilegalmente modificado, **o a la cesación definitiva del uso**, en su

totalidad o en la parte pertinente, si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación, en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de la notificación de tal acuerdo.

4. El incumplimiento voluntario y culpable de la orden de restauración de la legalidad por el interesado en el plazo fijado al efecto determinará la obligación de incoar el procedimiento sancionador por parte del órgano administrativo competente”.

Por su parte rezan los apartados 1, 2 y 3 del artículo 182, que:

“1. En la resolución de inicio de restablecimiento del orden jurídico perturbado se indicará al interesado que el pleno y exacto cumplimiento voluntario y en plazo de la obligación de restablecimiento en los términos fijados por la administración determinará la no incoación de expediente sancionador alguno en vía administrativa, salvo en caso de reincidencia.

2. El restablecimiento voluntario de la legalidad infringida por el interesado no requerirá autorización previa ni trámite administrativo alguno, pudiendo realizarse incluso cuando se hayan adoptado medidas cautelares suspensivas de la actuación.

3. La falta de cumplimiento voluntario de la obligación de restablecimiento en el plazo fijado dará lugar, en todo caso, a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador por la administración competente”.

Continuando, cabe recordar que el artículo **188 del TRLOTENC**, cuyo título prevé “las consecuencias legales de las infracciones”, comienza estableciendo que:

“1.- Toda acción u omisión tipificada como infracción en este texto refundido dará lugar a la adopción por las administraciones públicas competentes de las medidas siguientes: (...) c) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora salvo cuando el interesado haya procedido voluntariamente al restablecimiento del orden jurídico infringido en los términos del artículo 182 del presente texto refundido”.

Las redacciones transcritas, fueron producto de las modificaciones operadas en el TRLOTENC por la **Ley 14/2014, 26 diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales**, y tienen vigencia desde fecha 25 enero 2015. Proclamaba la norma en el apartado V de su **Exposición de Motivos** lo siguiente: “El título IV de la ley incorpora medidas necesarias en materia de disciplina urbanística. El capítulo I reintroduce en el ámbito de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida las multas coercitivas y la ejecución subsidiaria como medidas eficaces que permitan a las administraciones canarias la consecución del restablecimiento de las actuaciones contrarias a la legalidad urbanística. Implanta unos criterios generales en la tramitación de los procedimientos sancionadores, donde se introducen novedades significativas que persiguen lograr una administración pública verdaderamente eficaz y garante de los derechos de los ciudadanos, incluidos los infractores. **Se fomenta la terminación convencional del procedimiento sancionador, con el fin no solo de optimizar los recursos personales y materiales de la administración pública, sino fundamentalmente con el declarado objetivo de**

lograr una verdadera y rápida restauración del orden urbanístico infringido, en cuanto obligación que debe asumir y ejecutar el infractor, no solo sobre los ámbitos afectados por su actuación, sino incluso sobre ámbitos distintos, como contrapartida a una rebaja o supresión de la sanción pecuniaria”.

Así, constatada la infracción derivada del desarrollo de la actividad comercial de prendas de vestir sin contar para ello con la preceptiva licencia de apertura, y si bien dicha infracción no habría prescrito, como expuse, toda vez que no han transcurrido los plazos prescriptivos que establece el artículo 205.1 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y espacios Naturales de Canarias, que son dos o cuatro años, según su calificación de graves o muy graves respectivamente, resulta necesario retrotraerse en el tiempo en aras de recordar lo constatado en el Informe Policial de fecha 28 de julio de 2015, y a cuyo tenor:

“Que el local ubicado en la Avenida Jhan Reisen nº 10-A de Costa Calma, en este Término Municipal, se encuentra en la actualidad cerrado al público desde el mes de septiembre de 2014”.

Circunstancia, la anterior, que se ha venido a corroborar por el más reciente Informe Policial de fecha 19 de abril de 2017, (REF.: 1337/DU-2017).

Y es en base a todo lo anterior, y sobre todo a que el artículo 182, que regula el cumplimiento voluntario de la orden de restablecimiento del orden jurídico perturbado, prevé únicamente la incoación de expediente sancionador en aquellos casos en que no sea atendida en plazo la orden de restablecimiento, no requiriéndose para la materialización de dicha reposición ni autorización previa ni trámite administrativo alguno. Así las cosas, practicado hace casi tres años, el cese definitivo en la actividad por D. Lars Neubert, pretender sancionar al mismo en el marco jurídico configurado por la Ley 14/2014, de 26 de diciembre de Armonización y simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, resultaría inoportuno y carecería de cobertura legal a mi juicio.

CUARTA.- Obra, como ya adelanté, en el expediente Informe de Evaluación Técnica y de normativa Urbanística de Aplicación y valoración de coste la legalización y demolición, en relación a la edificación donde se venía ejerciendo la actividad, redactado por quien fuere arquitecto municipal, D. Juan Bravo Muñoz, y en cuya Consideración A.1. c) consta que: “La zona en la que se sitúa la edificación ostenta la calificación de Zona Verde Pública desde su incorporación al planeamiento, primero como suelo urbanizable –el desarrollado a través del Plan Parcial “Cañada del Río”- y, posteriormente, como suelo urbano. Esta calificación procede de la ordenación establecida por el Plan Parcial “Cañada del Río” y es, además, reconocida por todos los documentos de planeamiento general que se han considerado operativos en el municipio, incluido el Plan General vigente”.

La Constitución Española establece además de la inalienabilidad y la inembargabilidad, **la imprescriptibilidad de los bienes de dominio público** en su artículo 132.1, “La ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales, inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación”.

En esta línea, el 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, si bien recoge en su artículo 180.1 el plazo general de cuatro años en orden al Plazo para el ejercicio de las potestades **de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado** continúa en su apartado segundo estableciendo que "la limitación temporal del número anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los siguientes actos y usos: b) Los de construcción, edificación o uso del suelo y subsuelo, cuando hayan sido ejecutados o realizados: 2) En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo."

El Ingeniero T. Municipal Sr. Hernández Suárez, en su informe (conclusión sexta), expone "que la Administración podrá adoptar válidamente las medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico vulnerado, **indefinidamente**, por estar situada en zona verde pública". Conclusión con la que coincide plenamente, en cuanto a que se deberán adoptar las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico vulnerado respecto a la **edificación** misma, donde se asentaba el uso ilegal objeto de este informe, lo que necesariamente se materializará, según el artículo 177.3 del TRLOTENC, toda vez que **no cabe legalización posible, deberá dictarse resolución constatando la ilegalidad del uso y de la obra, así como la imposibilidad de proceder a su legalización, ordenándose al interesado que proceda a su demolición, en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de la notificación de tal acuerdo.** Transcurrido el plazo de dos meses concedido, si el interesado incumple de modo voluntario y culpable la orden de restauración, se deberá incoar por el órgano pertinente el procedimiento sancionador.

QUINTA.- El artículo 176.1 del TRLOTENC establece que "cuando un acto de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo que no sea objeto de orden de ejecución y esté sujeto a previa licencia urbanística o cualesquiera otras aprobaciones o autorizaciones se realice, implante o lleve a cabo sin dicha licencia o aprobación y, en su caso, sin la calificación territorial y las demás autorizaciones sectoriales precisas o contraviniendo las condiciones legítimas de unas y otras, **el Alcalde** o el Director de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural **deberá ordenar**, en todo o en la parte que proceda, **la inmediata suspensión de las obras o el cese en el acto o uso en curso de ejecución o desarrollo**". Y éste habrá de ser el proceder **inmediato** en todos aquellos casos, en los que como éste se carezca de licencia, y además sea constatada la imposibilidad de legalización del uso.

CONCLUSIÓN

El uso lucrativo que se venía ejerciendo por D. Lars Neubert, representante de "Cabrito Fuerteventura, SL", ciertamente carecía de licencia para su ejercicio, que de otra parte, tampoco se podría haber obtenido dada la naturaleza de los terrenos donde se asentaba el local. Y, al respecto, no puede aceptarse como excusa el desconocimiento de ello, ni la confianza en la mercantil arrendadora respecto de la "situación legal" que pudiera existir, pues de haberse intentado la obtención de la autorización administrativa, licencia de apertura, se habría tomado conocimiento de la imposibilidad material de su obtención.

No obstante existen dos factores muy determinantes, de una parte, el reconocimiento voluntario formulado, que implicaría una reducción-dado el momento en que se formula- de hasta el 95% de la sanción, que debería ser impuesta en grado mínimo, y de otra parte, y más importante aún, fue la materialización del cese voluntario en la actividad, hace casi tres años, que entiendo debió acarrear la no iniciación del expediente sancionador que nos ocupa. Y ello, porque únicamente "el incumplimiento voluntario y culpable de la orden de restauración determina la obligación de incoar el procedimiento sancionador" por parte del órgano administrativo competente. Por el contrario, "el pleno y exacto cumplimiento voluntario y en plazo determina la no incoación de expediente sancionador alguno en vía administrativa", salvo en caso de reincidencia. El restablecimiento voluntario no requiere autorización previa ni trámite administrativo alguno, pudiendo realizarse incluso cuando se hayan adoptado medidas cautelares suspensivas de la actuación.

Entender otra cosa, llevaría a la paradoja de sancionar al Sr. Neubert, por la actividad que ejerció, y en la que cesó en septiembre de 2014, aun únicamente por importe de 500 euros, en aplicación de la sanción mínima con la reducción del 95%, y mientras tanto en el procedimiento de restablecimiento que deberá seguirse contra la mercantil constructora y propietaria del establecimiento, no se la sancionaría, aún constatada la ilegalidad, de procederse por ésta a su demolición dentro del plazo de dos meses. A mi entender, el presente procedimiento de disciplina urbanística, cesada la actividad, no debió incoarse, al no darse ya todos los presupuestos necesarios para ello.

De otra parte, recordar lo previsto por el artículo 176.1 del TRLOTENC, pues constituye un mandato, que se ordene por el Sr. Alcalde la inmediata suspensión de todos aquellos usos que se vengán desarrollando sin los preceptivos títulos habilitantes.

Finalmente, señalar que respecto de las edificaciones donde se ejercen estas actividades, y que según el planeamiento se hallen ubicadas en zonas de dominio público, circunstancia que imposibilita su legalización, **"deberá dictarse resolución constatando la ilegalidad de la obra y la imposibilidad de proceder a su legalización, ordenándose al interesado que proceda a su demolición, en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de la notificación de tal acuerdo.** Transcurrido el plazo de dos meses concedido, si el interesado incumple de modo voluntario y culpable la orden de restauración, se deberá incoar por el órgano pertinente el procedimiento sancionador.

En virtud de todo lo anterior, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, y a los efectos del artículo 190.1. a) del TRLOTENC,

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primero.- No sancionar a D. Lars Neubert como autor de la comisión de una infracción tipificada de carácter muy grave, en el artículo 202.4.a) del TRLOTENC, toda vez que por el mismo, se procedió en fecha 7 de septiembre de 2014, al cese voluntario de la actividad que venía ejerciendo sin licencia, lo que a tenor a de lo establecido en el artículo 182.1 supone cumplimiento voluntario del restablecimiento del orden jurídico vulnerado, que además se materializó con anterioridad incluso al inicio de este expediente de disciplina urbanística.

Segundo.- Respecto de la edificación donde se asentaba la actividad, deberá dictarse, si aún no se ha adoptado dicha medida, resolución constatando la ilegalidad de la obra y la imposibilidad de proceder a su legalización, ordenándose al interesado que proceda a su demolición, en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de la notificación de tal acuerdo. Transcurrido el plazo de dos meses concedido, si aquel incumple de modo voluntario y culpable la orden de restauración, se deberá incoar por el órgano pertinente el procedimiento sancionador, según dispone el artículo 177.3 del TRLOTENC.

Tercero.- El Alcalde deberá ordenar, el cese inmediato y suspensión de actividades, según dispone el art. 176.1 del TRLOTENC, en todos aquellos casos, en los que como éste, se carezca de licencia, y además sea constatada la imposibilidad de legalización del uso en virtud del planeamiento ...”.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- No sancionar a la sociedad “Cabrito, S.L.”, representada por D. Lars Neubert, como autora de la comisión de una infracción tipificada de carácter muy grave, en el artículo 202.4.a) 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 mayo, toda vez que por la misma se procedió con fecha 7 de septiembre de 2014, al cese voluntario de la actividad que venía ejerciendo sin Licencia de Apertura, lo que a tenor a de lo establecido en el artículo 182.1 del citado Texto Legal supone cumplimiento voluntario del restablecimiento del orden jurídico vulnerado, que además se materializó con anterioridad incluso al inicio de este expediente de disciplina urbanística.

Segundo.- Respecto de la edificación donde se asentaba la actividad, se dictará, previa tramitación preceptiva en procedimiento administrativo autónomo, resolución constatando la ilegalidad de la obra y la imposibilidad de proceder a su legalización, ordenándose a su titular que proceda a su demolición, en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de la notificación de tal resolución y transcurrido el plazo de dos meses concedido, si aquél incumple de modo voluntario y culpable la orden de restauración, se deberá incoar por el órgano pertinente el procedimiento sancionador, según dispone el artículo 177.3 del Texto Refundido enunciado, debiéndose por la Alcaldía además ordenar el cese inmediato y suspensión de actividades, según dispone el artículo 176.1 del mismo en todos aquellos casos, en los que como éste, se carezca de Licencia y además sea constatada la imposibilidad de legalización del uso en virtud del planeamiento municipal de aplicación.

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 adopta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 123.2 de la referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado 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.- Dar traslado del mismo igualmente a D. Francisco Batista Díaz, en su condición de denunciante, para su debido conocimiento y efectos.

11.2.- Dada cuenta del Decreto de la Alcaldía dictado en el marco del expediente 16/2017 D.U., el cual que quedó registrado con fecha 25 de mayo de 2017 en el Libro Municipal de Resoluciones o Decreto con el número de orden 1563 y cuya parte dispositiva reza como sigue:

*"Primero.- Incoar expediente sancionador por infracción urbanística de conformidad con el 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, relativa al desarrollo del uso de "Comercio menor de prendas de vestir" en el establecimiento situado en la Avenida Jahn Reisen nº 16 de Costa Calma (T.M. Pájara), sin disponer del oportuno título autorizador y que resulta incompatible con la ordenación aplicable, del que se presume responsable a D. **Rakeshkumar N. Patel**, hechos que pueden ser considerados como constitutivos de infracción urbanística muy grave, de conformidad con el artículo 202 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, pudiéndole corresponder una sanción entre 10.001 a 1.000.000 Euros, tal y como establece el artículo 203 del citado Texto Refundido.*

Segundo.- Nombrar a D. Ignacio Adolfo Medina Manrique, Técnico de Administración General Municipal, Instructor del presente procedimiento sancionador, siendo Secretaria del mismo la titular del Ayuntamiento y estándose a los efectos de abstención y recusación a lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Tercero.- Identificar a la Junta de Gobierno Local, conforme al artículo 190.1.a) 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, en relación con el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, como órgano competente para la resolución del expediente.

Cuarto.- Informar a los interesados de que el plazo en que debe notificarse la resolución expresa que ponga fin al procedimiento sancionador será de ocho meses computados desde la fecha de este acuerdo de incoación, sin perjuicio de las posibles interrupciones de su cómputo por causas imputables al interesado o por la iniciación de las conversaciones tendentes a la finalización convencional del procedimiento sancionador mediante el reconocimiento voluntario de la responsabilidad por el infractor.

Transcurrido este plazo sin que se hubiese dictado la resolución, en caso de no haber finalizado convencionalmente el procedimiento sancionador, se producirá la caducidad del procedimiento, con el archivo de las actuaciones.

Quinto.- Comunicar al Instructor nombrado la iniciación del expediente con traslado de cuantas actuaciones existan al respecto.

Sexto.- Notificar la presente resolución a los interesados, con la indicación de que dispondrán de un plazo de diez días para aportar cuantas alegaciones, documentos e informaciones estimen convenientes y, en su caso, proponer prueba concretando los medios de que pretendan valerse, quedando el expediente a su disposición en las oficinas municipales.

Asimismo, advertir a los interesados que, de no efectuar alegaciones sobre el contenido de la iniciación del procedimiento en el plazo establecido al efecto, el acuerdo de iniciación podrá ser considerado, de conformidad con los términos señalados en los artículos 64.1 y .2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, propuesta de resolución.

Igualmente advertir, que de conformidad con el artículo 191.2 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, el reconocimiento voluntario de la responsabilidad con anterioridad a la formulación de la propuesta de resolución por el instructor, determinará una reducción de hasta el 95 % por ciento de la cuantía de la sanción que corresponda; si tal reconocimiento se produce tras recibir la propuesta de resolución y con anterioridad a que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento sancionador, la cuantía de la sanción se reducirá hasta un 50 %; y que para la aplicación de estas deducciones será necesaria la suscripción de un convenio que ponga fin al procedimiento sancionador".

RESULTANDO: Que notificada dicha resolución, con fecha 5 de junio de 2017 (R.E. nº 5355) se presenta por D. Rakeshkumar Natubhai Patel el oportuno escrito de alegaciones en defensa de sus intereses y visto el informe jurídico emitido por el Instructor del presente expediente (Sr. Medina Manrique – Técnico de Administración General Municipal), donde se enuncia lo siguiente:

"(...) **I.- ANTECEDENTES.-**

"(...) *Primero.- Se inicia este expediente, acaecida la caducidad del 104/2013/DU, al haberse sobrepasado en el mismo el tiempo máximo que tenía la administración para dictar resolución y notificar la misma. Del citado expediente 104/2013 D.U. se trasladan al presente procedimiento administrativo el informe del entonces Arquitecto Municipal, Sr. Bravo Muñoz de fecha 3 de diciembre de 2014, y el emitido también respecto a los hechos que nos ocupan por*

el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Hernández Suárez) en fecha 4 de febrero de 2014, que no resulta necesario volver a reproducir, pero sí señalar que ambos concluían en los siguientes términos:

"(...) El caso que nos ocupa:

a).- En relación al apartado uno, entendemos que tanto el acto edificatorio como el uso lucrativo de "Comercio de Prendas de Vestir y tocado", no son legalizables.

b).- Con respecto al apartado dos, se incoará procedimiento sancionador al apreciarse la presunta comisión de dos infracciones al TRLOTCEC.

c).- Y por último, en virtud del apartado tres, se requerirá al afectado para que proceda a la reposición a su estado originario de la realidad física alterada.

7ª).- El artículo 180 del TRLOTCEC, dice: "La Administración sólo podrá adoptar válidamente las medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado mientras los actos y usos estén en curso de ejecución y dentro de los cuatro años siguientes a la completa y total terminación de las obras o el cese en el uso. Esta limitación temporal no regirá para los actos de construcción, edificación o uso del suelo o subsuelo, cuando hayan sido ejecutados o realizados: sin licencia urbanística y, en su caso, calificación territorial previa o contraviniendo las determinaciones de ellas, cuando una y otra sean preceptivas, sobre cualquiera de las categorías de suelo rústico en las que se hallen presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental; en dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo; afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural; los que afecten a viales, espacios libres o zonas verdes públicas; los que afecten a áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa de los centros turísticos."

El caso que nos ocupa, la Administración podrá adoptar válidamente las medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, indefinidamente, por estar situada en zona verde pública".

Segundo.- En fecha 3 de diciembre de 2014, quien fuera Arquitecto Municipal, D. Juan Bravo Muñoz, realizó informe de evaluación técnica de cumplimiento de normativa urbanística con referencia al local donde se ubica, o sería más correcto según veremos, decir que se localizaba, el ejercicio de la actividad (ejercida sin título autorizador), que motiva la incoación de este expediente sancionador.

Tercero.- Con fecha 10 de enero de 2017 (R.E. nº 129) D. Francisco Batista Díaz formula denuncia en orden a que "se incoe expediente sancionador contra Comercio menor de prendas de vestir MAHICOLLECTION al haber desarrollado un uso ilegal e ilegalizable, entidad responsable de dicha actividad. Téngaseme como personado en el procedimiento (...)".

Cuarto.- Mediante Informe Policial de fecha 5 de abril de 2017, (Diligencias ref. 1337/DU-2017), se constata "que en el establecimiento situado en la Avda. Jhan Reisen nº 16 de Costa Calma (T.M. de Pájara) D. Rakeshkumar Natubhai Patel cesó con fecha 21 de mayo de 2015 en el ejercicio de la actividad clasificada de "Comercio menor de prendas de vestir y tocado" que desarrolla en el mismo, y... ha sido retirada la cartelería que publicita su ejercicio, tal y como se observa en las fotografías (...)".

Quinto.- Por la Técnico de Administración General, Dña. Silvia García Callejo, en fecha 24 de mayo de 2017, se emite informe en el que formula proposición de incoación de expediente sancionador contra D. Rakeshkumar Natubhai Patel derivado de la instalación de Comercio menor de prendas de vestir y tocado en la Avda. Jhan Reisen de costa Calma, nº 16, sin disponer de título habilitante, hechos que califica en principio de infracción urbanística de carácter muy grave, de conformidad con el artículo 202.4.a) del TRLOTENC, y a los que pudiere corresponder la imposición de sanción en forma de multa pecuniaria por importe de entre 10.001 a 1.000.000 de Euros, según establece el art. 203 de la citada norma.

Sexto.- En fecha 25 de mayo de 2017, mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia nº 1563, se resuelve, incoar procedimiento sancionador por la comisión de hechos que pudieren ser constitutivos de infracción administrativa de carácter muy grave, en los términos expuestos en el antecedente anterior, nombrando instructor del expediente al técnico que suscribe la presente.

Séptimo.- Practicada notificación de la Resolución 1563/2017, en fecha 1 de junio al presunto infractor, y conferido trámite de alegaciones, con R.E. nº 5355 de 5 de junio, el Sr. Natubhai Patel presenta escrito de alegaciones que acompaña de Contrato de Arrendamiento de Local, lo que será objeto de análisis más adelante.

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-

- Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público.
- 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.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio.
- Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y otras Medidas Administrativas Complementarias.

- Decreto 336/1988, de 17 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del Patrimonio de los Entes Locales.
- Normativa Urbanística del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial "Cañada del Río", según Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, actualmente vigente, que resulta de aplicación en aquellos extremos no regulados desde los instrumentos antes citados.

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

PREVIA.- Comenzaré este informe dando cuenta de las alegaciones formuladas por el Sr. Natubhai Patel que se intentan sustentar, primero en el desconocimiento de que esos terrenos fueren de dominio público, y de otra parte y del mismo modo que ocurriese en el expediente 16/DU/2017 con otro negocio ubicado en la misma zona, en la existencia misma de un contrato de arrendamiento de local de negocio, suscrito por el Sr. Natubhai Patel con la mercantil "FUERTEVENTURA JUEGOS, S.A.- "propietaria de pleno dominio del local-, y del que se aporta copia, de cuya cláusula primera extraemos el siguiente tenor literal: "FUERTEVENTURA JUEGOS, S.A." por tanto hace entrega a PATEL RAKESHKUMAR NATUBHAI, en este acto, de las llaves del inmueble arrendado, quien lo recibe a su entera satisfacción, entendiéndose operada la transmisión del uso y disfrute del mismo.- El Local objeto de este contrato se destinará exclusivamente al desarrollo de la venta de productos de Aloe Vera, perfumería y ropa".

Termina su escrito el Sr. Patel exponiendo que reconoce, como ya hizo anteriormente, el ejercicio de la actividad de comercio que se le atribuye, solicitando la máxima reducción en la sanción que se le imponga , y se pone a disposición de este Ayuntamiento para la suscripción del Convenio finalizador del expediente al que se refiere el art. 191.2 del TRLOTENC.

Este reconocimiento expreso de la responsabilidad por parte de la mercantil expedientada, resulta muy importante, a tenor de lo dispuesto en el artículo 191.2 del TRLOTENC, aspecto que trataremos más adelante, llegado el momento y, de proceder, a la cuantificación de la sanción.

PRIMERA.- Como ya expuse, el Real Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo por el que se aprueba el texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, en su artículo 166 dice que están sujetos a previa licencia urbanística sin perjuicio de la demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial que le sea de aplicación los actos de construcción, edificación y uso del suelo. En el caso objeto de esta instrucción se vino realizando el uso lucrativo de la actividad de "comercio de prendas de vestir y tocado", sin contar con la licencia de apertura correspondiente.

El TRLOTENC establece en cuanto al inicio del cómputo para la prescripción de las infracciones en su artículo 201.1:

Quando la infracción se haya cometido con ocasión de la ejecución de obras o **el desarrollo de usos**, el plazo de la prescripción de aquélla nunca comenzará a correr antes de la total terminación de las primeras o el cese definitivo en los segundos."

Y esto es lo que ocurre con la infracción, que nos ocupa, que no habría prescrito, según el criterio jurisprudencial que sigue esta línea, así por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, S 20-9-2012:

"La sentencia de la Sección Sexta de esta Sala del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2007 (casación 170/2003) considera como **infracciones permanentes** « aquellas conductas antijurídicas que persisten en el tiempo y no se agotan con un solo acto, determinando el mantenimiento de la situación antijurídica a voluntad del autor, caso del desarrollo en el tiempo de actividades sin las preceptivas autorizaciones y otros supuestos semejantes ». Pues bien, la conducta punible, en este tipo de infracciones, es constitutiva de un único ilícito, pero se mantiene durante un espacio prolongado de tiempo por la persistencia de la voluntad del sujeto que, en cualquier momento, puede poner fin a la misma. Y esto es lo que sucede en el caso que nos ocupa; y queda corroborado porque los hechos se tipifican como constitutivos de una sola infracción, que es continuada, y se impone una única sanción, con obligación de reintegración de los terrenos al estado anterior.

En estos casos, el cómputo para la prescripción comienza **desde el cese de la actividad ilegal o desde que se elimina la situación ilícita.**"

Así la infracción **no ha prescrito**, toda vez que, según se desprende de los Informes Policiales, que obran en el expediente "la actividad cesó en fecha 21 de mayo de 2015," por lo que no prescribirá hasta el 21 de mayo de 2019, cuatro años después del cese efectivo, en aplicación de los artículos 201 y 205 del TRLOTENC.

Los hechos serían constitutivos de infracción administrativa tipificada y calificada de muy grave en el artículo 202.4 del TRLOTENC, a cuyo tenor:

"4. Son infracciones muy graves: a) Las tipificadas como graves en el número anterior, cuando afecten a terrenos declarados como espacio natural protegido, área de sensibilidad ecológica o suelo rústico protegido por razones ambientales, salvo que la actuación suponga un uso propio de la categoría de suelo correspondiente, en cuyo caso se mantendrá la calificación de grave, o de leve si fuese legalizable conforme al planeamiento vigente; las que afecten a sistemas generales; a los incluidos en las delimitaciones de zonas periféricas de protección de los espacios naturales protegidos; y a los que tengan la consideración de dominio público por razón de urbanismo o por venir así calificados por la normativa sectorial aplicable, o estén comprendidos en las zonas de protección o servidumbre de dicho dominio público."

El artículo 203.c) del TRLOTENC, sanciona las faltas muy graves, con multa desde 10.000 a un millón de euros.

SEGUNDA- Las reglas para la imposición de las sanciones se desarrollan en los artículos 192 a 199 del TRLOTENC.

Sin perjuicio de las reducciones que debieran aplicarse, conforme a lo previsto en el artículo 191 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.

La determinación de la cuantía concreta se fijará ponderadamente por el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador atendiendo a los siguientes criterios:

- a) De una parte, tomando en consideración la naturaleza del acto o uso que determina la infracción y su adecuación o no, conforme a dicha naturaleza, a la clase de suelo sobre la que se proyecta, y a la trascendencia de la transformación o alteración del orden físico, con independencia de que se encuentre prohibido por la normativa aplicable al mismo.*
- b) De otra parte, apreciando la concurrencia de circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas, así como el valor de la obra o edificación, la reincidencia y la reiteración en la comisión de infracciones urbanísticas y ambientales.*
- c) Finalmente, tomando en cuenta la situación socioeconómica del infractor, deducida de su patrimonio, ingresos, obligaciones y, en caso de ser persona física, sus cargas familiares y demás circunstancias personales y sociales del mismo, debidamente acreditadas por el infractor.*
- d) Cuando un mismo hecho pueda ser tipificado como infracción por distintas leyes protectoras del territorio, urbanismo, recursos naturales y patrimonio histórico, se aplicará la sanción prevista para la más grave de tales infracciones.*

En ningún caso podrán las infracciones reportar a ninguno de sus responsables un beneficio económico. Cuando la suma de la multa y, en su caso, del coste de la reposición de las cosas a su primitivo estado arroje una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

Pues bien, atendiendo a dichos preceptos, y al hecho de que por el Sr. Natubhai Patel, se cesó voluntariamente en la actividad, ya en fecha 21 de mayo de 2015, entendiéndose que concurren todas las circunstancias atenuantes del artículo 198, a la a priori inexistencia de ninguna de las circunstancias agravantes relacionadas en el artículo 197, y no pudiendo pronunciarme en relación a las circunstancias mixtas, entiendo, en principio, que únicamente cabría la imposición de la sanción en su grado mínimo, por importe de 10.001 euros.

*Se indican, efectivamente, en la Resolución 1563/2017, de 25 de mayo, las reducciones previstas por el artículo 191 del TRLOTENC, en cuanto a que **"el reconocimiento voluntario"** de la responsabilidad por el infractor **con anterioridad** a la formulación de la propuesta de resolución determina una reducción de hasta el **95% de la cuantía** de la sanción que corresponda. **Si el reconocimiento es posterior pero anterior a la resolución que ponga fin al procedimiento la reducción es de hasta el 50%**. Todo ello sin perjuicio de la dispuesto en TRLOTENC art.182.4.*

Para la aplicación de las correspondientes deducciones debe suscribirse entre el infractor y el órgano competente para imponer la sanción un convenio que ponga fin al procedimiento sancionador, donde se recoja expresamente el reconocimiento voluntario de la responsabilidad por el infractor, la obligación de proceder a reponer los bienes afectados al estado anterior a la infracción en un plazo máximo de entre 2 y 6 meses y la adopción de las medidas materiales adicionales que el infractor asume como compensación razonada y

proporcionada por la cuantía pecuniaria objeto de reducción. La suma del importe de las medidas compensatorias y de las sanciones efectivamente impuestas no puede superar el importe de la sanción que le hubiera correspondido.

Sin embargo, y aunque la norma ha previsto reducciones en función del momento en que se reconocen voluntariamente los hechos; de una parte, antes de que se formule Propuesta de Resolución (caso en que puede minorarse la sanción hasta un 95%), y de otra, si es después de la P.R., pero antes de la Resolución que ponga fin al expediente (le correspondería el 50%), parece que no se han previsto por el legislador aquellos casos como éste, en los que se ha procedido, a la cesación definitiva en el uso con anterioridad incluso al inicio mismo del procedimiento sancionador, y una vez notificada la incoación de este nuevo procedimiento, y se reconoce voluntariamente la responsabilidad, como efectivamente hace el Sr. Natubhai Patel cuestión que analizaremos seguidamente..

TERCERA.- Enlazando con el apartado anterior, comenzaré por recoger el tenor de los artículos 177.2 y 3 y 182.1, 2 y 3 del TRLOTENC, que llevan por título respectivamente, "Restablecimiento del orden jurídico perturbado. Coordinación con el ejercicio de la potestad sancionadora", y "Cumplimiento voluntario de la orden de restablecimiento del orden jurídico perturbado", que rezan en los siguientes términos:

"3. Denegada la legalización por el órgano administrativo competente o cuando la misma no haya sido instada en el plazo anteriormente señalado, así como en los supuestos **donde resulte manifiestamente improcedente la posible legalización, se dictará resolución constatando la ilegalidad del uso** o de la obra y la imposibilidad de proceder a su legalización, **ordenándose al interesado que proceda a su demolición, al restablecimiento de lo ilegalmente modificado, o a la cesación definitiva del uso**, en su totalidad o en la parte pertinente, si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación, en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de la notificación de tal acuerdo.

4. **El incumplimiento voluntario y culpable de la orden de restauración de la legalidad por el interesado en el plazo fijado al efecto determinará la obligación de incoar el procedimiento sancionador por parte del órgano administrativo competente**".

Por su parte rezan los apartados 1, 2 y 3 del artículo 182, que: "1. En la resolución de inicio de restablecimiento del orden jurídico perturbado **se indicará al interesado que el pleno y exacto cumplimiento voluntario** y en plazo de la obligación de restablecimiento en los términos fijados por la administración **determinará la no incoación de expediente sancionador** alguno en vía administrativa, salvo en caso de reincidencia.

2. El restablecimiento voluntario de la legalidad infringida por el interesado no requerirá autorización previa ni trámite administrativo alguno, pudiendo realizarse incluso cuando se hayan adoptado medidas cautelares suspensivas de la actuación.

3. **La falta de cumplimiento voluntario de la obligación de restablecimiento en el plazo fijado dará lugar, en todo caso, a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador por la administración competente**".

*Ambas redacciones transcritas, fueron producto de las modificaciones operadas en el TRLOTENC por la **Ley 14/2014, 26 diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales**, y tienen vigencia desde fecha 25 enero 2015. Pues bien, proclamaba la norma en el apartado V de su **Exposición de Motivos** que:*

*"El título IV de la ley incorpora medidas necesarias en materia de disciplina urbanística. El capítulo I reintroduce en el ámbito de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida las multas coercitivas y la ejecución subsidiaria como medidas eficaces que permitan a las administraciones canarias la consecución del restablecimiento de las actuaciones contrarias a la legalidad urbanística. Implanta unos criterios generales en la tramitación de los procedimientos sancionadores, donde se introducen novedades significativas que persiguen lograr una administración pública verdaderamente eficaz y garante de los derechos de los ciudadanos, incluidos los infractores. **Se fomenta la terminación convencional del procedimiento sancionador, con el fin no solo de optimizar los recursos personales y materiales de la administración pública, sino fundamentalmente con el declarado objetivo de lograr una verdadera y rápida restauración del orden urbanístico infringido, en cuanto obligación que debe asumir y ejecutar el infractor, no solo sobre los ámbitos afectados por su actuación, sino incluso sobre ámbitos distintos, como contrapartida a una rebaja o supresión de la sanción pecuniaria**".*

Así, constatada la infracción derivada del desarrollo de la actividad comercial de prendas de vestir sin contar para ello con la preceptiva licencia de apertura, y si bien dicha infracción no habría prescrito, como expuse, toda vez que no han transcurrido los plazos prescriptivos que establece el artículo 205.1 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y espacios Naturales de Canarias, que son dos o cuatro años, según su calificación de graves o muy graves respectivamente, resulta necesario retrotraerse en el tiempo en aras de recordar lo constatado en el Informe Policial de fecha 9 de junio de 2015, y a cuyo tenor: "(...) se informa que el establecimiento de referencia se encuentra cerrado al público desde el 21 de mayo de 2015". Circunstancia, la anterior, que se ha venido a corroborar por el más reciente Informe Policial de fecha 19 de abril de 2017, (REF.: 1337/DU-2017).

Y es en base a todo lo anterior, y sobre todo a que el artículo 182, que regula el cumplimiento voluntario de la orden de restablecimiento del orden jurídico perturbado, prevé únicamente la incoación de expediente sancionador en aquellos casos en que no sea atendida en plazo la orden de restablecimiento, no requiriéndose para la materialización de dicha reposición ni autorización previa ni trámite administrativo alguno. Así las cosas, practicado hace casi tres años, el cese definitivo en la actividad por D. Rakeshkumar Natubhai Patel, pretender sancionar al mismo en el marco jurídico configurado por la Ley 14/2014, de 26 de diciembre de Armonización y simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, carecería de cobertura legal a mi juicio.

CUARTA.- *Obra, como ya adelanté, en el expediente Informe de Evaluación Técnica y de normativa Urbanística de Aplicación y valoración de coste la legalización y demolición, en relación a la edificación donde se venía ejerciendo la actividad, redactado por quien fuere arquitecto municipal, D. Juan Bravo Muñoz, y en cuya Consideración A.1. c) consta que:*

"La zona en la que se sitúa la edificación ostenta la calificación de Zona Verde Pública desde su incorporación al planeamiento, primero como suelo urbanizable –el desarrollado a través del Plan Parcial "Cañada del Río"- y, posteriormente, como suelo urbano. Esta calificación procede de la ordenación establecida por el Plan Parcial "Cañada del Río" y es, además, reconocida por todos los documentos de planeamiento general que se han considerado operativos en el municipio, incluido el Plan General vigente".

La constitución española establece además de la inalienabilidad y la inembargabilidad, **la imprescriptibilidad de los bienes de dominio público** en su artículo 132.1, "La ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales, inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación".

En esta línea, el 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, si bien recoge en su artículo 180.1 el plazo general de cuatro años en orden al Plazo para el ejercicio de las potestades **de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado** continúa en su apartado segundo estableciendo que "la limitación temporal del número anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los siguientes actos y usos: b) Los de construcción, edificación o uso del suelo y subsuelo, cuando hayan sido ejecutados o realizados: 2) En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo."

El Ingeniero T. Municipal Sr. Hernández Suárez, en su informe (conclusión sexta), expone "que la Administración podrá adoptar válidamente las medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico vulnerado, **indefinidamente**, por estar situada en zona verde pública". Conclusión con la que coincido plenamente, en cuanto a que se deberán adoptar las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico vulnerado respecto a la **edificación** misma, donde se asentaba el uso ilegal objeto de este informe, lo que necesariamente se materializará, según el artículo 177.3 del TRLOTENC, y toda vez que **no cabe legalización posible, deberá dictarse resolución constatando la ilegalidad de la obra y la imposibilidad de proceder a su legalización, ordenándose al interesado que proceda a su demolición, en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de la notificación de tal acuerdo.** Transcurrido el plazo de dos meses concedido, si el interesado incumple de modo voluntario y culpable la orden de restauración, se deberá incoar por el órgano pertinente el procedimiento sancionador.

QUINTA.- El artículo 176.1 del TRLOTENC establece que "cuando un acto de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo que no sea objeto de orden de ejecución y esté sujeto a previa licencia urbanística o cualesquiera otras aprobaciones o autorizaciones se realice, implante o lleve a cabo sin dicha licencia o aprobación y, en su caso, sin la calificación territorial y las demás autorizaciones sectoriales precisas o contraviniendo las condiciones legítimas de unas y otras, **el Alcalde** o el Director de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural **deberá ordenar**, en todo o en la parte que proceda, **la inmediata suspensión de las obras o el cese en el acto o uso en curso de ejecución o desarrollo**". Y éste habrá de ser el proceder **inmediato** en todos aquellos casos, en los que

como éste se carezca de licencia, y además sea constatada la imposibilidad de legalización del uso.

CONCLUSIÓN.- El uso lucrativo que se venía ejerciendo por D. Rakeshkumar Natubhai Patel, ciertamente carecía de licencia para su ejercicio, que de otra parte, tampoco se podría haber obtenido dada la naturaleza de los terrenos donde se asentaba el local. Y, al respecto, no puede aceptarse como excusa el desconocimiento de ello, ni la confianza en la mercantil arrendadora respecto de la "situación legal" que pudiera existir, pues de haberse intentado la obtención de la autorización administrativa, licencia de apertura, se habría tomado conocimiento por el Sr. Patel de la imposibilidad material de su obtención.

No obstante existen dos factores muy determinantes, de una parte, el reconocimiento voluntario formulado, que implicaría una reducción-dado el momento en que se formula- de hasta el 95% de la sanción, que debería ser impuesta en grado mínimo, y de otra parte, y más importante aún, fue la materialización del cese voluntario en la actividad, hace ya más de dos años, lo que entiendo debió acarrear la no iniciación del expediente sancionador que nos ocupa. Y ello, porque únicamente el incumplimiento voluntario y culpable de la orden de restauración determina la obligación de incoar el procedimiento sancionador por parte del órgano administrativo competente. Por el contrario, el pleno y exacto cumplimiento voluntario y en plazo determina la no incoación de expediente sancionador alguno en vía administrativa, salvo en caso de reincidencia. El restablecimiento voluntario no requiere autorización previa ni trámite administrativo alguno, pudiendo realizarse incluso cuando se hayan adoptado medidas cautelares suspensivas de la actuación.

Entender otra cosa, llevaría a la paradoja de sancionar al Sr. Natubhai Patel, por la actividad que ejerció, y en la que cesó en mayo de 2015, aun únicamente por importe de 500 euros, en aplicación de la sanción mínima con la reducción del 95%, y mientras tanto en el procedimiento de restablecimiento que deberá seguirse contra la mercantil constructora y propietaria del establecimiento, no se la sancionaría, aún constatada la ilegalidad, de proceder por ésta a su demolición dentro del plazo de dos meses. A mi entender, el presente procedimiento de disciplina urbanística, cesada la actividad, no debió incoarse, al no darse ya todos los presupuestos necesarios para ello.

De otra parte, recordar lo previsto por el artículo 176.1 del TRLOTENC, pues constituye un mandato, que se ordene por el Sr. Alcalde la inmediata suspensión de todos aquellos usos que se vengán desarrollando sin los preceptivos títulos habilitantes.

Finalmente, señalar que respecto de las edificaciones donde se ejercen estas actividades, y que según el planeamiento se hallen ubicadas en zonas de dominio público, circunstancia que imposibilita su legalización, **"deberá dictarse resolución constatando la ilegalidad de la obra y la imposibilidad de proceder a su legalización, ordenándose al interesado que proceda a su demolición, en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de la notificación de tal acuerdo.** Transcurrido el plazo de dos meses concedido, si el interesado incumple de modo voluntario y culpable la orden de restauración, se deberá incoar por el órgano pertinente el procedimiento sancionador.

En virtud de todo lo anterior, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, y a los efectos del artículo 190.1. a) del TRLOTENC, formulo la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- No sancionar a D. Rakeshkumar Natubhai Patel como autor de la comisión de una infracción tipificada en el artículo 202.4 .a) del TRLOTENC como de carácter muy grave, toda vez que por el mismo, se procedió en fecha 21 de mayo de 2015, al cese voluntario de la actividad que venía ejerciendo sin licencia, lo que a tenor a de lo establecido en el artículo 182.1 supone cumplimiento voluntario y reiterado del restablecimiento del orden jurídico vulnerado, que además se materializó con anterioridad incluso al inicio de este expediente de disciplina urbanística.

Segundo.- Respecto de la edificación donde se asentaba la actividad, de proceder porque no se haya hecho aún, deberá dictarse resolución constatando la ilegalidad de la obra y la imposibilidad de proceder a su legalización, ordenándose al interesado que proceda a su demolición, en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de la notificación de tal acuerdo. Transcurrido el plazo de dos meses concedido, si el interesado incumple de modo voluntario y culpable la orden de restauración, se deberá incoar por el órgano pertinente el procedimiento sancionador, según dispone el artículo 177.3 del TRLOTENC.

Tercero.- El Alcalde deberá ordenar, el cese inmediato y suspensión de actividades, según dispone el art. 176.1 del TRLOTENC, en todos aquellos casos, en los que como éste, se carezca de licencia, y además sea constatada la imposibilidad de legalización del uso en virtud del planeamiento".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- No sancionar a D. Rakeshkumar N. Patel, como autor de la comisión de una infracción tipificada de carácter muy grave, en el artículo 202.4.a) 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 mayo, toda vez que por la misma se procedió con fecha 21 de mayo de 2015, al cese voluntario de la actividad que venía ejerciendo sin Licencia de Apertura, lo que a tenor a de lo establecido en el artículo 182.1 del citado Texto Legal supone cumplimiento voluntario del restablecimiento del orden jurídico vulnerado, que además se materializó con anterioridad incluso al inicio de este expediente de disciplina urbanística.

Segundo.- Respecto de la edificación donde se asentaba la actividad, se dictará, previa tramitación preceptiva en procedimiento administrativo autónomo, resolución constatando la ilegalidad de la obra y la imposibilidad de proceder a su legalización, ordenándose a su titular que proceda a su demolición, en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de la notificación de tal resolución y transcurrido el plazo de dos meses concedido, si aquél incumple de modo voluntario y culpable la orden de restauración, se deberá incoar por el órgano pertinente el procedimiento sancionador, según dispone el artículo 177.3 del Texto Refundido enunciado, debiéndose por la Alcaldía además ordenar el cese inmediato y suspensión de

actividades, según dispone el artículo 176.1 del mismo en todos aquellos casos, en los que como éste, se carezca de Licencia y además sea constatada la imposibilidad de legalización del uso en virtud del planeamiento municipal de aplicación.

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 adopta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 123.2 de la referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado 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.- Dar traslado del mismo igualmente a D. Francisco Batista Díaz, en su condición de denunciante, para su debido conocimiento y efectos.

DUODECIMO.- ASUNTOS DE LA ALCALDIA.-

No se formularon.

DECIMO TERCERO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-

No se formularon.

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