

ACTA DE LA SESION ORDINARIA
CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
EL DIA 18 DE DICIEMBRE DE 2017

ASISTENCIA:

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

- **Concejales:**
Dña. Damiana Pilar Saavedra Hernández.
D. Jordani Antonio Cabrera Soto.
D. Farés Sosa Rodríguez.
D. Jorge Martín Brito.

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

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

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas del día dieciocho de diciembre 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 3274/2017, de 13 de diciembre.

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

SEGUNDO.- SUBVENCIONES.-

No se presentó ninguna solicitud para otorgamiento de subvención y/o ayuda económica.

TERCERO.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.-

No se presentó, para su resolución por la Junta de Gobierno Local, ninguna solicitud de Licencia de Actividad y/o de Espectáculo Público.

CUARTO.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.-

Único.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Arealoura, S.A.**" (Rfa. Expte. 46/85 L.U.M.), por el que solicita autorización municipal para inicio de las obras descritas en proyecto de ejecución de "Reforma y ampliación del edificio central de Restaurante-Buffer" del complejo turístico "Sotavento Beach Club", emplazado en la Avenida Jahn Reisen nº 3 de Costa Calma (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

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

" ... Objeto

La presente solicitud tiene por objeto evaluar técnicamente la posibilidad de otorgamiento de Autorización de Inicio de las Obras de Ejecución de REFORMA Y AMPLIACIÓN de "Edificio central de Restaurante –Buffer, en el Complejo turístico "SOTAVENTO BEACH CLUB", cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con el proyecto básico que obra en esta oficina técnica, redactado por el arquitecto Pablo Menéndez Paz, y que se encuentran visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Fuerteventura con fecha 20-06-2017, para el que se solicita la licencia urbanística.

Antecedentes

1.- La Junta de Gobierno Local en sesión extraordinaria celebrada el 18 de septiembre de 2017, adoptó entre otros acuerdos, el conceder la Licencia Urbanística para Proyecto Básico de REFORMA Y AMPLIACIÓN de "Edificio central de Restaurante –Buffer, en el Complejo turístico "SOTAVENTO BEACH CLUB", a partir de los preceptivos informes técnico y jurídico y sobre la base de Proyecto Básico redactado por el Arquitecto Don Pablo Menéndez Paz.

2.- Se especificó en el Acuerdo de Licencia la necesidad de presentar Proyecto de Ejecución que fuese fiel reflejo del Proyecto Básico aprobado, en orden a poder autorizar el inicio de obras.

Una vez presentado el Proyecto de Ejecución requerido y solicitada la Autorización de Inicio de Obras sobre la base del documento técnico citado, se requiere de quien suscribe la emisión del informe técnico correspondiente.

Consideraciones

1.- La actuación objeto de informe consiste en la ejecución de REFORMA Y AMPLIACIÓN de "Edificio central de Restaurante –Buffet, en el Complejo turístico "SOTAVENTO BEACH CLUB".

2.- El documento técnico que define la actuación objeto de informe se encuentra completo respecto a los contenidos que le son propios, y constituye FIEL REFLEJO del Proyecto Básico que sirvió de base para la obtención de la Licencia Urbanística que legitima la ejecución de la edificación de referencia, a excepción de pequeñas variaciones en la distribución interior, donde se incrementa la superficie útil destinada a zona de cocina y servicios y se disminuye en la misma superficie útil de unos 80,00 m² la del Restaurante –buffet. El Proyecto de Ejecución está redactado y por el Arquitecto Don Pablo Menéndez Paz, siendo designado para la ejecución de la Dirección de Obra el Arquitecto Técnico D. Alejandro Lago Ballesteros.

3.- De acuerdo con las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General en vigor, así como las modificaciones introducidas en la ordenación por el Estudio de Detalle del Polígono C-1 de la Urbanización Cañada del Río, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- **Ordenanza de aplicación:** Ordenanzas Comercial.
- **Clasificación de suelo:** Urbano – Residencial – Turístico.
- **Condiciones de edificación:**

- Condiciones de parcela:

· Parcela mínima:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
4.300 m ²	4.300 m ²	CUMPLE

Se han realizado en proyecto las mediciones reales de las parcelas de planeamiento.

· Alineaciones y rasantes: Al ser obras de reforma interior en edificio existente, no se modifican.

· Línea de edificación: Al ser obras de reforma interior en edificio existente, no se modifican. En cuanto a la terraza exterior, que se plantea como descubierta y con una pérgola de estructura metálica, no supone aumento de edificación y alteración de la línea de edificación, siempre y cuando no se cubra este espacio exterior.

- Condiciones de posición de la edificación:

· *Retranqueo frontal y separación a linderos:*

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>3 m.</i>	<i>3 m.</i>	<i>CUMPLE</i>

- Condiciones de ocupación:

· *Ocupación máxima:*

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>La del edificio existente</i>	<i>La del edificio existente más terraza descubierta de 203,59 m²</i>	<i>CUMPLE</i>

· *Ocupación bajo rasante:*

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>Sótano y semisótano</i>	<i>Semisótano</i>	<i>CUMPLE</i>

- Condiciones de aprovechamiento:

· *Edificabilidad:*

<i>EDIFICABILIDAD</i>	<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>Computable</i>	<i>1.742,00 m²</i>	<i>1.742,00 m²</i>	<i>CUMPLE</i>
<i>No computable Instalaciones, zonas comunes y servicios propios del hotel en sótano o semisótano, z.c. abiertas</i>	<i>No computa</i>	<i>Semisótano 1.974,45 m² + 230.59 m² de terraza descubierta</i>	<i>CUMPLE (*)</i>
<i>Total construido cerrado</i>	<i>---</i>	<i>3.716,45 m²</i>	

(*) *La superficie construida en semisótano no varía respecto a la existente en esa planta.*

- Condiciones de forma:

· *Altura de la línea de cornisa:*

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>7.50 m</i>	<i>6,50 m 8,20 m (planta baja existente)</i>	<i>CUMPLE</i>

· *Altura en plantas:*

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>3, Sótano y semisótano</i>	<i>1 planta y Semisótano</i>	<i>CUMPLE</i>

· *Altura libre:*

<i>ALTURA LIBRE</i>	<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>Planta Semisótano</i>	<i>2.65- 3.00 m</i>	<i>2.75 m</i>	<i>CUMPLE</i>

- *Condiciones higiénicas: CUMPLE.*

- *Condiciones estéticas:*

· *Salientes: CUMPLE.*

· *Vuelos: CUMPLE.*

- *Condiciones de uso:*

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>Hotelero-zonas nobles y de servicios del complejo</i>	<i>Hotelero-zonas nobles y de servicios del complejo</i>	<i>CUMPLE</i>

- *Número de camas:*

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>Las autorizadas</i>	<i>No se modifica</i>	<i>CUMPLE</i>

- *Plazas de aparcamiento:*

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>21 plazas existentes en la parcela</i>	<i>21 plazas</i>	<i>CUMPLE</i>

4.- *En la Licencia concedida al Proyecto Básico se estableció los condicionantes que se especifican a continuación, según lo establecido en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2.004, de 21 de Diciembre y del Reglamento de Gestión Urbanística Estatal en lo que resulte de aplicación:*

- *Los **muros de cerramiento** de la terraza exterior descubierta no podrán sobrepasar la altura de 2,10 mts.*
- *La **red de evacuación de aguas residuales y pluviales debe ser separativa**, y disponer **arquetas separadoras de grasas** en los puntos necesarios en el interior de la parcela, que eviten el vertido a la red de saneamiento de sustancias prohibidas por el Reglamento regulador de la prestación del servicio.*

Estas cuestiones has sido planteadas en el Proyecto de ejecución, dándose cumplimiento a lo requerido.

5.- Para la concesión de licencia de obras no se requiere la autorización de apertura de actividad clasificada del complejo, pero el promotor tiene la obligación de dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada, de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad.

Sin dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa correspondientes, regulados en la legislación referida, no está legitimada la actividad a desarrollar a través de las reformas planteadas en el establecimiento turístico, incurriendo el promotor que desarrolle la actividad en infracción urbanística sancionable, de acuerdo con la legislación vigente. En cualquier caso, los actos de intervención administrativa vendrán precedidos de la presentación de los proyectos correspondientes, incluido el proyecto, o proyectos, que defina con precisión todas las instalaciones del Restaurante-Bufferet, de acuerdo con su reglamentación específica, no imputándose responsabilidad ninguna a la administración en caso de que las obras a las que ahora se concede licencia urbanística de obra, no sean compatibles con el cumplimiento de dicha reglamentación.

Conclusión

*1.- El proyecto de Ejecución de REFORMA Y AMPLIACIÓN del Edificio central de Restaurante-Bufferet, en el Complejo turístico "SOTAVENTO BEACH CLUB" que sirve de base para la Solicitud de Autorización de Inicio de Obras formulada por la entidad mercantil AREALOURA S.A., se encuentra completo respecto a los contenidos que le son propios y es coincidente con el Proyecto Básico al que se ha otorgado Licencia Urbanística, por lo que se informa **FAVORABLEMENTE** en relación al otorgamiento de la Autorización de Inicio de Obras solicitada.*

2.- La terraza descubierta que se propone como ampliación a la planta semisótano donde se ubica las instalaciones de servicio del complejo "SOTAVENTO BEACH CLUB", en ningún caso podrá tener un cerramiento perimetral superior a 2,10 m de altura, no podrá ser cubierta dicha terraza, de lo contrario deberá ser computada como superficie construida, que incumpliría el máximo permitido en la parcela.

Propuesta de Resolución

*1.- **PROCEDE** el otorgamiento de Autorización de Inicio de las Obras de Ejecución de la edificación de Reforma y Ampliación del Restaurante -Bufferet e instalaciones complementarias al mismo, en el Complejo turístico "SOTAVENTO BEACH CLUB", situado en Avenida Jahn Reisen - Parcela S1-3 del Polígono C-1 de la Urbanización Cañada del Río. Parcela catastral, nº 6656003ES7165N0001PM, con los condicionantes que se especifican a continuación, según lo establecido en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de Diciembre y del Reglamento de Gestión Urbanística Estatal en lo que resulte de aplicación:*

*Determinación, antes del comienzo de la obra, de **las alineaciones y rasantes** de la parcela por técnico competente del Ayuntamiento, que deberá verificar la adaptación de la edificación a la parcela y la consideración de semisótano de la planta computada como tal*

2.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable aprobado por Decreto de la Alcaldía 1090/2012, de 6 de marzo, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario y además:

- *Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecta técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes.*
- *Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de climatización, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, depuración de aguas residuales y demás instalaciones específicas que se realicen, así como certificado de la empresa instaladora de los ascensores realizados, respecto a su correcta disposición y funcionamiento.*
- *Certificados de las empresas suministradoras de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para las edificaciones ejecutadas.*

3.- Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad ...".

Visto además el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General (Sra. Soto Velázquez), donde se enuncia lo siguiente:

" ... Antecedentes

PRIMERO.- El 21 de diciembre de 2016, RE nº 11124, se solicita licencia para proyecto básico de Reforma y Ampliación de "Edificio central de Restaurante –Buffet, en el Complejo turístico "SOTAVENTO BEACH CLUB", cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de

acuerdo con el proyecto básico que obra en esta oficina técnica, redactado por el arquitecto Pablo Menéndez Paz.

SEGUNDO.- Obran en el expediente informes técnico y jurídico, ambos favorables a la concesión de la licencia urbanística para el citado proyecto básico.

TERCERO.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno local de 18 de septiembre de 2017 se concedió licencia urbanística para proyecto básico de REFORMA Y AMPLIACIÓN de "Edificio central de Restaurante –Buffet, en el Complejo turístico "SOTAVENTO BEACH CLUB", cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con el proyecto básico que obra en esta oficina técnica, redactado por el arquitecto Pablo Menéndez Paz. condicionado a que previamente a la autorización para su inicio deberá ser presentado el correspondiente proyecto de ejecución que sea fiel reflejo del básico presentado, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios y en el que se corrijan las cuestiones apuntadas en dicho acuerdo.

*CUARTO.- El 20 de octubre de 2017 (RE nº 9522) se solicita autorización para el inicio de obra, aportando proyecto de ejecución, informándose por el técnico municipal (Sr. Gutiérrez Padrón) el 3 de noviembre de 2017, lo siguiente: "El documento técnico que define la actuación objeto de informe se encuentra completo respecto a los contenidos que le son propios, y constituye FIEL REFLEJO del Proyecto Básico que sirvió de base para la obtención de la Licencia Urbanística que legitima la ejecución de la edificación de referencia, a excepción de pequeñas variaciones en la distribución interior, donde se incrementa la superficie útil destinada a zona de cocina y servicios y se disminuye en la misma superficie útil de unos 80,00 m² la del Restaurante –buffet. El Proyecto de Ejecución está redactado y por el Arquitecto Don Pablo Menéndez Paz, siendo designado para la ejecución de la Dirección de Obra el Arquitecto Técnico D. Alejandro Lago Ballesteros.- En la Licencia concedida al Proyecto Básico se estableció los condicionantes que se especifican a continuación, según lo establecido en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2.004, de 21 de Diciembre y del Reglamento de Gestión Urbanística Estatal en lo que resulte de aplicación: - Los **muros de cerramiento** de la terraza exterior descubierta no podrán sobrepasar la altura de 2,10 mts; - La **red de evacuación de aguas residuales y pluviales debe ser separativa**, y disponer **arquetas separadoras de grasas** en los puntos necesarios en el interior de la parcela, que eviten el vertido a la red de saneamiento de sustancias prohibidas por el Reglamento regulador de la prestación del servicio.- Estas cuestiones has sido planteadas en el Proyecto de ejecución, dándose cumplimiento a lo requerido, (...) por lo que se informa **FAVORABLEMENTE** en relación al otorgamiento de la Autorización de Inicio de Obras solicitada. La terraza descubierta que se propone como ampliación a la planta semisótano donde se ubica las instalaciones de servicio del complejo "SOTAVENTO BEACH CLUB", en ningún caso podrá tener un cerramiento perimetral superior a 2,10 m de altura, no podrá ser cubierta dicha terraza, de lo contrario deberá ser computada como superficie construida, que incumpliría el máximo permitido en la parcela."*

Consideraciones Jurídicas

PRIMERA.- De conformidad con lo establecido en las Disposiciones Decimosegunda y Decimotercera de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los espacios Naturales

protegidos de canarias, vigente a partir del 1 de septiembre de 2017, el régimen jurídico aplicable a las licencias o títulos equivalentes en tramitación es el siguiente:

- Las solicitudes de licencia o de título administrativo equivalente que se encuentren en trámite se resolverán conforme a la legislación anterior, salvo que la nueva normativa resulte más favorable, en cuyo caso, previa audiencia del solicitante, se continuarán conforme a la misma, conservando los actos y trámites ya realizados, sin perjuicio, del derecho de aquel de desistir en cualquier momento.

- En todo caso, de continuarse conforme a la normativa anterior, no podrán iniciarse nuevos procedimientos relativos a proyectos de actuación territorial, calificación territorial previa o cualesquiera otras autorizaciones de otras administraciones derogadas por la presente ley. No obstante, el interesado podrá optar por continuar los procedimientos relativos a dichos expedientes que se encuentren en tramitación de conformidad con el principio de conservación de actos favorables previsto en la legislación de procedimiento administrativo común.

- Las solicitudes de licencia o de otro título administrativo habilitante que, de acuerdo con la presente ley, queden sujetas a un régimen de comunicación previa, se tramitarán y resolverán por la normativa vigente en el momento de presentación de la solicitud, sin perjuicio del derecho del peticionario de desistir de aquella y presentar comunicación previa.

- En el caso de obras, usos o actividades que, de acuerdo con la presente ley, no precisen de título administrativo previo, las solicitudes de licencia que estuvieran en trámite serán archivadas con notificación al solicitante del acuerdo de archivo, indicando su fundamento legal. Se exceptúan de este régimen aquellos casos sujetos a procedimiento de legalización que continuarán y concluirán su tramitación conforme a la normativa anterior, sin perjuicio de la aplicación del nuevo régimen en lo que tenga de más favorable.

El artículo 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, establece los actos concretos que estarán sujetos a licencia urbanística previa. En el mismo sentido, el artículo 216 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, en el que, además, procede a la clasificación de dichos actos.

Dicha exigencia de sujeción a previa licencia también se contempla en el artículo 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La licencia en cuestión, de naturaleza reglada, será objeto de otorgamiento o denegación previa la emisión de los informes técnico y jurídico de los servicios municipales exigidos por el artículo 166 de la norma legal autonómica antes citada, en los plazos, con los efectos y conforme al procedimiento que en dicho precepto se establecen y con arreglo a su concreción en los artículos 219 y siguientes del Decreto 183/2004 que lo desarrollan.

SEGUNDA.- La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, 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) de acuerdo con lo

establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.

TERCERA.- La concesión de Licencias Urbanísticas está sujeta a liquidación de la correspondiente Tasa por concesión de Licencias Urbanísticas, así como a la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales y con las Ordenanzas Municipales de aplicación.

CUARTA.- Se ha dado cumplimiento a los condicionantes de la licencia al proyecto básico concedida por acuerdo de la junta de Gobierno Local de 18 de septiembre de 2017, siendo el proyecto de ejecución presentado fiel reflejo del básico autorizado. Para poder iniciar las obras era preciso presentar el Proyecto de ejecución, único que, previo visado urbanístico, autoriza a iniciar la ejecución de las obras una vez aprobado por el Ayuntamiento y contrastado que se ajusta al Básico en los datos y antecedentes urbanísticos que aquél contenía y que determinaron la concesión de la licencia. Presentado el proyecto técnico de obra, el Ayuntamiento debe limitarse a contrastar si se ajusta al primero y, en tal caso, confirmar la licencia otorgada mediante la concesión de la autorización de obras, que no tiene la consideración de nueva licencia.

QUINTA.- Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad.

Los actos de intervención administrativa vendrán precedidos de la presentación de los proyectos correspondientes, incluido el proyecto que defina con precisión todas las instalaciones, de acuerdo con su reglamentación específica, no imputándose responsabilidad ninguna a la administración en caso de que las obras a las que ahora se concede licencia urbanística de obra, no sean compatibles con el cumplimiento de dicha reglamentación.

Conclusión

*Visto cuanto antecede, el informe favorable emitido por el técnico municipal (Sr. Gutiérrez Padrón) y en base a las consideraciones jurídicas vertidas en el presente informe, se informa **favorablemente** la concesión de autorización de obras solicitada por la entidad mercantil Arealoura, S.A para inicio de obra para proyecto de REFORMA Y AMPLIACIÓN de "Edificio central de Restaurante –Buffet, en el Complejo turístico "SOTAVENTO BEACH CLUB" de Costa Calma (T.M. Pájara), conforme a la documentación técnica redactada por el arquitecto Don Pablo Menéndez Paz y visado con fecha 20 de junio de 2017, al ser fiel reflejo del proyecto básico anteriormente informado, procediendo su otorgamiento por la Junta de Gobierno Local, de conformidad con las atribuciones que le fueron conferidas formalmente por la Alcaldía, debiendo especificarse textualmente en el acuerdo a adoptarse por ésta los condicionantes dimanantes del informe técnico emitido preceptivamente.*

Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se

aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad.

Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en relación a la eficacia temporal de las licencias, toda licencia urbanística deberá establecer un plazo inicial de vigencia para la realización de la actuación que en la misma se legitima, salvo que, por la naturaleza de dicha actuación o por su proyección sobre usos definitivos, la licencia deba tener una vigencia permanente o indefinida en el tiempo.

Cuando se trate de la realización de actuaciones edificatorias o constructivas, se deberá fijar un plazo inicial para su comienzo y otro para su conclusión, acordes con la duración previsible de las obras y que, en ningún caso, podrán exceder de cuatro años para el comienzo ni de cuatro para su conclusión. De no establecerse plazo en la resolución de otorgamiento, serán de aplicación los señalados como máximos en el presente apartado.

El plazo para la realización de actos jurídicos o para el inicio de actuaciones materiales se computará a partir de la notificación de la licencia y, en caso de silencio positivo, desde el transcurso del plazo establecido para la resolución. El plazo para la conclusión de las actuaciones materiales comenzará a computarse desde la fecha que se determine en la licencia y, en su defecto, desde la fecha de finalización del plazo para el inicio de dichas actuaciones.

Dichos plazos son prorrogables en los términos establecidos en el apartado 5 y 6 de este mismo artículo.

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

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Autorizar a la entidad mercantil "Arealoura, S.A." el inicio de las obras recogidas en el proyecto de ejecución de reforma y ampliación del edificio central de "Restaurante-Buffer" del complejo turístico "Sotavento Beach Club", sito en la Avenida Jahn Reisen nº 3 de Costa Calma, en este Término Municipal, fiel reflejo del básico para el que se otorgó previamente Licencia Urbanística por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión de 18 de septiembre de 2017, y ello conforme a lo especificado en los informes técnico y jurídico anteriormente transcritos.

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

- Según establece el artículo 15 de la Ordenanza de Limpieza Municipal, todas las actividades que puedan ocasionar suciedad en la vía pública, cualquiera que sea el lugar en que se desarrollen y sin perjuicio de las licencias o autorizaciones que en cada caso sean

precedentes, exigen de sus titulares la obligación de adoptar las medidas necesarias para evitar la suciedad en la vía pública, así como la de limpiar la parte de ella y de sus elementos estructurales que se hubieran visto afectados y la de retirar los materiales resultantes.

- Asimismo y en aras a prevenir la suciedad, quienes realicen obras en la vía pública deberán proceder a la protección de éstas mediante la colocación de elementos adecuados alrededor de los derribos, tierras y otros materiales sobrantes de obras, de forma que se impida su diseminación y vertido de éstos fuera de la zona exacta afectada por los trabajos (Artículo 16.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).
- De conformidad con lo prescrito por el artículo 16.2 de la citada Ordenanza de Limpieza Municipal, las superficies inmediatas a los trabajos de zanjas, canalizaciones y conexiones realizadas en la vía pública deberán mantenerse siempre limpias y exentas de cualquier clase de materiales residuales, debiendo protegerse las tierras extraídas tal y como se ha expresado en el párrafo anterior.
- Cuando se trate de obras en la vía pública o confrontantes deberán instalarse vallas y elementos de protección así como tubos para la carga y descarga de materiales y productos de derribo, los cuales deberán reunir las condiciones necesarias para impedir que se ensucie la vía pública y que causen daños a las personas o cosas (Artículo 16.3 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).
- Conforme establece el artículo 18.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal, se prohíbe el abandono o deposición directamente en la vía pública de cualquier material residual o su vertido en alcorques de los árboles, aceras e imbornales, con las excepciones previstas en los apartados 3 y 4 del artículo 33 de la citada Ordenanza Municipal.
- La utilización de contenedores para obras será siempre obligatoria cuando los materiales de extracción o recogida excedan del volumen de 1 m³, debiendo ser retirados de la vía pública dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los trabajos (Art. 18.2 y 18.3 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).
- Finalizadas las operaciones de carga, descarga, salida o entrada a obras de cualquier vehículo que pueda producir suciedad en la vía pública, se deberá proceder a la limpieza de las ruedas, de la vía pública y de los elementos de ésta que se hubieran ensuciado así como a la retirada de los materiales vertidos (Artículo 19.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).
- Igualmente y conforme establece el artículo 20 de la mencionada Ordenanza Limpieza Municipal, queda prohibido el transporte de hormigón con vehículo hormigonero sin llevar cerrada la boca de descarga con un dispositivo que impida el vertido del mismo en la vía pública así como la limpieza de hormigoneras en la vía pública.
- Cumplimiento estricto de los preceptos recogidos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

- Se deberán llevar a cabo catas previas a la ejecución de obras en orden a detectar la situación de servicios (agua, electricidad, etc.) y, en caso de detectarse éstos, la ejecución de las zanjas precisas se realizarán de forma manual para evitar su deterioro.

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

- Situación: Avenida Jahn Reisen nº 3 - Parcela S1-3 - Polígono C-1 - Urbanización Cañada del Río - Parcela catastral nº 6656003ES7165N0001PM - T. M. de Pájara.
- Naturaleza urbanística del suelo objeto de actuación: Parcela urbana sujeta a la Ordenanza Comercial del Estudio de Detalle del polígono C-1 de Cañada del Río. La parcela Comercial cuenta con una superficie de 4.300 m² según planeamiento vigente, si bien y según Catastro tiene una superficie de parcela de 4.684 m².
- Finalidad y uso de la construcción: Reforma y ampliación del edificio central de Restaurante–Buffet en el Complejo turístico "SOTAVENTO BEACH CLUB".
- Altura: 1 plantas sobre rasante (< 7,50 m) y 1 planta de semisótano donde se desarrolla el Restaurante –Buffet y zonas de servicios del complejo turístico.
- Superficie edificada afectada por la intervención (no computable): 1.974,45 m² de reformas en semisótano + 230.59 m² de terraza descubierta.
- Superficie ocupada por la intervención: 2.205,04 m² (51,28 %).
- Nº habitantes: No procede.
- Separación a linderos: La edificación está retranqueada respecto a los viales y al linderos lateral y trasero, en una longitud igual o mayor a la altura de la edificación en cada punto.
- Plazo de inicio y terminación de las obras autorizadas:
 - a) INICIO: Conforme a las prescripciones del artículo 222.1 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en relación a lo especificado en el artículo 16.2.f) del mismo texto legal, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir del día 20 de octubre de 2017, fecha en que practicó notificación de la resolución de concesión de la correspondiente Licencia Urbanística para proyecto básico.

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

- a) **TERMINACION:** Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto los referidos artículos 222.1 y 16.2.f) del referido Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, se dispone de un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir del día 20 de octubre de 2017.

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

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

Cuarto.- Poner en conocimiento de la entidad mercantil "Beach Club Sotavento, S.A." los siguientes extremos enunciados en el informe técnico antes reproducido:

- Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad.
- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de "Declaración Responsable" aprobado por Decreto de la Alcaldía 1090/2012, de 6 de marzo, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario y además:
 - Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes.
 - Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de climatización, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, depuración de aguas residuales y demás instalaciones específicas que se realicen, así como certificado de la empresa instaladora de los ascensores realizados, respecto a su correcta disposición y funcionamiento.

- Certificados de las empresas suministradoras de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para las edificaciones ejecutadas.

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

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 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 citada Ley 39/2015, de 1 de octubre.

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

Sexto.- Dar traslado del mismo igualmente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y a la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno Autónomo de Canarias, conforme estipula el artículo 220 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, en relación con la Disposición Derogatoria Única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

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 procedimiento administrativo relativo a instrumentos de planeamiento de desarrollo, de gestión urbanística y/o relativo a proyectos de urbanización.

SEXTO.- CEDULAS DE HABITABILIDAD.-

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

SEPTIMO.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.-

Único.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Antonio Carmelo Gutiérrez Soto** (Rfa. Expte. 12/2016 V), por el que solicita Licencia Municipal para llevar a cabo una reserva en la c/ Guanches nº 40 de Morro Jable (T.M. Pájara) de una plaza de estacionamiento exclusivo para minusválido, destinada al vehículo 8600-CHC conducido por el interesado, todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Vistos los informes elaborados por la Policía Local y por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Hernández Suárez) obrantes en el expediente, rezando este último como sigue:

" ... Antecedentes

Mediante escrito de la Jefa de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica, recibido el día 14 de noviembre pasado, se me requiere informe en relación a la solicitud realizada por Antonio Carmelo Gutiérrez Soto, con registro de entrada nº 9356 de fecha 21 de octubre de 2016, en la que manifiesta su deseo de obtener licencia de una reserva de estacionamiento, en el nº 40, de la calle Los Guanches, de Morro Jable.

Consideraciones

En relación al cumplimiento de la "Ordenanza municipal sobre vados y reservas de estacionamiento":

1).- Examinada la documentación aportada entendemos que se da cumplimiento al apartado 3.A) del artículo 20.

2).- El apartado 6 del artículo 20, dice: "El bordillo de estas reservas deberá pintarse de color amarillo continuo cuando se trate de reservas de estacionamiento de 24 horas, y discontinuo cuando se trate de estacionamiento con horario limitado." El caso que nos ocupa, entendemos que debe ser de 24 horas. Por tanto, el bordillo deberá pintarse de color amarillo continuo.

3).- El apartado 8 del artículo 20, dice: "El titular de la reserva deberá acreditar a los vehículos autorizados, mediante una identificación que se mantendrá visible en la zona delantera del vehículo siempre que esté estacionado en la reserva." La acreditación del vehículo autorizado deberá ponerse en la parte inferior derecha detrás del parabrisa, visible desde el exterior.

4).- La reserva de estacionamiento se realizará en línea, puesto que así se está estacionando en esa zona. La reserva, de forma rectangular, se pintará en la calzada, con rayas blancas de 10 centímetros de ancho, de forma tal que, el lado corto, perpendicular al bordillo, tenga una longitud igual al ancho del aparcamiento existente en la calle, y el lado largo,

paralelo y adyacente a la acera, deberá estar situado frente a la fachada midiendo a partir de la medianera situada por el lado norte, y podrá tener hasta ocho metros de longitud por necesitar unos tres metros de espacio libre, para acceder por la rampa a la parte trasera del vehículo.

Conclusiones

Informar FAVORABLEMENTE la concesión de la licencia para una reserva de estacionamiento, condicionado al cumplimiento, en el plazo de un mes, de los siguientes puntos:

1).- Se deberá pintar el bordillo de color amarillo continuo. Deberá estar situado frente a la fachada midiendo a partir de la medianera situada por el lado norte, y podrá tener hasta ocho metros de longitud por necesitar unos tres metros de espacio libre, para acceder por la rampa a la parte trasera del vehículo.

2).- Se deberá pintar la reserva de estacionamiento, de forma rectangular, se pintará en la calzada, con rayas blancas de 10 centímetros de ancho, de forma tal que, el lado corto, tenga una longitud igual al ancho del aparcamiento existente en la calle, y el lado largo, tenga una longitud de ocho metros. En el centro del rectángulo deberá pintarse el símbolo de accesibilidad en color blanco sobre fondo azul.

3).- La acreditación del vehículo autorizado deberá ponerse en la parte inferior derecha detrás del parabrisa, visible desde el exterior.

Propuesta de Resolución

Conceder licencia para una reserva de estacionamiento, condicionado al cumplimiento, en el plazo de un mes, de los siguientes puntos:

1).- Se deberá pintar el bordillo de color amarillo continuo. Deberá estar situado frente a la fachada midiendo a partir de la medianera situada por el lado norte, y podrá tener hasta ocho metros de longitud por necesitar unos tres metros de espacio libre, para acceder por la rampa a la parte trasera del vehículo.

2).- Se deberá pintar la reserva de estacionamiento, de forma rectangular, se pintará en la calzada, con rayas blancas de 10 centímetros de ancho, de forma tal que, el lado corto, tenga una longitud igual al ancho del aparcamiento existente en la calle, y el lado largo, tenga una longitud de ocho metros. En el centro del rectángulo deberá pintarse el símbolo de accesibilidad en color blanco sobre fondo azul.

3).- La acreditación del vehículo autorizado deberá ponerse en la parte inferior derecha detrás del parabrisa, visible desde el exterior ...".

Visto igualmente el informe-propuesta emitido por la Jefatura de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras que reza como sigue:

"A.- ANTECEDENTES.-

1. *Inicia el expediente 12/2016 V la solicitud presentada por D. **Antonio Carmelo Gutiérrez Soto** con fecha 21 de octubre de 2016 (R.E. nº 9356), a través de la que interesa que se le autorice la reserva de una plaza de estacionamiento en la c/ Guanches nº 40 de Morro Jable (T.M. Pájara) dada su condición de minusválido.*
2. *Se anexa la solicitud citada diversa documentación acreditativa del grado de discapacidad que tiene reconocido el interesado, si bien se observa la ausencia de los documentos reglamentarios que posibiliten determinar si el solicitante puede conducir o no el vehículo para cuyo estacionamiento se solicita autorización municipal.*
3. *Mediante Decreto de la Alcaldía registrado con fecha 6 de marzo de 2017 en el Libro Municipal de Resoluciones o Decretos con el número 658 (R.S. nº 1966) se requiere al interesado la mejora de su solicitud y con fecha 25 de agosto siguiente (R.E. nº 7899), se presentan los documentos requeridos, constatándose su condición de minusválido conductor de vehículo propio.*
4. *Con fecha 27 de octubre de 2017 se solicita por esta Jefatura a la Policía Local el oportuno informe al respecto de la reserva viaria solicitada, el cual se emite el día 31 de octubre siguiente, poniéndose de manifiesto que se encuentra viable la actuación planteada por D. Antonio Carmelo Gutiérrez Soto.*
5. *El día 20 de noviembre de 2017 se le hace entrega al Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Hernández Suárez) el requerimiento de emisión de informe técnico preceptivo para resolver la solicitud de autorización municipal que nos ocupa, el cual es emitido con idéntica fecha en sentido favorable con la imposición de ciertos condicionantes.*

B.- CONSIDERACIONES.-

1. *Conforme al artículo 13 de la Ordenanza Municipal sobre Vados y Reservas de Estacionamiento, estudiada la solicitud, se formulará Propuesta de Resolución por esta Unidad Administrativa, en cuanto encargada de la tramitación del presente expediente.*
2. *Los informes policial y técnico obrantes en el mismo se han emitido en sentido favorable al otorgamiento de la autorización municipal instada, por tanto, no cabría sino el otorgamiento de la misma y ello con la imposición de condicionantes enunciados en los referidos informes.*

Así las cosas, esta Jefatura eleva a la Junta de Gobierno Local, la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Conceder a D. Antonio Carmelo Gutiérrez Soto la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la instalación de una reserva de una plaza de estacionamiento para minusválido conductor de vehículo en la c/ Guanches nº 40 de Morro Jable (T.M. Pájara),

condicionando la efectividad de la misma al cumplimiento de las condicionantes especificados en los informes anteriormente indicados.

Segundo.- Notificar el acuerdo que se formalice al interesado, con ofrecimiento al mismo del régimen de recursos procedente.

Tercero.- Dar traslado del mismo igualmente a los servicios municipales que deban conocer del mismo ...".

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

Primero.- Conceder a D. Antonio Carmelo Gutiérrez Soto la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la instalación de una reserva de una plaza de estacionamiento para minusválido conductor del vehículo 8600-CHC en la c/ Guanches nº 40 de Morro Jable (T.M. Pájara), condicionando la efectividad de la misma al estricto cumplimiento de los condicionantes especificados seguidamente:

- **Se deberá pintar el bordillo de color amarillo continuo. Deberá estar situado frente a la fachada midiendo a partir de la medianera situada por el lado norte, y podrá tener hasta ocho metros de longitud por necesitar unos tres metros de espacio libre, para acceder por la rampa a la parte trasera del vehículo.**
- **Se deberá pintar la reserva de estacionamiento, de forma rectangular, se pintará en la calzada, con rayas blancas de 10 centímetros de ancho, de forma tal que, el lado corto, tenga una longitud igual al ancho del aparcamiento existente en la calle, y el lado largo, tenga una longitud de ocho metros. En el centro del rectángulo deberá pintarse el símbolo de accesibilidad en color blanco sobre fondo azul.**
- **La acreditación del vehículo autorizado deberá ponerse en la parte inferior derecha detrás del parabrisa, visible desde el exterior.**

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

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que 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 citada 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.

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

OCTAVO.- PROYECTOS DE OBRAS Y SERVICIOS MUNICIPALES.-

No se presentó ningún proyecto de obras y/o servicios municipales para su aprobación por la Junta de Gobierno Local.

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

No se trajo, para su pronunciamiento por la Junta de Gobierno Local, ningún informe municipal relativo a planes y/o proyectos de otras Administraciones.

DECIMO.- CONVENIOS DE COLABORACION.-

Único.- Aprobación del Convenio de Colaboración entre el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara en materia de Bienestar Social 2017 (Expte. Rfa. CBS/2/2017).-

Dada cuenta de la notificación del acuerdo tomado por el Consejo de Gobierno Insular del **Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura** con fecha 16 de noviembre de 2017, a través del que se aprueba el Convenio de Colaboración entre el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y esta Corporación Local para la mejora de Bienestar Social, Año 2017, y del que se desprende que esta Administración recibirá de la Corporación Insular el importe de 52.358,00 €uros para cubrir los gastos de mantenimiento del Equipo Municipal Especializado de Atención a la Infancia y a la Familia así como aquellos derivados del fomento del deporte para la prevención y reducción del consumo de sustancias tóxicas.

RESULTANDO: Que dichos programas responden, por un lado, a la necesidad de la infancia y la familia de disponer de unas condiciones básicas en su propio medio de convivencia para desarrollar su autonomía potencial y alcanzar un mayor grado de realización personal y social en su entorno más próximo desde una perspectiva integral y normalizadora, todo ello a través de una serie de atenciones y apoyos que pueden ser de carácter personal, psicológico, social, educativo, jurídico, rehabilitar o técnico que sirvan al desarrollo personal y promuevan condiciones más favorables en la estructuración de sus relaciones de convivencia y, por otro, promueven el desarrollo de actuaciones de carácter preventivo del consumo de sustancias tóxicas dirigidas a menores, jóvenes y familias.

CONSIDERANDO: 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.

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

Vista la propuesta de la Concejalía Delegada de Servicios Sociales de esta Corporación Local que reza como sigue:

“Con fecha 14 de julio del año en curso, nos notifican desde el Cabildo Insular, que tienen intención de subscribir un Convenio de colaboración en materia de Bienestar Social para el ejercicio del 2017. Para ello, consta en los presupuestos de su Corporación una aplicación presupuestaria por importe de 52.358,00 euros para el Ayuntamiento de Pájara, la cual nos invitan a solicitar.

Con fecha 3 de agosto se presenta la correspondiente solicitud con la documentación pertinente y el 1 de diciembre nos envían el Convenio para proceder a su aprobación y firma.

El objeto de dicho Convenio es el regular la concesión de una subvención nominada, cuyo beneficiario es el Ayuntamiento de Pájara, para el desarrollo de programas en materia de Mejora del Bienestar Social, cubriendo únicamente los gastos de mantenimiento (personal y gastos corrientes) y desarrollo de actividades durante el presente año.

Los dos programas que se van a subvencionar a través de este Convenio son los siguientes:

- *Equipo Municipal Especializado en la Atención a la Infancia y la Familia.*
- *Programa de Prevención de Drogas, mediante el fomento del deporte para la prevención y reducción del consumo de sustancias tóxicas.*

Los importes subvencionados son: 47.597,60€ para el Equipo de Menores y 4.760,40€ para las actividades de prevención de Drogas.

Por todo ello, se eleva a La Junta de Gobierno Local la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Aprobar el Convenio de Colaboración entre el Excelentísimo Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara para el programa de Mejora del Bienestar Social.

Segundo.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para la firma del mismo.

Tercero.- Dar traslado de la presente resolución al Cabildo Insular, al Departamento de Intervención y al de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Pájara".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, lo que implica a su vez mayoría absoluta legal, ACUERDA:

Primero.- Aprobar el Convenio de Colaboración entre el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y esta Corporación Local en materia de Bienestar Social año 2017 y ello en los términos propuestos por la citada Corporación Insular.

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

Tercero.- Trasladar el acuerdo que se adopte al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura a los efectos procedentes, así como a los Servicios Municipales que deban conocer del mismo, dándose cuenta del mismo además al Pleno Corporativo en subsiguiente sesión que de éste se convoque.

UNDECIMO.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.-

11.1.- Dada cuenta del Decreto de la Alcaldía, registrado con fecha 3 de mayo de 2017 en el Libro de Resoluciones o Decretos con el número de orden 1321/2017, y mediante el que se disponía, en el marco del expediente 6/2017 D.U., lo siguiente:

*"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 de los usos de "Restaurante" y "Mercadillo" en el establecimiento situado en la c/ Bernegal nº 2 de Costa Calma (T.M. Pájara), sin disponer del oportuno título autorizador y que resultan incompatibles con la ordenación aplicable, de los que se presume responsables a la entidad mercantil "**Riocan Promociones, 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 €uros, 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, 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 formalmente notificada dicha resolución a los interesados, con fecha 19 de mayo de 2017 (R.E. nº 4772) se presenta por la representación de la entidad mercantil "Riocan Promociones, S.L." escrito de alegaciones en contra de dicha resolución, el cual tuvo que ser objeto de requerimiento de mejora al presentarse sin firma ni acreditar la

representación de los suscribientes del mismo y que fue finalmente presentado con fecha 16 de junio de 2017 (R.E. nº 5810).

Vista la "Propuesta de Resolución" emitida por el Instructor del presente procedimiento administrativo, la cual reza como sigue:

"I.- ANTECEDENTES.-

Primero.- Se inicia este expediente, acaecida la caducidad del 99/2013/DU, al haberse sobrepasado en el mismo el tiempo máximo que tenía la administración para dictar resolución y notificar la misma. Del citado expediente 99/2013 D.U. se traslada al presente procedimiento administrativo el informe emitido respecto a los hechos que nos ocupan por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Hernández Suárez) con fecha 4 de febrero de 2014, que no resulta necesario volver a reproducir, pero que concluía 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 "Bar Restaurante", 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.- Igualmente consta en el citado expediente 99/2013 D.U. las diligencias policiales donde se enuncia el precintado del establecimiento regentado por "Riocan Promociones, S.L.", sito en la calle existente entre la Carretera FV-2 con glorieta de la Avenida Hagg Lloyd (Hoy c/ Bernegal nº 2) de Costa Calma (T.M. Pájara) y ello con efectos del 4 de

septiembre de 2015, las cuales se incorporan igualmente al presente procedimiento administrativo.

Tercero.- Con fecha 10 de enero de 2017 (R.E. nº 124) D. Francisco Batista Díaz formula denuncia en orden a que es incoe expediente sancionador a la sociedad citada por haber desarrollado un uso ilegal e ilegalizable de "Bar-Restaurante" y "Mercadillo" en el establecimiento citado.

Cuarto.- En fecha 4 de septiembre de 2015, se redacta acta de precinto del establecimiento "BAR RESTAURANTE EL JARDÍN", y ello después de que la policía se personase el día anterior en dicho establecimiento, y observase que el mismo estaba abierto al público, por lo que –cito literal-, "el agente informa al responsable del establecimiento todo lo relacionado con el decreto 92/2015, emplazándole al día de hoy 04/09/2015 sobre las 11:00 horas para que estuviese el tiempo suficiente en proceder a la retirada de los productos percederos"

Quinto.- El día 5 de abril de 2017 la Policía Local emite informe donde se asevera que el uso de referencia se interrumpió el día 4 de septiembre de 2015 y sin que hasta fechas actuales se haya observado su reanudación ni por la sociedad "Riocan Promociones, S.L." ni por terceros.

Sexto.- Mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia nº 1321/2017, de 3 de mayo se incoa expediente sancionador por infracción urbanística por infracción urbanística de conformidad con el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, T.R.L.O.T.E.N.C., relativa al desarrollo de los usos de "Restaurante" y "Mercadillo" en el establecimiento situado en la c/ Bernegal nº 2 de Costa Calma (T.M. Pájara), sin disponer del oportuno título autorizador y que resultan incompatibles con la ordenación aplicable, de los que se presume responsables a la entidad mercantil "Riocan Promociones, 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.

Sexto'.- Conferido trámite de alegaciones a la mercantil "RIOCAN PROMOCIONES, S.L.", en fecha 19 de mayo, con R.E. 4472, tienen entrada escrito presuntamente remitido por la citada mercantil. Así por el Sr. Alcalde en fecha 8 de junio advertido que el documento remitido carece de firma, se formula requerimiento a los Sres. Ramón y Domingo, Pérez Saavedra, en aras de que comparezcan en las dependencias municipales al efecto de suscribir el citado documento, o de que vuelvan a remitir el mismo debidamente firmado. Mediante el citado requerimiento se requiere asimismo a los mismos para que acrediten en los términos formulados por el artículo 5 de la Ley 3962015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, realizándose expresa advertencia de que de no cumplimentarse las señaladas deficiencias se les podrá tener por desistidos de su petición, procediéndose al archivo del citado escrito.

Séptimo.- Con R.E. nº 5810/2017, de 16 de junio, se presenta copia de escritura de Elevación a Público de Acuerdos sociales de nombramiento de Cargos y DNI de don Ramón Pérez Saavedra y de D. Domingo Javier Pérez Rodríguez.

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 de 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 4/2017, de 13 de junio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, (Disposición Transitoria XVª).*
- *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.*

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

PREVIA.- Comenzar estableciendo que el procedimiento que nos ocupa, se incoa cuando aún no ha entrado en vigor la Ley 4/2017, de 13 de junio del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, por lo que a tenor de lo establecido por esta norma, en su Disposición Transitoria Decimoquinta respecto de los "Procedimientos sancionadores en trámite", deberemos continuar rigiéndonos por la legislación anterior, esto es 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, "salvo en aquellos supuestos en que esta nueva norma resulte más favorable".

PRIMERA.- Se sostiene por los representantes legales de "Rio Can Promociones, S.L.", Sres. Pérez, en el escrito de alegaciones citado en los antecedentes de este informe, en primer lugar que "la incoación de este expediente es nula de pleno derecho", y ello por adolecer del vicio de nulidad previsto en el apartado c) del artículo 47.1.de la LPACAP, lo que defienden en los siguientes términos: "Quien suscribe no ha ejercido ni ejerce el uso lucrativo de la actividad de Restaurante y de mercadillo en la C/Bernegal nº 2 de Costa Calma. Esto es del todo contradictorio con el expediente del cual dimana el objeto de las alegaciones (99/2013/D.U.). Se adjunta como documento número uno, informe del Subinspector Jefe de la Policía local de Pájara en donde se indica que existe un local de 100 m2 de terraza donde se ejerce la actividad de Bar Restaurante, denominado El Jardín, sito en la calle que une la FV2, con la Glorieta de la C/ Happag Lloyd, situada frente al CC Cañada del Río (...)". Se continúa después citando varios documentos que hacen referencia al establecimiento denominado el Jardín, y terminan este

apartado aportando lo que denominan "una visualización del local que fue objeto del expediente 99/2013 donde se podrá comprobar que no se alude en ningún momento a la C/ Bernegal, sino a la Avda. Jhan Reisen".

A este respecto, dos cuestiones, una que los recurrentes no albergan dudas respecto a la ubicación espacial del establecimiento denominado "El Jardín", que localizan perfectamente; y otra, que por aquellos no se ha debido tomar conocimiento del Acuerdo de Aprobación de la modificación del Callejero Municipal adoptado por el Pleno municipal en sesión celebrada en fecha 21 de abril de 2015. Sea como fuere, no puede alegarse nulidad del expediente ni indefensión, a consecuencia o derivada del cambio de nomenclatura que se otorga a la calle donde se venía ejerciendo la actividad, y ello porque, como digo, los recurrentes conocen perfectamente donde se encuadra exactamente el Bar Restaurante El Jardín, con independencia de las variaciones sufridas por el callejero municipal.

SEGUNDA.- *En otro orden de cosas se plantea por los representantes de la mercantil Rio Can Promociones, S.L., la posibilidad de prescripción de los hechos objeto de investigación: "(...) en caso de haberse realizado algún uso del inmueble situado en la Avda. Happag Lloyd, se ha producido la prescripción de la supuesta infracción imputada en el presente expediente, toda vez que el presunto uso denunciado en dicho inmueble se comenzó a realizar hace más de veinte años, habiéndose finalizado ya, y la Administración hubiera podido finalizar la incoación desde aquel momento (...)". Y continúan los citados intentando defender la inaplicación del párrafo 2 del apartado 1º del artículo 201 del TRLOTENC, cuyo tenor refleja que: "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".*

Argumentan su postura intentando confundir las posibles infracciones dimanantes de la construcción, que sí habrían prescrito, con estas otras infracciones, las derivadas del uso lucrativo del local, lo que representa una cuestión diferente, y cuyo plazo de prescripción no comenzó a correr hasta el día 4 de septiembre de 2015, momento en que se produce el cese de la actividad a consecuencia del precintado del local.

Terminan este apartado enredando aún más la cuestión volviendo al restablecimiento del orden jurídico vulnerando: "Por tanto dado que, en virtud del principio de seguridad jurídica, la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística por parte de la Administración no puede ser indefinida en el tiempo y ha transcurrido el plazo de presentación de la presunta infracción, esta parte entiende que no procede la tramitación del expediente 6/2017DU".

Este tipo de infracciones permanentes cuyo plazo de prescripción no comienza a contar hasta que no cesa el desarrollo de la actividad, han sido objeto de numerosas sentencias, y se constituye criterio jurisprudencial 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.”

Concluir aclarando, dos cuestiones:

- a) Este es un expediente sancionador, incoado por la comisión de una infracción tipificada en el artículo 202.4.a) del TRLOTENC, (sobre esta cuestión profundizaré más adelante) y calificada de muy grave, consistente en el desarrollo sin título habilitante de usos, de Restaurante y mercadillo, en un establecimiento ubicado, según el Planeamiento vigente, en zona verde pública. El plazo de prescripción, no comenzó a correr hasta el momento en que cesó la actividad, el 4 de septiembre de 2015, por lo que no prescribirá hasta transcurridos 4 años desde ese momento.
- b) Nada tiene que ver la infracción derivada del ejercicio de los usos sin licencia, con la que fuere consecuencia de la construcción de las edificaciones, (también sin licencia), y aunque esta última sí ha prescrito, dado el tiempo transcurrido, la obligación de reposición del orden jurídico vulnerado, que se materializará con la demolición del inmueble, nunca prescribe por mor del artículo 180.2.4) del TRLOTENC, cuestión esta última que se sustancia en su propio expediente, -otro-, de restablecimiento del orden jurídico vulnerado.

TERCERA.- Continúan los representantes de "Riocan Promociones, SL", en el punto Tercero de su escrito defendiendo que la construcción en la que se venían desarrollando los usos, encaja en la descripción de kiosco, proclamando sin ningún tipo de recato que:

“Se adjunta como documento número siete, resolución mediante la cual se concede licencia de quiosco en zona verde intrapolígono. Así puede definirse como se expone seguidamente: "construcción ligera formada por varias columnas o pilares que sostienen una cubierta. Puede tener abiertos los lados, siendo entonces equivalente a un pabellón, un templete o un baldaquino; o tenerlos cerrados, con lo que se asemeja a una caseta (en cuyo caso la función sustentante puede recaer en los propios paneles o tabiques de cerramiento, dado lo ligero de la estructura). A diferencia de las pérgolas, la cubierta o techo de los kioscos no tiene oquedades. Su función es proporcionar una ligera protección de la lluvia y del sol, y en su caso servir de espacio escénico para algún tipo de espectáculo al aire libre o proporcionar un pequeño espacio de almacenamiento y puesto de venta en la vía pública de forma estable, por oposición a la venta callejera o ambulante. Su emplazamiento habitual son los jardines, los plazas, los bulevares y las calles con aceras de suficiente amplitud". Parte de esta definición se encuentra en el diccionario de la Real Academia Española de la Lengua. Y la construcción a la que aludía en el expediente 99/2013, y el cual el Ayuntamiento transforme en 6/2017/D.U., puede englobarse tranquilamente en ésta.

Y como documento número ocho, se adjunta resolución emitida por el Excmo. Cabildo de Fuerteventura, según la cual se autoriza la apertura del Bar denominado el Jardín. La Actividad ejercida en el inmueble tenía el beneplácito de las Administraciones Públicas, no sólo del Cabildo sino del propio Ayuntamiento como se verá más adelante (...)

Adelantar al respecto de esta edificación, que el arquitecto municipal, Sr. Juan Bravo Muñoz, en cuanto a las dimensiones de las instalaciones donde se asentaban estos usos, escribía que, "(...) parte de una superficie construida total a demoler de aproximadamente 759,23 m²

La Real Academia Española de la Lengua, define el "quiosco" (se admite la acepción kiosco), en los siguientes términos literales:

"1. m. Templete o pabellón en parques o jardines, generalmente abierto por todos sus lados, que entre otros usos ha servido tradicionalmente para celebrar conciertos populares.

*2. m. **Construcción pequeña** que se instala en la calle u otro lugar público para vender en ella periódicos, flores, etc."*

Pues bien establecido lo anterior, conociendo el inmueble y leídos los informes técnicos obrantes en este expediente, y en el anterior 99/2013/DU, el pretender sostener que el conjunto edificatorio, (superficie construida total a demoler de aproximadamente 759,23 m²), en la cual se venían ejerciendo las actividades sin licencia que dan origen a este expediente sancionador, "puede englobarse tranquilamente" en la definición de quiosco, supone, como poco, un desatino.

*Llegado este momento, se hace necesario volver al mencionado expediente 99/2013/DU, en el que constaba informe técnico de quien fuera Arquitecto Municipal, Sr. **Juan Bravo Muñoz, de fecha 2 de diciembre de 2014**, que al respecto de este mismo lugar donde se venían ejerciendo sin licencias estas actividades, establecía lo siguiente:*

"Consideraciones

A.- Evaluación técnica de la posibilidad de inclusión de la edificación y la actividad objeto de informe dentro de las permitidas por la normativa urbanística de aplicación.

1.- De los antecedentes vertidos en el presente informe, quien suscribe considera que no exista duda respecto a las siguientes consideraciones:

- a) Las edificaciones objeto de informe se sitúan en una zona que ostenta la clasificación, según el Plan General de Ordenación Vigente, de suelo urbano.*
- b) El suelo urbano citado conforma un Ámbito denominado también por el Plan General vigente "Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5) – Cañada del Río". Esta denominación obedece a la remisión que el Plan General vigente establece respecto a la normativa urbanística que se aplica en dicho Ámbito, que es la del Plan Parcial "Cañada del Río".*

- c) *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.*
- d) *Partiendo de la base de que el Plan General vigente no se encuentra adaptado al TR-LOTCENC´00 y que, por tanto, no incluye categorizaciones de suelo urbano, se constata desde el presente informe que el entorno en el que se sitúa la edificación objeto de informe puede categorizarse "de hecho", como suelo urbano consolidado por la urbanización, por contar con los servicios urbanos establecidos en los artículos 50 y 51 del TR-LOTCENC´00, con las características que se especifican en dichos artículos. La superficie de suelo concreta que pueda ostentar esta categorización se delimitaría en caso de ser necesario para el objeto del expediente que se ha incoado.*
- e) *Dada la calificación del área que nos ocupa, también ha de considerarse que forma parte de los suelos objeto de cesión obligatoria y gratuita por parte del promotor a favor del Ayuntamiento de Pájara, desde todas las legislaciones urbanísticas que han estado vigentes desde que se incorpora dicha área al planeamiento. Asimismo, no se han llegado a formalizar, ni al amparo del desarrollo de un sistema de actuación, ni de ninguna otra manera, la mayor parte de las cesiones especificadas y, entre ellas, la del suelo que nos ocupa. A los efectos que procedan, se especifica que el Plan Parcial establecía un concreto sistema de actuación, el privado de Compensación, reconocido además por todos los documentos de planeamiento general que se han considerado operativos en el municipio, incluido el Plan General vigente.*
- f) *Hasta la fecha no consta que el promotor de la urbanización o la empresa encargada de las obras de urbanización, haya solicitado la recepción de la urbanización del inicialmente sector de suelo urbanizable y actualmente ámbito de suelo urbano que nos ocupa, ni de las urbanizaciones interiores de ninguno de los polígonos en que se subdivide. Asimismo, ha de constatar que ha transcurrido el plazo establecido desde el planeamiento de aplicación para la ejecución y recepción de la urbanización por parte de la Administración.*
- g) *Como consecuencia de lo especificado en los apartados e) y f) anteriores, hemos de constatar que se han producido incumplimientos por parte del promotor en relación a las obligaciones que le atribuye la legislación urbanística vigente respecto a la ejecución jurídica y material del inicialmente Sector de Suelo Urbanizable y hoy Ámbito de Suelo Urbano. Esta constatación llevó a la Corporación a incoar a la entidad mercantil "Fuert-Can, S. L.", en su condición de responsable de las obras de urbanización del suelo afectado por el Plan Parcial, expediente de declaración de incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada y de posible sustitución del Sistema de Actuación privado establecido, de Compensación, por el de Ejecución Forzosa en orden a ultimar las obras de urbanización pendientes y obtener el suelo que había de pasar a ser de titularidad municipal. Consta asimismo que el expediente citado decayó, por exceso en el plazo de su tramitación.*

2.- Con los extremos constatados en el apartado A.1 anterior, entendemos que se reconoce claramente, entre otras cuestiones, tanto la calificación urbanística de la zona que nos ocupa, como la normativa que le resulta de aplicación, que son, efectivamente, las del Plan Parcial "Cañada del Río", extremos que han sido reconocidos por todos los planeamientos generales que se han considerado operativos en el municipio, incluido el Plan General vigente.

Habida cuenta de la calificación del área que nos ocupa como Zona Verde Pública, la normativa citada se concreta en el artículo 19 del apartado nº 1 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial, denominado "Régimen Urbanístico del Suelo", del que transcribimos la parte correspondiente al área que nos ocupa:

"Los usos autorizados (en el sector de Suelo Urbanizable, posteriormente Ámbito de Suelo Urbano) son los siguientes:

- *Uso público general: comprende los espacios de uso público: parques y jardines y viario rodado y peatonal. En estas zonas podrá autorizarse la instalación de KIOSCOS de refrescos, periódicos, etc. ó aquellos de uso público tales como cabinas telefónicas, depósitos de agua, plantas depuradoras o desalinizadoras, etc. de dimensión inferior a 300 m² modular. Estos últimos usos han de implementarse de forma enterrada y ajardinándolos de forma que no causen más que el mínimo impacto."*

Posteriormente se remarca, en el artículo 29 del apartado nº 2 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial, denominado "Ordenanzas comunes", lo siguiente:

"Condiciones Generales de uso.

Sólo se autorizan los usos señalados en el Plan y que en las Ordenanzas Particulares se establecen en cada Polígono de actuación."

En cuanto se refiere a la edificación objeto de informe, quien suscribe considera que no puede ser asimilada a los "kioscos" a los que hace referencia el precepto legal, dado su tamaño y su morfología estructural y constructiva. Por tanto, no puede considerarse una edificación permitida desde la normativa urbanística de aplicación, resultando por tanto una edificación no legalizable.

En idénticos términos debe actuarse en relación a la actividad que se desarrolla en la edificación, de "Bar-Restaurante" y "Mercadillo de Productos Artesanales", no asimilable a las actividades de venta permitidas por el planeamiento en los citados "kioscos".

Concluir este apartado, coincidiendo con el Sr. Bravo Muñoz, y aseverando que ni la edificación donde se venían ejerciendo las actividades lucrativas puede ser considerada en ningún caso como un quiosco, ni cabe tampoco asimilar dichas actividades a las permitidas por el Planeamiento para este tipo de construcciones.

CUARTA.- Con respecto a otra de las cuestiones alegadas, en concreta referencia al DOCUMENTO Nº 8, consistente en Resolución emitida por el Excmo. Cabildo de Fuerteventura, por la que según los presuntos infractores, "se autoriza la apertura del Restaurante

denominado El Jardín”, hay que hacer una serie de precisiones trayendo a colación también ciertos preceptos legales de aplicación. Y en este sentido la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, recoge en su artículo 84 los medios a través de los que se puede articular la intervención de la Administración local en la Actividad de los particulares, y concretamente recoge en su apartado B) el Sometimiento a previa licencia y otros actos de control preventivo.

La facultad para el otorgamiento de las licencias, y concretamente de licencias de apertura por parte de la Administración Local en el ámbito de su territorio y competencias no se discute, así el artículo 21 apartado Q) de la Ley 7/1985 entre las funciones de los Alcaldes, recoge “el otorgamiento de las licencias, salvo que las leyes sectoriales lo atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local.”

El TRLOTENC, en su artículo 168.1, continúa en esta línea “la competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine el Reglamento Orgánico Municipal y, en su defecto, al Alcalde.”

Ello en consonancia con la obligación que establece el art. 45 de la Constitución Española con carácter general, a los poderes públicos, por extensión a las Corporaciones locales en el ámbito de su territorio, de velar por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

Finalmente, y a efectos de dar por concluida esta cuestión, si bien no puede discutirse que el bar restaurante “El Jardín” puede contar con **licencia de apertura y clasificación otorgada por el Cabildo de Fuerteventura** de fecha 8 de julio de 1998, dicho documento, expedido en virtud de las competencias que otorga la Disposición Adicional Primera de la Ley 14/1990, de 26 de julio, de reforma de la Ley 8/1986, de 18 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias y del Decreto 62/1988 de 12 de abril por el que se otorgaba a los Cabildos competencias en materia de Turismo, por sí mismo, aun siendo válido, no exime de la necesidad de obtención de la preceptiva licencia municipal, **no siendo por sí sólo título habilitante** -licencia- para el ejercicio del uso de la actividad ejercida.

Al respecto, el art. 84 en su apartado 3 de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local establece que **“las licencias o autorizaciones otorgadas por otras Administraciones Públicas no eximen a sus titulares de obtener las correspondientes licencias de las Entidades locales, respetándose en todo caso lo dispuesto en las correspondientes leyes sectoriales”**. Esta circunstancia u obligación ya se preveía en el punto primero de la Resolución del Cabildo Insular, de fecha 8 de julio de 1998, cuando terminaba su parte dispositiva primera limitando el alcance mismo de dicha resolución, advirtiendo que **“(…) todo ello sin perjuicio de las atribuciones de otro organismo en el ámbito de sus competencias”**.

En definitiva, las actividades ejercidas por “Riocan Promociones S.L.” se han venido practicando sin haber obtenido la preceptiva licencia de apertura otorgada por este Ayuntamiento.

QUINTA.- Otra cuestión que ha sido alegada por los representantes de la entidad mercantil "Rio Can Promociones, S.L.", defiende la imposibilidad de incoar un nuevo expediente sancionador, cuando ya se ordenó el archivo por caducidad del procedimiento, al haberse excedido el plazo máximo para notificar su resolución.

"En el marco del expediente 99/2013/DU, existen varias resoluciones, entre ellas el decreto 41/2015, de 8 de enero- que se aporta como documento nº 9 por el cual se ordena el archivo de las actuaciones llevadas a cabo por la misma causa, objeto y parte que en el caso que nos ocupa. En aras de dar cumplimiento al principio de seguridad jurídica y de no acarrear indefensión a esta parte, corresponde el archivo del mencionado procedimiento. Básicamente para dar cumplimiento a los dictados de la "venire contra factum proprium non valet"- doctrina de los actos propios.

Al respecto, tanto la Jurisprudencia como la Doctrina dominantes, así como diversas disposiciones legales y reglamentarias, han entendido que la Administración sí puede iniciar, tramitar y resolver un procedimiento sancionador de objeto coincidente con el de uno previo ya caducado, siempre que no haya transcurrido el plazo de prescripción de la correspondiente infracción. Tan evidente les debe parecer a muchos autores esta tesis que apenas se detienen a argumentarla. Limitándose a invocar el artículo 92.3 de la Ley 30/1992, (que presenta la misma redacción en el artículo 95.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) y el carácter meramente adjetivo de la caducidad, que sólo afectaría al procedimiento y no a las cuestiones materiales o sustantivas discutidas en el procedimiento. Lo mismo que produce "el efecto extintivo material sobre el derecho no es la caducidad del procedimiento, sino la prescripción", de modo que si no ha transcurrido el plazo de prescripción nada impide a la Administración iniciar nuevamente el procedimiento administrativo en el ejercicio de sus potestades, que son indeclinables e imprescriptibles. De ambos artículos, del 92.3 de la Ley 30/1992, como del vigente 95.3 de la Ley 39/2015, se desprende que la caducidad del procedimiento tan solo produce efectos ad intra, esto es en relación con el propio procedimiento de que se trate, "la cuestión de fondo, por tanto, no resulta afectada, de manera que la Administración mantiene intactas sus facultades para iniciar un nuevo procedimiento sobre el mismo objeto, siempre que no haya prescrito el derecho o acción necesaria para ello"; la caducidad lleva consigo el archivo de las actuaciones pero "sin que en absoluto pueda entenderse tal archivo como causa impeditiva de la apertura de un nuevo expediente sobre el mismo objeto, siempre que la infracción no haya prescrito".

El Tribunal Supremo se ha pronunciado reiteradamente en el mismo sentido. Destaca por sus efectos vinculantes para todos los órganos jurisdiccionales del orden Contencioso Administrativo, la doctrina sentada en su Sentencia de 12 de junio de 2003, estimatoria de un recurso de casación en interés de la Ley. "La caducidad declarada de un procedimiento sancionador no constituye obstáculo alguno para la posibilidad de iniciar o reiniciar otro procedimiento sobre el mismo objeto dentro del plazo de prescripción". Así lo impone a juicio del Tribunal, el artículo 92.3 de la Ley 30/1992, que es plenamente aplicable a los procedimientos sancionadores y que " en modo alguno es antagónico al artículo 44.2 de la misma Ley, que se limita a expresar que la caducidad llevará consigo el archivo de las actuaciones, lo que en absoluto pueda entenderse tal archivo como causa impeditiva de la apertura de un nuevo expediente sobre el mismo objeto, si la infracción no ha prescrito, toda

vez que este último precepto remite a los efectos previstos en el artículo 92 cuando se declare la caducidad ordenando el archivo de las actuaciones”.

Terminar este apartado transcribiendo el tenor del apartado tercero del artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas , y a cuyo tenor:

"3. La caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.

Finalizar este apartado, estableciendo en primer lugar que constituye un deber de la Administración la "nueva" iniciación de aquellos procedimientos sancionadores, en los que decretada la caducidad, la infracción no ha prescrito; así mismo, es una facultad incorporar al procedimiento los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido aquélla.

SEXTA.- Enlazando con lo anterior, procede manifestarse en cuanto a la posibilidad del ejercicio de la potestad sancionadora de esta Administración en función de si las infracciones administrativas consecuencia del ejercicio de actividades lucrativas sin el preceptivo título habilitante, recordemos, -"BAR Restaurante" y "Cafetería"-, puedan haber prescrito.

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

"El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a correr desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

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."

En consecuencia la infracción por **el desarrollo del uso de Bar Cafetería no ha prescrito**, toda vez que fue en fecha 4 de septiembre de 2015, según se desprende de los Informes Policiales, cuando coincidiendo con el precinto del establecimiento se cesa en la actividad, por lo que dada la calificación de falta grave, será transcurridos cuatro años cuando prescriba la infracción a tenor de lo dispuesto por el artículo 205.1 del TRLOTENC ("Las

infracciones muy graves prescriben a los cuatro años, las graves a los dos años y las leves al año”).

Como ya he adelantado, coincido en que los hechos consistentes en la apertura de un establecimiento para el uso de bar restaurante son 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 10.001 a un millón de euros. Para el caso concreto se propone la aplicación de la sanción por importe de 10.001 euros

Sí habría prescrito, la actividad que se venía desarrollando ocasionalmente, según se denuncia en los informes policiales que obran en el expediente, como de **"mercadillo artesanal"**. Y ello, porque aun siendo esta actuación también susceptible de ser calificada como infracción, quien suscribe la presente no encuentra posible definir como falta administrativa muy grave la instalación esporádica de un mercadillo artesanal dentro de las dependencias del Bar Restaurante; y digo esto porque entender otra cosa, resultaría contrario al principio de proporcionalidad, en tanto que ello implicaría englobar dentro del mismo tipo del 202.4.a), estos hechos y los de la apertura del local donde se venía ejerciendo habitualmente la actividad de restauración, lo que se me antoja de difícil encaje legal, según explicaré.

Partiendo primero de que las infracciones del artículo 402.4.a), constituyen un tipo agravado (por razón del lugar donde se perpetra la falta), en este caso concreto del art. 202.3.c), que recordemos sancionaba como grave "la implantación y el desarrollo de usos no amparados por los títulos administrativos que legalmente deban legitimarlos y que resulten incompatibles con la ordenación aplicable", de entrada entiendo, que los términos "ocasional y esporádico", que figuran en los informes policiales, son contradictorios con el de "implantación" del artículo transcrito, porque esta última acepción necesariamente implica una vocación de permanencia, que no se da en este caso.

Además, está el carácter de accesorio de esta actividad, que completaba, en determinados días y horarios el uso de restauración que se venía haciendo en el mismo local, sin constituir en sí misma una actividad principal, sino complementaria y consecuencia de aquella otra, la verdadera infracción. Por lo que teniendo presente el principio de proporcionalidad del artículo 29.5 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del

Sector Público, únicamente se debería de sancionar el uso que constituya la infracción más grave.

Finalmente, si no resulta posible encuadrar en un tipo concreto del TRLOTENC la instalación ocasional de un mercadillo artesanal dentro de un bar ubicado en una zona verde, convendría, siendo además conscientes de que la actividad se desarrollaría sin ningún tipo de control sobre los productos y bienes que allí se comercializaban, reconducirse a la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y otras medidas administrativas complementarias, que tipifica expresamente como falta leve en su artículo 64.3, "la instalación de puestos de venta o prestación de servicios no autorizados durante la celebración del espectáculo". Por tanto, calificados los hechos como infracción administrativa leve, dado el tiempo transcurrido desde el precinto (04/09/2015), la infracción habría prescrito.

FINAL.- El artículo 57 del TRLOTENC, establece con carácter general que "las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el previo cumplimiento de los deberes establecidos en este Texto Refundido o, en virtud de él, por el planeamiento con arreglo a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación urbanística del suelo".

El artículo 58 del citado Texto, bajo el título, Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: derechos, preceptúa en sus apartados 2 y 3, lo siguiente:

"2. Forma parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo el derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la clasificación, categorización y calificación de los mismos.

3. Es condición para el ejercicio de los derechos de la propiedad del suelo el previo cumplimiento de los deberes legales exigibles".

Finalmente, el Artículo 59, "Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: deberes", tasa los deberes básicos que implica para la propiedad del suelo el proceso urbanístico, sin perjuicio del régimen a que esté sujeto por razón de su clasificación y categorización; pues bien, sin transcribir también dicho artículo que asumimos íntegramente, dándolo por trasladado, baste decir que comienza estableciendo en su apartado a) "Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación (...)", y termina estableciendo en su último apartado, f), "Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido, sin perjuicio de lo que se establezca en la legislación sectorial que resultare aplicable".

He transcrito lo anterior, en aras de dar respuesta a lo manifestado por los apelantes:

El Ayuntamiento, no ha solicitado la recepción de los servicios urbanísticos originados por la urbanización derivada del precitado Convenio; así como tampoco ha constituido una entidad urbanística de conservación.

La zona verde extrapoligonal es mantenida por los adjudicatarios del convenio, no siendo cedidos tales terrenos a la Administración, en el correcto cumplimiento de deberes

urbanísticos; igualmente el Ayuntamiento de Pájara no ha incluido en su inventario de bienes de dominio público, dichos terrenos.

En definitiva las actividades ejercidas, a las que hacen referencia los distintos expedientes, son perfectamente conocidas por la Administración a la que esta parte se dirige, como por los vecinos de la zona, constatando que las mismas se ejercen de manera ininterrumpida desde hace treinta años.

Así pues parece fácil deducir que la pretensión no consistía en otra cosa que en el mantenimiento y prolongación perpetuos de un "status quo", al que la aquiescencia o tolerancia de esta Corporación Local, no podían otorgar carácter legal, accediendo a que se sigan produciendo usos no permitidos de carácter lucrativo, (no pueden serlo en base al Planeamiento), y cuyo ejercicio se ha venido desarrollando sin ningún tipo de control.

De otra parte, sí es cierto y así ha quedado acreditado que en las parcelas objeto de discusión, zona verde pública de obligada cesión, existieron varios Centros públicos; en concreto, el Centro Médico de Atención Primaria (CAP) de Costa Calma, siendo ignoradas las razones que pudieron motivar que se estableciera dicho Centro de Salud, o incluso una oficina municipal que albergaba las instalaciones de la Policía Local, de Registro y Tenencia de Alcaldía. Las mismas pudieron obedecer a necesidades dotacionales fruto del rápido crecimiento de la población de Costa Calma, a motivos de urgencia o de la inexistencia de otras infraestructuras donde poder ofertar la prestación de estos servicios públicos. Dicho esto, es necesario subrayar que dichas instalaciones, no sólo el Centro de Atención Primaria, sino también las otras dependencias fueron objeto de traslado una vez se dispuso de los adecuados recintos para su ubicación definitiva. Así, ni esta Administración Local, ni la Consejería de Salud del Gobierno de Canarias se pueden calificar como partícipes, al menos actualmente, en primer lugar porque se estaban prestando servicios públicos de carácter esencial, y en segundo lugar porque fue algo provisional, se cesó en el uso cuando se dispuso de las instalaciones adecuadas; ello no justifica, ni fue óbice para que una vez libres y vacuas las instalaciones del Centro de Salud, se procediera a su reforma – para la que no consta, ni se ha aportado licencia de obra de ningún tipo-, y a su posterior reconversión en un bar, de lo que tampoco consta, ni se aporta licencia de apertura.

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 RESOLUCION

Primero.- Se consideran probados y, así se declaran, los siguientes hechos: La apertura de un establecimiento destinado a la actividad de "Bar-Restaurante", denominado "El Jardín", y el desarrollo en dicho local de la actividad esporádica de mercadillo artesanal, sin disponer para ello de los oportunos títulos habilitantes.

Segundo.- Se declara responsable por su participación en los hechos a la entidad mercantil "Río Can Promociones, S.L. ".

Tercero.- Declarar que los hechos consistentes en la apertura de un establecimiento para el uso de bar cafetería son constitutivos de infracción administrativa tipificada y calificada de muy grave en el artículo 202.4.a) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 d mayo, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

Cuarto.- Declarar que los hechos consistentes en el desarrollo de la actividad ocasional de mercadillo artesanal en las citadas dependencias aun siendo calificados de falta leve en virtud de lo establecido en el artículo 64. 3 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y otras medidas administrativas complementarias, no son susceptibles de ser sancionados, al haber prescrito la infracción.

Quinto.- Se propone imponer la sanción, correspondiente a la falta muy grave, de 10.001 euros, prevista por el artículo 203.1.c) del TRLOTENC.

Sexto.- Esta Propuesta de Resolución deberá notificarse a los interesados indicándoles la puesta de manifiesto del procedimiento. A la notificación se acompañará relación de documentos obrantes en el procedimiento a fin de que los interesados puedan obtener copias de los que estimen convenientes, concediéndoseles un plazo de diez días para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes.

Recordar a la mercantil "Rio Can Promociones S.L.", las reducciones previstas por el artículo 192.2 del TRLOTENC, para los casos en que se produzca el reconocimiento de la responsabilidad por parte de los infractores con anterioridad a que se dicte la Resolución que ponga fin a los procedimientos sancionadores.

La Propuesta de Resolución, en uso de las facultades que le han sido delegadas a la misma por Decreto de Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, se cursará inmediatamente a la Junta de Gobierno para su Resolución, junto con los documentos, alegaciones e informaciones que obren en el mismo.

Séptimo.- Acordada Resolución por la Junta de Gobierno Local, se notificará la misma a los interesados, significándoles que esta Resolución pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y contra la misma podrá interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del 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 29/1988, 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, art. 124.2 de la Ley

39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.- Recurso extraordinario de revisión ante el mismo órgano administrativo que dicta el presente acuerdo en los casos y plazos previstos en el art. 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la resolución impugnada cuando se trata de la causa 1ª, y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que lo sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.- El Instructor, documento firmado electrónicamente”.

RESULTANDO: Que notificada dicha “Propuesta de Resolución” a los interesados, con fecha 16 de octubre de 2017 (R.E. nº 9330) se formula por la representación de “Riocan Promociones, S.L.” escrito de alegaciones en contra de la misma, el cual tuvo que ser objeto de mejora al presentarse sin firma de los representantes de dicha sociedad, presentándose nuevamente con fecha 20 de noviembre siguiente (R.E nº 10662).

Visto igualmente el informe-propuesta emitido por el Instructor del expediente con referencia al escrito de alegaciones señalado en el apartado precedente, donde se enuncia lo siguiente:

“(…) I.- ANTECEDENTES.-

Primero.- Mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia nº 1321/2017, de 3 de mayo se incoa expediente sancionador por infracción urbanística por infracción urbanística de conformidad con el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, T.R.L.O.T.E.N.C., relativa al desarrollo de varios usos de “cafetería y de mercadillo artesanal” en el establecimiento situado en la calle Bernegal nº 2 de Costa Calma (T.M. Pájara), sin disponer del oportuno título autorizador y que resulta incompatible con la ordenación aplicable, de los que se presume responsables a la entidad mercantil “Riocan Promociones, 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.- Previos los trámites oportunos, por quien suscribe la presente en calidad de instructor del procedimiento, se emite Informe Propuesta de Resolución en fecha 20 de septiembre de 2017.

Tercero.- Notificada la Propuesta de Resolución a los interesados junto con la puesta a disposición del expediente, se formula escrito de alegaciones por D. Domingo J. Pérez Rodríguez y por D. Ramón Pérez Saavedra, que ha tenido entrada en esta Corporación con número 9.330 de fecha 16 de octubre. Quedó acreditada la representación que ostentan los citados, mediante Escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales otorgada ante el Notario del Iltr. Colegio de las Islas Canarias, con el número 1688/2011 de los de su protocolo.

Cuarto.- En fecha 11 de diciembre, desde la Jefatura de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica Municipal se me requiere a mí para que vistas y estudiadas las alegaciones de

los representantes legales de la Sociedad "Rio Can Promociones, S.L.", informe en relación a las mismas.

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, de 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 4/2017, de 13 de junio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, (Disposición Transitoria XVª).
- 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.

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

PRIMERA.- Comienzan los Sres. Pérez mostrando su disconformidad con las "resoluciones frente a las que se interpone el presente recurso (...) considerando que en las mismas no se da contestación correcta y efectiva a todas y cada una de las alegaciones presentadas, vulnerando el art. 88 de la Ley 39/2017, de 1 de Octubre (...), que exige que la resolución que ponga fin al procedimiento debe decidir sobre todas las cuestiones planteadas por los interesados, y que , en ningún caso, podrá abstenerse de resolver so pretexto de silencio, oscuridad o insuficiencia de preceptos."

Continúa la Consideración Primera, con el desarrollo de lo anterior, atacando la "resolución administrativa", entendemos que en referencia a la Propuesta de Resolución formulada por este instructor, tachándola de haber incurrido en graves y manifiestas infracciones legales, que dicen previstas en el artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, LPAC, concretamente "la lesión de derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional". Continúan su exposición añadiendo a todo ello, que se les ha provocado una "auténtica situación de indefensión legal y material en los derechos e intereses legítimos de esta parte, vulnerando la garantía al derecho a la defensa constitucionalmente reconocido por el artículo 24.1 de la Constitución, susceptible de amparo constitucional de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 de nuestra Carta Magna (...)". Y es así que llegamos al último párrafo de la página tercera

del escrito donde encontramos la sustentación concreta de las anteriores afirmaciones, que resultan ser, al menos inicialmente dos:

1. "La utilización de un informe técnico de más de tres años de antigüedad, cuando las circunstancias físicas, legales y urbanísticas han podido variar", cuando además dicho documento se elaboró en el marco de un expediente del que se acabaría declarando la caducidad;
2. "No detallar las circunstancias que afectan a la parcela".

Defienden la primera de sus líneas argumentales entendiendo que debiere haberse recabado nuevo informe técnico, pues "si hay caducidad todo lo tramitado, todo el expediente, desaparece del mundo jurídico". Esto se enlaza con el hecho de que no se hayan pedido nuevos informes técnicos, que entienden como necesarios y preceptivos ante situaciones que dicen -"que han podido variar"-, dado el tiempo transcurrido desde la emisión del citado informe.

Pues bien, establecer en primer lugar que **las circunstancias urbanísticas de la parcela no han cambiado** desde la emisión del citado informe, - de hecho no lo han hecho desde hace más de treinta años, cuando que el adjudicatario del P.A.U. del sector, se comprometía a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Pájara el suelo destinado a equipamientos públicos y el que había de soportar el 10,00 % del aprovechamiento medio del sector.

De otra parte, **la utilización de un informe técnico emitido en el marco de un expediente caducado es perfectamente posible**, no obedece a oscuras pretensiones de "acortar plazos legalmente previstos, con el único fin de sancionar a esa Entidad", y lo que es más importante, de todo ello ya se dio cuenta en el informe propuesta por este instructor. Y digo que estas cuestiones, ya se explicaron, tanto que la declaración de caducidad no supone causa impeditiva de la apertura de un nuevo expediente sobre el mismo objeto, siempre que la infracción no haya prescrito, como se explicó también, que "podrán incorporarse al nuevo expediente los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado. Esta cuestión ya fue objeto de motivación en la Consideración Cuarta del Informe Propuesta de Resolución, y ello no es invención de este técnico, pues allí se recogía que ese era el tenor del artículo 95.3 de de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, LPAC, que fue objeto de transcripción.

Este mismo principio se establecía en el artículo **191.4 del TRLOTENC**, aprobado mediante Decreto 1/2000 de 8 de mayo: "Transcurrido el plazo máximo para resolver y notificar sin que se hubiese dictado la resolución, en caso de no haber finalizado convencionalmente el procedimiento sancionador, se producirá la caducidad del procedimiento, debiendo ordenarse por el órgano competente el archivo de las actuaciones. Si la infracción no hubiese prescrito se procederá a incoar un nuevo procedimiento sancionador". Esta última frase se mantiene en idénticos términos por la nueva Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias el artículo 406.2 in fine.

Continuando, la pretensión de los actuantes de entender la concurrencia de la causa de nulidad absoluta prevista en el artículo 47.1 . e) de la LPAC, y ello a consecuencia de que "en este expediente no se ha solicitado informe técnico de ningún tipo, sino que se ha utilizado un informe anterior (...)", actuación, que según defienden, vulneraría el procedimiento legal establecido, a tenor de lo dispuesto por la Resolución 1321/2017, de 3 de mayo, en su Consideración XXIIª apartados a) y c), carece por completo de fundamento. Y digo lo anterior, porque los informes a los que efectivamente se hace referencia, suponen una suerte de diligencias previas, cuyo fin no es otro que la determinación de la procedencia, o no, de incoación de expediente. Sin embargo, en los casos como el que nos ocupa, de "nueva iniciación" de expediente sancionador, caducado el anterior, puede ocurrir que dichas actuaciones preparatorias no resulten necesarias, por contarse ya con todos los elementos de conocimiento necesarios, esta es la razón por la que se disponía que "con anterioridad a la iniciación del expediente, **se podrán** realizar actuaciones previas (...)". Por tanto este expediente no adolece de falta de motivación, su incoación está lo suficientemente razonada y han quedado justificadas las razones legales que obligaban, primero a la incoación de nuevo expediente, (se procederá a incoar un nuevo procedimiento sancionador"), rezaba el 194.1 del TRLOTENC, y permitían, después, la utilización de aquellos actos y trámites que hubieran quedado igual de no haberse producido la caducidad, (art. 95.3 LPAC).

En otro orden de cosas, también se dio respuesta a las cuestiones relativas a la parcela en la que se asienta esta construcción, cuya calificación y circunstancias en el Planeamiento no han sufrido variación alguna desde la aprobación de aquél, sin perjuicio de las aclaraciones que se harán más adelante llegado el momento.

Conclusión: Terminar este primer apartado de mi informe, estableciendo que a juicio de este Técnico de Administración General, la posición sostenida por los representantes de "Riocan Promociones SL", propugnado la nulidad de la Propuesta de Resolución, en base a que ese reiniciase, después de su declaración de caducidad nuevo expediente, a que se aportasen al mismo los informes obrantes en aquel o aquellos otros, y a la falta de razonamiento y fundamentación del contenido respecto de dichas cuestiones, o de la situación urbanística donde se asienta la edificación, no puede resultar suficiente para desvirtuar la Propuesta de Resolución, porque:

- **Sí se explicó la obligación legal** de iniciar nuevo expediente sancionador (art. 191.4 TRLOTENC), no prescrita la infracción.
- **Sí se establecía la posibilidad legal, recogida por el art. 95.3 de la LPAC, de incorporar informes de otros expedientes al nuevo expediente, sin que la no exigencia de nuevos informes suponga infringir el artículo 47.1 de la LPAC.** Y ello por dos motivos, la calificación urbanística de la finca en la que se asienta la construcción no ha cambiado, y porque sencillamente no resulta necesaria la petición de más informes, al contarse con toda la información necesaria al respecto.
- **Sí está prevista la posibilidad de incorporar actos y trámites de un expediente caducado, "cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad", al procedimiento que se incoe nuevamente por no haber prescrito la infracción del que traen causa, por mor del artículo 95.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.**

- **No** se ha generado indefensión al expedientado a causa de la utilización de dichos informes, porque la calificación urbanística de la zona no ha variado.
- **No** concurre causa de nulidad del artículo 47.1 de la LPAC, ni derivada del "olvido u omisión total y absoluta de forma clara, manifiesta y ostensible de los trámites esenciales del Procedimiento", ni porque se hayan lesionado derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.

SEGUNDA.- Respecto a la principal cuestión recogida en la Consideración Segunda del escrito en estudio, atinente a la vulneración de la doctrina de los actos propios y del principio de confianza legítima, comenzar estableciendo que por la STS de 12 de Diciembre de 2008 (Sala 3ª, de lo C-A, Secc. 4ª), se enuncia el principio de confianza legítima en los siguientes términos: "Es cierto que si la Administración desarrolla una actividad de tal naturaleza que pueda inducir razonablemente a los ciudadanos a esperar determinada conducta por su parte, su ulterior decisión adversa supondría quebrantar la buena fe en que ha de inspirarse la actuación de la misma y defraudar las legítimas expectativas que su conducta hubiese generado en el administrado. También lo es que ese quebrantamiento impondrá el deber de satisfacer las expectativas que han resultado defraudadas, o bien de compensar económicamente el perjuicio de todo tipo sufrido con motivo de la actividad desarrollada por el administrado en la creencia de que su pretensión habría de ser satisfecha; pero no sería correcto deducir de esta doctrina que pueda exigirse a la Administración la efectiva satisfacción de lo demandado cuando ésta haya de ajustarse a una conducta normativamente reglada y se aprecie la ausencia de uno de los requisitos que permitan el otorgamiento de lo solicitado. Es decir: la plena satisfacción de la pretensión desatendida no puede obtenerse en aquellos supuestos en los que está excluido el ejercicio de la potestad discrecional de la Administración y sometida su decisión al cumplimiento de determinados requisitos legales, cuya carencia ha de impedir acceder a lo solicitado (...)"

En definitiva, para que la doctrina de los propios actos puede ser de aplicación, ha de darse, entre otros requisitos, el de **que la expectativa** (entendida como la situación jurídica cuyo mantenimiento se pretende por quien la alega) **sea legítima**, es decir, que guarde conformidad con los principios del ordenamiento jurídico; **circunstancia que en estos casos no concurre**, ni siquiera la existencia de varias licencias de apertura otorgadas para instalaciones y usos no coincidentes con los después resultantes, pueden hacernos olvidar la **especial protección de las zonas verdes, las obligaciones de los agentes urbanizadores, las condiciones a que se sujeta el uso y adjudicación del dominio público, y por último y no menos importante, que el ejercicio de la actividad de bar restaurante no contaba con título habilitante**, circunstancias todas que no podían resultar desconocidas por los actuantes; y así no pudo existir expectativa, porque ésta sencillamente no resultaba legítima, lo que impide además apreciar la existencia de buena fe.

Este principio de buena fe, tantas veces alegado, es un principio general del Derecho que aparece recogido por el artículo 7.1 del R. D. de 24 de Julio por el que se publica el Código Civil, "los derechos deben ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe". Ya vigente en el Derecho Romano, la "bona fides," o buena fe, consiste en el **"estado mental de honradez"**, de convicción en cuanto a la verdad o exactitud de un asunto, hecho u opinión, título de propiedad, o la rectitud de una conducta. Estas circunstancias, unidas a lo expuesto respecto a la confianza legítima en el párrafo anterior, no permiten la exoneración, ni la

atenuación de la responsabilidad de la mercantil expedientada que pueda derivarse de sus actos. Hechos, que en este caso concreto, recordemos consisten en la instalación en un edificio ubicado en zona verde de un bar sin título habilitante. En definitiva, ni la doctrina de los actos propios, ni el principio de buena fe permiten dar cobertura a situaciones que la Ley no ampara.

TERCERA.- *Siguiendo con lo anterior, analizando la línea argumental sostenida en el punto quinto de su escrito por los Sres. Pérez en aras de exigir que la actuación de la Administración no quede impune, así, comienzan proclamando sin ningún rubor que el Ayuntamiento en "ningún momento durante más de treinta años, ha manifestado su oposición a las actividades que ocupan el expediente". Esto es falso, tal y como explicaré. Este instructor desconoce las razones por las que se permitió, en primer lugar edificar en este suelo, en segundo lugar por las que tácitamente se pudo consentir la instalación de actividades durante un tiempo, que en cualquier caso resulta bastante menor a 30 años, pero lo que sí resulta cierto, es que desde el año 2013, este Ayuntamiento toma conciencia de lo ilícito de la situación e intenta subsanarla, si bien es cierto que contribuyen bastante a ello las denuncias formuladas por D. Francisco Batista. Así mediante el Decreto 2284/2014, de 23 de junio, por el Sr. Alcalde Presidente se resolvía incoar expediente sancionador con referencia 99/2003 D.U., y se requirió a esta misma sociedad, "Río Can Promociones, S.L." para que en el plazo máximo de un mes procediere a la reposición a su estado originario de la realidad física perturbada. Huelga decir que dicho requerimiento no fue atendido, de hecho no se cesó en la actividad hasta que en septiembre de 2015 se practicó el precinto del establecimiento. Los plazos máximos previstos para la tramitación de este tipo de expedientes, la necesaria cautela y garantismo que se ha de observar en su tramitación, los continuos cambios normativos que ha sufrido el urbanismo en esta Comunidad Autónoma en los últimos cuatro años, y por último tanto el apego demostrado a la situación, como la insistencia en el mantenimiento del "status quo" anterior que ha demostrado esa sociedad, -y otras en otros tantos expedientes similares-, han provocado en varias ocasiones que fuere declarada la caducidad del procedimiento, sin que las consiguientes nuevas incoaciones de expedientes hayan provocado en esta Sociedad el más mínimo cambio en su postura, que hasta el día de hoy se mantiene y se intenta defender a toda costa, ora agotando los plazos y recursos administrativos a su disposición, ora aduciendo todo tipo de argumentos, como la continua referencia a la tolerancia municipal, o el formulado intento, -no exento de sarcasmo-, de asimilar esta construcción a un "kiosco", pese a que su superficie construida sea de aproximadamente **759,23 m²** y su construcción no fuere realizada con elementos fácilmente desmontables.*

Partiendo de que como fuere, la realidad es la que es, se ha venido ejerciendo una actividad para la que la Ley exige licencia, respecto de las Licencias a las que se alude y que supuestamente fueron otorgadas en los años 1995, 2003 y 2009, quien suscribe la presente tiene constancia de la existencia de tres, cuales son las siguientes:

- ***Licencia de Municipal de Apertura para el ejercicio de la actividad de "Oficina", otorgada mediante Decreto 1779/2003, de 23 de abril.***
- ***Licencia para la instalación y apertura de kiosco destinado a la actividad de "venta de refrescos y bebidas", otorgada mediante Decreto 657/1995, de 3 de mayo.***

- **Licencia para la instalación de "kiosco de venta de flores", otorgado mediante Acuerdo de la Comisión de Gobierno celebrada en fecha 25 de abril de 1995.**

Pues bien, todas y cada una de ellas deberán ser objeto de un profundo análisis técnico, tanto respecto del procedimiento de su concesión como de su contenido; con respecto a esto último, a priori, tanto la licencia por la que se permite la instalación y apertura de un "quiosco para venta de flores", como la que autorizaba la instalación de un "quiosco para la venta de refrescos y bebidas", pudieren encajar en la tipología constructiva permitida en la zona, (kiosco), y así mismo en los usos previstos para aquellos. Por el contrario, y también a priori, no ocurriría lo mismo con el ejercicio de la actividad de oficina, por lo que **deberá ser objeto de revisión la licencia otorgada mediante Decreto 1779/2003, de 23 de abril.**

Llegado el momento procede recordar que la **utilización de los bienes de dominio público** de las Corporaciones locales, según se dice en el apartado 1 del artículo 74 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, se rige por las disposiciones contenidas en la Sección 1ª del Capítulo IV "Disfrute y aprovechamiento de los bienes", si bien en su aplicación ha de tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas en materia de concesiones sobre bienes de dominio público.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 75 del Reglamento de Bienes, la utilización de los bienes de dominio público se considera: de uso común, cuando corresponde por igual a todos los ciudadanos; de uso privativo, que es aquél que limita o excluye la utilización por los demás interesados; de uso normal, cuando es conforme al destino principal y uso anormal, si no fuera conforme a dicho destino

Al respecto, el artículo 78.1 del Reglamento de Bienes dispone que "Estarán sujetas a **concesión administrativa**:"

[...] a) El uso privativo de bienes de dominio público", añadiendo el apartado 2 del mismo artículo que "Las concesiones se otorgarán previa licitación, con arreglo a los artículos siguientes y a la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales".

La normativa local referente al uso de este tipo de bienes, con la excepción prevista en el artículo 137.4 de la Ley del Patrimonio de las Entidades Locales, sólo contempla un procedimiento para ceder a terceras personas el uso privativo de estos bienes, que es el régimen de concurrencia a través de convocatoria pública, siguiendo para ello el procedimiento previsto en los artículos 82 a 88 del Reglamento de Bienes, de tal forma que el artículo 81 de esta norma declara nulas las concesiones que se efectúen apartándose del procedimiento allí establecido.

En definitiva, **la posibilidad de cesión del dominio público está sujeta a regulación** y, si bien como se ha visto, se permiten ciertos usos en las zonas objeto de controversia, y según ha quedado acreditado en el expediente se otorgaron licencias de apertura de varios establecimientos, éstas, las licencias, deberán de ser objeto de revisión, en cuanto a su legalidad, vigencia o caducidad, sin que por sí mismas puedan habilitar u otorgar carácter legal a los inmuebles donde se asientan, ni a las actividades allí ejercidas.

Reproduciré, por entender de aplicación al caso la Sentencia del **Tribunal Superior de justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, con sede en Las Palmas de Gran Canaria, de fecha 8 de abril de 2015**, en la que una mercantil se opone a este Ayuntamiento de Pájara, entre otras razones al entender que **"la actuación del Consistorio es contraria al principio de legalidad, puesto que la actividad de la demandante se ha ajustado siempre al Ordenamiento Jurídico y además se ha venido desarrollando con el conocimiento y la aprobación expresa por el Ayuntamiento de Pájara en el ámbito SUP-5, por lo que la Administración va en contra de sus propios actos al incoar ahora el expediente sancionador y precintar las instalaciones de la demandante(...)"**. En su Fundamento de Derecho Séptimo en los siguientes términos:

"Por último en cuanto a la vulneración de los principios de legalidad, la pretensión impugnatoria no puede prosperar. Así la STS de 15-12-1989 proclama que las licencias municipales no son actos discrecionales, sino reglados; que no sólo es reglado el acto de la concesión, sino también el contenido de los mismos; y que la licencia, como técnica de control de una determinada normativa no puede desnaturalizarse y convertirse en medio de conseguir, fuera de los cauces legítimos, un objetivo distinto; que en definitiva la licencia debe ser concedida o denegada en función de la legalidad vigente, sin que puedan exigirse otros requisitos ni condicionantes distintos de los que aparecen autorizados por dicha legalidad Y por lo que se refiere a la genérica alusión por la parte apelante a la vulneración de importantes principios del procedimiento administrativo que son garantía de legalidad y acierto de las resoluciones administrativas y, concretamente al de confianza legítima, resulta determinante para su rechazo la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la actividad clandestina.

Como señala la sentencia de 23 de noviembre de 1987 y ya este tribunal ha hecho mención anteriormente:

"Es doctrina reiterada del Tribunal Supremo, recogida en sentencias de 7 de octubre de 1981 (R4120) y 14 de abril de 1983 (R2811), que cuando se trata de actividad comprendida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, dicha actividad está sujeta a la obtención de la correspondiente licencia como presupuesto para su ejercicio, como también que la falta de licencia no puede suplirse por el transcurso del tiempo- Sentencias de 13 de junio de 1983 (R3503) y de 25 de junio de 1981 (R 2949)- que, **"el conocimiento de una situación de hecho por la Administración y hasta la tolerancia que pueda implicar una actitud pasiva de ella ante el caso, no puede de ninguna forma ser equivalente al otorgamiento de la correspondiente autorización municipal legalizadora de la actividad ejercida"**, y las autorizaciones estatales no suplen o sustituyen la licencia municipal- Sentencia de 13-6-1983 y las que en ella se citan-, que el abono de las tasa de apertura no implican licencia- Sentencia de 12,15 y 20 de marzo de 1984 (R1289,2516)- **y que secuela de ello es que la actividad ejercida sin licencia se conceptúa clandestinamente y, como una situación irregular de duración indefinida que no legitima el transcurso del tiempo, pueda en cualquier momento ser acordado su cese-** Sentencias de 16 de junio de 1978 (R2777), de 9 de octubre de 1979 (R3404) y 31 de diciembre de 1983 (R 1984,480)".

La existencia de varias licencias de apertura (que deberán ser objeto de estudio técnico y jurídico), otorgadas con respecto a otros establecimientos, no acarrear por sí mismas, validez

y carácter legal absoluta a éstos, y mucho menos a todos los demás establecimientos ubicados en la misma zona, del mismo modo que tampoco lo hace el conocimiento de la Administración de unos hechos o la tolerancia o pasividad ante los mismos.

Aún a riesgo de ser reiterativo, el proceder de los Sres. Pérez Rodríguez y Pérez Saavedra declarando la vulneración por este Ayuntamiento del principio de legalidad recogido en el artículo 103 de la Constitución Española y 3.1.e) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen jurídico del Sector Público, en relación con la doctrina de los actos propios, no se entiende procedente, y ello porque como dice el Tribunal Supremo en la sentencia de 29 de noviembre de 2005, entre otras muchas que abordan la doctrina de los actos propios, esta doctrina "tiene su último fundamento en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, que impone un deber de coherencia y limita la libertad de actuación cuando se han creado expectativas razonables", añadiendo que "el principio de que nadie puede ir contra sus propios actos sólo tiene aplicación cuando lo realizado se oponga a los actos que previamente hubieren creado una **situación o relación de derecho** que no podía ser alterada unilateralmente por quien se hallaba obligado a respetarla, constituyendo presupuesto para la aplicación de esta doctrina que los actos propios sean inequívocos en el sentido de crear definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer, sin ninguna duda, una determinada situación jurídica que afecte a su autor, y que entre la conducta anterior y la pretensión actual exista una incompatibilidad o una contradicción según el sentido que, de buena fe, hubiera de atribuirse a aquélla".

En definitiva, si bien esta Administración, pudo hacer dejación de sus competencias, en primer lugar, no solicitando ni exigiendo el cumplimiento de la obligación de entrega "de los suelos objeto de cesión obligatoria y gratuita por parte del promotor a favor del Ayuntamiento de Pájara", no reaccionando, permitiendo y tolerando las ilícitas ocupaciones de ese suelo, (cometidas por la entidad promotora o por otras, como es el caso) ello pudo suponer, desde luego, el olvido o la omisión por parte de la Corporación de los principios de actuación que proclama el artículo 103.1 de la Constitución. Pero de lo anterior, en ningún caso, puede derivarse un efecto beneficioso para los ilegales ocupantes, que no sea otro que el derivado del tiempo en que han continuado disfrutando de su ilícita ocupación. Es decir, intentar poner fin a esta situación, no supone ir contra este precepto constitucional, sino que, en este momento, implica y supone actuar en virtud y en atención al mandato del mismo.

Y es por todo lo anterior que finalizar la Consideración Sexta de su escrito, solicitando "equidad en las actuaciones de la Administración, con el fin de proceder a una correcta aplicación de la Ley y no incurrir en infracciones administrativas o, incluso penales", resulta un contrasentido según lo explicado, pues sería el permitir el mantenimiento de estas situaciones, que recordemos resultan ilícitas por mor del Planeamiento, lo que sí comportaría, sin duda, una actuación negligente de esta Administración, de la que sí se podrían derivar, -llegado este punto-, responsabilidades administrativas y penales.

CUARTA.- La Consideración Cuarta del escrito de los Sres. Pérez Rodríguez y Pérez Saavedra vuelve a insistir en cuanto a la posibilidad- para ellos imposibilidad- de iniciación de expedientes de los que previamente se hubiere declarado su caducidad, terminado su exposición en los siguientes términos: "(...) se puede concluir que las actuaciones seguidas en este expediente deben archivarse por caducidad del mismo, amparándose este interesado en los efectos que este instituto produce". No entiendo necesario volver a entrar a valorar la

figura de la caducidad, ni la obligación legal que tienen las Administraciones en el marco de sus competencias de reiniciar aquellos expedientes, de los que declarada su caducidad no ha prescrito la infracción administrativa, de todo ello ya se dio cuenta en la Consideración Primera de este Informe. No obstante, vuelvo a hacer encarecido recordatorio de los artículos 95 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común, 191.4 "in fine" del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, y por último del artículo 406.2 de la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, que manteniendo ese espíritu sigue proclamando que "transcurrido el plazo máximo para resolver y notificar sin que se hubiese modificado la resolución, se producirá la caducidad del procedimiento, debiendo ordenarse por el órgano competente el archivo de las actuaciones. **Si la infracción no hubiese prescrito se procederá a incoar un nuevo procedimiento sancionador**".

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

"El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a correr desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

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."

En consecuencia la infracción por el desarrollo del uso de Bar Cafetería **no ha prescrito**, toda vez que fue en fecha **4 de septiembre de 2015**, según consta en el **Acta de Precinto**, cuando se cesa obligadamente en la actividad, por lo que dada la calificación de falta muy grave tipificada en el art. 202.4.a) del TRLOTENC, serán transcurridos **cuatro años** –desde el cese- cuando prescriba la infracción a tenor de lo dispuesto por el artículo 205.1 del TRLOTENC ("Las infracciones muy graves prescriben a los cuatro años, las graves a los dos años y las leves al año").

QUINTA.- En otro intento de mantenimiento del "status quo" del que han venido disfrutando, se defiende por los Sres. Pérez Saavedra y Pérez Rodríguez, la existencia de "una serie de motivos que pueden justificar la imposibilidad de incoar un expediente sancionador de las características del que son objeto las presentes alegaciones".

En primer término se alude a terceros adquirentes de buena fe afectados por estas medidas, para acabar acudiendo en los siguientes términos al interés general de Cañada del Río, "teniendo en cuenta que el fin que persigue esta Corporación supondría el declive económico de más de una treintena de familias que dependen económicamente de los locales (...)". Pues bien, es justamente la defensa tanto del interés general como de la ley, tal y como he tratado de poner de manifiesto en este Informe, lo que motiva la incoación de este y de otros expedientes de análoga naturaleza.

Por último, se acude al "ius variandi", como "manifestación típica del poder unilateral de la Administración, un ejercicio de facultades amparados en el aspecto reglamentario de la concesión (...)", modificación defendida del Planeamiento, "con base al interés público", para" modificar el Convenio de 1983 en su ámbito y contenido (...)".

Ya sabemos efectivamente que el Planeamiento delimita el contenido normal del derecho de propiedad y el propio carácter estatutario de la propiedad inmobiliaria implica que dicho contenido será en cada momento el que se derive de la ordenación urbanística. Sobre este planteamiento es unánime la jurisprudencia del Tribunal Supremo, según la cual la naturaleza normativa del Planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público, justifican plenamente el ius variandi que en este ámbito se reconoce a la Administración, y por ello es claro que la revisión o modificación de un planeamiento no puede, en principio, encontrar límite en la ordenación establecida en otro planeamiento de igual o inferior rango jerárquico. Este ius variandi reconocido a la Administración por la legislación urbanística se justifica en las exigencias del interés público actuando para ello discrecionalmente- no arbitrariamente- y siempre con sujeción y observancia de los principios contenidos en el artículo 103 1 y 2 de nuestra Constitución ("1.-La Administración sirve con objetividad los intereses generales y actúa de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la Ley y el Derecho. 2.- Los órganos de la Administración del estado son creados, dirigidos y coordinados de acuerdo con la Ley"). Pues bien esta facultad innovadora de la Administración tiene unos límites propios derivados del necesario acatamiento a los estándares urbanísticos previstos en la legislación general sobre ordenación del suelo, no menos que a la adecuada satisfacción de las necesidades sociales y del interés público a cuyo servicio ha de estar subordinada la ordenación territorial con ausencia de cualquier tipo de arbitrariedad en la solución de los problemas urbanísticos planteados dentro de una realidad social determinada.

Dicho esto, se hace necesario recordar que la determinación o no de la procedencia de inicio de acuerdos relativos a modificaciones o revisiones del Planeamiento, no son competencia de este instructor, en el seno de un expediente sancionador o de restablecimiento de la realidad jurídica vulnerada, sino del Pleno de la Corporación en virtud de lo establecido en el artículo 22 1.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

Así las cosas, la realidad es que a la fecha actual y con el Planeamiento vigente, ni el acto edificatorio objeto erigido sin licencia, ni el desarrollo de los usos implantados en el mismo sin ningún tipo de título autorizador, esto es sin licencia municipal, encuentran cobertura legal.

Establecía el TS, en fecha 16 de enero de 2008, (Ponente Montero Fernández), analizando la pretensión de aumento de la edificabilidad de una finca mediante su exclusión de un Área de Reforma Interior, examinando la cuestión introducía una reflexión de capital importancia, cual es la extensión del derecho de propiedad, disponiendo en su Fundamento de Derecho Cuarto que: " El derecho de propiedad, en este caso del suelo, es un derecho estatutario, cuyo contenido viene

establecido por la Ley y por el planeamiento, conforma el contenido básico del derecho de propiedad del suelo, el de usar y disfrutar o el de disponer. No se contiene por tanto, dentro de este contenido básico del suelo un derecho a edificar, y menos aún un derecho a edificar cuando y cuanto quiera el propietario, en todo caso, el derecho a edificar, dentro de las limitaciones propias fijadas, vendrá determinado por lo que disponga la ley y, en esta caso el planeamiento(..)

En definitiva, no tiene un derecho abstracto a edificar en su finca, menos aún un derecho legítimo a ello, sino que lo que tendrá en función de lo que en primera instancia prevea el planeamiento, y desde luego este no puede primar los intereses privados frente a los públicos y generales. Es evidente que es al planificador al que corresponde, dentro de su ius variandi, el diseño de la ciudad y con él la determinación en cada zona de su conformación”.

Abundando más, Traeremos a colación la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (sede Málaga), en cuyo Fundamento de Derecho segundo comienza diciendo:

"La Sentencia comienza haciendo referencia a la cláusula "standstill" que opera para la protección de zonas verdes , espacios libres, dotaciones y equipamiento de manera que configura un " mínimo sin retorno", en cuanto a las zonas verdes determinadas en un municipio que solo es dable reducir cuando existe interés público especialmente prevalente, acreditado y general. Se trataría así de un principio de salvaguardia del nivel de protección alcanzado que lleva a exigir el mantenimiento de los espacios públicos destinados al solaz de los ciudadanos.

La mencionada cláusula está llamada a jugar un papel muy relevante en cuanto expresión práctica de una nueva conciencia medioambiental que ha situado en un lugar preponderante la opción por el crecimiento de las zonas verdes que satisface más y mejor la calidad de vida en un determinado asentamiento humano.”

Continuando más adelante:

"(...) Como indica la STS de 13 de junio de 2011 (Rec. 4045/2009) al tratar de la doctrina del ius variandi y de los cambios introducidos cuando afectan a zonas verdes.

Ahora bien esta amplia discrecionalidad se torna más estrecha cuando se trata de actuar sobre zonas verdes, como es el caso.

Y decimos que se reduce el "ius variandi" porque las zonas verdes siempre han tenido un régimen jurídico propio y peculiar, que introducía una serie de garantías tendentes al mantenimiento e intangibilidad de estas zonas, e impidiendo que fueran borradas del dibujo urbanístico de ciudad, sin la concurrencia de poderosas razones de interés general.

Un ejemplo de lo que decimos es la previsión que ya contenía el TR de la Ley del Suelo de 1976 (EDL 1976/979)(artículos 49 y 50), respecto del procedimiento a seguir respecto de las modificaciones del plan, en lo relativo a la catalogación y

zonificación de espacios libres y zonas verdes , que exigía el informe favorable del Consejo de Estado.

Previsión que se contiene ahora en la mayor parte de leyes de urbanismo autonómicas. Desde luego, y por lo que hace al caso, en la andaluza así es. Concretamente la regla 2ª del artículo 36.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (EDL 2002/56733), dispone que las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A.b) de esta Ley, requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía”.

Simplemente queremos poner de manifiesto, con esta referencia, las garantías de procedimiento exigidas cuando se trata de modificar esas zonas verdes, atendida su importancia para la vida en la ciudad y el bienestar de sus vecinos. Somos conscientes, no obstante, que en este caso estamos formalmente ante una revisión del plan general, y no modificación, si bien al no encontrarse el expediente administrativo en esta Sala no podemos evaluar el ámbito de la reforma y la idoneidad del procedimiento seguido. Nos basta con señalar que el régimen jurídico tiene un especial rigor precisamente en atención a la importancia que para la ciudad tienen las zonas verdes.

UNDÉCIMO.- La jurisprudencia de esta Sala tampoco ha sido ajena a esta sensibilidad colectiva por las zonas verdes. Y viene destacando su especial relevancia para el desarrollo de la vida urbana, por todas, Sentencia de 2 de febrero de 2000 (recurso de casación nº 3160/1994), cuando resume la jurisprudencia al respecto y destaca que " Sobre este punto la jurisprudencia de esta Sala es uniforme (sentencias de 23 de junio de 1998 y 12 de abril de 1991, entre otras muchas) en el sentido de resaltar la trascendental importancia de las zonas verdes para un adecuado desarrollo de la vida ciudadana, así como los peligros que sobre ellas se ciernen, lo que ha dado lugar a que las modificaciones del planeamiento que lleguen a afectarlas estén sometidas a un régimen jurídico de especial rigor para su mejor protección, hasta el punto de que tales modificaciones se llevan a las más altas cumbres de la Administración, tanto activa como consultiva, según establece el artículo 50 TRLS, precepto vigente en la fecha en que se produjo el acto que da lugar al presente proceso, con las modificaciones que derivan del nuevo reparto territorial del poder que representa el sistema autónomo".

Otro ejemplo de ese régimen especial, por la protección que merecen las zonas verdes, sería la inaplicabilidad del silencio y la imprescriptibilidad de la acción para restablecer la legalidad urbanística vulnerada por los actos de edificación o uso del suelo realizado sobre zona verde sin licencia. Es el caso de la Sentencia de 21 de febrero de 1997 (recurso de apelación núm. 10722/1991) que se refiere al " régimen de especial intensidad para la protección de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, que afecta a su modificación, a la inaplicabilidad del silencio administrativo y, por lo que aquí interesa, a la imprescriptibilidad de la acción para restablecer la legalidad urbanística vulnerada por los actos de edificación o uso del suelo que se realizan sin licencia sobre terrenos que tengan dicha calificación (artículo 188 Ley del Suelo) (EDL 2008/89754)".

Por su parte la STS de 10 de julio de 2012 (rec. 2483/2009) al comentar el **principio de no regresión** en relación con las zonas verdes ya determinadas expresa que:

*"Este principio de no regresión, ha sido considerado como una "cláusula de statu quo" o "de no regresión", con la finalidad, siempre, de proteger los avances de protección alcanzados en el contenido de las normas medioambientales, con base en razones vinculadas al carácter finalista del citado derecho medioambiental, como es el caso del Dictamen del Consejo de Estado 3297/2002, que si bien referido a modificación de zonas verdes , de que " la modificación no puede comportar disminución de las superficies totales destinadas a zonas verdes , salvo existencia acreditada de un interés público prevalente. **En otros términos, la superficie de zona verde en un municipio se configura como un mínimo sin retorno, a modo de cláusula stand still propia del derecho comunitario, que debe respetar la Administración. Sólo es dable minorar dicha superficie cuando existe un interés público especialmente prevalente, acreditado y general; no cabe cuando dicho interés es particular o privado, por gran relevancia social que tenga**".*

Pues bien, la viabilidad de este principio puede contar con apoyo en nuestro derecho positivo, tanto interno estatal como propio de la Unión Europea. Ya nos hemos referido, en concreto, al denominado "Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible", del que se ocupa el citado artículo 2º del vigente TRLS08, que impone a las diversas políticas públicas "relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación o uso del suelo" la obligación de proceder a la utilización del mismo "conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible"; por tanto, este principio, ha de estar presente en supuestos como el de autos, en el que si bien no se procede a la supresión de suelos especialmente protegidos resulta incuestionable la afección negativa que sobre los mismos se puede producir por su inclusión en una actuación urbanizadora y, en consecuencia, este principio ha de actuar como límite y como contrapeso de dicha actuación, dadas las consecuencias irreversibles de la misma.

En consecuencia, y sin perjuicio de su particular influencia en el marco de los principios, obvio es que, con apoyo en los citados preceptos constitucional (artículo 45 Constitución Española) (EDL 1978/3879) y legales (artículo 2 y concordantes del TRLS08), el citado principio de no regresión calificadora de los suelos especialmente protegidos implica, exige e impone un plus de motivación razonada, pormenorizada y particularizada de aquellas actuaciones administrativas que impliquen la desprotección de todo o parte de esos suelos.

Debemos reparar en los significativos mandatos que ---a nivel de legalidad ordinaria estatal--- se contienen (como desarrollo, sin duda, del citado artículo 2º) en el TRSL08; así, al establecer los deberes de los ciudadanos, en el artículo 5.a) se impone "respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano...". Igualmente resulta significativo lo establecido en el artículo 9, al describir el contenido del derecho de propiedad del suelo, precepto que refiere a la obligación de dedicar el mismo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística, y, en concreto, en relación con el suelo rural, el precepto señala que "el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud pública, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental". Por otra parte, debemos destacar el intento del legislador estatal (artículo 13.4) de establecer una serie de exigencias a la normativa autonómica que pretenda

una alteración de la delimitación de espacios naturales protegidos; alteraciones que quedarían limitadas a los supuestos de "cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada". Por último, debemos hacer referencia (artículo 15) a la necesidad de evaluación ambiental, tanto en relación con planes y programas, como en relación con los proyectos, señalando el precepto que el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) de los instrumentos de ordenación deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación. ISA, hoy, regulado en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (EDL 2006/36793), que, en su Exposición de Motivos describe el citado Informe como el "instrumento a través del cual se identificarán, describirán y evaluarán los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como las alternativas razonables, incluida entre otras la alternativa cero, que podrían suponer la no realización de dicho plan o programa".

Por otra parte, y para concluir, debe ponerse de manifiesto que el citado principio de no regresión planificadora ---que impone la citada exigencia de especial motivación en supuestos como el que ahora contemplamos--- cuenta, también, sin duda, con un importante apoyo en el ámbito normativo comunitario del medio ambiente que hoy impone el nuevo Tratado de Lisboa, cuyo contenido, si bien se observa, es una continuidad de lo ya establecido en los anteriores textos convencionales europeos. Efectivamente, en el ámbito normativo europeo debemos reparar, en el terreno de los principios, en como toda una ya larga trayectoria medioambiental se ha consolidado en el denominado Tratado de Lisboa, por el que se modifican el Tratado de la Unión Europea y el Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea, que fue firmado por los representantes de los veintisiete Estados Miembros en la capital portuguesa el 13 de diciembre de 2007, y que entró en vigor el pasado 1 de diciembre de 2009, una vez ratificado por todos los Estados Miembros.

Pues bien, en el Tratado de la Unión Europea (consolidado tras el Tratado de Lisboa), y en, en concreto, en su Preámbulo se expresa que los Estados miembros están "DECIDIDOS a promover el progreso social y económico de sus pueblos, teniendo en cuenta el principio de desarrollo sostenible, dentro de la realización del mercado interior y del fortalecimiento de la cohesión y de la protección del medio ambiente...". Por su parte, en el artículo 3.3 se señala que "La Unión establecerá un mercado interior. Obrará en pro del desarrollo sostenible de Europa basado en... un nivel elevado de protección y mejora de la calidad del medio ambiente...". Se añade, en el apartado 5 del mismo artículo 3, que "En sus relaciones con el resto del mundo, la Unión afirmará y promoverá sus valores e intereses y contribuirá a la protección de sus ciudadanos. Contribuirá a la paz, la seguridad, el desarrollo sostenible del planeta...". En su artículo 21.d, al establecer las Disposiciones generales relativas a la acción exterior de la Unión, se señala que esta "definirá y ejecutará políticas comunes y acciones y se esforzará por lograr un alto grado de cooperación en todos los ámbitos de las relaciones internacionales con el fin de" --- entre otros extremos--- "d) apoyar el desarrollo sostenible en los planos económico, social y medioambiental de los países en desarrollo, con el objetivo fundamental de erradicar la pobreza".

Por otra parte, en el Tratado sobre el Funcionamiento de la Unión Europea (consolidado tras el Tratado de Lisboa), se señala como el Medio Ambiente (artículo 4.e) es una competencia compartida con los Estados Miembros, imponiéndose en el artículo 11 del mismo Tratado que "Las exigencias de la protección del medio ambiente deberán integrarse en

la definición y en la realización de las políticas y acciones de la Unión, en particular con objeto de fomentar un desarrollo sostenible". Al desarrollo de la anterior competencia dedica este Tratado de Funcionamiento, dentro su Título XX (Políticas y acciones internas de la Unión), sus artículos 191 a 193 a la materia de Medio Ambiente; tratándose de unos preceptos que apuestan decididamente por la sostenibilidad medioambiental, perfilando los tradicionales principios que han servido de sustento y apoyo a tal idea. Por otra parte la ficha del sector estableció la situación agrupada de los equipamientos "en la zona superior alta".

"Así pues entendemos, como hace la Junta de Andalucía, que el cambio de determinaciones de tal calado para la parcela de que tratamos hubiera necesitado un procedimiento especial para hacer efectivo el control necesario sobre un suelo sujeto a protección especial porque ello suponía una alteración del planeamiento en lo relativo a zonas verdes , procedimiento contemplado en el art. 36 LOUA en el que establece que esta innovaciones habrán de contar con el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Los terrenos cedidos con carácter obligatorio por los propietarios deberán ser afectadas a los usos específicos previstos en el Plan (arts. 54 y 55 en relación con el 102,2 de la LOUA)".

La revisión y modificación de los instrumentos de ordenación, su concepto, procedencia y límites, se regulan en el Título III, Capítulo VIII, Sección 3ª, artículos 162 y ss. de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, no siendo, desde luego y tal y como ya expuse, en el marco de un expediente sancionador incoado por el ejercicio en un lugar concreto sin licencia de una actividad económica no permitida por el Planeamiento, donde deba decidirse por este instructor su oportunidad o no.

ÚLTIMA.- El artículo 57 del TRLOTENC, establece con carácter general que "las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el previo cumplimiento de los deberes establecidos en este Texto Refundido o, en virtud de él, por el planeamiento con arreglo a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación urbanística del suelo".

El artículo 58 del citado Texto, bajo el título, Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: derechos, preceptúa en sus apartados 2 y 3, lo siguiente:

"2. Forma parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo el derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la clasificación, categorización y calificación de los mismos.

3. Es condición para el ejercicio de los derechos de la propiedad del suelo el previo cumplimiento de los deberes legales exigibles".

Finalmente, el Artículo 59, "Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: deberes", tasa los deberes básicos que implica para la propiedad del suelo el proceso urbanístico, sin perjuicio del régimen a que esté sujeto por razón de su clasificación y categorización; pues bien, sin transcribir también dicho artículo que asumimos íntegramente, dándolo por trasladado, baste decir que comienza estableciendo en su apartado a) "Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación(...)," y termina estableciendo en su último apartado, f), "Solicitar y obtener las

autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido, sin perjuicio de lo que se establezca en la legislación sectorial que resultare aplicable”.

Se ha constatado que se han producido **incumplimientos de carácter importante por parte del Promotor de la Urbanización**, en cuanto a los deberes contraídos en su momento con respecto del P.A.U.; incumplimientos los que los mismos alegantes se refieren en ocasiones como se ha dicho, y que han quedado **determinados en cuanto a dimensiones y plazos en numerosos informes de los Arquitectos municipales**. Estos incumplimientos y todo cuanto de ellos pueda derivarse habrán de ser objeto de estudio en el oportuno expediente administrativo en aras de incoar frente a la entidad mercantil responsable de las obras de urbanización del suelo afectado por el Plan Parcial de Cañada del Río, expediente de declaración de incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada y de posible sustitución del Sistema de Actuación privado establecido, de Compensación, por el de Ejecución Forzosa en orden a ultimar las obras de urbanización pendientes y obtener el suelo que había de pasar a ser de titularidad municipal. En el seno de ese expediente se habrán de sustanciar cuantas cuestiones resulten procedentes, y en este sentido y entre las mismas, no obran en este expediente elementos de juicio suficientes más allá de lo aportado por la parte, para que este técnico determine las razones que motivaron que en el pasado, según consta en la escritura-documento número diez-, en aquellas dependencias se prestaran servicios públicos sanitarios.

En virtud de todo lo anterior, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local, y a los efectos del artículo 190.1. a) del TRLOTENC, formulo la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCION

Primero.- Desestimar íntegramente las alegaciones planteadas en cuanto a la Propuesta de Resolución del expediente con 6/2017/DU, por ratificarse este Técnico en su Propuesta de Resolución, según lo expuesto en el presente informe, al entenderse que no se ha desvirtuado el contenido del mismo por las alegaciones planteadas.

Segundo.- Acordada Resolución por la Junta de Gobierno Local, se notificará la misma a los interesados, significándoles que esta Resolución pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y contra la misma podrá interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del 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 29/1988, 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, art. 123.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

3.- Recurso extraordinario de revisión ante el mismo órgano administrativo que dicta el presente acuerdo en los casos y plazos previstos en el art. 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la resolución impugnada cuando se trata de la causa 1ª, y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que lo sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Tercero.- Habrá de incoarse frente a la entidad mercantil responsable de las obras de urbanización del suelo afectado por el Plan Parcial de Cañada del Río, expediente de declaración de incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada y de posible sustitución del Sistema de Actuación privado establecido, de Compensación, por el de Ejecución Forzosa en orden a ultimar las obras de urbanización pendientes y obtener el suelo que había de pasar a ser de titularidad municipal.

Cuarto.- Por la Corporación Municipal se deberá iniciar expediente al objeto de proceder a la revisión de la licencia municipal que fue objeto de otorgamiento mediante Decreto 1779/2003, de 23 de abril ...”.

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 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Desestimar íntegramente las alegaciones planteadas en oposición a la Propuesta de Resolución del expediente 6/2017/D.U. y ello con fundamento en los extremos enunciados en el informe anteriormente reproducido y considerándose que no se ha desvirtuado el contenido de la “Propuesta de Resolución” formalizada en el marco de éste por las alegaciones planteadas por la representación de la entidad mercantil “Riocan Promociones, S.L.”.

Segundo.- Se consideran probados y, así se declaran, los siguientes hechos: La apertura de un establecimiento situado en la c/ Bernegal nº 2 de Costa Calma (T.M. Pájara), destinado a la actividad de “Bar-Restaurante” bajo la denominación de “El Jardín” y al desarrollo en el mismo de la actividad esporádica de “Mercadillo Artesanal”, sin disponer para ello de los oportunos títulos habilitantes y declarándose responsable por su participación en los mismos a la entidad mercantil “Riocan Promociones, S.L.”.

Tercero.- Declarar que los hechos consistentes en la apertura de un establecimiento emplazado en la c/ Bernegal nº 2 de Costa Calma (T.M. Pájara) para el desarrollo del uso de “Bar-Restaurante” son constitutivos de infracción administrativa tipificada y calificada de muy grave en el artículo 202.4.a) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Cuarto.- Señalar además que los hechos consistentes en el desarrollo de la actividad ocasional de “Mercadillo Artesanal” en las citadas dependencias, aún siendo calificados de falta

leve en virtud de lo establecido en el artículo 64. 3 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y otras medidas administrativas complementarias, no son susceptibles de ser sancionados, al haber prescrito esta infracción cometida por "Riocan Promociones, S.L."

Quinto.- Imponer a "Riocan Promociones, S.L." la sanción pecuniaria de 10.001 €uros, correspondiente a la falta muy grave prevista por el artículo 203.1.c) del Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Sexto.- Arbitrar en procedimiento administrativo autónomo la incoación, frente a la entidad mercantil responsable de las obras de urbanización del suelo afectado por el Plan Parcial de Cañada del Río, de expediente de declaración de incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada y de posible sustitución del Sistema de Actuación privado establecido, de Compensación, por el de Ejecución Forzosa en orden a ultimar las obras de urbanización pendientes y obtener el suelo que había de pasar a ser de titularidad municipal.

Séptimo.- Caso de no haberse incoado hasta el momento, iniciar, igualmente el procedimiento administrativo autónomo, expediente de revisión de la Licencia Municipal que fue objeto de otorgamiento mediante Decreto 1779/2003, de 23 de abril, en el marco del expediente 16/2003 A.E.).

Octavo.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad infractora, significándole que éste pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y contra la misma podrá 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, del 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 29/1988, 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, art. 123.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.- Recurso extraordinario de revisión ante el mismo órgano administrativo que adopta el presente acuerdo en los casos y plazos previstos en el art. 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la resolución impugnada cuando se trata de la causa 1ª, y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que lo sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Noveno.- Dar traslado del mismo a D. Francisco Batista Díaz, en su condición de denunciante de los hechos sancionados, así como a los servicios municipales que deban conocer del mismo.

11.2.- Dada cuenta del informe emitido por la Jefatura de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras de este Ayuntamiento, con referencia a lo actuado en el expediente 13/2017 D.U., y que reza como sigue:

"(...) A.- ANTECEDENTES.-

1º.- *Mediante Decreto de la Alcaldía registrado con fecha 19 de junio de 2017 en el Libro Municipal de Resoluciones o Decretos con el número de orden 1798, se resolvió lo siguiente:*

*"Primero.- Incoar expediente para la adopción de medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado, tal y como se establece en los artículos 176 y siguientes 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 ello conforme a las obras de edificación y construcción llevadas a cabo en la Avenida Jahn Reisen nº 6 de Costa Calma (T.M. Pájara) por la entidad mercantil "**Fuert-Can, S.L.**", en su condición de promotora, por tratarse de actos de edificación que no son objeto de orden de ejecución, que están sometidos a la obtención de previa Licencia Urbanística y que se han realizado sin dicho título habilitante.*

Segundo.- Requerir a la Policía Local la emisión de informe donde se compruebe si las obras de referencia disponen de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y/o cable, todo ello a los efectos de ordenar a las empresas suministradoras de servicios públicos la interrupción de la prestación de los mismos de observarse su existencia.

Tercero.- Con advertencia expresa de que por los Servicios Técnicos Municipales se han catalogado de no legalizables las actuaciones que se han desarrollado por "Fuert-Can, S.L.", en el inmueble sito en la Avenida Jahn Reisen nº 6 de Costa Calma (T.M. Pájara), dada su incompatibilidad con el ordenamiento y el planeamiento urbanístico municipal, emplazar a la sociedad citada para que, si éste fuera su deseo y en un plazo máximo de dos meses contados desde la notificación de la resolución que se formalice, solicite los títulos administrativos autorizatorios que a su parecer resulten legalmente exigibles, advirtiéndole de 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 en vía administrativa, comunicándoles que en caso de que se solicite la oportuna Licencia Urbanística se deberá aportar el correspondiente proyecto técnico visado, de conformidad con el artículo 2.c) del Real Decreto 1000/2010, de 5 de Agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio, así como las oportunas autorizaciones sectoriales previas y ajustándose la solicitud, tramitación y resolución de la legalización a las mismas reglas que para las licencias urbanísticas y otras autorizaciones que deban ser otorgadas.

Igualmente poner en conocimiento de la entidad mercantil interesada que, en caso de denegarse la legalización, o en el caso de que ésta no se haya instado en el plazo de dos meses 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.

Transcurrido el plazo de dos meses concedido, si la sociedad interesada incumple de modo voluntario y culpable la orden de restauración, se deberá incoar por el órgano competente el pertinente procedimiento sancionador.

Cuarto.- Igualmente sobre la base señalada por los Servicios Técnicos Municipales de que las obras de edificación llevadas a cabo en el inmueble sito en la Avenida Jahn Reisen nº 6 de Costa Calma (T.M. Pájara) no son legalizables, emplazar a la entidad mercantil "Fuert-Can, S.L." para que, en plazo no superior a dos meses y previa presentación del oportuno proyecto técnico que describa oportunamente las actuaciones a programadas para ello, lleven a cabo la restitución voluntaria de la realidad física alterada y ello mediante la demolición de lo ejecutado sin disponer del reglamentario título autorizador.

Quinto.- Comunicar al Registro de la Propiedad de Pájara, el inicio del procedimiento de restauración de la legalidad para su publicidad y la práctica de los asientos que procedan, conforme a la Legislación hipotecaria.

Sexto.- Notificar la presente resolución a la entidad mercantil "Fuert-Can, S.L.", significándole que contra la misma no cabe interponer recurso por alguno por ser acto de trámite, si bien contra las resoluciones y los actos de trámite que decidan, directa o indirectamente, el fondo del asunto, determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento, produzcan indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se podrá interponer el recurso potestativo de reposición que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad y anulabilidad previstos en los artículos 47 y 48 de la citada Ley y ello en plazo no superior a un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, siendo el plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso de reposición que pudiera formularse de un mes desde su interposición, todo ello en virtud de las prescripciones del artículo 124 de la citada Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Séptimo.- Trasladar la misma igualmente a D. Francisco Batista Díaz, en su condición de denunciante, para su debido conocimiento y efectos".

2º.- Formalmente notificada dicha resolución, consta la presentación por parte de la representación de la sociedad "Fuert-Can, S.L." con fecha 27 de julio de 2017 del escrito de alegaciones (R.E. nº 7186).

3º.- A través de Decreto de la Alcaldía registrado con fecha 17 de octubre de 2017 en el Libro Municipal de Resoluciones o Decretos con el número de orden 2762, se resolvió lo siguiente:

"Primero.- Desestimar las alegaciones presentadas por la representación de la sociedad "Fuert-Can, S.L." por los motivos expresados en el informe reproducido textualmente en la presente resolución.

"Segundo.- Considerar probados y así se declaran los siguientes hechos: Ejecución de obras de edificación y construcción que se han realizado por la entidad mercantil "Fuert-Can, S.L." en el inmueble emplazado en la Avenida Jahn Reisen nº 6 de Costa Calma (T.M. Pájara) sin disponer para ello de la preceptiva Licencia Urbanística Municipal y ello con base la documentación obrante en el presente expediente.

"Tercero.- Declarar ilegales y no legalizables los actos de edificación y construcción que se han desarrollado por la sociedad "Fuert-Can, S.L." en el inmueble sito en la Avenida Jahn Reisen nº 6 de Costa Calma, en este Término Municipal, dado que los mismos son incompatibles con el ordenamiento y el planeamiento urbanístico municipal, tal y como se ha aseverado en los servicios técnicos y jurídicos municipales.

"Cuarto.- Decretar la demolición de los actos de edificación y construcción enunciados en los apartados "Segundo" y "Tercero" anteriores y confirmar a la entidad mercantil "Fuert-Can, S.L.", en su condición de promotora de éstos, obligada a la reposición del orden jurídico vulnerado por los actos en cuestión y ello conforme a los siguientes extremos extraídos del informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal (Sr. Bravo Muñoz) con fecha 3 de diciembre de 2014:

1.- Presupuesto y mediciones provisionales de la actuación:

a.- Demolición de edificación existente:

CANTIDAD	DESCRIPCION	PRECIO UNITARIO (€)	TOTAL (€)
36,00	M3 Demolición total de edificio por medios mecánicos	8,29	298,44
20,00	M3 transporte de escombros en camión	13,65	273,00
	TOTAL		571,44

b.- Seguridad y salud:

CANTIDAD	DESCRIPCION	PRECIO UNITARIO (€)	TOTAL (€)
2,00	Ud. Gafa antipolvo, de acetato, con ventilación indirecta	2,79	5,58
2,00	Ud. Casco de seguridad	2,88	5,76
2,00	Ud. Auricular protector auditivo 25 dB	10,55	21,10
2,00	Ud. Guantes de cuero forrado, con dorso de algodón rayado (par)	3,25	6,50
2,00	Ud. Bota de lona y serraje, con puntera y plantilla metálica (par)	25,13	50,26
2,00	Ud. Chaleco reflectante	6,17	12,34
2,00	Ud. Mono de algodón azulina con doble cremallera	15,97	31,94
	SUBTOTAL PROTECCIONES PERSONALES		133,48
1,00	Ud. Señal de cartel obras de PVC, sin soporte metálico	6,83	6,83
1	Ud. Señal "Vado Permanente" de aluminio, sin soporte metálico	19,68	19,68
1	Ud. Extintor portal 21 A – 113 B	48,56	48,56
10	M. Barandilla de protección	6,49	64,90
	SUBTOTAL PROTECCIONES COLECTIVAS		139,97
	TOTAL		273,45

RESUMEN

Demolición	571,44 €
Seguridad y Salud	273,45 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	844,89 €
16,00 % Gastos generales	135,18 €
6,00 % Beneficio industrial	50,59 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	1.030,76 €
7,00 I.G.I.C.	72,15 €
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	1.102,91 €

2.- Plazo de ejecución: El plazo para la ejecución de la demolición ordenada es de UN MES.

Quinto.- Advertir a la citada mercantil de que de no proceder voluntariamente al restablecimiento del orden jurídico vulnerado, se procederá a incoar procedimiento de ejecución subsidiaria de la demolición del inmueble sito en la Avenida Jahn Reisen nº 6 de Costa Calma (T.M. Pájara), toda vez que ya fue señalada la condición de no legalizable de las obras de edificación y construcción llevadas a cabo, y la ilegalidad de las mismas mediante la Resolución de la Alcaldía 1798/2017, de 19 de junio, en los apartados "Tercero" y "Cuarto" de su parte dispositiva, y que no han sido atendidas por la sociedad "Fuert-Can, S.L." las órdenes de ejecución que la misma contenía respecto del restablecimiento del orden jurídico perturbado de las obras denunciadas en los plazos otorgados.

Sexto.- Conferir a los interesados un plazo de diez días para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes en defensa de sus intereses, y comunicándoles la relación detallada de los documentos que integran el expediente y de los que podrá obtener copia: (...)

Séptimo.- Notificar la presente resolución a la entidad mercantil "Fuert-Can, S.L.", (...)

Octavo.- Trasladar la misma igualmente a D. Francisco Batista Díaz, en su condición de denunciante, así como a los Servicios Municipales que deban conocer de la misma, para su debido conocimiento y efectos".

4º.- Notificada dicha resolución a los interesados, consta la presentación por parte de la representación de la sociedad "Fuert-Can, S.L." con fecha 3 de noviembre de 2017 del escrito de alegaciones (R.E. nº 10027), el cual ha sido objeto de informe por parte del Técnico de Administración General (Sr. Medina Manrique), el cual reza textualmente como sigue:

"(...) **I.- OBJETO.-**

Constituye el objeto de este Informe analizar las alegaciones formuladas por los Sres. Sánchez Herrera y Pérez Saavedra, en nombre y representación de la mercantil "Fuer Can, S.L.". Estas manifestaciones, recogidas en dos puntos, comienzan su formulación de idéntica forma, "la Administración admite"(...):

Primero –y de una forma implícita- que "(...) las obras objeto de restablecimiento del orden jurídico territorial, urbanístico y medioambiental perturbado no fueron promovidas por Fuer Can S.L., y que su condición de interesado en el procedimiento deriva de que ostenta la titularidad del inmueble en el que se asientan las edificaciones. Pues bien es claro que Fuer can, SL no ostenta en el indicado procedimiento la condición de interesado que se menciona en el artículo 177 números 2 y 4, puesto que la condición de interesado la ostentaría el promotor y explotador de las obras o instalaciones (...)". Continúan los interesados aludiendo al artículo 353.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, para terminar este primer bloque de su escrito entendiendo del mismo que "(...) que descarta al propietario del suelo si éste ni promueve, ni realiza ni es responsable de dicha actuación".

Segunda.- El segundo bloque, también basado en la "admisión "de la Administración de que "nos encontramos ante una edificación que se erigió hace bastante tiempo, sin precisar más detalles, lo que indirectamente viene a reconocer que la aludida edificación se erigió bastantes años antes de que entrase en vigor el TRLOTENC, y por supuesto antes de que entrase en el artículo 177 y ss. de la citada norma, con olvido de que el artículo 9.3 de la CE impide la retroactividad de las disposiciones sancionadoras o restrictivas de derechos individuales, lo que sin duda nos obliga a acudir a lo dispuesto en los artículos 184, 185 y 188 del TRLSOU aprobado por R.D. 1346/1976, de 9 de abril, en cuanto a marco normativo vigente al tiempo de la promoción, construcción y explotación de las obras en cuestión, y que obviamente la Administración municipal no ha aplicado, incurriendo con ello el procedimiento en causa de anulabilidad".

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

PREVIA.- *Consta en el expediente Informe Técnico de Cumplimiento de la Normativa Urbanística de Aplicación y Valoración del Coste de legalización o demolición, elaborado, en relación a la edificación, por quien fuera Arquitecto municipal, D. Juan Bravo Muñoz, de fecha 3 de diciembre de 2014 del que transcribiré, a modo introductorio, lo siguiente:*

"A.- Evaluación técnica de la posibilidad de inclusión de la edificación y la actividad objeto de informe dentro de las permitidas por la normativa urbanística de aplicación.

1.- De los antecedentes vertidos en el presente informe, quien suscribe considera que no exista duda respecto a las siguientes consideraciones:

- a) Las edificaciones objeto de informe se sitúa en una zona que ostenta la clasificación, según el Plan General de Ordenación Vigente, de suelo urbano.*
- b) El suelo urbano citado conforma un Ámbito denominado también por el Plan General vigente "Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5) – Cañada del Río". Esta denominación obedece a la remisión que el Plan General vigente establece respecto a la normativa urbanística que se aplica en dicho Ámbito, que es la del Plan Parcial "Cañada del Río".*
- c) 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.

- d) Partiendo de la base de que el Plan General vigente no se encuentra adaptado al TR-LOTCENC'00 y que, por tanto, no incluye categorizaciones de suelo urbano, se constata desde el presente informe que el entorno en el que se sitúa la edificación objeto de informe puede categorizarse "de hecho", como suelo urbano consolidado por la urbanización, por contar con los servicios urbanos establecidos en los artículos 50 y 51 del TR-LOTCENC'00, con las características que se especifican en dichos artículos. La superficie de suelo concreta que pueda ostentar esta categorización se delimitaría en caso de ser necesario para el objeto del expediente que se ha incoado.*
- e) Dada la calificación del área que nos ocupa, también ha de considerarse que forma parte de los suelos objeto de cesión obligatoria y gratuita por parte del promotor a favor del Ayuntamiento de Pájara, desde todas las legislaciones urbanísticas que han estado vigentes desde que se incorpora dicha área al planeamiento. Asimismo, no se han llegado a formalizar, ni al amparo del desarrollo de un sistema de actuación, ni de ninguna otra manera, la mayor parte de las cesiones especificadas y, entre ellas, la del suelo que nos ocupa. A los efectos que procedan, se especifica que el Plan Parcial establecía un concreto sistema de actuación, el privado de Compensación, reconocido además por todos los documentos de planeamiento general que se han considerado operativos en el municipio, incluido el Plan General vigente.*
- f) Hasta la fecha no consta que el promotor de la urbanización o la empresa encargada de las obras de urbanización, haya solicitado la recepción de la urbanización del inicialmente sector de suelo urbanizable y actualmente ámbito de suelo urbano que nos ocupa, ni de las urbanizaciones interiores de ninguno de los polígonos en que se subdivide. Asimismo, ha de constatar que ha transcurrido el plazo establecido desde el planeamiento de aplicación para la ejecución y recepción de la urbanización por parte de la Administración.*
- g) Como consecuencia de lo especificado en los apartados e) y f) anteriores, hemos de constatar que se han producido incumplimientos por parte del promotor en relación a las obligaciones que le atribuye la legislación urbanística vigente respecto a la ejecución jurídica y material del inicialmente Sector de Suelo Urbanizable y hoy Ámbito de Suelo Urbano. Esta constatación llevó a la Corporación a incoar a la entidad mercantil "Fuert-Can, S. L.", en su condición de responsable de las obras de urbanización del suelo afectado por el Plan Parcial, expediente de declaración de incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada y de posible sustitución del Sistema de Actuación privado establecido, de Compensación, por el de Ejecución Forzosa en orden a ultimar las obras de urbanización pendientes y obtener el suelo que había de pasar a ser de titularidad municipal. Consta asimismo que el expediente citado decayó, por exceso en el plazo de su tramitación.*

2.- Con los extremos constatados en el apartado A.1 anterior, entendemos que se reconoce claramente, entre otras cuestiones, tanto la calificación urbanística de la zona que nos ocupa, como la normativa que le resulta de aplicación, que son, efectivamente, las del Plan Parcial "Cañada del Río", extremos que han sido reconocidos por todos los planeamientos generales que se han considerado operativos en el municipio, incluido el Plan General vigente.

Habida cuenta de la calificación del área que nos ocupa como Zona Verde Pública, la normativa citada se concreta en el artículo 19 del apartado nº 1 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, denominado "Régimen Urbanístico del Suelo", del que transcribimos la parte correspondiente al área que nos ocupa:

"Los usos autorizados (en el sector de Suelo Urbanizable, posteriormente Ámbito de Suelo Urbano) son los siguientes:

-Uso público general: comprende los espacios de uso público: parques y jardines y viario rodado y peatonal. En estas zonas podrá autorizarse la instalación de KIOSCOS de refrescos, periódicos, etc. o aquellos de uso público tales como cabinas telefónicas, depósitos de agua, plantas depuradoras o desalinizadoras, etc. de dimensión inferior a 300 m² modular. Estos últimos usos han de implementarse de forma enterrada y ajardinándolos de forma que no causen más que el mínimo impacto."

Posteriormente se remarca, en el artículo 29 del apartado nº 2 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, denominado "Ordenanzas comunes", lo siguiente:

"Condiciones Generales de uso.

Sólo se autorizan los usos señalados en el Plan y que en las Ordenanzas Particulares se establecen en cada Polígono de actuación."

En cuanto se refiere a la edificación objeto de informe, quien suscribe considera que no puede ser asimilada a los "kioscos" a los que hace referencia el precepto legal, dado su tamaño y su morfología estructural y constructiva. Por tanto, no puede considerarse una edificación permitida desde la normativa urbanística de aplicación, resultando por tanto una edificación no legalizable.

En idénticos términos debe actuarse en relación a la actividad que se desarrolla en la edificación, de "Oficina de Intermediación Turística", no asimilable a las actividades de venta permitidas por el planeamiento en los citados "kioscos".

PRIMERA.- Empecé mi anterior informe obrante en este expediente, proclamando que la Constitución española consagra la imprescriptibilidad de los bienes de dominio público en su artículo 132.

Establecida la premisa anterior, decir que Fuertcan S.L. resulta forzada en virtud del planeamiento, y en su calidad de adjudicataria del PAU, a la cesión gratuita y obligatoria, entre otros, de los terrenos donde se encuentra la edificación objeto de este Informe, además de devenir, como titular de estos terrenos, obligada a la reposición del orden jurídico perturbado, esto es a la demolición.

El art. 166.1.b) del TRLOTENC, sujetaba a licencia "las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta".

Así mismo el artículo 189.2 del TRLOTENC, formulaba una presunción de la responsabilidad, es cierto que " iuris tantum", -"salvo prueba en contrario", considerando "igualmente responsable al titular del derecho a edificar o usar el suelo sobre el cual se cometa o hubiera cometido la infracción". Esta responsabilidad encuentra su fundamento, como se ha dicho en una presunción, que en relación al conocimiento de los hechos, pesa sobre el titular de la finca en la que se erige la edificación, contra lo cual únicamente cabe la demostración del desconocimiento de los hechos. Postura que se mantiene por el legislador, según se deriva del tenor del artículo 395.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y Espacios Protegidos de Canarias, cuando establece que "se considerará también como promotor el propietario del suelo en el cual se cometa la infracción, salvo prueba en contrario". Esto no resulta causal, habida cuenta de que entre los deberes relacionados entre el "Contenido urbanístico de la propiedad del suelo" , que aparecen relacionados en el artículo 59 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, ya se prevé la de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación y conservar las construcciones e instalaciones existentes, la de solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, o la de cumplir lo preceptuado por los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación de aplicación, por citar algunas...Y estas obligaciones y responsabilidades del titular no son nuevas, pues ya se recogían en la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, donde ya se responsabilizaba al propietario del terreno -entre otros- de las infracciones que se cometieren por ejecutarlas sin aquélla (- licencia-) o con inobservancia de sus cláusulas legítimas.

Citar la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, viene a colación de la otra línea argumental esgrimida por los actuantes, que defienden la aplicación del marco normativo del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, mediante el que se aprobada el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Ordenación Urbana, "vigente al tiempo de la promoción, construcción y explotación de las obras en cuestión(...)", lo que podría- según defienden- arrastrar "con ello el procedimiento en causa de anulabilidad".

Pues bien, y partiendo de que según exponía el arquitecto municipal en su informe de fecha 3 de diciembre de 2014, "la edificación tiene una antigüedad de 14 años aproximadamente, pero no se sabe si dicha antigüedad parte de un estado de total y completa terminación o no(...)", si el TRLOTENC entró en vigor el 15 de mayo de 2.000, pudiera ocurrir, o no, que esta construcción y las demás asentadas en esta finca se hubieran finalizado con anterioridad a esta fecha, pero esta circunstancia no creo que pudiese haber generado indefensión a los actuantes, a quien competiría en cualquier caso demostrar la fecha en que se había producido la completa y total terminación de las obras perpetradas sin licencia (la jurisprudencia es clara con respecto a esta última cuestión); y digo esto porque si nos dirigimos al Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, como proponen los representantes de Fuerca SL, el artículo 188.1 remite para las obras ya consumadas que se realizaren sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes al procedimiento previsto en el artículo 185, y ello sin limitaciones de plazo. Continuando, éste artículo 185, para los casos en que no se solicite licencia o ésta no pudiese "otorgarse por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las ordenanzas, se procederá

conforme a lo dispuesto en los números 3 y 4 del artículo anterior". Por su parte, el artículo 185.3 y 4 reflejaba el siguiente tenor:

"3. Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada licencia, o sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las ordenanzas.

4. Si el Ayuntamiento no procediera a la demolición en el plazo de un mes, contado desde la expiración del término a que se refiere el número precedente, o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde o el Gobernador civil dispondrá directamente dicha demolición, a costa asimismo del interesado".

En definitiva ya en 1976, se preveía la demolición como forma de restablecimiento del orden jurídico perturbado, como medida de protección de las zonas verdes o espacios públicos. Pero esto no era nuevo, sino la continuación de un conjunto de líneas de actuación que se habían consagrado en 1956, con la Ley de 12 de mayo del Suelo y de Ordenación Urbana, que supusieron la fractura o rotura de una concepción "privatista" de la propiedad mantenida desde finales del S. XIX, y proclamada por los artículos 348 y 350 del Código Civil, frente a un concepto de nueva aparición "**la función social de la propiedad**", lo que significaba que desde ese momento el urbanismo supondría la subordinación de la propiedad privada al interés general, que se manifestaría por medio del planeamiento urbanístico; la propiedad urbanística desde ese momento se encontraría reglada, y cambiaría radicalmente la concepción del ius aedificandi, que tan pocas variaciones históricamente había sufrido.

Entre estas novedades el artículo 165 de la Ley de 12 de mayo de 1956 sometía a la previa obtención de licencia, entre otras actuaciones, "(...) las parcelaciones y reparcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las existentes (...)", facultando en su artículo 171.2, para demoler las obras o impedir los usos cuya licencia hubiera sido improcedente o que no se ajustaren a las citadas condiciones, (...).

TERCERA.- Es necesario comenzar este último apartado volviendo a recordar, que las cesiones obligatorias de terrenos destinados a viales y zonas verdes no dependen de la voluntad del promotor y se producen "**ex lege**". Ya se aludía en la Propuesta de Resolución a que Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su sentencia de 12 de julio de 2012, rec. 3389/2010, establecía como decisivo para la delimitación del estatuto jurídico de la propiedad la calificación urbanística.

También recordábamos que las Bases Regulatoras del Concurso Público para adjudicar la Formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanística en la Finca Cañada del Río, al respecto de las cesiones gratuitas, la Base Novena establecía que:

"Las cesiones gratuitas de terrenos se materializarán "ipso iure", desde el momento en que se adjudique definitivamente el Concurso. **Si el adjudicatario fuese el propietario de los terrenos afectados, y si esto no sucediese, las obligaciones de cesión nacen**

desde el instante en que por cualquier medio lícito el adjudicatario adquiriese el pleno dominio de los terrenos afectados por el P.A.U. (...)".

Nos encontramos pues ante un claro incumplimiento de la transcrita obligación de materialización de las cesiones obligatorias y gratuitas al que como promotor del P.A.U. y del Plan Parcial viene obligada la citada mercantil. De dicho proceder se daba cuenta por el Arquitecto Municipal en los siguientes términos:

"(...) 6.- Como consecuencia de lo especificado en apartados anteriores, en especial en el nº 5, hemos de constatar que se han producido incumplimientos por parte del promotor en relación a las obligaciones que le atribuye la legislación urbanística vigente respecto a la ejecución jurídica y material del inicialmente Sector de Suelo Urbanizable y hoy Ámbito de Suelo Urbano. Esta constatación llevó a la Corporación, sobre la base de los correspondientes informes técnico y jurídico, en aplicación del artículo 123.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto nº 183/2.004, de 21 de Diciembre (B.O.C. nº 17 de 26 de Enero de 2.005), y a través de Decreto 5.686/2.008, de 4 de Diciembre, de la Señora Concejala Delegada de Urbanismo, Cultura, Comunicación y Prensa Doña Rosa Bella Cabrera Noda, a incoar a la entidad mercantil "Fuert-Can, S. L.", en su condición de responsable de las obras de urbanización del suelo afectado por el Plan Parcial, expediente de declaración de incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada y de posible sustitución del Sistema de Actuación privado establecido, de Compensación, por el de Ejecución Forzosa en orden a ultimar las obras de urbanización pendientes y obtener el suelo que había de pasar a ser de titularidad municipal".

Así las cosas, también se constata por el arquitecto municipal que el mencionado expediente de declaración de incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada, por parte de la mercantil Fuertcan, S.L., finalmente fue objeto de archivo, al transcurrir el plazo máximo legal para dictar y notificar su resolución. No obstante lo cual, continuaba exponiendo Juan Bravo que "(...) después de la caducidad del procedimiento incoado, no consta a quien suscribe que se hayan dado pasos por parte de la Administración o por parte de la promoción del Plan Parcial en orden a **resolver los problemas resultantes de las carencias de ejecución jurídica y material del suelo que nos ocupa (...)**".

Así llegado este punto, únicamente puedo terminar aconsejando, dadas las circunstancias, la necesidad y oportunidad legal de retomar, por parte de este Ayuntamiento, la incoación contra "Fuertcan S.A." de un nuevo expediente de declaración de incumplimiento de sus deberes legales y obligaciones.

CONCLUSIONES.- Han quedado acreditados en el expediente los siguientes hechos:

- Fuertcan, S.L., es la titular de la finca donde se asienta ésta y otras edificaciones.
- Fuertcan, S.L., viene obligada a la cesión de esos terrenos declarados de obligatoria y gratuita cesión, destinados a zonas verdes en virtud del planeamiento vigente.
- Las distintas legislaciones que pudieren ser de aplicación, en virtud del tiempo en que se entendiese totalmente concluidas las obras, son coincidentes, en cuanto a que las

construcciones realizadas en suelos de este tipo, finalmente, y dada su imposible legalización, acabarán siendo objeto de demolición.

- *El Técnico que suscribe entiende la necesidad y oportunidad legal de incoar a la entidad mercantil "Fuert-Can, S. L.", en su condición de responsable de las obras de urbanización del suelo afectado por el Plan Parcial, expediente de declaración de incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada y de posible sustitución del Sistema de Actuación privado establecido, de Compensación, por el de Ejecución Forzosa en orden a ultimar las obras de urbanización pendientes y obtener el suelo que había de pasar a ser de titularidad municipal.*

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.- Desestimar íntegramente las alegaciones presentadas por la representación de la sociedad "Fuert-Can, S.L.", por los motivos expresados en este informe y anteriormente en la Resolución 2762/2017, de 17 de octubre.

Segundo.- El acuerdo que se adopte por la Junta de Gobierno Local, se notificará a los interesados significándoles que el mismo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y contra la misma podrá interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del 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 29/1988, 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, art. 123.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

3.- Recurso extraordinario de revisión ante el mismo órgano administrativo que dicta el presente acuerdo en los casos y plazos previstos en el art. 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la resolución impugnada cuando se trata de la causa 1ª, y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que lo sentencia judicial quedó firme, en los demás casos".

B.- CONSIDERACIONES.-

1º.- Prescribía el artículo 182 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias "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 caso de reincidencia"; a contrario sensu por tanto, frente a actos de transformación del suelo ilegales y no legalizables, respecto de los que su promotor no procede a la restitución voluntaria de la realidad física alterada, cabría la incoación del oportuno procedimiento sancionador.

En el presente caso, si bien no es posible la tramitación del citado expediente sancionador dado que se trataba de una infracción muy grave y respecto de la que los Servicios Técnicos Municipales declararon que su prescripción se produciría a los cuatro años desde la total y completa terminación de las obras de edificación que nos ocupan, la cual, según el informe policial obrante en el expediente, podría datar de diciembre de 2001, sí que sería factible que se arbitrara el cumplimiento forzoso del restablecimiento del orden jurídico perturbado a la vista de la inactividad de la entidad mercantil "Fuert-Can, S.L."

2º.- Las Administraciones Públicas, a través de sus órganos competentes en cada caso, podrán proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de los actos administrativos, salvo en los supuestos en que se suspenda la ejecución de acuerdo con la Ley, o cuando la Constitución o la Ley exijan la intervención de un órgano judicial

La ejecución forzosa por las Administraciones Públicas se efectuará, respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:

- Apremio sobre el patrimonio.
- Ejecución subsidiaria.
- Multa coercitiva.
- Compulsión sobre las personas.

La ejecución subsidiaria cabe cuando se trata de actos que, por no ser personalísimos, pueden ser realizados por sujeto distinto del obligado. En este supuesto, las Administraciones Públicas realizarán el acto por sí o a través de las personas que determinen, a costa del obligado.

3º.- La Legislación aplicable viene determinada por:

- El artículo 18.2 de la Constitución Española de 27 de diciembre de 1978.
- Los artículos 99 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- El artículo 191.bis 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 la Disposición Transitoria Decimosexta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4º.- *El procedimiento para llevar a cabo la ejecución forzosa del restablecimiento urbanístico señalada por los Servicios Jurídicos Municipales es el siguiente:*

A. *Se deberá realizar visita de inspección por parte de los Servicios Municipales (Policía Local) al ámbito donde se situaban los hechos objeto del presente informe y de constatarse que no se ha procedido a la demolición precisa para conseguir la restitución voluntaria de la realidad física alterada, al objeto de cumplir la obligación que se deriva de las resoluciones municipales la Alcaldía deberá dar audiencia a la sociedad interesada por un plazo de diez a quince días, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a los efectos de que alegue y presente los documentos y justificaciones que estime pertinentes antes de redactar la propuesta de resolución del expediente de cumplimiento forzoso del establecimiento del orden jurídico.*

B. *Concluido el plazo de audiencia, y a la vista de las alegaciones formuladas al respecto, la Alcaldía deberá ordenar, en su caso, la ejecución de la demolición repetidamente requerida, solicitando a la sociedad citada para la ejecución de la misma en un plazo determinado.*

Asimismo deberá apercibir a la empresa interesada de que si no ejecuta la demolición en el plazo estipulado, se procederá a ejecutar las actuaciones subsidiariamente por el Ayuntamiento, todo ello con advertencia expresa de la imposición previa de multas coercitivas por cuantía máxima cada una de 2.000 Euros, hasta lograr la total restauración de la legalidad infringida y que podrá ser reiterada con carácter mensual y en un número máximo de seis y fijándose el importe de éstas teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

- 1.º) La existencia de intencionalidad o reiteración en el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.*
- 2.º) La naturaleza de los perjuicios causados.*
- 3.º) El retraso en el cumplimiento de la obligación de reparar.*

Esta resolución deberá ser notificada a los interesados. En caso de impago por los obligados, el importe de las multas coercitivas se exigirán por vía de apremio.

C. *Transcurrido el plazo, los Servicios Técnicos y/o la Policía Local realizarán visita de comprobación e informarán sobre si se ha procedido a la ejecución de las actuaciones materiales objeto del presente expediente.*

D. *Si en el informe se establece que no se ha realizado la demolición de referencia, la Alcaldía deberá resolver la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, ya sea de manera directa o por medio de un tercero, teniendo en cuenta que su contratación deberá realizarse por medio de la Ley de Contratos del Sector Público. Esta resolución será notificada a los interesados.*

E. Asimismo, deberá requerirse el importe de los gastos, daños y perjuicios; dicho importe podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a la espera de la liquidación definitiva

F. Realizadas las actuaciones materiales por parte del Ayuntamiento, los Servicios Técnicos Municipales valorarán los gastos realizados, remitiendo el informe al Ayuntamiento, que aprobará la cuenta de gastos por Resolución de Alcaldía y procederá al requerimiento para su pago, notificándose a los interesados, teniéndose en cuenta que si tras el requerimiento del pago de los gastos no se produce el mismo, deberá comenzar el expediente de recaudación en vía de apremio.

5º.- Centrándonos en lo actuado hasta el momento en el presente expediente nos encontramos con lo siguiente:

- Que en virtud del Decreto de la Alcaldía nº 2762/2017, entre otras cuestiones, se han declarado ilegales y no legalizables los actos de edificación y construcción que se han desarrollado por la sociedad "Fuert-Can, S.L." en el inmueble situado en la Avenida Jahn Reisen nº 6 de Costa Calma (T.M. Pájara) y se ha puesto en conocimiento de dicha sociedad no sólo ese dato de relevancia vital sino además el coste cifrado por los Servicios Técnicos Municipal respecto de la demolición de la citada edificación.
- Que lo alegado por la citada entidad mercantil respecto a dicha resolución debe ser desestimado, según consta en el informe jurídico reproducido en el apartado 4º de los "Antecedentes".
- Que se desconoce si por "Fuert-Can, S.L." se ha procedido a la demolición voluntaria de la edificación radicada en la Avenida Jahn Reisen nº 6 de Costa Calma, por lo debiera requerirse el oportuno informe a la Policía Local al respecto de verificar dicho extremo.

C.- CONCLUSIÓN.-

Así las cosas se eleva a la Junta de Gobierno Local, la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCION:

Primero.- Desestimar íntegramente las alegaciones presentadas por la representación de la entidad mercantil "Fuert-Can, S.L." en contra del Decreto de la Alcaldía nº 2762/2017 y ello con fundamento en los extremos expresados en el informe jurídico anteriormente reproducido, reiterando que dicho acto de transformación del suelo, radicado en la Avenida Jahn Reisen nº 6 de Costa Calma (T.M. Pájara), es ilegal y no legalizable según se determinó en la resolución municipal enunciada.

Segundo.- Requerir de la Policía Local la emisión de informe donde, previa la realización de las comprobaciones pertinentes, se deje constancia de si por la sociedad citada se ha llevado a cabo o no la demolición de la edificación de referencia, todo ello en orden a posibilitar la restitución voluntaria del orden jurídico perturbado por ésta al llevar a cabo su edificación sin disponer del oportuno título autorizador.

Tercero.- *Apercibir a la sociedad "Fuert-Can, S.L." de que, de constatarse que no se ha procedido a derruir la edificación citada, se procederá a la incoación, en procedimiento administrativo autónomo, de expediente de cumplimiento forzoso del restablecimiento del orden jurídico perturbado por ésta, en cuyo marco el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de la misma previa imposición de multas coercitivas por cuantía máxima cada una de 2.000 Euros, hasta lograr la total restauración de la legalidad infringida y que podrá ser reiterada con carácter mensual y en un número máximo de seis, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 191.bis 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 la Disposición Transitoria Decimosexta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

Cuarto.- *Notificar la resolución que se formalice a la sociedad interesada, con ofrecimiento a los mismos del régimen de recursos procedente.*

Quinto.- *Dar traslado de la misma igualmente al denunciante de los hechos ...".*

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 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Desestimar íntegramente las alegaciones presentadas por la representación de la entidad mercantil "Fuert-Can, S.L." en contra del Decreto de la Alcaldía nº 2762/2017 y ello con fundamento en los extremos expresados en el informe jurídico anteriormente reproducido, reiterando que dicho acto de transformación del suelo, radicado en la Avenida Jahn Reisen nº 6 de Costa Calma (T.M. Pájara), es ilegal y no legalizable según se determinó en la resolución municipal enunciada.

Segundo.- Requerir de la Policía Local la emisión de informe donde, previa la realización de las comprobaciones pertinentes, se deje constancia de si por la sociedad citada se ha llevado a cabo o no la demolición de la edificación de referencia, todo ello en orden a posibilitar la restitución voluntaria del orden jurídico perturbado por ésta al llevar a cabo su edificación sin disponer del oportuno título autorizador.

Tercero.- *Apercibir a la sociedad "Fuert-Can, S.L." de que, de constatarse que no se ha procedido a derruir la edificación citada, se procederá a la incoación, en procedimiento administrativo autónomo, de expediente de cumplimiento forzoso del restablecimiento del orden jurídico perturbado por ésta, en cuyo marco el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de la misma previa imposición de multas coercitivas por cuantía máxima cada una de 2.000 Euros, hasta lograr la total restauración de la legalidad infringida y que podrá ser reiterada con carácter mensual y en un número máximo de seis, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 191.bis 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 la Disposición Transitoria Decimosexta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad citada, significándole que el mismo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2

de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y contra la misma podrá 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, del 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 29/1988, 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 citada Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

3.- Recurso extraordinario de revisión ante el mismo órgano administrativo que dicta el presente acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la resolución impugnada cuando se trata de la causa 1ª, y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que lo sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Quinto.- Dar traslado del mismo igualmente a D. Francisco Batista Díaz, en su condición de denunciante de los hechos citados, 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 cinco minutos del día de la fecha, de todo lo cual, yo la Secretaria General, doy fe.