

**ACTA DE LA SESION ORDINARIA**  
**CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**  
**EL DIA 24 DE ABRIL DE 2017**

**ASISTENCIA:**

- **Presidencia:**  
D. Rafael Perdomo Betancor.
  
- **Concejales:**  
Dña. Damiana Pilar Saavedra Hernández.  
Dña. Rosa Bella Cabrera Noda.  
D. Jordani Antonio Cabrera Soto.  
D. Farés Sosa Rodríguez.  
D. Jorge Martín Brito.
  
- **Secretaria General:**  
Dña. Clàudia Ravetllat Vergés.

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas del día veinticuatro de abril 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 1136/2017, de 19 de abril.

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 10 de abril 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 conformidad con el

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

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

**2.1.-** Dada cuenta del informe-propuesta emitido por la Concejala Delegada de Educación (Sra. Placeres Hierro), en el marco del expediente 62/2017, que reza como sigue:

*"Dada cuenta de la convocatoria para la concesión de subvenciones a las AMPAs del Municipio de Pájara aprobada por Decreto de la Alcaldía nº 5117/2006, de 2 de diciembre (BOP Las Palmas nº 151 – 16/Diciembre/2016).*

*RESULTANDO: Que por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 14 de marzo de 2017, se acordó lo siguiente:*

*Primero.- Proponer la concesión de subvención en materia de AMPAs del Municipio de Pájara a las solicitudes presentadas que figuran a continuación y por el importe que asimismo se indica:*

<b>AMPA</b>	<b>CIF</b>	<b>Cuantía Subvención</b>
PICO DE LA PILA	G35998400	2.883,71 €
BUTIHONDO	H35386853	6.031,58 €
JABLE HENDIDO	G35734375	6.084,71 €

*Segundo.- Conferir a los interesados un plazo de diez días a fin de que, durante el mismo y si así lo desearan, examinen el presente procedimiento administrativo que se pondrá de manifiesto en la Intervención de Fondos Municipal y formulen durante el mismo las alegaciones que a su derecho convenga.*

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

*RESULTANDO: Que formalmente notificado dicho acuerdo a las tres AMPAs beneficiarias y tal y como se ha certificado por la Secretaría General, sólo la representante del AMPA "Butihondo" formula, dentro del trámite de audiencia que le fue conferido, aceptación parcial de la cantidad inicialmente asignada y ello hasta el importe de 3.000 Euros.*

*En su virtud, esta Concejala, eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente*

### **PROPUESTA DE ACUERDO:**

*Primero.- Conceder las subvenciones en materia de AMPAs del Municipio de Pájara a las solicitudes que figuran a continuación y por el importe que se indica a la vista del resultado de trámite de audiencia conferido a los solicitantes:*

<b>AMPA</b>	<b>CIF</b>	<b>Cuantía Subvención</b>
PICO DE LA PILA	G35998400	2.883,71 €
BUTIHONDO	H35386853	3.000,00 €
JABLE HENDIDO	G35734375	6.084,71 €

Segundo.- Notificar el acuerdo que se formalice a las AMPAs solicitantes, con ofrecimiento a las mismas del régimen de recursos procedentes.

Tercero.- Dar traslado del mismo igualmente a los Servicios Económicos Municipales”.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros y 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 las subvenciones en materia de AMPAs del Municipio de Pájara a las solicitudes que figuran a continuación y por el importe que se indica a la vista del resultado de trámite de audiencia conferido a los solicitantes:

<b>AMPA</b>	<b>CIF</b>	<b>Cuantía Subvención</b>
PICO DE LA PILA	G35998400	2.883,71 €
BUTIHONDO	H35386853	3.000,00 €
JABLE HENDIDO	G35734375	6.084,71 €

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

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

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 123.2 de la referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

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

Tercero.- Dar traslado del mismo igualmente a los Servicios Económicos Municipales, para que sea llevado a puro y debido efecto.

**2.2.-** Dada cuenta del informe-propuesta emitido por el Concejal Delegado de Deportes de esta Corporación Local, el cual reza como sigue:

*"Dada cuenta del acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de 10 de abril de 2017, cuya parte dispositiva reza como sigue:*

*"Primero.- Proponer la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva para el fomento del Deporte para colectivos, clubes o asociaciones deportivas sin ánimo de lucro (Temporada 2015/2016) a las solicitudes formalmente presentadas por los clubes y asociaciones que figuran a continuación y por el importe que asimismo se indica:*

<i>ENTIDAD</i>	<i>IMPORTE SUBVENCION SEGÚN PUNTOS</i>
<i>Club Deportivo Chilegua</i>	<i>2.186,80 €</i>
<i>Unión Deportiva Playas de Sotavento</i>	<i>9.045,40 €</i>
<i>Club Deportivo L. C. Morro Jable Virgen Carmen (Sección Balonmano)</i>	<i>23.359,00 €</i>
<i>Unión Deportiva Jandía</i>	<i>8.051,40 €</i>
<i>Club Deportivo Rondanini Football University</i>	<i>9.443,00 €</i>
<i>Club Náutico Península de Jandía</i>	<i>5.665,80 €</i>
<i>Club de Artes Marciales El Jable</i>	<i>8.846,60 €</i>
<i>Club de Tenis Uf Que Fuerte</i>	<i>2.882,60 €</i>
<i>Escuela de Atletismo Morro Jable</i>	<i>11.132,80 €</i>
<i>Club Hijos del Mar</i>	<i>7.455,00 €</i>
<i>Club de Fútbol La Lajita</i>	<i>3.379,60 €</i>
<i>Club Deportivo Cofete</i>	<i>3.876,60 €</i>
<i>Club de Lucha Saladar de Jandía</i>	<i>4.671,80 €</i>

*Segundo.- Conferir a los interesados un plazo de diez días a fin de que, durante el mismo y si así lo desearan, examinen el presente procedimiento administrativo que se pondrá de manifiesto en la Intervención de Fondos Municipal y formulen durante el mismo las alegaciones que a su derecho convenga.*

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

*Cuarto.- Conforme a la estipulación de "Octava" de las bases que rigen la presente convocatoria de subvenciones, arbitrar la publicación del mismo igualmente en el página web municipal, a fin de que durante el plazo de diez días quien así lo considere oportuno pueda presentar las alegaciones que estime adecuadas en defensa de sus intereses".*

*RESULTANDO: Que en el precedente cuadro resumen se observa un error de transcripción en el importe de subvención inicialmente asignado al Club Deportivo de Lucha*

Canaria Morro Jable Virgen del Carmen (Sección Balonmano), toda vez que el expresado no se corresponde con aquél propuesto por esta Concejalía en su informe que igualmente fue reproducido en el acuerdo citado.

**RESULTANDO:** Que el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, señala que "Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos".

En su virtud, esta Concejalía, eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

**Primero.-** Tomar conocimiento del presente informe y conforme las prescripciones del artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, rectificar el acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local en sesión de 10 de abril de 2017, en el sentido de señalar que donde se enuncia:

**Primero.-** Proponer la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva para el fomento del Deporte para colectivos, clubes o asociaciones deportivas sin ánimo de lucro (Temporada 2015/2016) a las solicitudes formalmente presentadas por los clubes y asociaciones que figuran a continuación y por el importe que asimismo se indica:

ENTIDAD	IMPORTE SUBVENCION SEGÚN PUNTOS
Club Deportivo Chilegua	2.186,80 €
Unión Deportiva Playas de Sotavento	9.045,40 €
Club Deportivo L. C. Morro Jable Virgen Carmen (Sección Balonmano)	23.359,00 €
Unión Deportiva Jandía	8.051,40 €
Club Deportivo Rondanini Football Unversity	9.443,00 €
Club Náutico Península de Jandía	5.665,80 €
Club de Artes Marciales El Jable	8.846,60 €
Club de Tenis Uf Que Fuerte	2.882,60 €
Escuela de Atletismo Morro Jable	11.132,80 €
Club Hijos del Mar	7.455,00 €
Club de Fútbol La Lajita	3.379,60 €
Club Deportivo Cofete	3.876,60 €
Club de Lucha Saladar de Jandía	4.671,80 €

Debe especificarse conforme a los datos obrantes en el expediente de su razón lo siguiente:

**Primero.-** Proponer la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva para el fomento del Deporte para colectivos, clubes o asociaciones deportivas sin

ánimo de lucro (Temporada 2015/2016) a las solicitudes formalmente presentadas por los clubes y asociaciones que figuran a continuación y por el importe que asimismo se indica:

ENTIDAD	IMPORTE SUBVENCION SEGÚN PUNTOS
Club Deportivo Chilegua	2.186,80 €
Unión Deportiva Playas de Sotavento	9.045,40 €
Club Deportivo L. C. Morro Jable Virgen Carmen (Sección Balonmano)	13.459,75 €
Unión Deportiva Jandía	8.051,40 €
Club Deportivo Rondanini Football Unversity	9.443,00 €
Club Náutico Península de Jandía	5.665,80 €
Club de Artes Marciales El Jable	8.846,60 €
Club de Tenis Uf Que Fuerte	2.882,60 €
Escuela de Atletismo Morro Jable	11.132,80 €
Club Hijos del Mar	7.455,00 €
Club de Fútbol La Lajita	3.379,60 €
Club Deportivo Cofete	3.876,60 €
Club de Lucha Saladar de Jandía	4.671,80 €

Segundo.- Notificar el acuerdo que se formalice a los solicitantes, con ofrecimiento a los mismos del régimen de recursos procedente.

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

Primero.- Tomar conocimiento del informe-propuesta emitido por el Concejal Delegado de Deportes de esta Corporación Local y conforme las prescripciones del artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, rectificar el acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local en sesión de 10 de abril de 2017, en el sentido de señalar que donde se enuncia:

Primero.- Proponer la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva para el fomento del Deporte para colectivos, clubes o asociaciones deportivas sin ánimo de lucro (Temporada 2015/2016) a las solicitudes formalmente presentadas por los clubes y asociaciones que figuran a continuación y por el importe que asimismo se indica:

ENTIDAD	IMPORTE SUBVENCION SEGÚN PUNTOS
Club Deportivo Chilegua	2.186,80 €
Unión Deportiva Playas de Sotavento	9.045,40 €
<b>Club Deportivo L. C. Morro Jable Virgen Carmen (Sección Balonmano)</b>	<b>23.359,00 €</b>
Unión Deportiva Jandía	8.051,40 €
Club Deportivo Rondanini Football Unversity	9.443,00 €

<i>Club Náutico Península de Jandía</i>	<i>5.665,80 €</i>
<i>Club de Artes Marciales El Jable</i>	<i>8.846,60 €</i>
<i>Club de Tenis Uf Que Fuerte</i>	<i>2.882,60 €</i>
<i>Escuela de Atletismo Morro Jable</i>	<i>11.132,80 €</i>
<i>Club Hijos del Mar</i>	<i>7.455,00 €</i>
<i>Club de Fútbol La Lajita</i>	<i>3.379,60 €</i>
<i>Club Deportivo Cofete</i>	<i>3.876,60 €</i>
<i>Club de Lucha Saladar de Jandía</i>	<i>4.671,80 €</i>

Debe especificarse conforme a los datos obrantes en el expediente de su razón lo siguiente:

*“Primero.- Proponer la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva para el fomento del Deporte para colectivos, clubes o asociaciones deportivas sin ánimo de lucro (Temporada 2015/2016) a las solicitudes formalmente presentadas por los clubes y asociaciones que figuran a continuación y por el importe que asimismo se indica:*

<i>ENTIDAD</i>	<i>IMPORTE SUBVENCION SEGÚN PUNTOS</i>
<i>Club Deportivo Chilagua</i>	<i>2.186,80 €</i>
<i>Unión Deportiva Playas de Sotavento</i>	<i>9.045,40 €</i>
<b><i>Club Deportivo L. C. Morro Jable Virgen Carmen (Sección Balonmano)</i></b>	<b><i>13.459,75 €</i></b>
<i>Unión Deportiva Jandía</i>	<i>8.051,40 €</i>
<i>Club Deportivo Rondanini Football University</i>	<i>9.443,00 €</i>
<i>Club Náutico Península de Jandía</i>	<i>5.665,80 €</i>
<i>Club de Artes Marciales El Jable</i>	<i>8.846,60 €</i>
<i>Club de Tenis Uf Que Fuerte</i>	<i>2.882,60 €</i>
<i>Escuela de Atletismo Morro Jable</i>	<i>11.132,80 €</i>
<i>Club Hijos del Mar</i>	<i>7.455,00 €</i>
<i>Club de Fútbol La Lajita</i>	<i>3.379,60 €</i>
<i>Club Deportivo Cofete</i>	<i>3.876,60 €</i>
<i>Club de Lucha Saladar de Jandía</i>	<i>4.671,80 €</i>

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

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

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

notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 123.2 de la referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

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

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

No se presentó, para su resolución por la Junta de Gobierno Local, ninguna solicitud de Licencia de Actividades y/o Espectáculos Públicos.

### **CUARTO.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.-**

**4.1.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la entidad mercantil "**Costa Calma, S.A.**" (Rfa. Expte. 9/2015 L.S.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la segregación de una parcela y posterior agrupación de ésta a finca registral existente, sobre la que además existe una vivienda terminada y en uso en el momento actual, con objeto de adaptar la situación registral a la de propiedad y catastral reales, todo ello con emplazamiento en la parcela catastral referencia 6049501ES7164N0001JY, o parcela E-24 del antiguo Plan Especial de Adecuación al Plan General del Suelo Urbano Turístico "Bahía Calma", que resulta de la agrupación de las parcelas nº 59 (Finca Registral nº 2047) y nº 60 (A segregar de la Finca Registral nº 1070) del Plan Especial de Ordenación Turística de Costa Calma –anterior al citado anteriormente, en este Término Municipal, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

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

" ... *Antecedentes*

*1.- Hasta 1.978 no existió planeamiento general en Pájara, ni tampoco Normas Subsidiarias de Planeamiento. Como únicos instrumentos de ordenación territorial y urbanística se desarrollaron Planes Especiales Turísticos que, una vez aprobados definitivamente, sólo se desarrollaron parcialmente a nivel de urbanización y consolidación edificatoria. Uno de dichos planes fue el Plan Especial "Bahía Calma", aprobado por la entonces denominada Comisión Provincial de Urbanismo (en adelante, C.P.U.) el 7 de Diciembre de 1.971 (B.O.P. de Las Palmas de 29 de Enero de 1.972), que abarcaba una superficie de suelo de 172.500,00 metros cuadrados.*

*La eficacia de la aprobación definitiva del Plan Especial antes citado quedó sujeta al cumplimiento de algunos condicionantes. En este sentido, consta en esta oficina técnica escrito del Delegado Provincial Accidental de la Delegación Provincial de Las Palmas del Ministerio de la*



*Vivienda de fecha 22 de Marzo de 1.972 en el que se transcribe Providencia emitida por la C.P.U. con fecha 13 de Marzo de 1.972, según la cual se confirmaba el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la aprobación definitiva y, por tanto, la eficacia de la ordenación urbanística establecida desde el Plan Especial.*

*El Plan Especial clasifica el área de Bahía Calma como Suelo Urbano, y recoge el terreno objeto de informe como el conjunto de dos parcelas, la nº 59, de 1.415,00 m<sup>2</sup> de superficie, y la nº 60, de 600,00 m<sup>2</sup> de superficie, colindantes entre sí en sus frentes este-oeste, y con frente a vial peatonal, en parte y, en parte a vial rodado, en el lindero norte del conjunto de las dos.*

*A partir, tanto del documento técnico que respalda la petición de Licencia que nos ocupa, como de la documentación obrante en el Expediente y al Plan Especial citado, podemos constatar los siguientes extremos:*

- a) La parcela para la que se pide Licencia Municipal de Segregación a partir de la Finca Registral nº 1.070 se corresponde en situación, forma y linderos, aunque no en superficie, con la nº 60 del Plan Especial antes citado.*
- b) La parcela a la que se pretende agrupar la citada en el apartado a) anterior, que constituye la Finca Registral nº 2.047, se corresponde también en situación, forma y linderos, aunque no en superficie, con la nº 59 del Plan Especial citado.*
- c) El conjunto de las dos parcelas citadas se corresponde, por último, en situación, forma y linderos, aunque no en superficie, con la actual Parcela Catastral con Referencia completa nº 6049501ES7164N0001JY.*
- d) Las variaciones de superficie existentes en las dos fincas citadas, y entre el conjunto de las dos y la Parcela Catastral con la que se corresponderían no ha de considerarse sustancial.*

*2.- La Finca Registral nº 2.047, o Parcela nº 59 del Plan Especial citado en el apartado nº 1 anterior es propiedad de los solicitantes, según figura en Escritura Pública de compraventa otorgada por Doña Úrsula Susanna Schmidt y otros, a favor de Marcel Ferdinand Hollenstein, ante la Notaria del Ilustre colegio de Las Palmas Doña María Paz Samsó de Zárate, el 4 de Agosto de 2.015, con número 1.264 de protocolo, de la que obra fotocopia en el Expediente en cuyo marco se encuadra el presente informe. La superficie inscrita para la Finca Registral fue de 1.324,72 m<sup>2</sup>.*

*Dicha finca se encontraba ya ocupada por una edificación con uso residencial de vivienda unifamiliar aislada que, según consta en esta oficina técnica, fue promovida por Don Jean André Hefti, sobre la base de Proyecto de Ejecución firmado por el Aparejador Don Sabino Amador Amador, que no cuenta con visado colegial, obrante en los archivos municipales. La edificación citada fue ejecutada al amparo de Licencia Urbanística instada por Don Jean-André Hefti con fecha 27 de Octubre de 1.967, y otorgada con fecha 2 de Abril de 1.968 por Acuerdo de la entonces denominada Comisión Municipal Permanente del Ayuntamiento de Pájara (Expediente Municipal de Referencia nº 2/1.967 L.U.M.).*

*A partir de las ortofotos aéreas históricas de la zona disponibles, puede afirmarse que la volumetría que contaba con Licencia ya se encontraba terminada en el año 1.969, aunque no puede asegurarse que la edificación estuviera total y completamente terminada.*

*En el momento actual, no consta en esta oficina técnica que la edificación de referencia cuente con Licencia de Primera Ocupación ni con Cédula de Habitabilidad. Sí consta que la edificación de referencia, a partir de su volumetría original, ha experimentado ampliaciones ejecutadas sin la preceptiva Licencia Urbanística.*

*En la escritura de compraventa antes mencionada, se hace referencia a la existencia de unas construcciones que suman en total los 532,20 m<sup>2</sup> (según catastro cuenta con 553,00 m<sup>2</sup>) repartidos en tres edificaciones de 339,00 m<sup>2</sup>, 130,20 m<sup>2</sup> y 63,00 m<sup>2</sup> respectivamente.*

*3.- El Ayuntamiento de Pájara aborda una vez instaurado el periodo democrático la redacción de su primer Plan General de Ordenación Urbana, que es aprobado definitivamente por la C.P.U. con fecha 7 de Noviembre de 1978. Interpuesto recurso contencioso-administrativo, la Sala de lo Contencioso-Administrativa de Las Palmas resolvió, en sentencia de 9 de Julio de 1.980, anular dicha aprobación definitiva, siendo confirmado tal fallo por sentencia del Tribunal Supremo de 12 de Enero de 1.983.*

*A requerimiento de la C.P.U., el Ayuntamiento de Pájara subsanó las deficiencias que motivaron la citada anulación aprobando, en sesión plenaria de 9 de Septiembre de 1.983, el denominado "Anexo nº 1 relativo al "Régimen Jurídico transitorio aplicable al planeamiento vigente anterior al Plan General", que, una vez remitido a la C.P.U., permitió, en sesión de dicho órgano celebrada el 20 de Octubre de 1.983, la aprobación definitiva de un nuevo Plan General de Ordenación incorporando el anexo indicado. El acuerdo de aprobación consta publicado en el B.O.P. de 5 de Enero de 1.984, y no consta que tal aprobación haya sido anulada jurisdiccionalmente.*

*En el anexo al que hemos hecho referencia se especifica que, del Plan Especial de Ordenación Turística "Bahía Calma" sólo se mantiene como Suelo Urbano una superficie total de 7,69 Ha, esto es, 76.900,00 metros cuadrados, que integrarían de ahí en adelante el ámbito de Suelo Urbano Residencial-Turístico de Bahía Calma.*

*En paralelo a la entrada en vigor final del Plan General de Ordenación Urbana, esto es, en el año 1.984, la promoción del área que nos ocupa redacta y tramita un Plan Especial denominado Plan Especial de Adecuación al Plan General del Suelo Urbano Turístico de "Bahía Calma", que fue aprobado por la C.P.U. el 16 de Mayo de 1.984 (B.O. de la Comunidad Autónoma de Canarias nº 64, de 4 de Julio de 1.984).*

*A través del Plan Especial de Adecuación citado, se adapta el Plan Especial original a lo admitido desde el Plan General ya vigente en aquel entonces, generándose un parcelario en el que figura una parcela denominada E-24, con 2.351,00 m<sup>2</sup> de superficie. Esta parcela es el resultado de la agrupación de la Finca Registral nº 2.047, o Parcela nº 59 del Plan Especial inicial, con la Parcela nº 60 de este último. Asimismo, se refleja la existencia de la edificación a la que hemos hecho referencia, en su morfología inicial, y de los viales peatonal y rodado a los que da frente la parcela citada, considerados urbanísticamente como públicos, y de trazado muy similar a los reflejados en el Plan Especial inicial.*

*En opinión de quien suscribe, no deben sorprender las diferencias existentes entre las dos superficies constatadas para la Finca Registral nº 2.047 (1.324,72 m<sup>2</sup> según inscripción registral y 1.415,00 m<sup>2</sup> de superficie según el Plan Especial inicial), ni entre las dos superficies constatadas para el conjunto de aquella y la nº 60 del Plan Especial inicial (1.415,00 m<sup>2</sup> + 600,00 m<sup>2</sup> = 2.015,00 m<sup>2</sup>), y para la parcela E-24 (2.351,00 m<sup>2</sup>), resultantes de mediciones de suelo que, en el momento en que nos situamos, se realizaban en la isla de Fuerteventura con instrumentos muy rudimentarios.*

*4.- En los instrumentos de planeamiento general de Pájara posteriores siempre se reconoció la existencia del ámbito de Suelo Urbano Residencial-Turístico de Bahía Calma, con la misma ordenación general que la plasmada en el primer Plan General municipal y en el Plan Especial de Adecuación. No obstante, no se reconoció desde el ámbito urbanístico la parcelación ni del primer Plan Especial ni del Plan de Adecuación, ni tampoco el vial peatonal al que daba frente el conjunto parcelario que nos ocupa en su lindero norte, consolidado en los dos Planes Especiales citados, cuestiones que quedaron contempladas exclusivamente en el ámbito registral y catastral.*

*5.- Actualmente, a raíz de la anulación por sentencias judiciales firmes del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado definitivamente el 16 de Diciembre de 1.998, y también según dichas sentencias, se considera vigente el documento de Revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de Junio de 2.007.*

*En el caso concreto de las fincas objeto de informe, estas queda afectada, dentro del ámbito, por las Normas de Edificación de Carácter General y la Ordenanza Edificatoria B-1.*

*El Plan General vigente establece que la gestión urbanística del Ámbito de Suelo Urbano que nos ocupa se encuentra concluida, no existiendo por tanto Sistema de Actuación alguno que desarrollar y, por tanto, no debiéndose tramitar Proyecto de Reparcelación ni de equidistribución de Beneficios y Cargas, y que su urbanización se encuentra concluida, a falta exclusivamente de que sea recibida por la Corporación. En opinión de quien suscribe, y en cuanto se refiere a urbanización, lo especificado coincide con la realidad física de la zona, pudiéndose categorizar el ámbito que nos ocupa como Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (El Plan General vigente, por ser anterior al TR-LOTCENC'00, no establece categorizaciones de suelo urbano.*

*6.- A través de escrito de fecha 4 de Noviembre de 2.011, que cuenta con Registro de Entrada en el Ayuntamiento de Pájara nº 14.658, de fecha 7 de Noviembre de 2.011, se solicitó al Ayuntamiento de Pájara Licencia Municipal para un proceso de Segregación y Agrupación de terrenos similar al que nos ocupa, a cuyos efectos el Ayuntamiento incoó el Expediente Municipal de Referencia nº 19/2.011 L.S.*

*La Licencia solicitada fue otorgada por Decreto de la Alcaldía nº 1.372/2.012, de 30 de Marzo de 2.012.*

*No obstante, por circunstancias sobrevenidas, los solicitantes se vieron en la necesidad de renunciar a la Licencia obtenida. Dicha renuncia es solicitada a través de escritos de fecha*

17 de Julio de 2.014 que cuentan con Registro de Entrada nº 7.774 y 7.775 de idéntica fecha, y aceptada a través de Decreto de la Alcaldía nº 3.316/2.014, de fecha 29 de Julio de 2.014. En los escritos citados, los solicitantes especificaron que la renuncia no había de suponer la pérdida de los derechos que pudieran corresponderles en un nuevo procedimiento que, con el mismo objeto, pudiera iniciarse nuevamente cuando fuera conveniente, extremo que es respetado en el Decreto anteriormente citado.

7.- En paralelo a la gestión registral y urbanística a la que hemos hecho referencia en el apartado anterior, los solicitantes instan en este Ayuntamiento la iniciación de otros procedimientos destinados a regularizar la situación de la edificación existente sobre la Finca Registral nº 2.047, teniendo en cuenta la volumetría que presenta en el momento actual que, como hemos dicho en apartados anteriores, no se corresponde con la inicialmente autorizada en 1.968, con el objeto de reflejarla en los ámbitos registral y catastral.

En el sentido expuesto, Doña Úrsula Susanna Schmidt, a través de escrito que cuenta con Registro de Entrada nº 3.556 de fecha 3 de Abril de 2.014, solicitó que el Ayuntamiento emitiese Certificación que especificara la antigüedad de la edificación en su situación actual, así como la inexistencia de Expediente de Disciplina Urbanística que la afectase. La solicitud especificada motivó la incoación del Expediente Municipal de Referencia nº 7/2.014 C. A., en el marco del cual el Ayuntamiento especificó, a través de Certificación emitida por la Secretaría General con fecha 26 de Junio de 2.014 sobre la base de informe técnico redactado por quien suscribe con fecha 25 de Junio de 2.014, los siguientes extremos:

- a) La descripción detallada y actualizada de la edificación, así como de la finca sobre la que se situaba, según el estado de ambas reflejado en documento técnico que respaldaba la solicitud de Certificación denominado "Informe-Certificado Descriptivo de Vivienda y Parcela" y redactado por el Arquitecto Don Juan Antonio Del Castillo-Olivares López-Viota y por el Ingeniero Técnico en Topografía Don Yeray Padilla Cabrera, y comprobado a través de inspección de la policía local.
- b) Las antigüedades que tiene las diferentes partes de la edificación, todas superiores a cuatro años, esto es, al plazo en el que la Administración puede desarrollar las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- c) La inexistencia desde el año 2.000 de Expediente de Disciplina Urbanística que señalase como infractora a Doña Úrsula Susanna Schmidt y/o se presumiera que afectase a la edificación de referencia.
- d) Que el suelo ocupado por la edificación no se encontraba dentro de ninguna de las categorías de Suelo Rústico relacionadas en el apartado a) del artículo 55 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo (B.O.C. nº 60, de 15 de Mayo de 2.000).
- e) Que dicho suelo no es de dominio público o de servidumbre o protección del mismo.

- f) *Que la edificación objeto de informe se encuentra en situación legal de fuera de ordenación tal y como esta se define y regula en el artículo 44-bis del Texto Refundido antes citado.*

*Doña Úrsula Susanna Schmidt solicitó también, a través de escrito que cuenta con Registro de Entrada nº 3.557 de fecha 3 de Abril de 2.014, que el Ayuntamiento emitiera Resolución declarativa de la Caducidad de la Acción Administrativa para el Restablecimiento del Orden Jurídico Perturbado en relación a la edificación citada, petición que motivó la incoación del Expediente Municipal de Referencia NeoG 831/2.014.*

*El Ayuntamiento de Pájara, tras la emisión de los informes preceptivos emitió la Resolución solicitada a través de Decreto de la Alcaldía nº 3.051/2.014, de 9 de Julio de 2.014, en la que también se declara la inclusión de la edificación en la situación legal de fuera de ordenación, tal y como esta se define en el artículo 44-bis del TR-LOTCENC´00 vigente.*

*8.- Posteriormente y haciendo uso de su derecho, los solicitantes formulan petición de nueva Licencia para un proceso de segregación y posterior agrupación similar al que fue objeto de la Licencia a la que se renunció, con un planteamiento de partida más conveniente a sus pretensiones, a través de escrito de fecha 10 de Septiembre de 2.014, que cuenta con Registro de Entrada nº 9.780 de fecha 11 de Septiembre de 2.014. Esta nueva petición motiva la incoación del Expediente Municipal de Referencia nº 6/2.014 L.S. En ella se solicitaba la segregación de una parcela de 708,00 m<sup>2</sup> identificada como parcela nº 60 y la posterior agrupación de ésta la parcela nº 59 de 1.324,72 m<sup>2</sup>, resultando, tras dichos actos de segregación y agrupación, una parcela de 2.032,72 m<sup>2</sup>.*

*9.- Una vez más, los solicitantes renunciaron a la Licencia de segregación y agrupación obtenida en la licencia 6/2014 L.S. Dicha renuncia es solicitada a través de escrito de fecha 3 de Agosto de 2015, con Registro de Entrada nº 6.972, y aceptada a través de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de agosto de 2015. En el acuerdo se aceptó de plano la renuncia formulada por Doña Úrsula Susanna Schmidt, quedando las parcelas 59 y 60 del plano general parcelario de la urbanización con las mismas características que presentaban éstas antes del referido título habilitante.*

*10.- Mediante documentación aportada por los interesados, se verifica que la parcela nº 59 (finca nº 2.047) fue vendida por Doña Úrsula Susanna Schmidt y sus hermanos a la entidad mercantil "COSTA CALMA S.A." mediante escritura de compraventa firmada ante la Notaria Doña María Paz Samsó de Zárate el 4 de agosto de 2015, con nº 1.264 de protocolo. Esta finca 2.047 está inscrita en el Registro de la propiedad de Pájara en el Tomo 523, Libro 93 del Ayuntamiento de Pájara, Folio 14, Finca número 2.047, Inscripción 4ª. Cuenta según nota registral, con una superficie de suelo de 1.324,72 m<sup>2</sup>, con unas edificaciones en su interior que suman una superficie construida de 532,20 m<sup>2</sup>.*

#### Consideraciones

*1.- Los interesados solicitan Licencia Municipal para un proceso de segregación y posterior agrupación de terrenos, cuyo primer paso es la segregación de una parcela a partir de una Finca Matriz constituida por la Finca Registral nº 1.070 que, según consta en esta oficina técnica, es la Finca Registral que abarca el terreno reclasificado al amparo del primer P.G.O.U.*

municipal como *Ámbito de Suelo Urbano de "Bahía Calma"* y mantenido con dicha clasificación en los planeamientos posteriores, incluso en el P.G.O.U. vigente.

La Finca Registral nº 1.070 presentaba inicialmente la descripción que se plasma a continuación, tal y como figura en Escritura Pública de Segregación, Compraventa y Determinación de Resto otorgada por Don Gustavo Winter Klingele, actuando en nombre y representación de la Entidad Mercantil "Dehesa de Jandía, S. A.", a favor de Don Federico Guillermo Wenner, que a su vez actúa en nombre y representación de la Entidad Mercantil "Costa Calma, S. A.", ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don Juan Antonio Pérez Giralda, en Puerto del Rosario, a 3 de Abril de 1.965, con número 65 de protocolo, de la que obra fotocopia en diversos expedientes de parcelación tramitados en esta oficina técnica:

- **Descripción de la Finca Registral nº 1.070, propiedad de la entidad mercantil "Costa Calma, S. A.", en 1.965, momento de su inscripción registral.**- URBANA, trozo de tierra erial en la península de Jandía, término municipal de Pájara, frente a la Playa de Sotavento, de forma sensiblemente rectangular, que mide setecientos cincuenta metros frente a la Playa de Sotavento por doscientos metros de profundidad. Este trozo de terreno está situado en las cercanías del llamado "Risco de los Gatos", en la parte sur-este del Jable de la Península de Jandía.

- Superficie: 150.000,00 metros cuadrados.

- Lindes:

Norte, resto de la finca matriz de la que se segregó, o Finca Registral nº 1.042, propiedad inicialmente de la Entidad Mercantil "Dehesa de Jandía, S. A."

Sur y Oeste, con la Finca Registral nº 1.041, perteneciente a la Entidad Mercantil "Terrenos Canarios, S. A."

Este, con la Playa de Sotavento del Jable de Jandía.

- La finca descrita consta inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Puerto del Rosario a favor de la Entidad Mercantil "Costa Calma, S. A." como Finca Registral nº 1.070, al Tomo 128, Libro 12 del Ayuntamiento de Pájara, Folio 150, Inscripción 1ª.

Tras el otorgamiento de varias Licencias de Segregación, recogidas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 30/2.008, 10/2.011, 11/2.011 y 4/2.012 L.S., la descripción anteriormente transcrita quedaría modificada, como se especifica a continuación. En relación a dicha descripción, ha de constatar que el decremento de superficie que ha experimentado la finca matriz, constatado a partir de los datos obrantes en esta oficina técnica, es bastante sustancial, por lo que pueden haberse practicado segregaciones que, hayan accedido o no a inscripción registral o catastral, no constan en esta oficina técnica. Como consecuencia de lo dicho, debe especificarse que la exactitud de la descripción del resto de finca matriz de la segregación quedaría supeditada al conocimiento de dichas segregaciones e inscripciones registrales y al análisis de las mismas, sin perjuicio, en cualquier caso, de que puede afirmarse sin duda alguna que la Finca Registral nº 2.047, que es una de las que resulta objeto del presente informe, procede de la Finca Registral nº 1.070.

- **Resto de Finca Registral nº 1.070, propiedad de la entidad mercantil "Costa Calma, S. A.", tras segregaciones recogidas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 30/2.008 L.S., 10/2.011 L.S., 11/2.011 L.S. y 4/2.012 L.S.-** URBANA, trozo de terreno en la península de Jandía, término municipal de Pájara, frente a la Playa de Sotavento, inicialmente de forma sensiblemente rectangular, con medidas de setecientos cincuenta metros frente a la Playa de Sotavento por doscientos metros de profundidad. Este trozo de terreno está situado en las cercanías del llamado "Risco de los Gatos", en la parte sur-este del Jable de la Península de Jandía.

- *Superficie: Inicialmente, 150.000,00 metros cuadrados, aunque, tras diversas segregaciones, ha quedado reducida a una cabida de 20.112,17 metros cuadrados.*

- *Lindes:*

*Norte, antes de las segregaciones practicadas, con la Entidad Mercantil "Dehesa de Jandía, S. A.", hoy con la Finca Registral nº 1.112 del Registro de la Propiedad nº 2 de Puerto del Rosario, en parte; con parcela C1-C2-C3 de uso comercial, en parte; con parcelas segregadas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 10/2.011 L.S., 11/2.011 L.S. y 4/2.012 L.S., en parte y, en parte, interiormente y en línea de 28,23 metros, con Finca Registral nº 2.047, o Parcela nº 59 del plano parcelario inicial de la urbanización, propiedad de propiedad de "Costa Calma S.A."*

*Sur, con la Finca Registral nº 1.041 del propio Registro de la Propiedad citado, perteneciente a la Entidad Mercantil "Terrenos Canarios, hoy urbanización "Cañada del Río"; interiormente, con parcelas segregadas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 10/2.011 L.S., 11/2.011 L.S. y 4/2.012 L.S., en parte y, en parte y en línea de 30,98 metros, con Finca Registral nº 2.047, o Parcela nº 59 del plano parcelario inicial de la urbanización, propiedad de "Costa Calma S.A."*

*Este, con la Playa de Sotavento del Jable de Jandía; interiormente, con parcelas segregadas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 10/2.011 L.S. y 4/2.012 L.S.*

*Oeste, con la Finca Registral nº 1.041 del propio Registro de la Propiedad citado, perteneciente a la Entidad Mercantil "Terrenos Canarios, hoy urbanización "Solymar Violante", en parte; con parcela C1-C2-C3 segregada, de uso comercial, en parte; con Fincas Registrales nº 4.202, 4.054 y 4.055, en parte; interiormente, con parcelas segregadas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 10/2.011 L.S. y 11/2.011 L.S., en parte y, en parte, interiormente y en línea de 28.23 metros, con Finca Registral nº 2.047, o Parcela nº 59 del plano parcelario inicial de la urbanización, propiedad "Costa Calma S.A."*

2.- *La parcela para las que se solicita Licencia Municipal de Segregación presenta la siguiente descripción, según documentación de ordenación urbanística obrante en esta oficina técnica:*

- **Antigua Parcela nº 60 del Plan Especial de Ordenación Turística de Bahía Calma, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 7 de Diciembre de 1.971 (B.O.P. de Las Palmas de 29 de Enero de 1.972).**- URBANA, parcela señalada con el número 60 del plano general parcelario de la urbanización, en la zona conocida como "Bahía Calma", en las cercanías del llamado "Risco de los Gatos", en la parte sur-este del Jable de la Península de Jandía.

- Superficie: 703,06 metros cuadrados, según reciente medición.

- Lindes:

Norte, inicialmente, con Resto de Finca Matriz de la que procede, o Finca Registral nº 1.070; actualmente, y según datos catastrales vigentes y de medición practicada, con Parcela Catastral nº 07 de la Manzana Catastral Urbana nº 60495 de Pájara, con Referencia completa nº 6049507ES7164N0001WY, en línea de 28,72 metros.

Sur, con Antigua Parcela nº 59 del Plano Parcelario inicial de la urbanización, o Finca Registral nº 2.047, propiedad de 2Costa Calma S.A.", en línea de 30,98 metros, en parte y, en parte, con Calle Montaña Azufra de la urbanización Bahía Calma, sin número específico de gobierno, en línea de 2,62 metros.

Este, inicialmente, con Resto de Finca Matriz de la que procede, o Finca Registral nº 1.070; actualmente, y según datos catastrales vigentes y de medición practicada, con Parcela Catastral nº 04 de la Manzana Catastral Urbana nº 60495 de Pájara, con diferentes Referencias catastrales, por encontrarse ocupada por edificación, en línea de 20,88 metros.

Oeste, inicialmente, con Resto de Finca Matriz de la que procede, o Finca Registral nº 1.070 o, según datos catastrales vigentes, con Parcela Catastral nº 02 de la Manzana Catastral Urbana nº 6049502 de Pájara, con diferentes referencias catastrales, por encontrarse ocupada por edificación, en línea de 22,82 metros, en parte y, en parte, con Calle Montaña Azufra de la urbanización Bahía Calma, sin número específico de gobierno, en línea de 3,66 metros.

- Desde el presente informe se especifica que la finca descrita se encuentra incluida en el momento actual en la Parcela Catastral nº 01 de la Manzana Catastral Urbana nº 60495 de Pájara, con Referencia completa nº 6049501ES7164N0001JY, y que no consta en esta oficina técnica su inscripción registral.

3.- La segregación de la parcela anteriormente descrita cumple con lo prescrito a nivel de parcelaciones en los artículos 80, 81, 82 y 83 del TR-LOTCENC '00.

Tras la segregación practicada queda como resto de Finca Matriz de la segregación la que se describirá posteriormente, en relación a la cual se reiteran las matizaciones especificadas en el apartado nº 1 anterior:

- **Resto de Finca Registral nº 1.070, propiedad de la entidad mercantil "Costa Calma, S. A.", tras segregaciones recogidas en los Expedientes Municipales de**



**Referencia nº 30/2.008 L.S., 10/2.011 L.S., 11/2.011 L.S. y 4/2.012 L.S. y 6/2.014 L.S.-** URBANA, trozo de terreno en la península de Jandía, término municipal de Pájara, frente a la Playa de Sotavento, inicialmente de forma sensiblemente rectangular, con medidas de setecientos cincuenta metros frente a la Playa de Sotavento por doscientos metros de profundidad. Este trozo de terreno está situado en las cercanías del llamado "Risco de los Gatos", en la parte sur-este del Jable de la Península de Jandía.

- *Superficie:* Inicialmente, 150.000,00 metros cuadrados, aunque, tras diversas segregaciones, ha quedado reducida a una cabida de 19.409,11 metros cuadrados.
- *Lindes:*

*Norte*, antes de las segregaciones practicadas, con la Entidad Mercantil "Dehesa de Jandía, S. A.", hoy con la Finca Registral nº 1.112 del Registro de la Propiedad nº 2 de Puerto del Rosario, en parte; con parcela C1-C2-C3 de uso comercial, en parte; con parcelas segregadas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 10/2.011 L.S., 11/2.011 L.S. y 4/2.012 L.S., en parte y, en parte, interiormente y en línea de 28,23 metros, con Finca Registral nº 2.047, o Parcela nº 59 del plano parcelario inicial de la urbanización, propiedad de "Costa Calma S.A."

*Sur*, con la Finca Registral nº 1.041 del propio Registro de la Propiedad citado, perteneciente a la Entidad Mercantil "Terrenos Canarios, hoy urbanización "Cañada del Río"; interiormente, con parcelas segregadas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 10/2.011 L.S., 11/2.011 L.S., 4/2.012 L.S. y 6/2.014 L.S., en este último caso en línea de 28,72 metros.

*Este*, con la Playa de Sotavento del Jable de Jandía; interiormente, con parcelas segregadas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 10/2.011 L.S., 4/2.012 L.S. y 6/2.014 L.S., en este último caso en línea de 23,10 metros.

*Oeste*, con la Finca Registral nº 1.041 del propio Registro de la Propiedad citado, perteneciente a la Entidad Mercantil "Terrenos Canarios, hoy urbanización "Solymar Violante", en parte; con parcela C1-C2-C3 segregada, de uso comercial, en parte; con Fincas Registrales nº 4.202, 4.054 y 4.055, en parte; interiormente, con parcelas segregadas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 10/2.011 L.S. y 11/2.011 L.S., en parte; con Finca Registral nº 2.047, o Parcela nº 59 agrupada a la parcela nº 60 del plano parcelario inicial de la urbanización, propiedad de "Costa Calma S.A.", en línea de 55,79 metros, en parte y, en parte y en línea de 20,45 metros, con parcela segregada en el Expediente Municipal de Referencia nº 6/2.014 L.S.

4.- Los solicitantes pretenden que la parcela segregada se agrupe con la Antigua Parcela nº 59 del Plano Parcelario inicial de la urbanización, o Finca Registral nº 2.047, propiedad en el momento actual de "Costa Calma S.A.", con la que linda en dirección norte-sur, y que se describe a continuación, según figura en documento del que obra fotocopia en el Expediente que motiva la solicitud objeto de informe, consistente en Escritura Pública firmada ante la Notaria Doña María Paz Samsó de Zárate el 4 de agosto de 2015, con nº 1.264 de protocolo. Esta finca 2.047 está inscrita en el Registro de la propiedad de Pájara en el Tomo 523, Libro 93 del Ayuntamiento de Pájara, Folio 14, Finca número 2.047, Inscripción 4ª.

Cuenta según nota registral, con una superficie de suelo de 1.324,72 m<sup>2</sup>, con unas edificaciones en su interior que suman una superficie construida de 532,20 m<sup>2</sup>.

Se considera oportuno actualizar la descripción de la Finca Registral de Referencia, a partir de los datos urbanísticos y catastrales vigentes, así como de reciente medición practicada:

- **Finca Registral nº 2.047, propiedad según datos obrantes en el expediente de la entidad "COSTA CALMA S.A."**- URBANA, solar situado en la urbanización "Blancarena" (hoy "Bahía Calma"), entre el Risco de Los Gatos y Cañada del Río, término municipal de Pájara, isla de Fuerteventura, denominada Parcela nº 59 del Plano Parcelario inicial de la urbanización.

- **Superficie:** 1.324,72 metros cuadrados según inscripción registral, aunque según reciente medición por técnico competente, resulta tener una superficie de 1.312,54 metros cuadrados.

- **Lindes:**

Norte, con parcela segregada a partir de la Finca Registral nº 1070 (Expediente Municipal de Referencia nº 19/2.011 L.S.), en línea de 30,98 metros.

Sur, inicialmente, con Resto de Finca Matriz de la que procede, o Finca Registral nº 1.070; actualmente, y según datos catastrales vigentes y de medición practicada, con Parcela Catastral nº 06 de la Manzana Catastral Urbana nº 60495 de Pájara, con diferentes Referencias catastrales, por encontrarse ocupada por edificación, en línea de 28,23 metros, en parte y, en parte, con vial peatonal de la urbanización, en línea de 2,62 metros.

Este, inicialmente, con Resto de Finca Matriz de la que procede, o Finca Registral nº 1.070; actualmente, y según datos catastrales vigentes y de medición practicada, con Parcela Catastral nº 04 de la Manzana Catastral Urbana nº 60495 de Pájara, con diferentes Referencias catastrales, por encontrarse ocupada por edificación, en línea de 35,02 metros.

Oeste, con Calle Montaña Azufra de la urbanización, en el número 4 de gobierno y con vial peatonal de la misma, en línea quebrada de tramos de 7.88, 4,27, 4,43, 24,40 y 14,81 metros.

- Dentro de dicha parcela se encuentra una edificación de una sola planta de uso residencial actualmente terminada y con una superficie construida registrada de 532,20 m<sup>2</sup>, que se describe en detalle en los Expedientes Municipales de Certificación de Antigüedad de Referencia nº 7/2.014 C.A., así como de caducidad del plazo en el que la Corporación podía desarrollar la acción administrativa para exigir el restablecimiento del orden jurídico de Referencia NeoG 831/2.014, a los que nos remitimos. Para mayor claridad, se especifica que, en el momento en que la finca descrita pasa a ser propiedad de los actuales propietarios, la descripción obrante en documentos públicos es la que sigue: "edificación en construcción de una sola planta, con una superficie de

*doscientos cincuenta metros cuadrados, que consta de siete habitaciones, cuya obra está ejecutada en un ochenta y cinco por ciento aproximadamente."*

- *El solar y la vivienda anteriormente descritos constan inscritos registralmente a favor la entidad "Costa Calma S.A.", como Finca Registral nº 2.047, al Folio 14 del Tomo 523, Libro 93 del Ayuntamiento de Pájara, Inscripción Cuarta.*

*5.- La agrupación pretendida cumple con lo prescrito a nivel de parcelaciones en los artículos 80, 81, 82 y 83 del TR-LOTCENC´00, dando como resultado la parcela que se describe a continuación, con las actualizaciones que proceden a partir de los datos con los que se cuenta en esta oficina técnica.*

- ***Parcela resultante de la agrupación de la Finca Registral nº 2.047 o Antigua Parcela nº 59 del Plano Parcelario inicial de la urbanización con la Antigua Parcela nº 60 del Plano Parcelario citado.- URBANA, solar situado en la urbanización "Blancarena" (hoy "Bahía Calma"), entre el Risco de Los Gatos y Cañada del Río, término municipal de Pájara, isla de Fuerteventura.***

- *Superficie: 2.027,78 metros cuadrados teniendo en cuenta la superficie registral de una de las fincas objeto de agrupación (Finca Registral nº 2.047), aunque según reciente medición por técnico competente, resulta tener una superficie de **2.015,60 metros cuadrados**.*
- *Edificabilidad: **0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (604,68 m<sup>2</sup>)** según el planeamiento vigente (se ha tomado la superficie de parcela más restrictiva a la hora de determinar la edificabilidad).*
- *Lindes:*

*Norte, y según datos registrales iniciales, con Resto de Finca Matriz de la que procede, o Finca Registral nº 1.070; actualmente, y según datos catastrales vigentes y de medición practicada, con Parcela Catastral nº 07 de la Manzana Catastral Urbana nº 60495 de Pájara, con Referencia completa nº 6049507ES7164N0001WY, en línea de 28,72 metros.*

*Sur, y según datos registrales iniciales, con Resto de Finca Matriz de la que procede, o Finca Registral nº 1.070; actualmente, y según datos catastrales vigentes y de medición practicada, con Parcela Catastral nº 06 de la Manzana Catastral Urbana nº 60495 de Pájara, con diferentes Referencias catastrales, por encontrarse ocupada por edificación, en línea de 28,23 metros, en parte, con Calle Montaña Azufra de la urbanización, sin número específico de gobierno, en línea de 2,62 metros.*

*Este, y según datos registrales iniciales, con Resto de Finca Matriz de la que procede, o Finca Registral nº 1.070; actualmente, y según datos catastrales vigentes y de medición practicada, con Parcela Catastral nº 04 de la Manzana Catastral Urbana nº 60495 de Pájara, con diferentes Referencias catastrales, por encontrarse ocupada por edificación, en línea quebrada de tres tramos de 20,88, 0,55 y 24,97 metros.*

*Oeste, y según datos registrales iniciales, con Resto de Finca Matriz de la que procede, o Finca Registral nº 1.070; actualmente, y según datos catastrales vigentes y de medición practicada, con Parcela Catastral nº 02 de la Manzana Catastral Urbana nº 60495 de Pájara, con diferentes referencias catastrales, por encontrarse ocupada por edificación, en línea de 22,82 metros, en parte y, en parte, con Calle Montaña Azufra de la urbanización, en el número 4 de gobierno y con vial peatonal de la misma, en línea quebrada de tramos de 7,88, 4,27, 4,43, 24,40 y 14,81 metros.*

- *Dentro de dicha parcela se encuentra una edificación de una sola planta de uso residencial actualmente terminada, que se describe en detalle en los Expedientes Municipales de Certificación de Antigüedad de Referencia nº 7/2.014 C.A., así como de caducidad del plazo en el que la Corporación podía desarrollar la acción administrativa para exigir el restablecimiento del orden jurídico de Referencia NeoG 831/2.014, a los que nos remitimos. Dicha edificación tiene una superficie construida de 532,20 m<sup>2</sup>.*
- *La Parcela descrita se corresponde en situación, forma y disposición de linderos con la Parcela Catastral Urbana de Referencia completa nº 6049501ES7164N0001JY, existiendo discrepancias que no se considera sustanciales en cuanto a superficie (la superficie reconocida catastralmente es de 1.986,00 metros cuadrados)*

#### Conclusión

1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto al otorgamiento de la Licencia Urbanística para la Segregación de una parcela a partir de la Finca Registral nº 1.070 y la posterior Agrupación de aquella a la Finca Registral nº 2.047, solicitada por la entidad mercantil "COSTA CALMA S.A.", en la situación de referencia.

2.- La Parcela finalmente resultante, esto es, la resultante del proceso de agrupación de la Finca Registral nº 2.047, o Parcela nº 59 del plano parcelario inicial de la urbanización, con la segregada de la Finca Registral nº 1.070, o Parcela nº 60 de dicho plano parcelario, se corresponde en situación, forma y disposición de linderos con la Parcela Catastral Urbana de Referencia completa nº 6049501ES7164N0001JY, existiendo discrepancias que no se considera sustanciales en cuanto a superficie (la superficie reconocida catastralmente es de 1.986,00 metros cuadrados).

#### Propuesta de Resolución

1.- **PROCEDE EL OTORGAMIENTO** de la Licencia Urbanística para la Segregación de una parcela a partir de la Finca Registral nº 1.070 y la posterior Agrupación de aquella a la Finca Registral nº 2.047, pertenecientes a la Urbanización "Bahía Calma", solicitada por D. Dagmar Von Der Lieth en representación de la entidad mercantil "COSTA CALMA S.A. ".

2.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 6.1.4.a) de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Licencias Urbanísticas, quien suscribe entiende que la Base Imponible a tener en cuenta a los efectos de practicar la liquidación de dicha Tasa es en base a la superficie de 2.015,60 metros cuadrados ...".

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

*" ... Consideraciones Jurídicas*

*Primera.- El presente informe se emite en relación con la petición de licencia de segregación de una parcela y posterior agrupación en la parcela catastral E-24 del Antiguo Plan Especial de adecuación al Plan General del Suelo Urbano Turístico de Bahía Calma, de conformidad con el artículo 166.5.a), del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en el procedimiento del otorgamiento de las licencias urbanísticas, como acto de instrucción, se han de emitir los correspondientes informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.*

*Segunda.- Según el mismo artículo 166, están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción, edificación y uso del suelo y, en particular:*

*"a) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de compensación o reparcelación..."*

*La regulación específica para este tipo de licencias, se contempla principalmente en los artículos 80 a 83, ambos inclusive, del TRLOTG.*

*El artículo 82 establece que serán indivisibles los terrenos que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlas y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.*

*Tercera.- Conforme al citado artículo 166.5 a) consta en el expediente informe favorable del Arquitecto Municipal (Sr. José Luis Gutiérrez Padrón) emitido el 16 de junio de 2016 en el que se hace constar lo siguiente:*

*"Conclusión*

*1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto al otorgamiento de la Licencia Urbanística para la Segregación de una parcela a partir de la Finca Registral nº 1070 y la posterior Agrupación de aquella a la Finca Registral nº 2047, solicitada por la entidad mercantil "Costa Calma, S.A." en la situación de referencia.*

*2.- La Parcela finalmente resultante, esto es, la resultante del proceso de agrupación de la Finca Registral nº 2047 o Parcela nº 59 del plano parcelario inicial de la urbanización, con la segregada de la Finca Registral nº 1070 o Parcela nº 60 de dicho plano parcelario, se corresponde en situación, forma y disposición de linderos con la Parcela Catastral Urbana de Referencia completa nº 6049501ES7164N0001JY, existiendo discrepancias que no se considera*

sustanciales en cuanto a superficie (la superficie reconocida catastralmente es de 1.986,00 metros cuadrados).

#### Propuesta de Resolución

1.- **PROCEDE EL OTORGAMIENTO** de la Licencia Urbanística para la Segregación de una parcela a partir de la Finca Registral nº 1070 y la posterior Agrupación de aquella Finca Registral nº 2047, pertenecientes a la Urbanización "Bahía Calma", solicitada por D. Dagmar Von Der Lieth en representación de la entidad mercantil Costa Calma, S.A.

2.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 6.1.4.a) de la ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa de Licencia Urbanísticas, quien suscribe entiende que la Case Imponible a tener en cuenta a los efectos de practicar la liquidación de dicha Tasa es en base a la superficie de 2.015,69 metros cuadrados"

Cuarta.- En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de licencias es el establecido en los artículos 219 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre y 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y habiéndose evacuado por los informe técnico y jurídico preceptivos corresponde al Alcalde resolver, no obstante en virtud de delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante (Decreto nº 2.347/2015, de fecha 15 de junio, publicado en el BOP de Las Palmas número 86 de 6 de julio de 2015) el órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno Local.

#### Propuesta de Resolución

En cumplimiento del artículo 166.5 a) del Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, obra en el expediente informe favorable emitido por el arquitecto municipal de fecha 16 de junio de 2016 al cumplir con lo establecido en los artículo 80 y siguientes del citado Texto Refundido, por lo que se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y que el título autorizador pretendido es conforme con la ordenación urbanística aplicable, procediendo informar **FAVORABLEMENTE** la concesión de la licencia municipal de segregación de una parcela a partir de la Finca Registral nº 1.070 y la posterior Agrupación de aquella a la Finca Registral nº 2.047 perteneciente a la Urbanización "Bahía Calma" solicitada por D. Dagmar Von Der Lieth en representación de la entidad mercantil "Costa Calma".

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 la entidad mercantil "Costa Calma, S.A." la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la segregación de una parcela a partir de la Finca Registral nº 1.070 y la posterior agrupación de aquella a la Finca Registral nº 2.047 perteneciente a la Urbanización "Bahía Calma", en este Término Municipal, y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos.

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

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

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 123.2 de la referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

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

**4.2.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Meeting Point Jandía Investment, S.L.**" (Rfa. Expte. 1/2017 L.U.M.), por el que solicita Licencia Urbanística para proyecto básico de reforma y ampliación del complejo "Jandía / Zoo" para su transformación en Hotel de 4\* de 372 habitaciones, equivalente a 740 camas turísticas, así como para proyecto de ejecución de excavación y contención de tierras de las fases 2 y 4 del proyecto básico enunciado, todo ello con emplazamiento en los Polígonos denominados P-6, P-4, B-1 y B-2 de la Urbanización "Stella Canaris" – c/ El Viejo Barco del ámbito de Solana Matorral (T.M. Pájara), Parcelas Catastrales nº 6131617ES6063S00010E, 6131620ES6053S00010X y 6131619ES6063S0001RE, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la entidad mercantil interesada.

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

" ... Objeto

*La presente solicitud tiene por objeto la obtención de licencia para proyecto básico de REFORMA Y AMPLIACIÓN "COMPLEJO JANDIA|ZOO" EN HOTEL 4\*\*\*\*. STELLA CANARIS (372 habitaciones con 740 camas turísticas), cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con el proyecto de ejecución que obra en esta oficina técnica, redactado por el arquitecto Daniel Padrón & asociados, Arq. SL, y que no se encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, fechado el 30 de diciembre de 2016, con documentación complementaria y reformado de proyecto de 1 de febrero de 2017 y proyecto de ejecución de*

excavación y contención de tierras, visado por el COAC con fecha 29 de marzo de 2017, para el que se solicita la licencia de obras.

### Antecedentes

1.- Actualmente, a raíz de la anulación del TR del Plan General de Ordenación aprobado definitivamente el 16 de diciembre de 1998, se considera como vigente, el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007. En dicho documento la parcela donde se sitúa el proyecto se encuentra clasificada como Suelo Urbano dentro del ámbito denominado Stella Canaris, con ordenanzas de aplicación B-1 y D-1.

2.- El Gobierno de Canarias, conforme a las previsiones de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y modernización turística de Canarias, como de la ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, ha aprobado por DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, (BOC 20 de julio de 2015), el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable, (PMM). Las parcelas donde se ubica el proyecto se ven afectadas por la nueva ordenación del PMM, al especializar el uso turístico de las mismas y establecer la posibilidad de incremento de edificabilidad y ocupación conforme a las determinaciones de la normativa del PMM.

3.- Sobre los terrenos donde se ubica el proyecto constan concedidas las siguientes licencias urbanísticas, y de 1ª ocupación, concedidas para las edificaciones existentes:

Exp. 50/75-LUM, licencia para 5 villas. Parcela B-15.

Exp. 8 y 9/87-LUM, licencia para 21 apartamentos. Parcela B-15.

Exp. 20/85-LUM, licencia para 70 bungalows. Parcela B-15 y B-16.

Exp. 21/94-LUM, Licencia para parque recreo infantil. Parcela B-22.

4.- Constan concedidas licencias de segregación para las parcelas B-15 y B-16, según expediente municipal 1/2010-LS, así como licencia de segregación 39/2003-LS, donde se indican las superficies de las parcelas, indicando en el proyecto su superficie registral y según el Planeamiento vigente:

- B-16 (B-2 de planeamiento):	Planeamiento	9.400 m <sup>2</sup> .
	Registral	12.408 m <sup>2</sup> .
- B-15 resto (B-1 de planeamiento):	Planeamiento	11.680 m <sup>2</sup> .
	Registral	13.387 m <sup>2</sup> .
- B-22 (parte de parcela P-6 PGO 89):	Planeamiento	7.448,46 m <sup>2</sup> .
	Registral	7.001,00 m <sup>2</sup> .
	Segregación	7.455 m <sup>2</sup> .





- Condiciones de posición de la edificación:

· Retranqueo frontal y separación a linderos:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
3 m.	3 m.	CUMPLE

· Separación entre edificaciones:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
6 m.	>6 m.	CUMPLE

- Condiciones de ocupación:

· Ocupación máxima:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
40 %	30,5%	CUMPLE

· Ocupación bajo rasante:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Sótano y semisótano	sótano	CUMPLE

- Condiciones de aprovechamiento:

· Edificabilidad:

EDIFICABILIDAD	NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Computable	Computa 100% 0,3 PGO= 10.141,28 m <sup>2</sup> 0,3 PMM=10.141,28 m <sup>2</sup> TOTAL 20.282,56 m <sup>2</sup>	16.579,43 m <sup>2</sup> 0,3 PGO= 10.141,28 m <sup>2</sup> 0,19045 PMM= 6.438,02 m <sup>2</sup>	CUMPLE (* )
No computable Instalaciones, zonas comunes y servicios propios del hotel en sótano o semisótano, z.c. abiertas	No computa	Sótano 8.740,65 m <sup>2</sup>	CUMPLE
Total construido	---	25.320,08 m <sup>2</sup>	

(\* ) Para la materialización del incremento de edificabilidad atribuido por el PMM debe suscribirse previamente convenio de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM.

- Condiciones de forma:

· Altura de la línea de cornisa:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
B-1 6,5 m	< 6,50 m	CUMPLE
D-1 3,5 m	< 3,50 m	

· Altura en plantas:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
B-1 2 plantas	2 plantas	CUMPLE
D-1 1 planta	1 plantas	<b>CUMPLE</b>

· Altura libre:

ALTURA LIBRE	NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Planta Baja	3,00 – 3,50	3,00 m	CUMPLE
Planta Piso	2,50 – 3,50	3,00 m	CUMPLE

- Condiciones higiénicas: CUMPLE.

- Condiciones estéticas:

· Salientes: CUMPLE.

· Vuelos: CUMPLE.

- Condiciones de uso:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Residencial Hotelero	Residencial-Hotelero	CUMPLE

- Número de camas:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Según PGO 20.282,56 m <sup>2</sup> /30= 676 Según PMM 33.804,26/50= 676	740 camas	<b>INCUMPLE (*)</b>

(\*) No obstante, las plazas que correspondan a este establecimiento vendrán fijadas por la autorización previa que debe emitir el Cabildo Insular, pudiendo aumentarse respecto las existentes cumpliendo las condiciones indicadas en el Art. 12 de la Ley 2/2013 de Renovación.

- Plazas de aparcamiento:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
1 plaza cada 8 camas 7208 = 90 plazas	127 plazas	<b><u>CUMPLE</u></b>

- Observaciones:

*El proyecto presentado presenta las siguientes imprecisiones y cuestiones a subsanar:*

- *Respecto al cumplimiento del **DB-SI**: Los **recorridos de evacuación de sótano** de garaje no pueden superponerse a plazas de aparcamiento. En la memoria se indica la instalación de **extinción automática**, pero no se indica en planos en el completo del establecimiento. Deberá justificarse en el proyecto de ejecución la solución adoptada. La justificación del DB-SI aportada contiene algunas referencias erróneas del establecimiento, como en el apartado descriptivo de los **Hidrantes**. Deberá de especificarse con claridad la ubicación y características de los mismos en el proyecto de ejecución.*
- *Debe justificarse expresamente el cumplimiento de los art. 9.2.47 y siguientes de las normas urbanísticas del PGO, referentes al **uso de garaje**. No se acota el ancho de rampas.*
- *Los **muros de cerramiento** de parcela en edificación aislada deben cumplir con el Art. 8.10.16. de las Normas urbanísticas del PGO. 50 cm de altura de parte ciega y hasta 2,50 con elementos diáfanos o setos vegetales.*

*4.- El proyecto presentado supone una actuación de renovación edificatoria, que materializa los nuevos incentivos de edificabilidad previstos en el PMM en vigor, considerándose una actuación de dotación que precisa la formalización de un convenio de gestión en el que se materialicen las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente, en función de la ordenación establecida en el PMM.*

*En cumplimiento del Art. 16 del PMM, el porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías de aprovechamiento urbanístico, así como la monetarización de la proporción en metros cuadrados de suelo que corresponde ceder en cada actuación de dotación que se ejecute, deberá fijarse para su correspondiente monetarización, mediante convenio de gestión y ejecución que deberá suscribirse, en el momento de la presentación del proyecto de renovación y/o rehabilitación.*

*Por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Pájara se ha procedido a realizar una valoración de la unidad de aprovechamiento de uso turístico, concluyendo que deben mantenerse los valores establecidos en el Estudio Económico Financiero del PMM. En función de la ubicación de este complejo, donde se pretende materializar la nueva edificabilidad, el técnico que suscribe concluye que para el cálculo de las unidades de aprovechamiento que corresponden a esta actuación debe aplicarse el coeficiente de homogeneización para las zonas de valor 2, definidas en el PMM, como reducción aplicable respecto a la ubicación de mayor valor, localizada en la primera línea edificatoria de la Avenida del Saladar que ocupa una*

*posición privilegiada y preferente respecto al mayor atractivo de la zona, como son las vistas al mar, las circulaciones rodadas y peatonales preferentes, y la playa de Solana del Matorral.*

*Tras la valoración practicada y el análisis del mercado inmobiliario residencial en la zona, no se considera que en este caso y ubicación concreta el cambio de uso de residencial unifamiliar a alojamiento hotelero esté incrementando el valor aprovechamiento del m<sup>2</sup> edificado en esta zona, por lo que no se ha aplicado en el cálculo de incrementos de aprovechamiento.*

*El valor de referencia de la unidad de aprovechamiento de uso comercial en planta baja, para esta actuación, se ha establecido en **709,17 Euros/m<sup>2</sup>** construido, debiendo ceder al Ayuntamiento el **5 por ciento** del valor del incremento de la edificabilidad que efectivamente materialicen en el nuevo proyecto, al amparo de las determinaciones que figuran en la normativa del PMM. Dicho porcentaje es aplicable al pasar el establecimiento de uso apartamentos extrahoteleros a hotelero de 4 estrellas.*

*Por tanto, por cada nuevo m<sup>2</sup> de edificabilidad que se materialice se cederán al Ayuntamiento **35,4585 Euros**, en concepto de cesión obligatoria y gratuita por la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el incremento de edificabilidad derivado de la ordenación urbanística del PMM, resultantes de la actuación que se propone.*

*Igualmente para la ejecución de la actuación propuesta los propietarios deberán ceder al ayuntamiento, en cumplimiento de los deberes de cesión de suelo por la actuación de dotación, y según lo estipulado en el PMM, **0,31 m<sup>2</sup>** de suelo por cada metro cuadrado de edificabilidad que se materialice. Ante la imposibilidad de cesión de suelo, se establece la monetarización de esta cesión, para lo que, se dan por válidas las previsiones de valor de la unidad de aprovechamiento del Estudio Económico Financiero del PMM. Por tanto, por cada m<sup>2</sup> de edificabilidad nuevo que se materialice se cederán al Ayuntamiento **139,6628 Euros**, en concepto de cesión obligatoria y gratuita de suelo dotacional, que resultan de multiplicar 0,31 m<sup>2</sup> x 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (edificabilidad media homogénea del ámbito definida en el PMM) x 834,32 euros, como valor asignado a la unidad de aprovechamiento por el PMM, actualizado y que según la valoración practicada se considera válido en el momento actual.*

*Aplicando estos valores al nuevo aprovechamiento solicitado tenemos que el propietario debe abonar:*

**A.- 35,4585 euros x 6.438,152 m<sup>2</sup> = 228.287,70 euros en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el incremento de aprovechamiento.**

**B.- 139,6628 euros x 6.438,152 m<sup>2</sup> = 899.170,34 euros en concepto de cesión obligatoria y gratuita de suelo dotacional.**

*Además, en aplicación del Art. 11 5.c de la Ley de Renovación, debe exigirse en este caso la cesión de suelo correspondiente al incremento de Sistema de espacios libres, en función del incremento de camas que se realiza en el establecimiento respecto a las que contempla el PMM para la parcela en cuestión.*

"c) Cuando el incremento de edificabilidad vaya acompañado de un aumento de plazas alojativas, se deberá cumplir, dentro de lo previsto en el apartado anterior, la cesión prevista en el artículo 32.2 B). 5) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, sin perjuicio de poder ser sustituido por su equivalente en metálico."

Las camas previstas por el PMM son  $33.804,26/50= 676$  plazas, que restadas de las 720 que plantea el proyecto, supone que el proyecto aumenta 64 plazas respecto de las establecidas por el Planeamiento, que multiplicado por  $5 \text{ m}^2$  nos da una obligación de cesión de  $320 \text{ m}^2$  de suelo para el Sistema de Espacios libres. No obstante, la cesión de espacios libres de sistemas locales que se realiza con la cesión de suelo definida por el PMM, supone una proporción de cesión de espacios libres de  $1.673 \text{ m}^2$  de suelo, en el que se pueden considerar comprendidos los correspondientes a los de espacios libres exigidos por la Ley, en aplicación del art. 32.2.B.5 del TRLOTCENC:

"5) Al establecer la ordenación pormenorizada, se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del plan en su conjunto. No podrán ser computables a estos efectos, los espacios de protección por sus condiciones naturales o de protección de infraestructuras públicas, ni los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario. **Computarán a estos efectos los resultantes de las reservas y estándares establecidos en el artículo 36 de este Texto Refundido.**"

Por tanto, no procede cesión extra de espacios libres por incremento de plazas, al estar sobradamente cubierta con la cesión de suelo ya prevista por el PMM.

5.- El suelo urbano donde se sitúan las parcelas donde se ubica el complejo, se consideró en el PMM de Morro Jable como suelo urbano consolidado. No obstante, este ámbito no ha tenido la necesaria gestión y ejecución del planeamiento previo, ante las vicisitudes de la anulación del PGO de 1990 y TRPGO de 1998, así como la pérdida de validez del PERI que se aprobó en el ámbito en desarrollo del PGO anulado, conforme al cual fueron segregadas las parcelas. La consecuencia es que a día de hoy, aunque la mayor parte de las parcelas se encuentran edificadas con licencias urbanísticas de obra y de primera ocupación, los viarios y espacios libres definidos en el PGO vigente como públicos, no han sido transmitidos formalmente al Ayuntamiento ni recepcionada la obra de urbanización correspondiente. Las parcelas registrales sobre las que se ubica el proyecto, tienen en su interior superficies de viario público, en un total de unos  $5.596,74 \text{ m}^2$ , según lo que se interpreta del PGO vigente, que en el momento de concesión de licencia de segregación, según el PERI anteriormente aprobado, se encontraban dentro de las parcelas edificables. No obstante, los planos de ordenación del PMM, contienen contradicciones entre la especialización de usos, parcelación y alteraciones de planeamiento respecto a la definición de esos viarios, que precisan de una concreción que debe plantearse en el marco de una Modificación Puntual del PMM o del PGO, cuya propuesta debe ser consensuada entre los propietarios y las administraciones competentes, mediante convenio urbanístico de planeamiento, que puede llevar a la redefinición de la estructura viaria, y del límite de las parcelas del complejo y que conforman el ámbito de Stella Canarias.

Desde el punto de vista estrictamente técnico, al tratarse de obras de reforma y rehabilitación de un establecimiento existente amparadas en la ordenación del PMM, no se considera que este hecho impida la concesión de la licencia solicitada, independientemente de

que el Ayuntamiento deba iniciar los trámites necesarios para la toma de posesión de los viarios y zonas públicas que determina el PGO y PMM en vigor, y el inicio del procedimiento de la alteración del planeamiento, ya sea Modificación del PGO o del PMM.

6.- El estado actual del acondicionamiento de los viarios a los que da frente la edificación es deficiente, careciendo de aceras en algunos puntos, alumbrado público en mal estado, por lo que previamente a la autorización de inicio de obras, deberá presentarse proyecto técnico que describa el acondicionamiento del viario existente al que dan frente las parcelas, acordando previamente con el ayuntamiento la definición de la sección y acondicionamiento del mismo. Dicho proyecto deberá contemplar el estado, la ejecución o sustitución en su caso, de los servicios generales de infraestructuras públicas: abastecimiento de agua potable, alcantarillado, con red separativa, energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado público, según las necesidades de los complejos a los que da frente, debiendo tener en cuenta los hidrantes necesarios para los servicios de extinción.

Asimismo, para la materialización del incremento de plazas alojativas propuesto debe de acreditarse la **suficiencia de los servicios urbanos**, debiendo aportar informe favorable de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y depuración de la zona, así como documento suscrito por la empresa suministradora de energía eléctrica en donde se certifique la existencia de abastecimiento de energía eléctrica al complejo, haciendo referencia a las plazas alojativas del mismo. El informe de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua deberá hacer mención expresa a los hidrantes previstos y la capacidad de las redes para los mismos.

Se debe recordar que el proyecto de ejecución que se presente debe de tener en consideración las siguientes cuestiones:

- Debe garantizarse un **almacenamiento de agua potable** de 150 litros por persona y día para un periodo de 3 días. en cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGO vigente.
- 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.
- Se deberán tener en consideración y justificar en el proyecto de ejecución el cumplimiento de las **medidas ambientales del PMM**, Art. 24 y siguientes.

7.- Para la concesión de licencia de obra 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 de alojamiento 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 complejo, 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.*

*8.- Se solicita la concesión de licencia urbanística y autorización de inicio de obras para la parte del proyecto correspondiente al movimiento de tierras y contenciones de las plantas sótano, así como demoliciones previas necesarias para su ejecución, para lo cual se presenta proyecto de ejecución completo para dicha fase, visado por el COAC con fecha 29 de marzo de 2017. Se considera que esta parte del proyecto es susceptible de concesión de licencia y autorización de inicio de obras, al no suponer volumen edificado, y cumplir con las determinaciones del PGO vigente, como acondicionamiento y preparación de la parcela, previo a la materialización de las obras de edificación completas del complejo.*

*Esta licencia conllevará la autorización de ocupación temporal de los espacios de viario público definidos en el proyecto, rectificado con las cuestiones que se indican a continuación, debiendo observar el cumplimiento del Capítulo V de la Ordenanza reguladora de la utilización privativa del dominio público local, referente a las instalaciones para construcciones y obras, así como mantener las medidas de seguridad y vallado que se definen en el proyecto presentado y las siguientes:*

- *Deberá presentarse plano donde se cuantifiquen, indicando la **superficie**, las superficies de viario público a ocupar, así como el tiempo que permanecerán ocupadas, debiéndose restringir al mínimo imprescindible.*
- *Durante las obras de demolición deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la **seguridad** de las personas y los edificios colindantes, debiendo **regarse** las superficies expuestas para controlar el levantamiento de polvo en suspensión. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.*
- *Se obliga y autoriza, además, al **vallado** de seguridad del frente de la parcela, con material resistente, opaco, de 2 m. de altura, y respetando siempre un tránsito peatonal, protegido con medidas de seguridad suficientes, de acuerdo con la reglamentación en vigor. La señalización se realizará mediante luces rojas provistas de un lanzador de destello y dispositivo acústico continuo y poco molesto. Por la noche existirá iluminación extra incorporada. Especialmente en el frente con la calle Biocho se requiere que sean delimitadas con valla de protección opaca, de 2,00 m de altura, dejando libre una zona de paso para peatones, resguardadas del tráfico con valla de protección, con un ancho de paso peatonal no inferior a 1,40 m. y señalización luminosa en los extremos.*



- Deberán solicitarse a las diferentes **compañías suministradoras**, previamente al comienzo de las obras, la determinación de los **servicios generales** existentes que puedan verse afectados y cumplir con las medidas de protección que éstas indiquen para que las obras de demolición no afecten a las infraestructuras existentes, así como los puntos de conexión de suministros provisionales.
- Cualquier **residuo** generado por las obras que no pueda incorporarse a la normal dinámica de gestión de Residuos Urbanos, será trasladado a vertedero autorizado específico. En el caso de residuos de materiales de construcción, asfalto, etc. habrán de ser trasladados a vertedero de residuos sólidos inertes. En el caso de terrenos con posibilidad de reutilización como **suelo vegetal** se depositará en depósito autorizado para su posterior incorporación a la capa superficial. Los árboles de gran porte, y especies vegetales de interés, existentes deberán ser trasplantadas a otra ubicación en la zona, debiendo especificarse las unidades existentes y su punto de trasplante. En el caso de las palmeras debe observarse la reglamentación en vigor, tal como se indicó anteriormente.
- En general, para la gestión y evacuación de cualquier clase de residuo relacionado, se estará a lo especificado por la normativa específica en vigor en todo momento, quedando a cargo de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Pájara el seguimiento de la correcta gestión de dichos residuos y de asegurar el cumplimiento de dicha legislación.
- **No podrán realizarse obras ruidosas o que produzcan vibraciones, entre las 22:00 y las 08:00.**
- Todos los **espacios públicos** y privados afectados por las obras deberán quedar acondicionados, realizándose la **reposición del acabado superficial** de las zonas afectadas por las obras, que ocupan el espacio público, que deberán reponerse a su estado original, utilizando los mismos materiales existentes en la actualidad o de mayor calidad, siguiendo lo indicado en el PMM para las actuaciones en espacios públicos, realizándose el reasfaltado completo de la calzada si fuese necesario. Deberá de prestarse especial atención a las canalizaciones de servicios existentes, así como deberán, en todo momento, ser señalizadas las obras de acuerdo con la reglamentación vigente.
- En el supuesto de que se necesite **cortar el tráfico** para la ejecución de los trabajos, se deberá comunicar con 48 horas de antelación a la Jefatura de la Policía Local.

No obstante, para la autorización de inicio de obras de este proyecto de ejecución debe ser presentado acreditación de contratación de **dirección** de ejecución de obra de Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.

9.- Actualmente se encuentra regulada y restringida la plantación y trasplante de palmeras en la isla de Fuerteventura, según la Orden de 24 marzo 2006, siendo necesaria la autorización del órgano competente.

### Conclusión

1.- El proyecto presentado supone la materialización de una actuación de dotación de las establecidas por el PMM, por lo que previamente a la concesión de la licencia debe suscribirse el convenio de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, en que se formalice la monetarización de las cesiones y el pago de su equivalente en metálico según se ha descrito en el apartado 4 de consideraciones.

Además no se ha aportado la autorización previa emitida por el Cabildo Insular que autorice las plazas alojativas especificadas en proyecto, con el aumento que supone respecto de las que cuenta la edificación existente, que no cuentan actualmente con autorización turística.

El proyecto presenta incumplimiento de las determinaciones de aplicación en cuanto al número de plazas turísticas respecto al PGO y PMM vigentes, cuestión que se considera subsanable aportando la autorización previa del Cabildo Insular, que determine el aumento de las plazas alojativas por encima del estándar establecido en el PGO y PMM, en aplicación del Art. 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Por tanto, desde ésta oficina técnica se informa **DESFAVORABLEMENTE** la concesión de licencia urbanística al proyecto básico presentado.

2.- El proyecto básico presentado se ajusta al cumplimiento de las demás determinaciones urbanísticas de aplicación respecto del PGO vigente y PMM, salvo las cuestiones subsanables que se han indicado en el apartado 3 de consideraciones. No obstante, para la concesión de licencia, una vez presentada la autorización previa de turismo y suscrito el convenio preceptivo, deberá condicionarse la misma al cumplimiento de las condiciones establecidas en la siguiente propuesta de resolución.

3.- Respecto a la solicitud de licencia de obras para los movimientos de tierra y contenciones del nivel sótano y demoliciones de edificaciones existentes, se informa favorablemente el proyecto de ejecución presentado, visado por el COAC con fecha 29 de marzo de 2017, al objeto de la obtención de licencia urbanística de obras, condicionado, al cumplimiento de las cuestiones indicadas en el punto 8 de consideraciones, y a la presentación en el plazo de dos meses desde la concesión de licencia, del proyecto de ejecución que defina las obras de construcción del complejo completo, que cumplan con la normativa técnica y urbanística de aplicación, integrando las obras que ahora se autorizan, con las del complejo.

### Propuesta de Resolución

1.- En consecuencia con las consideraciones y conclusiones expuestas, procede denegar la licencia solicitada para el proyecto básico presentado, requiriendo la presentación de:

- Autorización previa de turismo, emitida por el Cabildo Insular, que autorice expresamente el proyecto presentado y reconozca la posibilidad de materialización de las plazas alojativas definidas en el mismo.

- *Convenio urbanístico ratificado por el Pleno municipal, de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, donde se concrete la monetarización de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de dotación, y las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente, según se han definido en el apartado 4 de consideraciones del presente informe.*

*2.- Asimismo, procede la concesión de licencia al proyecto de movimiento de tierras y contenciones en nivel de sótano, visado por el COAC con fecha 29 de marzo de 2017, como acondicionamiento de terreno, previo a la ejecución del complejo hotelero. Esta licencia debe condicionarse al cumplimiento de las cuestiones indicadas en el punto 8 de consideraciones, y a la presentación en el plazo de dos meses desde la concesión de licencia, del proyecto de ejecución que defina las obras de construcción del complejo completo, que cumplan con la normativa técnica y urbanística de aplicación, integrando las obras que ahora se autorizan, con las del complejo. Para la autorización de inicio de obras de este proyecto de ejecución debe ser presentado acreditación de contratación de **dirección** de ejecución de obra de Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.*

*3.- La licencia al proyecto básico presentado podrá ser concedida, una vez sea presentados los documentos indicados en el apartado 1º, condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:*

- *Presentación y aprobación de **proyecto de urbanización** del viario público al que da frente la parcela de proyecto, según punto 6 de consideraciones.*
- *Previamente a la presentación del proyecto de ejecución y antes del inicio de las obras, debe de acreditarse la **suficiencia de los servicios urbanos**, debiendo aportar informe favorable de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y depuración de la zona, así como documento suscrito por la empresa suministradora de energía eléctrica en donde se certifique la existencia de abastecimiento de energía eléctrica al complejo, haciendo referencia a las plazas alojativas del mismo. El informe de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua deberá hacer mención expresa a los hidrantes previstos y la capacidad de las redes para los mismos.*
- *El proyecto presentado es básico, no apto para la realización de las obras, por lo que previamente a la autorización para su inicio, deberá ser presentado **proyecto de ejecución**, que sea fiel reflejo del Básico presentado, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes.*
- *El proyecto de ejecución, y los complementarios que se presenten, deberá subsanar las cuestiones que se indican en el apartado de consideraciones del presente informe:*
  - *Respecto al cumplimiento del **DB-SI**: Los recorridos de evacuación de sótano de garaje no pueden superponerse a plazas de aparcamiento. En la memoria se indica la instalación de **extinción automática**, pero no se indica en planos en el completo del establecimiento. Deberá justificarse en el proyecto de ejecución la solución adoptada.*

- Debe justificarse expresamente el cumplimiento de los art. 9.2.47 y siguientes de las normas urbanísticas del PGO, referentes al **uso de garaje**. Bebe acotarse el ancho de rampas.
- Los **muros de cerramiento** de parcela en edificación aislada deben cumplir con el Art. 8.10.16. de las Normas urbanísticas del PGO. 50 cm de altura de parte ciega y hasta 2,50 con elementos diáfanos o setos vegetales.
- Debe garantizarse un **almacenamiento de agua potable** de 150 litros por persona y día para un periodo de 3 días. en cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGO vigente.
- 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.
- Se deberán tener en consideración y justificar en el proyecto de ejecución el cumplimiento de las **medidas ambientales** del PMM, Art. 24 y siguientes.
- Justificación de la Orden de 24 marzo 2006, siendo necesaria la autorización del órgano competente para el trasplante de **palmeras**.
- Para intervenir en piscinas de uso público en cumplimiento del Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, por el que se aprueba el **Reglamento sanitario de piscinas** de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, debe aportar la **autorización sanitaria** previa a la ejecución de obra.
- Deberán aportarse las **hojas** de acreditación de contratación de **dirección** de obra de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.

4.- 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.

5.- 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.*

- *Acreditación de la terminación de las obras de urbanización según el proyecto aprobado, presentado certificados finales de obra firmados y visados reglamentariamente, acta de recepción entre empresa promotora y constructora, valoración final y descripción de las obras realizadas, certificados de conformidad otorgados por las empresas suministradoras, respecto a la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de servicios implantadas y autorizaciones sectoriales que sean necesarias (sanidad, industria...). Debiendo realizar el trámite de recepción de las obras de urbanización comprometidas siguiendo el trámite establecido por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.*
- *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 ...".*

Vista la notificación de la resolución dictada por el Consejero Delegado de Turismo del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura con fecha 5 de abril de 2017 a través de la que se concede la preceptiva autorización turística (R.E. nº 3360 – 10/Abril/2017) así como la Hoja de Dirección de Obras del Arquitecto Técnico (Sr. García Hacha) y el Cuestionario de Estadísticas de Edificación y Vivienda formalmente incorporados por la sociedad promotora al presente expediente municipal.

Visto igualmente el informe jurídico emitido al respecto de la presente actuación por la Técnico de Administración General (Sra. Soto Velázquez), que reza como sigue:

*" ... Antecedentes*

*I.- Con fecha 3 de enero, 7 y 28 de marzo y 5 de abril de 2017 (R.E. nº 43, 2.178, 2.928 y 3.203), se solicita por la representación de la entidad mercantil "Meeting Point Jandía Investment, S.L." Licencia Urbanística para proyecto básico de reforma y ampliación "Complejo Jandía / Zoo" en Hotel de 4\* Stella Canaris (372 habitaciones con 740 camas turísticas), cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con el proyecto de ejecución que obra en esta oficina técnica, redactado por el arquitecto Daniel Padrón & asociados, Arq. S.L., y que no se encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, fechado el 30 de diciembre de 2016, con documentación complementaria y reformado de proyecto de 1 de*

febrero de 2017 y proyecto de ejecución de excavación y contención de tierras, visado por el COAC con fecha 29 de marzo de 2017, para el que se solicita la licencia de obras.

II.- Sobre los terrenos donde se ubica el proyecto constan concedidas las siguientes licencias urbanísticas, y de 1ª ocupación, concedidas para las edificaciones existentes:

Exp. 50/75 LUM, licencia para 5 villas. Parcela B-15.

Exp. 8 y 9/87 LUM, licencia para 21 apartamentos. Parcela B-15.

Exp. 20/85 LUM, licencia para 70 bungalows. Parcela B-15 y B-16.

Exp. 21/94LUM, Licencia para parque recreo infantil. Parcela B-22.

III.- Constan concedidas licencias de segregación para las parcelas B-15 y B-16, según expediente municipal 1/2010-LS, así como licencia de segregación 39/2003-LS, donde se indican las superficies de las parcelas, indicando en el proyecto su superficie registral y según el Planeamiento vigente:

IV.- El Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007, establece para la parcela donde se sitúa el proyecto la clasificación de Suelo Urbano dentro del ámbito denominado Stella Canaris, con ordenanzas de aplicación B-1 y D-1.

V.- El Gobierno de Canarias, conforme a las previsiones de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y modernización turística de Canarias, como de la ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, ha aprobado por DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, (BOC 20 de julio de 2015), el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable, (PMM). Las parcelas donde se ubica el proyecto se ven afectadas por la nueva ordenación del PMM, al especializar el uso turístico de las mismas y establecer la posibilidad de incremento de edificabilidad y ocupación conforme a las determinaciones de la normativa del PMM.

VI.- El 10 de abril de 2017 ( RE nº 3360) se presenta Resolución 05 de abril de 2017, del Consejero Delegado de Turismo del Cabildo Insular de Fuerteventura se resuelve "...Conceder AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA al "Proyecto técnico de construcción ampliación y rehabilitación" del establecimiento hotelero a denominar " JANDÍA ZOO" con categoría de **cuatro estrellas** y capacidad para **372 unidades** que se corresponden con **740 plazas**, sito en las parcelas B-15 y B-16 de la Urbanización Stella Canaris, en Solana Matorral, T.M. de Pájara, a favor de la empresa MEETING POINT JANDIA INVESTMENT SL. Dicha renovación a través de los incentivos, concede el derecho a la materialización de 371 plazas más; no obstante, el proyecto de rehabilitación contempla la incorporación de 246 de estas plazas, siendo el resto, 125 plazas, las que pasarán al Registro de Plazas..."

VII.- Con fecha 10 de abril de 2017 el Técnico Municipal (Sr. Fernández Muñoz) informa las solicitudes en cuestión, concluyéndose lo siguiente: "1.- El proyecto presentado supone la materialización de una actuación de dotación de las establecidas por el PMM, por lo que

previamente a la concesión de la licencia debe suscribirse el convenio de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, en que se formalice la monetarización de las cesiones y el pago de su equivalente en metálico según se ha descrito en el apartado 4 de consideraciones.- Además no se ha aportado la autorización previa emitida por el Cabildo Insular que autorice las plazas alojativas especificadas en proyecto, con el aumento que supone respecto de las que cuenta la edificación existente, que no cuentan actualmente con autorización turística.- El proyecto presenta incumplimiento de las determinaciones de aplicación en cuanto al número de plazas turísticas respecto al PGO y PMM vigentes, cuestión que se considera subsanable aportando la autorización previa del Cabildo Insular, que determine el aumento de las plazas alojativas por encima del estándar establecido en el PGO y PMM, en aplicación del Art. 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.- Por tanto, desde ésta oficina técnica se informa DESFAVORABLEMENTE la concesión de licencia urbanística al proyecto básico presentado.- 2.- El proyecto básico presentado se ajusta al cumplimiento de las demás determinaciones urbanísticas de aplicación respecto del PGO vigente y PMM, salvo las cuestiones subsanables que se han indicado en el apartado 3 de consideraciones. No obstante, para la concesión de licencia, una vez presentada la autorización previa de turismo y suscrito el convenio preceptivo, deberá condicionarse la misma al cumplimiento de las condiciones establecidas en la siguiente propuesta de resolución.- 3.- Respecto a la solicitud de licencia de obras para los movimientos de tierra y contenciones del nivel sótano y demoliciones de edificaciones existentes, se informa favorablemente el proyecto de ejecución presentado, visado por el COAC con fecha 29 de marzo de 2017, al objeto de la obtención de licencia urbanística de obras, condicionado, al cumplimiento de las cuestiones indicadas en el punto 8 de consideraciones, y a la presentación en el plazo de dos meses desde la concesión de licencia, del proyecto de ejecución que defina las obras de construcción del complejo completo, que cumplan con la normativa técnica y urbanística de aplicación, integrando las obras que ahora se autorizan, con las del complejo.- Propuesta de resolución.- 1.- En consecuencia con las consideraciones y conclusiones expuestas, procede denegar la licencia solicitada para el proyecto básico presentado, requiriendo la presentación de: \* Autorización previa de turismo, emitida por el Cabildo Insular, que autorice expresamente el proyecto presentado y reconozca la posibilidad de materialización de las plazas alojativas definidas en el mismo.- \* Convenio urbanístico ratificado por el Pleno municipal, de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, donde se concrete la monetarización de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de dotación, y las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente, según se han definido en el apartado 4 de consideraciones del presente informe.- 2.- Asimismo, procede la concesión de licencia al proyecto de movimiento de tierras y contenciones en nivel de sótano, visado por el COAC con fecha 29 de marzo de 2017, como acondicionamiento de terreno, previo a la ejecución del complejo hotelero. Esta licencia debe condicionarse al cumplimiento de las cuestiones indicadas en el punto 8 de consideraciones, y a la presentación en el plazo de dos meses desde la concesión de licencia, del proyecto de ejecución que defina las obras de construcción del complejo completo, que cumplan con la normativa técnica y urbanística de aplicación, integrando las obras que ahora se autorizan, con las del complejo. Para la autorización de inicio de obras de este proyecto de ejecución debe ser presentado acreditación de contratación de **dirección** de ejecución de obra de Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.- 3.- La licencia al proyecto básico presentado podrá ser concedida, una vez sea presentados los documentos indicados en el apartado 1º, condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones: \* Presentación y aprobación de **proyecto de urbanización** del viario público al que da frente la parcela de proyecto, según punto 6 de

consideraciones.- \* Previamente a la presentación del proyecto de ejecución y antes del inicio de las obras, debe de acreditarse la **suficiencia de los servicios urbanos**, debiendo aportar informe favorable de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y depuración de la zona, así como documento suscrito por la empresa suministradora de energía eléctrica en donde se certifique la existencia de abastecimiento de energía eléctrica al complejo, haciendo referencia a las plazas alojativas del mismo. El informe de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua deberá hacer mención expresa a los hidrantes previstos y la capacidad de las redes para los mismos.- \* El proyecto presentado es básico, no apto para la realización de las obras, por lo que previamente a la autorización para su inicio, deberá ser presentado **proyecto de ejecución**, que sea fiel reflejo del Básico presentado, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes.- \* El proyecto de ejecución, y los complementarios que se presenten, deberá subsanar las cuestiones que se indican en el apartado de consideraciones del presente informe: · Respecto al cumplimiento del **DB-SI**: Los **recorridos de evacuación de sótano** de garaje no pueden superponerse a plazas de aparcamiento. En la memoria se indica la instalación de **extinción automática**, pero no se indica en planos en el completo del establecimiento. Deberá justificarse en el proyecto de ejecución la solución adoptada.- · Debe justificarse expresamente el cumplimiento de los art. 9.2.47 y siguientes de las normas urbanísticas del PGO, referentes al **uso de garaje**. Bebe acotarse el ancho de rampas.- · Los **muros de cerramiento** de parcela en edificación aislada deben cumplir con el Art. 8.10.16. de las Normas urbanísticas del PGO. 50 cm de altura de parte ciega y hasta 2,50 con elementos diáfanos o setos vegetales.- · Debe garantizarse un **almacenamiento de agua potable** de 150 litros por persona y día para un periodo de 3 días. en cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGO vigente.- · 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.- · Se deberán tener en consideración y justificar en el proyecto de ejecución el cumplimiento de las **medidas ambientales** del PMM, Art. 24 y siguientes.- · Justificación de la Orden de 24 marzo 2006, siendo necesaria la autorización del órgano competente para el trasplante de **palmeras**.- \* Para intervenir en piscinas de uso público en cumplimiento del Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, por el que se aprueba el **Reglamento sanitario de piscinas** de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, debe aportar la **autorización sanitaria** previa a la ejecución de obra.- \* Deberán aportarse las **hojas** de acreditación de contratación de **dirección** de obra de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.- 4.- 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.- 5.- 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.- · Acreditación de la terminación de las obras de urbanización según el proyecto aprobado, presentado certificados finales de obra firmados y visados reglamentariamente, acta de recepción entre empresa promotora y constructora, valoración final y descripción de las obras realizadas, certificados de conformidad otorgados por las empresas suministradoras, respecto a la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de servicios implantadas y autorizaciones sectoriales que sean necesarias (sanidad, industria...). Debiendo realizar el trámite de recepción de las obras de urbanización comprometidas siguiendo el trámite establecido por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.- · 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."*

#### Consideraciones Jurídicas

##### A).- Consideraciones jurídicas generales.-

*Primera.- 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.*

*En virtud del artículo 219.1.c) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, se requerirá por el órgano municipal la emisión de informes o autorizaciones previas, en su caso, por organismos administrativos de la Comunidad Autónoma competentes por incidencia de la legislación sectorial, salvo que el promotor acredite la obtención de los mismos.*

*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.

*Las licencias urbanísticas que supongan la realización de obras, se otorgarán con unos plazos determinados para el comienzo y finalización de las mismas. Si dichas licencias no indicaran expresamente dichos plazos, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de los de dos años para iniciar las obras y cuatro años para terminarlas, según establecen los artículos 169 del citado Texto Refundido y 222.1 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.*

*Las licencias urbanísticas que no supongan la realización de obras se otorgarán con plazo de vigencia. En su defecto, regirán los plazos máximos siguientes: dos meses para iniciar y seis meses para culminar la actividad o uso del suelo que constituya el objeto de la licencia, en virtud del artículo 222.3 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.*

*Los acuerdos de concesión de licencias que contengan autorización relativa a establecimientos alojativos turísticos serán notificados al Cabildo Insular y a la Consejería competente en materia de turismo, en el plazo de quince días siguientes a la fecha del acuerdo.*

*De acuerdo con el artículo 221 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, el comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de una licencia requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, a la que se adjuntará el correspondiente proyecto de ejecución si la solicitud de licencia se hubiera presentado acompañada de un proyecto básico.*

*Si en el plazo de diez días desde la comunicación no se hubiere personado un representante de los servicios técnicos municipales a efectos de señalar las alineaciones y rasantes, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.*

*Segunda.- La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de las licencias que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento (Decreto 2451/2011, de 14 de junio, publicado en el BOP de Las Palmas número 80 de 22 de junio de 2011) 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 Urbanística 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.*

B).- Consideraciones jurídicas específicas respecto al proyecto básico de reforma y ampliación del "COMPLEJO JANDIA/ZOO" EN HOTEL 4\*\*\*\*. STELLA CANARIS.-

Primera.- La licencia solicitada tiene por objeto un proyecto básico del "COMPLEJO JANDIA/ZOO" EN HOTEL 4\*\*\*\*. STELLA CANARIS (372 habitaciones con 740 camas turísticas), cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con el proyecto de ejecución que obra en esta oficina técnica, redactado por el arquitecto Daniel Padrón & asociados, Arq. SL,

El Gobierno de Canarias, conforme a las previsiones de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y modernización turística de Canarias, como de la ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, ha aprobado por DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, (BOC 20 de julio de 2015), el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable, (PMM). Las parcelas donde se ubica el proyecto se ven afectadas por la nueva ordenación del PMM, al especializar el uso turístico de las mismas y establecer la posibilidad de incremento de edificabilidad y ocupación conforme a las determinaciones de la normativa del PMM.

El proyecto presentado supone una actuación de renovación edificatoria, que materializa los nuevos incentivos de edificabilidad previstos en el PMM en vigor, considerándose una actuación de dotación que precisa la formalización de un convenio de gestión en el que se materialicen las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente, en función de la ordenación establecida en el PMM.

En cumplimiento del Art. 16 del PMM, el porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías de aprovechamiento urbanístico, así como la monetarización de la proporción en metros cuadrados de suelo que corresponde ceder en cada actuación de dotación que se ejecute, deberá fijarse para su correspondiente monetarización, mediante convenio de gestión y ejecución que deberá suscribirse, en el momento de la presentación del proyecto de renovación y/o rehabilitación.

El cumplimiento de las cesiones por los valores asignados, tendrá carácter previo al inicio de las obras de renovación propuestas. La concesión de la licencia al proyecto básico presentado, que tendrá lugar una vez definitivamente aprobado y suscrito el correspondiente convenio de gestión, quedará condicionada al efectivo cumplimiento de este deber. El otorgamiento de licencias condicionadas encuentra su base legal en el artículo 16 del RSCL que establece: «las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuvieren subordinadas y deberán ser revocadas cuando desaparecieren las circunstancias que motivaron su otorgamiento...» La jurisprudencia ha admitido en reiterada jurisprudencia esta posibilidad, así la STS de 5 Jun. 1981 (Ponente: Sr. Pérez Gimeno) establece que «Es compatible el principio de legalidad de las licencias, con la eventualidad de que éstas pueden otorgarse condicionadas, siempre y cuando el condicionamiento no resulta imposible o ilícito»..

Por tanto:

- Antes de la concesión de licencia para el proyecto básico presentado deberá tramitarse y aprobarse el correspondiente convenio de gestión.

- Una vez aprobado definitivamente y suscrito el referido convenio, la licencia que se conceda para el proyecto básico, se otorgará condicionada al efectivo cumplimiento del promotor de abonar el importe correspondiente a la monetarización de sus deberes de cesión.
- Una vez, cumplido lo anterior el promotor tendrá derecho a iniciar las obras previa presentación del proyecto de ejecución y previo informe de los servicios técnicos municipales( art. 15.b) del Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo.

*Segunda.- El 10 de abril de 2017 ( RE nº 3360) se presenta Resolución05 de abril de 2017, del Consejero Delegado de Turismo del Cabildo Insular de Fuerteventura se resuelve "...Conceder AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA al "Proyecto técnico de construcción ampliación y rehabilitación" del establecimiento hotelero a denominar " JANDÍA ZOO" con categoría de **cuatro estrellas** y capacidad para **372 unidades** que se corresponden con **740 plazas**, sito en las parcelas B-15 y B-16 de la Urbanización Stella Canaris, en Solana Matorral, T.M. de Pájara, a favor de la empresa MEETING POINT JANDIA INVESTMENT SL. Dicha renovación a través de los incentivos, concede el derecho a la materialización de 371 plazas más; no obstante, el proyecto de rehabilitación contempla la incorporación de 246 de estas plazas, siendo el resto, 125 plazas, las que pasarán al Registro de Plazas..."*

*En el marco de las competencias turísticas que corresponden al Cabildo Insular de Fuerteventura, la citada autorización previa concluye que tras analizar el documento técnico presentado y comprobado el cumplimiento de la legislación turística, Decretos 10/2001 y 142/2010, así como la ley2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la ley 9/2015, de 27 de abril, se cumplen con los estándares turísticos y con los objetivos de mejoras en complejos turísticos según legislación vigente, cumpliendo con los condicionantes de los artículos 10 a 13 de la citada Ley, para la obtención de los incentivos de edificabilidad y plazas adicionales.*

*En relación a la aplicación del artículo 12.b), por el técnico municipal se informa (aptado 3 de sus consideraciones), que el proyecto básico presentado cumple con los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela establecidos por el planeamiento urbanístico, necesario para el incremento de plazas.*

*Tercera.- El suelo urbano donde se sitúan las parcelas donde se ubica el complejo, se consideró en el PMM de Morro Jable como suelo urbano consolidado.*

*No obstante, este ámbito no ha tenido la necesaria gestión y ejecución del planeamiento previo, por anulación judicial del PGO de 1990 y TRPGO de 1998, así como la perdida de validez del PERI que se aprobó en el ámbito en desarrollo del PGO anulado, conforme al cual fueron segregadas las parcelas. La consecuencia es que a día de hoy las parcelas registrales sobre las que se ubica el proyecto, tienen mayor superficie registral que la parcela urbanística prevista en el actual PGOU-89, por lo que parte de las parcelas registrales incluyen superficies de viario público, según lo que se interpreta del PGO vigente, que en el momento de concesión de licencia de segregación, según el PERI anteriormente aprobado, se encontraban dentro de las parcelas edificables.*

*Al tratarse de obras de reforma y rehabilitación de un establecimiento existente, con licencias tal y como se señala en los antecedentes, amparadas en la ordenación del PMM, y habiéndose presentado el proyecto respetando los parámetros urbanísticos de aplicación referidos a las parcelas urbanísticas en el actual PGOU; y habiéndose informado por el técnico municipal a este respecto que el proyecto cumple con los parámetros urbanísticos aplicables en la actualidad, no se considera que este hecho impida la concesión de la licencia solicitada al respetarse la actual zona de viario, independientemente de que el Ayuntamiento deba iniciar los trámites necesarios para la inscripción de los viarios y zonas públicas que determina el PGO y PMM en vigor, y el inicio del procedimiento de la alteración del planeamiento que se considere necesario, ya sea Modificación del PGO o del PMM.*

*Cuarta.- Respecto a la necesidad de acondicionamiento de los viarios a los que da frente la edificación, así como la de acreditar la suficiencia de los servicios urbanos para el incremento de plazas alojativas propuesto, se está a lo ya señalado por el técnico municipal en la consideración 6 de su informe de 10 de abril de 2017, debiendo presentar Proyecto de urbanización que corrija las deficiencias urbanizatorias advertidas por los Servicios Técnicos Municipales*

*Quinta.- Antes de dar comienzo a la actividad 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 de alojamiento 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 complejo, 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.*

*Sexta.- Nos encontramos con que lo presentado para obtención del título autorizador correspondiente se trata de un proyecto básico; será necesario poner en conocimiento de la sociedad promotora que para el inicio de las obras programadas estaremos a lo previsto en el artículo 221 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, que establece que "El comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de una Licencia requerirá, en todo caso, la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, a la que se adjuntará el correspondiente proyecto de ejecución si la solicitud de Licencia se hubiera presentado acompañada de un proyecto básico.- Si en el plazo de diez días desde la comunicación no se hubiere personado un representante de los servicios técnicos municipales a efectos de señalar las alineaciones y rasantes, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras" y ello dado que el proyecto básico constituye la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones*

concretas. Su contenido es suficiente para solicitar, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas pero insuficientes para llevar a cabo la construcción.

### Conclusión

En consecuencia con la consideraciones expuestas (consideración primera de este apartado), procede **DENEGAR** la licencia solicitada para el proyecto básico presentado, **requiriendo previamente a la concesión de la licencia la suscripción de Convenio urbanístico de gestión ratificado por el Pleno municipal**, de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, donde se concrete la monetarización de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de dotación, y las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente. Una vez aprobado definitivamente y suscrito el referido convenio, la licencia que se conceda para el proyecto básico, se otorgará condicionada al efectivo cumplimiento del promotor de abonar el importe correspondiente a la monetarización de sus deberes de cesión, de conformidad con el artículo 16 del RSCL y al resto de condicionantes técnicos establecidos por el técnico municipal en su informe.

C).- Consideraciones jurídicas específicas respecto al proyecto de ejecución de excavación y contención de tierras de las fases 2 y 4 del proyecto básico de reforma del complejo.-

Primera.- Se solicita la concesión de licencia urbanística y autorización de inicio de obras para la parte del proyecto correspondiente al movimiento de tierras y contenciones de las plantas sótano, así como demoliciones previas necesarias para su ejecución, para lo cual se presenta proyecto de ejecución completo para dicha fase, visado por el COAC con fecha 29 de marzo de 2017.

Por el técnico municipal se considera que esta parte del proyecto es susceptible de concesión de licencia y autorización de inicio de obras, al no suponer volumen edificado, y cumplir con las determinaciones del PGO vigente, como acondicionamiento y preparación de la parcela, previo a la materialización de las obras de edificación completas del complejo.

Los movimientos de tierras y demoliciones son actos no constructivos para los que se requiere previa licencia municipal ya sea específicamente para la actuación que se pretende, previa petición y presentación de documentación técnica específica, bien a través de la licencia para el proyecto de edificación en el que pueden estar incluidas.

Así el artículo 166 del TRLOTIC establece que están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular, los siguientes:

**"b)** Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

**g)** La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

**j)** Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo...”.

*Por tanto la propia ley los regula como actos susceptibles autorización independiente, salvo que las ordenanzas urbanísticas establezcan expresamente su necesaria vinculación al proyecto de edificación, de los que se consideren actuaciones preparatorias, que no es el caso en la normativa de nuestro Plan General. A través de esta licencia se comprobará si los movimientos de tierras modifican el relieve del suelo de modo que pueda dificultar el destino previsto en los planes de ordenación o la armonía del paisaje, así como si se cumplen las condiciones técnicas de seguridad y salubridad, que han sido analizadas por el técnico municipal.*

*Segunda.- En el artículo 16 del mentado Plan de Modernización- en cumplimiento del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y su Reglamento aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo-, se prevé como requisito indispensable para llevar a cabo cualquier actuación de las señaladas en dicho PMM que conlleven incremento de aprovechamiento, la firma de un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Pájara y el titular de la parcela a que afecte la actuación. En consecuencia, las partes intervinientes, en la representación que ostentan, han acordado suscribir un convenio urbanístico de gestión para viabilizar dicho proyecto y la consiguiente mejora de la calidad de la oferta comercial del núcleo turístico de Morro Jable.*

*La actuación para la que se pide licencia no es de carácter constructivo, por lo que la licencia puede otorgarse sin sujeción a suscripción de previo convenio.*

*Tercera.- Esta licencia conllevará la autorización de ocupación temporal de los espacios de viario público definidos en el proyecto, rectificado con las cuestiones que se indican por el técnico municipal en su informe de 10 de abril de 2017, debiendo observar el cumplimiento del Capítulo V de la Ordenanza reguladora de la utilización privativa del dominio público local, referente a las instalaciones para construcciones y obras, así como mantener las medidas de seguridad, salubridad, gestión de residuos y ruidos que se definen en el proyecto presentado y en el mentado informe técnico.*

*Todos los **espacios públicos** y privados afectados por las obras deberán quedar acondicionados, realizándose la **reposición del acabado superficial** de las zonas afectadas por las obras, que ocupan el espacio público, que deberán reponerse a su estado original, utilizando los mismos materiales existentes en la actualidad o de mayor calidad, siguiendo lo indicado en el PMM para las actuaciones en espacios públicos, realizándose el reasfaltado completo de la calzada si fuese necesario. Deberá de prestarse especial atención a las canalizaciones de servicios existentes, así como deberán, en todo momento, ser señalizadas las obras de acuerdo con la reglamentación vigente.*

*En el supuesto de que se necesite **cortar el tráfico** para la ejecución de los trabajos, se deberá comunicar con 48 horas de antelación a la Jefatura de la Policía Local.*

*No obstante, para la autorización de inicio de obras de este proyecto de ejecución debe ser presentado acreditación de contratación de dirección de ejecución de obra de Arquitecto*

técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.

Actualmente se encuentra regulada y restringida la plantación y trasplante de palmeras en la isla de Fuerteventura, según la Orden de 24 marzo 2006, siendo necesaria la autorización del órgano competente.

*Cuarta.-* La licencia 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. El presupuesto de ejecución material asciende a 993.299,76 euros.

#### Conclusión

Visto cuanto antecede, el informe favorable emitido por el técnico municipal (Sr. Fernández Muñoz) y en base a las consideraciones jurídicas vertidas en el presente informe, se informa favorablemente la concesión de Licencia Urbanística y autorización de inicio de obras para la parte del proyecto correspondiente al movimiento de tierras y contenciones de las plantas sótano, así como demoliciones previas necesarias para su ejecución, para lo cual se presenta proyecto de ejecución completo para dicha fase, visado por el COAC con fecha 29 de marzo de 2017 solicitada por la representación de la entidad mercantil "MEETING POINT JANDIA INVESTMENT SL".

#### Propuesta de Resolución

*Primero.- DENEGAR* la licencia solicitada para el proyecto básico presentado, requiriendo previamente a la concesión de la licencia la suscripción de Convenio urbanístico de gestión ratificado por el Pleno municipal, de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, donde se concrete la monetarización de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de dotación, y las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente. Una vez aprobado definitivamente y suscrito el referido convenio, la licencia que se conceda para el proyecto básico, se otorgará condicionada al efectivo cumplimiento del promotor de abonar el importe correspondiente a la monetarización de sus deberes de cesión, de conformidad con el artículo 16 del RSCL y al resto de condicionantes técnicos establecidos por el técnico municipal en su informe, teniendo en cuenta que se trata de un proyecto básico, suficiente para solicitar, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas pero insuficientes para llevar a cabo la construcción.

*Segundo.- Conceder Licencia Urbanística y autorización de inicio de obras para la parte del proyecto correspondiente al movimiento de tierras y contenciones de las plantas sótano, así como demoliciones previas necesarias para su ejecución, para lo cual se presenta proyecto de ejecución completo para dicha fase, visado por el COAC con fecha 29 de marzo de 2017 solicitada por la representación de la entidad mercantil "MEETING POINT JANDIA INVESTMENT SL", condicionada al cumplimiento de los condicionantes establecidos por el técnico municipal en su informe. El presupuesto de ejecución material asciende a 993.299,76 euros.*



*Tercero.- Las licencias urbanísticas que supongan la realización de obras, se otorgarán con unos plazos determinados para el comienzo y finalización de las mismas. De conformidad con lo señalado en el proyecto técnico presentado, las actuaciones deberán iniciarse en un plazo máximo de UN MES, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de la obra de CUATRO MESES, a contar igualmente a partir de la notificación de esta resolución.*

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

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

*Cuarto.- La licencia 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.*

*Notifíquese el acuerdo que se formalice a la sociedad interesada junto con los recursos pertinentes.*

*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 sus miembros, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

*Primero.- Denegar a la entidad mercantil "Meeting Point Jandía Investment, S.L." Licencia Urbanística para proyecto básico de reforma y ampliación del complejo "Jandía / Zoo" para su transformación en Hotel de 4\* Stella Canarias de 372 habitaciones, equivalentes a 740 camas turísticas, planteado en en los Polígonos denominados P-6, P-4, B-1 y B-2 de la Urbanización "Stella Canarias" – c/ El Viejo Barco del ámbito de Solana Matorral (T.M. Pájara), Parcelas Catastrales nº 6131617ES6063S00010E, 6131620ES6053S00010X y 6131619ES6063S0001RE, y ello hasta la suscripción de convenio urbanístico de gestión ratificado por el Pleno Municipal, de acuerdo con el artículo 16 de la normativa del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, donde se concrete la monetarización de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de dotación, y las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente y poniendo en conocimiento de la sociedad citada además que una vez aprobado definitivamente y suscrito el referido convenio, la Licencia que pudiera concederse para el proyecto básico presentado, se*

otorgará condicionada al efectivo cumplimiento del promotor de abonar el importe correspondiente a la monetarización de sus deberes de cesión, de conformidad con el artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y al resto de condicionantes enunciados por los Servicios Técnicos Municipales en el informe anteriormente reproducido, teniendo en cuenta que la documentación técnica que ha sido supervisada por los Servicios Municipales se trata de un proyecto básico, suficiente para solicitar la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas pero insuficiente para llevar a cabo las posteriores obras de edificación que se promueven por la sociedad interesada.

Segundo.- Conceder a la sociedad "Meeting Point Jandía Investment, S.L." Licencia Urbanística y autorización de inicio de obras para la parte del proyecto básico citado correspondiente al movimiento de tierras y contenciones de las plantas sótano, así como demoliciones previas necesarias para su ejecución y ocupación temporal de los espacios de viario público descritas oportunamente en el proyecto de ejecución completo para dicha fase, redactado por "Daniel Padrón & Asociados Arquitectos, S.L.", visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 29 de marzo de 2017, con un presupuesto de ejecución material equivalente a 993.299,76 €uros y condicionada al cumplimiento de los siguientes condicionantes establecidos por los Servicios Técnico Municipales:

- **Observancia expresa del cumplimiento del Capítulo V de la Ordenanza reguladora de la utilización privativa del dominio público local, referente a las instalaciones para construcciones y obras, así como mantener las medidas de seguridad y vallado que se definen en el proyecto presentado.**
- **Deberá presentarse plano donde se cuantifiquen, indicando la superficie, las superficies de viario público a ocupar, así como el tiempo que permanecerán ocupadas, debiéndose restringir al mínimo imprescindible.**
- **Durante las obras de demolición deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los edificios colindantes, debiendo regarse las superficies expuestas para controlar el levantamiento de polvo en suspensión. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.**
- **Se obliga y autoriza, además, al vallado de seguridad del frente de la parcela, con material resistente, opaco, de 2 m. de altura, y respetando siempre un tránsito peatonal, protegido con medidas de seguridad suficientes, de acuerdo con la reglamentación en vigor. La señalización se realizará mediante luces rojas provistas de un lanzador de destello y dispositivo acústico continuo y poco molesto. Por la noche existirá iluminación extra incorporada. Especialmente en el frente con la calle Biocho se requiere que sean delimitadas con valla de protección opaca, de 2,00 m de altura, dejando libre una zona de paso para**

**peatones, resguardadas del tráfico con valla de protección, con un ancho de paso peatonal no inferior a 1,40 m. y señalización luminosa en los extremos.**

- **Deberán solicitarse a las diferentes compañías suministradoras, previamente al comienzo de las obras, la determinación de los servicios generales existentes que puedan verse afectados y cumplir con las medidas de protección que éstas indiquen para que las obras de demolición no afecten a las infraestructuras existentes, así como los puntos de conexión de suministros provisionales.**
- **Cualquier residuo generado por las obras que no pueda incorporarse a la normal dinámica de gestión de Residuos Urbanos, será trasladado a vertedero autorizado específico. En el caso de residuos de materiales de construcción, asfalto, etc. habrán de ser trasladados a vertedero de residuos sólidos inertes. En el caso de terrenos con posibilidad de reutilización como suelo vegetal se depositará en depósito autorizado para su posterior incorporación a la capa superficial. Los árboles de gran porte, y especies vegetales de interés, existentes deberán ser trasplantadas a otra ubicación en la zona, debiendo especificarse las unidades existentes y su punto de trasplante. En el caso de las palmeras debe observarse la reglamentación en vigor, tal como se indicó anteriormente.**
- **En general, para la gestión y evacuación de cualquier clase de residuo relacionado, se estará a lo especificado por la normativa específica en vigor en todo momento, quedando a cargo de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Pájara el seguimiento de la correcta gestión de dichos residuos y de asegurar el cumplimiento de dicha legislación.**
- **No podrán realizarse obras ruidosas o que produzcan vibraciones, entre las 22:00 y las 08:00.**
- **Todos los espacios públicos y privados afectados por las obras deberán quedar acondicionados, realizándose la reposición del acabado superficial de las zonas afectadas por las obras, que ocupan el espacio público, que deberán reponerse a su estado original, utilizando los mismos materiales existentes en la actualidad o de mayor calidad, siguiendo lo indicado en el PMM para las actuaciones en espacios públicos, realizándose el reasfaltado completo de la calzada si fuese necesario. Deberá de prestarse especial atención a las canalizaciones de servicios existentes, así como deberán, en todo momento, ser señalizadas las obras de acuerdo con la reglamentación vigente.**
- **En el supuesto de que se necesite cortar el tráfico para la ejecución de los trabajos, se deberá comunicar con 48 horas de antelación a la Jefatura de la Policía Local.**
- **Dado que actualmente se encuentra regulada y restringida la plantación y trasplante de palmeras en la isla de Fuerteventura, según la Orden de 24 marzo 2006, deberá obtenerse para dichos trabajos la preceptiva autorización del órgano competente.**

Tercero.- Poner en conocimiento de la sociedad interesada que dispone, para llevar a cabo las obras autorizadas, de los siguientes plazos legales:

- 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 MES a partir de la práctica de la notificación de la resolución de concesión de la Licencia Urbanística correspondiente.

A tal efecto, dentro del plazo de los seis meses siguientes a la presente notificación deberá haber presentado en este Ayuntamiento proyecto de ejecución que sea fiel reflejo del básico autorizado y que se encuentre debidamente visado por el Colegio Profesional competente, no pudiendo comenzar la ejecución de las obras en tanto el Ayuntamiento no autorice, expresamente o por el transcurso del plazo de tres meses sin resolver, su inicio una vez comprobada la adecuación del proyecto de ejecución al básico autorizado y sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, no interrumpiendo el plazo de caducidad de la licencia el hecho de que el proyecto de ejecución presentado no se ajuste al básico autorizado.

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

- b) TERMINACION: Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto los referidos artículos 222.1 y 16.2.f) del referido Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, se dispone de un plazo de CUATRO MESES, computado éste a partir de la práctica de la notificación de la resolución de concesión de la Licencia Urbanística correspondiente.

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

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

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a la entidad mercantil "Meeting Point Jandía Investment, S.L.", 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.

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

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

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

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

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

**Único.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Víctor Marcuño Carballo** (Rfa. Expte. 2/2016 V), por el que solicita Licencia Municipal para la instalación de un vado permanente en la c/ Pérez Galdós nº 41 de Morro Jable, en este Término Municipal, el cual tiene por objeto la reserva de la vía pública (2,80 metros), para entrada y salida de vehículos desde el inmueble citado, 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 26 de octubre pasado, se me requiere informe en relación a la solicitud realizada por Víctor Marcuño Carballo, con registro de entrada nº 6745 de fecha 12 de julio pasado, en la que manifiesta el deseo de obtener autorización para un vado, para entrar al garaje situado en la calle Pérez Galdós nº 41, de Morro Jable.*

Consideraciones

*1ª).- El apartado 3 del artículo 10 de la "Ordenanza municipal sobre vados y reservas de estacionamiento", dice: "A los efectos fiscales, se entenderá que la longitud máxima de los vados es de cinco metros, considerándose los de mayor longitud como tantos vados cuantas veces quepa dicha medida en la longitud real que tenga, y otro más si sobra fracción". El caso que nos ocupa, la puerta de acceso al garaje es de 2,80 metros. Por tanto, con un vado sería suficiente.*

*2ª).- El apartado 4 del artículo 10 de la citada Ordenanza, dice: "La anchura de los vados, medida en el bordillo, no podrá ser mayor en más de dos metros a la que tenga el acceso a la finca o local a cuyo uso esté destinado el vado". El caso que nos ocupa, la puerta de acceso al garaje es de 2,80 metros. Por tanto, el vado tendrá como máximo 4,80 metros, situado de forma que facilite, lo mejor posible, las maniobras de entrada y salida.*

*3ª).- El apartado 2 del artículo 10 de la citada Ordenanza, dice: "La señalización de los vados permanentes será la siguiente:*

*a).- El bordillo se pintará de color amarillo.*

*b).- Asimismo, con objeto de reforzar la señalización del vado, el titular, si lo desea, podrá pintar en la calzada un rectángulo con línea amarilla de diez centímetros, cuya longitud sea la del vado y de un ancho de 1,80 metros.*

*c).- En el acceso a la finca se instalará, a cada lado y a una altura de 1,80 metros, un rectángulo metálico, con fondo blanco, de 30 centímetros de ancho por cincuenta centímetros de alto, en el que esté pintado un disco de prohibido estacionar de 25 centímetros de diámetro, con una flecha cuya punta señale hacia el acceso a la finca. Debajo de este disco pintado se indicará la reseña "VADO PERMANENTE" y bajo la misma la indicación "Nº" y el número del vado, todo con letras perfectamente legibles.*

*d).- La alcaldía, podrá establecer los distintivos que estime conveniente."*

*El caso que nos ocupa, entendemos que sería un vado permanente. Por tanto, deberá llevar obligatoriamente la señalización indicada en los apartados a) y c).*

*4ª).- El vado estará vinculado al uso de vivienda, en virtud del apartado 2.2.c) del artículo 7. Por lo que se deberá acreditar la correspondiente cédula de habitabilidad de la vivienda, o título habilitante equivalente, en el plazo de un mes.*

5ª).- Se deberá instalar un extintor de polvo seco junto a la puerta que comunica con la vivienda, o en caso de no existir ésta, junto a la puerta del garaje, en virtud del apartado 1.f) del artículo 12 de la citada Ordenanza.

### Conclusiones

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

1).- El vado deberá tener como máximo 4,80 metros, situado de forma que facilite, lo mejor posible, las maniobras de entrada y salida.

2).- El bordillo se pintará de color amarillo.

3).- En el acceso a la finca se instalará, a cada lado y a una altura de 1,80 metros, un rectángulo metálico, con fondo blanco, de 30 centímetros de ancho por cincuenta centímetros de alto, en el que esté pintado un disco de prohibido estacionar de 25 centímetros de diámetro, con una flecha cuya punta señale hacia el acceso a la finca. Debajo de este disco pintado se indicará la reseña "VADO PERMANENTE" y bajo la misma la indicación "Nº" y el número del vado, todo con letras perfectamente legibles.

4).- Se deberá aportar fotocopia compulsada de la cédula de habitabilidad de la vivienda, o título habilitante equivalente, en el plazo de un mes.

5).- Posteriormente a la instalación de un extintor de polvo seco junto a la puerta que comunica con la vivienda, o en caso de no existir ésta, junto a la puerta del garaje, se deberá aportar un certificado de mantenimiento de la empresa suministradora, en virtud del apartado 1.f) del artículo 12 de la citada Ordenanza.

### Propuesta de Resolución

Conceder la licencia para un vado permanente, condicionado al cumplimiento, en el plazo de un mes, de los siguientes puntos:

1).- El vado deberá tener como máximo 4,80 metros, situado de forma que facilite, lo mejor posible, las maniobras de entrada y salida.

2).- El bordillo se pintará de color amarillo.

3).- En el acceso a la finca se instalará, a cada lado y a una altura de 1,80 metros, un rectángulo metálico, con fondo blanco, de 30 centímetros de ancho por cincuenta centímetros de alto, en el que esté pintado un disco de prohibido estacionar de 25 centímetros de diámetro, con una flecha cuya punta señale hacia el acceso a la finca. Debajo de este disco pintado se indicará la reseña "VADO PERMANENTE" y bajo la misma la indicación "Nº" y el número del vado, todo con letras perfectamente legibles.

4).- Se aportará fotocopia compulsada de la cédula de habitabilidad de la vivienda, o título habilitante equivalente, en el plazo de un mes.

5).- Posteriormente a la instalación de un extintor de polvo seco junto a la puerta que comunica con la vivienda, o en caso de no existir ésta, junto a la puerta del garaje, se aportará un certificado de recarga de la empresa suministradora, en virtud del apartado 1.f) del artículo 12 de la citada Ordenanza ...".

Visto igualmente el informe-propuesta elaborado por la Jefa de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras, donde se enuncia lo siguiente:

"(...) **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. Víctor Marcuño Carballo Licencia Municipal para la instalación de vado permanente de entrada y salida de vehículos desde el inmueble emplazado en la c/ Pérez Galdós nº 41 de Morro Jable (T.M. Pájara), autorizando la reserva de 2,80 metros de la citada vía pública, conforme a lo especificado anteriormente.

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. Víctor Marcuño Carballo Licencia Municipal para la instalación de vado permanente de entrada y salida de vehículos desde el inmueble emplazado en la c/ Pérez Galdós nº 41 de Morro Jable (T.M. Pájara), autorizando la reserva de 2,80 metros de la citada vía pública y ello con sujeción a los siguientes condicionantes, los cuales serán oportunamente atendidos en plazo no superior a un mes:

- **El vado deberá tener como máximo 2,80 metros, situado de forma que facilite, lo mejor posible, las maniobras de entrada y salida.**



- **El bordillo se pintará de color amarillo.**
- **En el acceso a la finca se instalará, a cada lado y a una altura de 1,80 metros, un rectángulo metálico, con fondo blanco, de 30 centímetros de ancho por cincuenta centímetros de alto, en el que esté pintado un disco de prohibido estacionar de 25 centímetros de diámetro, con una flecha cuya punta señale hacia el acceso a la finca. Debajo de este disco pintado se indicará la reseña "VADO PERMANENTE" y bajo la misma la indicación "Nº" y el número del vado, todo con letras perfectamente legibles.**
- **Se aportará, dado que la misma no ha podido localizarse en los archivos municipales a nombre del interesado, fotocopia compulsada de la Cédula de Habitabilidad de la vivienda, o título habilitante equivalente.**
- **Posteriormente a la instalación de un extintor de polvo seco junto a la puerta que comunica con la vivienda, o en caso de no existir ésta, junto a la puerta del garaje, se aportará un certificado de recarga de la empresa suministradora, en virtud del apartado 1.f) del artículo 12 de la citada Ordenanza.**

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, para su aprobación por la Junta de Gobierno Local, ningún proyecto de obras y/o servicios municipales.

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

No se trajo, para su pronunciamiento por este órgano municipal, ningún informe municipal de planes y proyectos promovidos por otras Administraciones Públicas.

## **DECIMO.- CONVENIOS DE COLABORACION.-**

### **Único.- Adhesión municipal al Convenio de Colaboración entre la Fundación "Centro de Información y Economía de la Construcción" (CIEC) y la Federación Canaria de Municipios (FECAM) para la disposición y uso, por parte de los Ayuntamientos Canarios del Sistema de Base de Precios de Referencia de la Construcción.-**

Visto el informe-propuesta elaborado por la Concejala Delegada de Urbanismo, Planeamiento, Consumo y Comercio que reza como sigue:

*"Dada cuenta del oficio cursado por la Presidencia de la **Federación Canaria de Municipios** (en adelante FECAM) con fecha 21 de noviembre pasado, recepcionado en el Registro General de esta Corporación con idéntica fecha (R.E. nº 10246), donde se pone de manifiesto lo siguiente: "..., en los últimos años, la FECAM ha venido formalizando anualmente con la fundación "Centro de Información y Economía de la Construcción" (CIEC), un contrato a través del cual la citada fundación facilita a los 88 Ayuntamientos de Canarias el acceso a sus Bases de Datos sobre Precios de Construcción, Rehabilitación y Obras Viales en Canarias y demás herramientas complementarias.- Si bien el acceso a esas bases de datos en los últimos años (2013, 2014 y 2015) ha sido financiado por la FECAM, recientemente, el Comité Ejecutivo de la FECAM no ha tenido más remedio de priorizar la continuidad de las acciones previstas en el convenio en materia de emergencia social, lo que nos ha obligado a acordar con la fundación CIEC, la transformación del hasta ahora contrato en un convenio marco a través del cual sean los Ayuntamientos de que decidan adherirse los que asuman su contenido ...".*

*RESULTANDO: Que la fundación "**Centro de Información y Economía de la Construcción**" (en adelante CIEC) es la propietaria y la redactora de las Bases de Datos sobre los precios de referencia del sector de la construcción en Canarias y otras herramientas que le son accesorias (Pliego General de Condiciones Técnicas de la Edificación en Canarias, Pliego General de Condiciones de Seguridad y Salud, etc.), las cuales se editan anualmente para su uso por parte de las Administraciones Pública como instrumento de aplicación en el cumplimiento del marco legal vigente en materia de Contratos del Sector Público.*

*RESULTANDO: Que en el Convenio Marco de Colaboración suscrito entre la fundación CIEC y la FECAM se cifra el coste de acceso municipal a las referidas Bases de Datos en la cantidad de 588,05 €, para lo cual se ha formalizado la oportuna "Retención de Crédito" por idéntico importe.*

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

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

*Por todo ello, esta Concejalía eleva a la Junta de Gobierno Local, la siguiente*

#### **PROPUESTA DE ACUERDO:**

*Primero.- Tomar conocimiento del oficio cursado por la FECAM y conforme a lo enunciado en el presente informe-propuesta formalizar la adhesión municipal al "Convenio de Colaboración entre la Fundación Centro de Información y Economía para la Construcción (CIEC) y la Federación Canaria de Municipios (FECAM) para la disposición y uso, por parte de los Ayuntamientos Canarios, del Sistema de Bases de Precios de Referencia de la Construcción.*

*Segundo.- Designar al Arquitecto Municipal D. José M<sup>a</sup> García Alcolea, como coordinador de relaciones con CIEC, siendo su cometido el de interlocutor que lleve a cabo o dirija cuantas actuaciones de interés municipal puedan necesitar el apoyo o la asistencia de la citada fundación y ello desde la solicitud de licencias de acceso a la Base de Datos como de asistencias técnicas específicas.*

*Tercero.- Facultar a la Alcaldía para la suscripción de cuantos documentos sean precisos para posibilitar la adhesión al citado acuerdo marco.*

*Cuarto.- Trasladar el acuerdo que se formalice a la Federación Canaria de Municipios, dándose cuenta del mismo igualmente al Pleno Municipal en posterior sesión de que éste se celebre".*

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

*RESULTANDO: Que la aprobación de la adhesión al citado programa no ha sido dictaminada por la Comisión Informativa competente, tal como exige el artículo 113.1.e) del*

Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por lo que de conformidad con el artículo 82.3 del mismo Reglamento es exigible la ratificación de la inclusión del asunto en el orden del día, ratificación que es aprobada por unanimidad de los miembros asistentes de la Junta de Gobierno, lo que implica a su vez el quórum de la mayoría absoluta legal de los miembros presentes.

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

Primero.- Tomar conocimiento del oficio cursado por la FECAM y conforme a lo enunciado en el informe-propuesta transcrito formalizar la adhesión municipal al "Convenio de Colaboración entre la Fundación Centro de Información y Economía para la Construcción (CIEC) y la Federación Canaria de Municipios (FECAM) para la disposición y uso, por parte de los Ayuntamientos Canarios, del Sistema de Bases de Precios de Referencia de la Construcción".

Segundo.- Designar al Arquitecto Municipal D. José M<sup>a</sup> García Alcolea, como coordinador de relaciones con CIEC, siendo su cometido el de interlocutor que lleve a cabo o dirija cuantas actuaciones de interés municipal puedan necesitar el apoyo o la asistencia de la citada fundación y ello desde la solicitud de licencias de acceso a la Base de Datos como de asistencias técnicas específicas, pudiendo estar auxiliado en estas tareas por otros Servicios Municipales específicos.

Tercero.- Facultar a la Alcaldía para la suscripción de cuantos documentos sean precisos para posibilitar la adhesión al citado acuerdo marco.

Cuarto.- Trasladar el presente acuerdo a la Federación Canaria de Municipios, dándose cuenta del mismo igualmente al Pleno Municipal en posterior sesión de que éste se celebre.

## **UNDECIMO.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.-**

**11.1.-** Dada cuenta de la denuncia presentada en el Registro General de esta Corporación Local por D. **Marcelo Manganaro** el día 19 de agosto de 2013 (R.E. nº 9734), a través de la que se solicitaba que se iniciara procedimiento para proceder al restablecimiento del orden jurídico perturbado en referencia a obras de instalación de letrero publicitario que se han llevado a cabo en la c/ Montaña Azufra (Esquina c/ Punta del Viento), en este Término Municipal, sin la concurrencia de los presupuestos legitimadores previstos en 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, y de las que parecen ser responsable la sociedad "**Club Mistral Fuerteventura, S.L.**", en su condición de promotor, según el informe emitido por la Policía Local con fecha 4 de octubre de 2013 (Rfa. Expte. 87/2013 D.U.).

RESULTANDO: Que por Decreto de la Alcaldía nº 2376/2016, de 8 de junio, 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 instalación de letrero publicitario llevadas a cabo en la c/ Montaña Azufra (Esquina c/ Punta del Viento) de Costa Calma (T.M. Pájara) por la entidad mercantil "Club Mistral Fuerteventura, S.L.", en su condición de promotora, por tratarse de actos de construcción que no son objeto de orden de ejecución, que están sometidos a la obtención de 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/instalaciones 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.

Tercero.- Dado que por los Servicios Técnicos Municipales se han catalogado de no legalizables las actuaciones que se han desarrollado por "Club Mistral Fuerteventura, S.L." en el inmueble sito en la c/ Montaña Azufra (Esquina c/ Punta del Viento) de Costa Calma (T.M. Pájara), dada su incompatibilidad con el Ordenamiento y el planeamiento urbanístico municipal, requerir a la entidad mercantil interesada para que en el plazo máximo de dos meses procedan al desmontaje y retirada de la instalación publicitaria citada.

Cuarto.- No obstante lo anterior y si este fuera su deseo, emplazar a la entidad mercantil "Club Mistral Fuerteventura, S.L." para que, en un plazo de dos meses contados desde la notificación de esta resolución, soliciten los títulos administrativos autorizatorios que resulten legalmente exigibles (Licencia Urbanística), advirtiéndole 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, 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.

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

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 sociedad "Club Mistral Fuerteventura, S.L.", significándole que contra la misma no cabe interponer recurso alguno por acto de mero trámite.

Igualmente poner en conocimiento de éstas que, 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 107.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se podrá interponer el recurso potestativo de reposición que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad y anulabilidad previstos en los artículos 62 y 63 de la citada Ley 30/1992.

El plazo para interponer recurso potestativo de reposición será de un mes; el plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de un mes desde su interposición (Artículo 117 de la Ley 30/1992 referida)

Séptimo.- Trasladar la presente resolución igualmente a D. Marcelo Manganaro, en su condición de denunciante, así como a la entidad mercantil "Fuert-Can, S.L.", en virtud de la personación efectuada por ésta en el presente expediente, para su debido conocimiento y efectos".

RESULTANDO: Que formalmente notificada dicha resolución a los interesados, con fecha 8 de julio de 2016 (R.E. nº 6650) la representación de la sociedad "Club Mistral Fuerteventura, S.L." interpone Recurso de Reposición contra la resolución municipal cuya parte dispositiva ha sido anteriormente reproducida y visto el informe jurídico emitido al respecto por el Técnico de Administración General (Sr. Medina Manrique) que reza como sigue:

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

I.- En fecha 19 de agosto de 2013, mediante escrito dirigido a esta corporación con Registro de Entrada municipal número 9734, por D. Marcelo Manganaro, junto con varios vecinos de los apartamentos Las Pardelas presenta denuncia relativa a la implantación de un cartel publicitario en el jardín comunitario de la mencionada Urbanización, e insta a que "se obligue a retirar a quien corresponda ese cartel colocado en un lugar privado, sin consentimiento vecinal".

II.- En fecha 3 de septiembre de 2013, mediante Providencia de la Alcaldía se solicita la emisión de informe jurídico a la Secretaria General Accidental en orden al procedimiento legal a seguir y a la legislación aplicable al asunto.

III.- Emitido el Informe por la Secretaria Accidental, Sra. García Callejo, mediante Providencia del Sr. Alcalde se ordena a la Jefatura de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica la práctica de cuantas actuaciones previas resultaren necesarias en aras de determinar la procedencia de la iniciación o no de procedimiento sancionador derivado de los hechos mencionados.

IV.- En fecha 4 de octubre de 2014, se emite informe la Jefatura de la Policía Local, constatándose en el mismo que en la zona "(...) existe un cartel publicitario, con unas dimensiones de 1 mx2m, con la leyenda CLUB MISTRAL, windsurfing lesson & rental, kite surfing lesson, tfno....., siendo el responsable la entidad CLUB MISTRAL FUERTEVENTURA, S.L., con domicilio en (...)".

V.- En fecha 12 de noviembre de 2013, D. Gregorio Pérez Saavedra, en nombre de la mercantil "Fuert-can, S.L.", presenta escrito solicitando en base dice a que esa parcela está escriturada y es propiedad de dicha mercantil, que se practiquen las averiguaciones registrales pertinentes y se deje sin efecto el mencionado expediente.

VI.- Requerido previamente por la Oficina Técnica Municipal, en fecha 30 de noviembre de 2015, se emite informe por el arquitecto técnico municipal, Sr. Hernández Suárez, en el que previa calificación como leve de la infracción, propone la ordenación del restablecimiento del orden jurídico perturbado, mediante la reposición a su estado originario de la realidad física alterada para lo cual se dará en virtud del apartado 3 citado, dos días para comunicar a este Ayuntamiento y ejecutar el desmantelamiento de la instalación, dada su escasa entidad".

VII.- En fecha 8 de junio de 2016, mediante Resolución de Alcaldía 2376/2016, se resuelven, entre otros asuntos, la incoación de expediente para la adopción de las medidas de restablecimiento del orden jurídico vulnerado relativa a los hechos consistentes en la instalación de un letrero publicitario, con emplazamiento en la calle Montaña Azufra esquina con la calle Punta del Viento, de Costa Calma, en este Término municipal, de los que se presume responsable a "Club Mistral Fuerteventura, S.L.", requiriéndose así mismo a dicha mercantil para que en el plazo máximo de dos meses procediera a desmontar y retirar la instalación publicitaria citada. Se practica notificación de la resolución 2376/2016 en fecha 14 de julio de 2016 a la citada mercantil.

VIII.- En fecha 16 de junio de 2016 se emite informe por la jefatura de la Policía local de Pájara del que extraigo el siguiente tenor literal: "Que el letrero publicitario de la entidad "CLUB MISTRAL FUERTEVENTURA S.L." ubicado en la calle Montaña Azufra esquina con la calle Puntal de Viento de Costa Calma (T.M.) Pájara, continúa en el lugar (...)."

IX.- En fecha 8 de julio de 2016, con R.E. nº 6650, D. Dennis Rondanini en nombre y representación de "CLUB MISTRAL FUERTEVENTURA S.L.", no estando conforme con la Resolución 2376/2016, de 20 de junio, presenta escrito que califica como Recurso Potestativo de Reposición

X.- Desde la Jefatura de la Oficina Técnica Municipal en fecha 27 de septiembre de 2016, se informa de que por la mercantil expedientada hasta esa fecha no se ha presentado solicitud en orden a la obtención de licencia que pudiere legalizar el cartel publicitario instalado.

XI.- En fecha 27 de septiembre de 2016, se requiere a D. Dennis Rondanini para que en el plazo de quince días acredite la representación en virtud de la cual dice actuar.

## **II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-**

I.- Real Decreto 1/2000, de 78 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

II.- Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora.

III.- La ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común.

IV.- La Ley 7/2011, de 5 de abril de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos.

V.- La Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

## **III.- FUNDAMENTOS DE DERECHO.-**

### **III.1.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS PROCEDIMENTALES.-**

**PREVIA.-** La Disposición transitoria tercera de la Ley 39/2016, de 1 de octubre de LPACAP, en cuanto al régimen transitorio de los procedimientos, establece en su apartado a) respecto de aquellos procedimientos ya iniciados antes de la entrada en vigor de dicha Ley, que no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior. Aunque seguidamente el apartado c) recoge que los actos y resoluciones dictados con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley se regirán, en cuanto al régimen de recursos, por las disposiciones de la misma.

**PRIMERO.- Calificación.-** El artículo 107.1 de la LRJPACyPAC establecía, como lo hace hoy la Ley 39/2015, de 1 de octubre en su artículo 112.1, que "contra las resoluciones y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, podrán interponerse por los interesados los recursos de alzada y potestativo de reposición, que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en los artículos 62 y 63 de esta Ley".

El recurrente califica expresamente su escrito como Recurso Potestativo de Reposición, entendiendo que "la incoación del expediente sancionador es nula de pleno derecho", porque, según sostiene, concurre el presupuesto del artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, "los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados".

En definitiva la calificación otorgada al escrito presentado por D. Denis Rondanini, en cuanto a recurso potestativo de reposición, es correcta.



SEGUNDO.- Legitimación del recurrente.- El artículo 107 de la LRJPAC requería la condición de interesado para estar legitimado en la interposición de los recursos de alzada y potestativo de reposición. En este sentido se requirió como se puso de manifiesto en el Antecedente XI en fecha 27 de septiembre de 2016, R.S. 8933/2016, a D. Dennis Rondanini para que en el plazo de quince días acreditase la representación en virtud de la cual debía actuar. Y, si bien no consta en el expediente del que se me ha dado traslado, si ha cumplimentado o no el requerimiento citado, lo cierto es que consta a quien suscribe la presente que D. Denis Rondanini, es Administrador de la mercantil expedientada, pues ésta sociedad es concesionaria del Sector Deportivo D4 Lote 16 de Butihondo.

TERCERO.- Admisión a trámite.- El recurso ha sido interpuesto cumpliendo con los requisitos de forma establecidos en el artículo 110.1 de la LRJPAC. Asimismo, se ha presentado dentro del plazo de un mes desde la notificación del acto recurrido al que se refiere el artículo 117 de la LRJPAC, al haberse interpuesto el día 8 de julio de 2016 tras haber sido notificada la resolución impugnada a la recurrente en fecha 14 de junio de 2016.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.1 de la LRJPAC los recursos administrativos que interpongan los interesados han de estar fundamentados en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en los artículos 62 o 63 de la misma Ley. Como se expuso en el Fundamento Jurídico Procedimental Primero, el presente recurso propugna la nulidad de resolución objeto de impugnación, y ello se fundamenta, a juicio del reclamante, en la vulneración del principio de legalidad, de buena fe y confianza legítima, entre otros, lo que tendría encaje en el apartado del artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Por todo ello, cabe concluir que el Recurso de Reposición planteado por la actora, deberá ser admitido a trámite al concurrir todos los requisitos legales necesarios para ello.

CUARTO.- Competencia y plazo para resolver.- La competencia para la Resolución del Recurso de Reposición la ostenta el mismo órgano que la hubiere dictado, en este caso, el Alcalde Presidente, según lo preceptuado en el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por su parte, el artículo 117.2 de la LRJPAC dispone que los recursos deben ser resueltos y su resolución notificada en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su interposición, siempre teniendo en cuenta las posibles suspensiones que afecten al transcurso del plazo máximo. En defecto de notificación en plazo de la resolución expresa, el silencio administrativo tendrá efecto desestimatorio, sin perjuicio del deber de la Administración de resolver con posterioridad confirmando o no el sentido del silencio, según establecía el artículo 43.2 de la misma Ley.

### III.2.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS MATERIALES.-

PRIMERA.- Comienza a intentar sustentar el recurrente su escrito explicando que "antes de entrar en las consideraciones de fondo que se expondrán, han de tenerse en cuenta unas cuantas razones, en orden a la aplicación del principio de legalidad que se ha omitido en la resolución sobre la que se hace el presente recurso; para ello hemos de partir de la

*consideración relativa que es que el buen hacer de la administración se ha de presumir , algo que como se podrá comprobar, no se ajusta a la realidad procedimental que se contempla en el expediente administrativo.*

*Y es evidente que la resolución dictada no lo ha sido dentro de la rigurosa aplicación del principio de legalidad, ya que se actuó conforme legalmente se le autorizaba, en la confianza plena en el "buen hacer de la Administración" cuando por lo contrario, y como se ha puesto de evidencia, era en contra de lo establecido en el art. 3 de la Ley 30/1992 (...)"*

*Continúa aludiendo al principio de buena fe, a un actuar negligente de la administración interviniente, que "obvia la aplicación de los principios elementales del derecho, (...) al sostener una jurisprudencia reiterada y pacífica que la actuación promovida por el Ayuntamiento de Pájara evidencia una conducta que vulnera flagrantemente la resultancia de los actos propios, con un proceder igualmente proscrito por nuestro ordenamiento jurídico a tenor de la amplia jurisprudencia sentada al efecto, entre la que destacamos la Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 30 de junio de 2000 (...)"*

*En resumen parece que lo que se pretende es relacionar los principios de legalidad, la doctrina de los actos propios y el de confianza legítima, en aras de justificar por el actuante la permanencia del cartel publicitario en el lugar.*

*En cuanto a la vulneración del principio de legalidad, recogido en el artículo 103 de la Constitución Española y 3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de RJPAPAC, en relación con la doctrina de los actos propios, no es un argumento demasiado sostenible, 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".*

*Es decir, si bien esta Administración, pudo actuar con mayor celeridad desde que tuvo conocimiento de los hechos tras la denuncia realizada por el señor Manganaro, no reaccionando con mayor contundencia, permitiendo que hasta la fecha se haya mantenido el cartel publicitario, ello pudo comportar, la tardanza en la aplicación de los principios de actuación que proclama el artículo 103.1 de la Constitución; pero de lo anterior desde luego, en ningún caso, cabe que pueda derivarse un efecto beneficioso para los ilegales actuantes, que no sea otro que el derivado del tiempo en que han continuado disfrutando de la ilícita actuación. Dicho en otros términos, al poner fin a ésta, constatada efectivamente la situación, y una vez practicadas cuantas averiguaciones se pudieron entender como procedentes, no se infringe el citado precepto, sino que se actúa en atención a lo ordenado por el mismo, una actuación contraria sí que podría implicar apartarse del mandato constitucional.*

***SEGUNDA.-** En segundo lugar procederé a analizar, en ésta y en la siguiente consideración jurídica, las manifestaciones vertidas en torno a la caducidad del expediente y a aspectos relativos a la temporalidad del mismo, contenidos en el Hecho tercero del recurso de reposición en estudio. Dicho apartado comienza y termina en términos similares:*

*"A mayor abundamiento de lo injustificado, ha de tenerse en cuenta que el expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado se inicia, se inicia por denuncia de Don Marcelo Manganaro el día 19 de agosto de 2013; el 21 de noviembre de 2013 se requiere por la Jefa de la Unidad administrativa al Arquitecto Técnico Municipal informe en relación a la citada denuncia; el informe de la policía local es de 4 de octubre de 2013. La Resolución hoy recurrida que incoa procedimiento para el restablecimiento del orden jurídico perturbado es de 8 de junio de 2016; notificada el mismo mes y año (...). Posteriormente se recogen los artículos 44.2 y 43.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre LRJAPyPAC, así como 20.6 del Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para el Procedimiento para la Potestad Sancionadora de las Administraciones Públicas, y ello para terminar llegando a la aseveración buscada:*

*"(...) Y esta caducidad ha de ser declarada de oficio puesto que los ocho meses estipulados han transcurrido con creces, si los computamos desde la Resolución que da inicio al procedimiento, la denuncia de fecha 19 de agosto de 2013, por lo que el plazo para la resolución hubiera sido el día 19 de abril de 2014, infringiéndose por tanto el propio contenido de la resolución sobre la que hacemos estas alegaciones en cuyo contenido se establece este condicionamiento."*

*Al respecto es necesario recordar al recurrente que **los procedimientos sancionadores se inician siempre de oficio**, en virtud de acuerdo del órgano competente, o bien por iniciativa propia o como consecuencia de orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia, así se disponía por el artículo 11.1 del Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para la Potestad Sancionadora de las Administraciones Públicas,*

*"Los procedimientos sancionadores se iniciarán siempre de oficio, por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia".*

*El mismo tenor refleja el artículo 63.1 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, "los procedimientos de naturaleza sancionadora se iniciarán **siempre de oficio** (...)"*

*En definitiva sostener la caducidad del procedimiento por haber transcurrido el plazo de ocho meses establecido para la culminación de estos expedientes contado a partir de la fecha de presentación de la denuncia por el Sr. Manganaro, es algo a lo que sencillamente no ha lugar, toda vez que el señor Alcalde incoa el procedimiento en fecha 8 de junio de 2016, fecha que es la única, según se ha visto, a efectos de eventuales declaraciones de caducidad. El plazo de caducidad del procedimiento sancionador tiene como "dies a quo" el del acuerdo de incoación del mismo y no un momento anterior, por lo que la duración de las actuaciones previas no afecta a la caducidad del procedimiento, así resulta del artículo 42.3.a) de la Ley*

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

*TERCERA.- En el Hecho cuarto se hace referencia por el recurrente a la "prescripción de la presunta infracción, habiendo transcurrido en exceso el plazo de un año del que dispone la administración para reaccionar frente a la comisión de un ilícito urbanístico, tal y como dispone el artículo 201 TRLOTENC. El presente caso el plazo de prescripción comenzó con la total terminación de las obras, hecho que se produjo hace más de tres años, en el caso de no existir dicha licencia."*

*Respecto de la cuestión de la concurrencia o no de prescripción, el Arquitecto Técnico Municipal, en su informe de fecha 30 de noviembre de 2015, tras citar el artículo 201 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios naturales de Canarias, concluye que "en el caso que nos ocupa, en relación a la instalación de un cartel de propaganda visible desde la vía pública, entendemos que el plazo de prescripción de la infracción citada comenzaría a correr, desde la total y completa terminación de las obras o el cese definitivo del uso. Por tanto, desde el 4 de octubre de 2013, fecha del informe de la Policía Local, citado en el antecedente 2º". Esta afirmación, que nos es recordada por el recurrente en el apartado cuarto de su exposición, no es compartida por quien suscribe la presente por los motivos que a continuación intentaré desarrollar:*

*En primer lugar recordar que el art. 166 del TRLOTENC, sujeta a obtención de licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo. Establecido lo anterior, el artículo 180.1 del mismo Texto Legal, en cuanto al plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, proclama que "1. La Administración sólo podrá adoptar válidamente las medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado mientras los actos y usos estén en curso de ejecución y dentro de los cuatro años siguientes a la completa y total terminación de las obras **o el cese en el uso**".*

*Continuando, el artículo 201.1 del mismo Texto Legal respecto del inicio del cómputo de prescripción de infracciones y sanciones, establece lo siguiente:*

*"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**".*

*Es decir, lo que este técnico sostiene es que nos hallamos ante una infracción de tracto continuado, un uso publicitario que se ha venido repitiendo, al menos hasta la fecha en que así se constata por el último informe policial, 15 de junio de 2016. Ello conllevaría aparejado la no prescriptibilidad, ni de la obligación de reposición del orden jurídico vulnerado, ni, por otra parte, de la posibilidad de incoación de expediente sancionador, de resultar ello necesario, y*

mientras los presuntos infractores continúen sin cesar en el ilícito uso publicitario del que se vienen beneficiando. Conviene resaltar, y de la misma forma que ya advirtió el técnico en su informe, que el artículo 182.3 del TRLOTENC, prevé que la falta de cumplimiento voluntario de la obligación de restablecimiento en el plazo fijado, daría lugar, en todo caso, a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador por la administración competente.

Habida cuenta de que la instalación de la valla publicitaria carece de licencia que legitime su situación, traigo a colación después, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2ª), núm. 1920/2011, de 22 de diciembre, que en su Fundamento de Derecho Tercero rezaba en los siguientes términos:

"TERCERO.-En el presente supuesto, no concurre circunstancia excepcional alguna que fundamente suspender la ejecutividad del acto administrativo impugnado pues ello sólo sería posible si se estuviera debatiendo sobre la existencia o no de licencia previa; lo cual no ha sido objeto de debate al reconocer el apelado que carece de licencia y basar sus alegaciones tan sólo en el transcurso de más de 4 años que impediría a la Administración ejercer la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística por haber caducado la acción; pues como ha reiterado ésta Sección 2ª TSJM en numerosísimas sentencias, **dicho plazo de 4 años no es de aplicación a los carteles publicitarios al tratarse de una infracción continuada que se sigue cometiendo mientras el cartel publicitario permanezca colocado.**

El plazo de caducidad de 4 años para el ejercicio de la acción de Restauración del Ordenamiento Jurídico Urbanístico **sólo es aplicable en materia de obras pero no de instalaciones.** En efecto, la actividad de colocación de carteles y vallas publicitarias, ante antenas de telefonía móvil etc. etc. tiene una naturaleza híbrida pues no es una obra propiamente dicha, a pesar de que en ocasiones se requiera el uso de materiales de construcción para la instalación, y a pesar de que el desmontaje de la misma, sea equiparable en ciertos aspectos a la demolición de lo construido. Tampoco es una mera instalación que se agote en un solo acto. Se trata de una instalación de carácter permanente y por tanto, se han de aplicar a la misma, las normas relativas al funcionamiento permanente de la actividad, que implica una relación de tracto continuo entre la instalación y el control que ha de ejercer la Administración constantemente de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 22 del RSCL (RCL 1956,85), al tratarse de un uso del suelo, que está sujeto a la obtención de la preceptiva licencia previa. Como ha reiterado la Jurisprudencia del T.S. seguida de forma constante por ésta Sección 2ª del TSJM, **al tratarse de una actividad de tracto continuado, no prescribe jamás, cualquiera que sea el momento en que se haya llevado a cabo la instalación, estando sometida permanentemente a las Ordenanzas Municipales, incluso aunque no se hallaran vigentes en el momento de la instalación o colocación** . Por tanto, el transcurso del tiempo no puede legalizar una instalación carente de la preceptiva licencia previa, ya que la potestad de la Administración para la restauración del Ordenamiento Jurídico infringido es de carácter permanente mientras permanezca la instalación, sin que sea aplicable a la misma el referido plazo de caducidad de 4 años. Ello implica que el titular de la instalación, habrá de solicitar la preceptiva licencia previa cuando sea requerido al efecto, y si no lo hiciera, o la licencia le fuere denegada por motivos medioambientales, procederá acordar el desmontaje; sin que éste sea equiparable a una demolición a efectos de acordar la suspensión cautelar del mismo, ya que el desmontaje no constituye una destrucción de riqueza, porque todo cartel publicitario que se desmonta por carecer de las preceptivas licencias, es susceptible de volver a ser montado.

*En consecuencia, el Fumus boni iuris opera en el presente supuesto, a favor de la Administración que ha dictado el acto administrativo impugnado, por lo que procede la estimación del presente recurso. "*

*En conclusión, tratándose de una infracción continuada no serán de aplicación los plazos de prescripción, mientras continúe ejerciéndose el uso.*

***CUARTA.- El Plan General de Ordenación Urbana vigente en el momento actual fue considerado aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas normas urbanísticas se encuentran publicadas en el B.O.P. nº 82 de 22 de junio de 2007 en ejecución de sentencias recaídas sobre los R.C.A. nº 1.276/99 y nº 1.349/99. En dichas sentencias se tuvo por anulado judicialmente, el Acuerdo de Aprobación definitiva del PGOU de 1998 (Acuerdo de la CUMAC de 16 de diciembre de 1998) . Considerándose aprobado definitivamente por silencio administrativo el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara, en los términos declarados por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en sentencia firme de 26 de Abril de 1.994, del que ya ha sido referenciada su publicación***

***El Plan General así aprobado entra en vigor con la publicación tanto de su aprobación definitiva como de su normativa urbanística íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia nº 82, de 22 de Junio de 2.007.***

*En el Hecho Quinto del Recurso Potestativo de Reposición se alega por el Sr. Rondanini, en absoluta convicción de su exposición, lo siguiente:*

*"A más inri, alude la Administración a unos supuestos artículo 8.1014 y 8.10.1.1 de las normas subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pájara, del año 89. Sin embargo, se ha constatado que en dicha normativa municipal no existen los artículos esgrimidos por esta Administración, lo que deja sin efecto la argumentación por ella vertida, con el único fin de anticipar que el presunto cartel objeto de expediente no es legalizable. La consecuencia de ello, es que dicha alegación no tiene efecto (...)"*

*Pues bien, para responder a dicha afirmación recomiendo la lectura del citado B.O.P. de la Provincia de Las Palmas nº 82 de fecha 22 de junio de 2.007, donde íntegramente se publica nuestro vigente Plan General de Ordenación Urbana, según dije. Pues bien, dicha norma en su Capítulo X, ("Condiciones Estéticas"), del Título VIII, ("Normas de edificación de carácter general"), en el artículo 8.10.1.1 (página 11880 del BOP) reza que:*

*"1. El fomento y defensa de la imagen urbana corresponde al Ayuntamiento. Por tanto cualquier actuación que afecte a la percepción que de la ciudad tienen sus habitantes, deberá ajustarse al criterio del organismo que los representa".*

*Más adelante, en la página 884 de dicho BOP, aparecen las condiciones que deben de reunir las "muestras" que son los anuncios paralelos al plano de la fachada según expone el Arquitecto Técnico Municipal, Sr. Hernández Suárez en su informe (Antecedente VI).*

**Finalizar este informe aludiendo al último argumento esgrimido, en el ordinal sexto, que refiere que "el terreno donde se encuentra el presunto cartel se sitúa dentro del ámbito de Suelo Urbano de Bahía Calma definido en el PGO vigente, que se considera Urbano de uso Turístico. Se encuentra calificado como uso residencial con Ordenanza de aplicación B-1. Aún se encuentra pendiente de la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento; lo que hace que dicha área sea privada". Por lo que concluye el recurrente "que no existe ninguna limitación, en la normativa que prohíba legalizar el presunto cartel." En relación a ello, quien suscribe este informe, aclara que no existe relación entre que se haya practicado o no la recepción de la urbanización con el cumplimiento de las condiciones generales aprobadas en el PGO vigente. Las condiciones que establece el PGOU se dictan al amparo de las competencias propias municipales otorgadas por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y la legislación sectorial correspondiente, siendo de obligado cumplimiento con independencia del Régimen de propiedad, y la administración en uso de la potestad de disciplina y policía debe proceder a restablecer, en su caso, la ordenación infringida. Por todo ello concluiré este informe proponiendo la desestimación íntegra del Recurso de Reposición interpuesto por D. Dennis Rondanini en nombre y representación de "Club Mistral Fuerteventura, S.L."**

**QUINTA.-** El Decreto 2376/2016, de 8 de junio, en su parte dispositiva tercera requería a la mercantil expedientada para que en el plazo máximo de dos meses procediere al desmontaje y retirada de la instalación publicitaria citada, por lo que transcurrido el plazo concedido, y habiéndose incumplido de modo la orden de restauración, se deberá incoar por el órgano competente el pertinente procedimiento sancionador, de conformidad con el mandato del artículo 182.3 del Decreto 1/2000 de 8 de agosto por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

**FINAL.-** El técnico firmante de este escrito ha podido comprobar por sí mismo que en la actualidad carteles como el que ahora nos ocupa, e incluso otros de mayor tamaño, aparecen visibles desde las vías públicas, en propiedades e incluso en zonas de dominio público de Costa Calma. Estos carteles y vallas deben haber sido levantados sin título habilitante alguno, toda vez que este Ayuntamiento de Pájara otorgó en fecha 15 de junio de 2014, a la unión temporal de empresas "MOMPEX PUBLICIDAD EXTERIOR, S.L., MOMPEX INOXILUM, S.L., UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS, LEY 18/1992, DE 26 DE MAYO", la "Concesión de servicio público y demanial consistente en la reparación y mantenimiento de la escultura "Fobos", y de instalación, mantenimiento y explotación publicitaria en la vía pública de mobiliario urbano".

Esta Concesión, que a la fecha continúa vigente, tenía por objeto además de la reparación, montaje y posterior mantenimiento de la escultura Fobos de César Manrique, "el suministro, instalación, mantenimiento y explotación en la vía pública de vallas de protección peatonal en aceras, señalización de servicios públicos, postes de información horaria y temperatura atmosférica local, marquesinas, pantallas led, vallas publicitarias, y recogida de envoltorios y residuos de pequeña dimensión, con la contraprestación de la explotación publicitaria de los mismos". La Cláusula **22.3** del Pliego Rector de esa concesión, disponía que "el Ayuntamiento está obligado a otorgar a la empresa adjudicataria la protección adecuada para que pueda prestar el servicio debidamente". Por lo que habida cuenta de que este tipo de vallas publicitarias exteriores no pueden tener cobertura legal si no han sido

*instaladas por la UTE Adjudicataria, de que pueden suponer competencia desleal, y de que este ayuntamiento está obligado a intervenir, como se ha dicho, es por lo que propongo que por la Policía Local, se inspeccione la zona de Costa Calma y se informe sobre las vallas publicitarias ubicadas o visibles desde la vía pública.*

*Visto cuanto antecede y a efectos de lo establecido en el artículo 190.1.a) del TRLOTENC, emito la siguiente*

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

*Primero.- Desestimar íntegramente y en base a los argumentos recogidos en este informe, el Recurso de Reposición formulado por D. Denis Rondanini, en nombre y representación de la mercantil Club Mistral Fuerteventura, S.L., contra el Decreto del Sr. Alcalde 2376/2016, de 8 de junio.*

*Segundo.- Realizada advertencia al infractor, constatada la imposibilidad de legalización, ordenada la reposición del orden jurídico y no atendido dicho mandato voluntariamente en el plazo otorgado de dos meses, es por lo que se deberá incoar procedimiento sancionador según lo ordenado por el artículo 182.3 del TRLOTENC previa comprobación de que no ha sido repuesto voluntariamente el orden jurídico vulnerado.*

*Tercero.- Habida cuenta de lo recogido en este informe en relación a la instalación de carteles y vallas publicitarias en la zona de Costa Calma, se deberá requerir a la Policía Local de Pájara a los efectos de que, previa inspección y realizadas las averiguaciones que puedan resultar oportunas, informe sobre vallas publicitarias ubicadas o visibles desde la vía pública.*

*Cuarto.- Notificar la presente Resolución a la sociedad "Club Mistral de Fuerteventura, S.L.", significándoles que la misma 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 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*

*2.- 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 ...".*



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

Primero.- Desestimar íntegramente el Recurso de Reposición interpuesto por la entidad mercantil "Club Mistral Fuerteventura, S.L." contra el Decreto del Sr. Alcalde 2376/2016, de 8 de junio, y ello con fundamento en los extremos contenidos en el informe jurídico anteriormente transcrito.

Segundo.- Verificándose que realizada advertencia a la sociedad infractora en la resolución recurrida, constatada por los Servicios Técnicos Municipales la imposibilidad de legalización del letrero publicitario instalado por "Club Mistral Fuerteventura, S.L." en la c/ Montaña Azufra (Esquina c/ Punta del Viento) de Costa Calma (T.M. Pájara), ordenada la reposición del orden jurídico perturbado con la retirada del referido rótulo publicitario y no atendido dicho mandato voluntariamente por la sociedad recurrente en el plazo anteriormente otorgado de dos meses, arbitrar en procedimiento administrativo autónomo la incoación contra la entidad mercantil "Club Mistral Fuerteventura, S.L." del oportuno expediente sancionador, todo ello conforme a las prescripciones del artículo 182.3 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 previa comprobación de que no ha sido repuesto voluntariamente el orden jurídico vulnerado por la sociedad citada, para lo cual se le confiere un plazo máximo de cinco días y se le advierte de que caso contrario se procederá a retirada subsidiaria de dicho dispositivo publicitario por los Servicios Municipales con cargo a esa parte.

Tercero.- Habida cuenta de lo recogido en este informe en relación a la instalación de carteles y vallas publicitarias en la zona de Costa Calma, se deberá requerir a la Policía Local de Pájara a los efectos de que, previa inspección y realizadas las averiguaciones que puedan resultar oportunas, informe sobre vallas publicitarias ubicadas o visibles desde la vía pública que se observen en el referido ámbito geográfico.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad "Club Mistral de Fuerteventura, S.L.", significándole que la misma 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 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

2.- Recurso extraordinario de revisión ante el mismo órgano administrativo que formaliza 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 del acuerdo impugnado 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.

**11.2.-** Dada cuenta del acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 9 de enero de 2017, cuya parte dispositiva reza como sigue:

*"Primero.- Caducar el procedimiento de disciplina urbanística 32/2015 D.U., iniciado por Decreto nº 2370/2015 de 16 de junio, al haber transcurrido el plazo determinado legalmente para su resolución, ordenando además el archivo de las actuaciones llevadas a cabo en el mismo, conforme establece el artículo 44.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

*Segundo.- Dado que la infracción cometida por "Shivalia, S.L." se refiere a obras de ampliación de local que son ilegales e ilegalizables, arbitrar, en procedimiento administrativo autónomo, el restablecimiento del orden jurídico perturbado, toda vez que el mismo es imprescriptible al determinarse que la edificación ampliada afecta a un vial público, espacios libres o zonas verdes públicas y donde se ordene la suspensión de las actuaciones que se estuvieran realizando sin la debida autorización municipal, con comunicación de dicha suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos con objeto de que interrumpan la prestación de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y cable así como al Registro de la Propiedad para su oportuna publicidad y práctica de los asientos registrales que procedan, conforme a la legislación hipotecaria debiendo tener en cuenta el Capítulo VII del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.*

*Tercero.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, (...)"*

RESULTANDO: Que con fecha 14 de marzo de 2017 (R.E. nº 2417) se interpone por la representación de la sociedad "Shivalia, S.L." Recurso de Reposición en contra del acuerdo antes transcrito y visto el informe emitido al respecto por el Técnico de Administración General (Sr. Medina Manrique) que reza como sigue:

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

*I.- Previa la emisión de los informes del Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea) y de la Secretaria General Accidental (Sra. García Callejo), mediante resolución de Alcaldía 2370/2015, de 23 de junio, se resolvía, como cuestión principal, la incoación del expediente para el restablecimiento del orden jurídico vulnerado, en los términos establecidos en el artículo 176 del TRLOTENC. Asimismo, y directamente relacionado con lo anterior, se ordenaba a la mercantil "Shivalia, SL", la suspensión de las actuaciones de ampliación del local que se estaban realizando, por contravenir dichas obras las condiciones legítimas establecidas en la Licencia Urbanística 11/2014LUM*

*II.- En fecha 19 de junio fue practicada, (R.S. nº 9815 de 18 de junio de 2015), notificación a la mercantil "Shivalia, SL" del citado acuerdo.*

III.- El mismo día 19 de junio de 2015, se emitía informe policial en el que se hace constar, entre otros asuntos, que: "(...) las obras ubicadas en los locales 11 y 12 del C.C. Paradiso de la localidad de Morro Jable, se encuentran totalmente terminadas, encontrándose el local abierto al público, ejerciéndose la actividad de comercio textil (...)".

Se adjuntan fotografías que constatan tanto la total finalización de las obras como de la apertura al público de dicho local.

IV.- En fecha 21 de diciembre de 2016, por la Técnico de Administración General, Sra. Ruano Domínguez, en el marco del expediente 32/DU/2015, se emite informe que propone como cuestión principal resolver la caducidad del procedimiento, al haber transcurrido los plazos de los que disponía la Administración para la tramitación del mismo.

VI.- Mediante Resolución de 9 de enero de 2017, por la Junta de Gobierno Local, se declaraba la caducidad del procedimiento 32/2015/DU, al haber transcurrido el plazo determinado legalmente para su resolución, y consecuentemente se ordenaba el archivo de las actuaciones en base a la caducidad del procedimiento.

VII.- Notificado el 9 de febrero de 2017 el citado acuerdo de la Junta de Gobierno Local a la mercantil "Shivalia, S.L.", dicha mercantil se presenta escrito con R.E. 2417, de 14 de marzo, que se califica como Recurso de Reposición.

VII.- En fecha 6 de abril de 2017 se me requiere desde la Oficina Técnica Municipal la emisión de informe en orden a resolver el recurso del Sr. Khatnani, Khatnani, citado en el antecedente anterior.

## **II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-**

La Legislación aplicable al asunto es la siguiente:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común.
- 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.
- Real Decreto 1.398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.

### **III.- FUNDAMENTOS DE DERECHO.-**

#### **III.1.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS PROCEDIMENTALES.-**

**PREVIA PRIMERA.-** Comenzar recordando que la Disposición Transitoria Tercera, de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre LPACAP establece para los procedimientos ya iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley la aplicación de la normativa anterior. Siendo los actos y resoluciones dictados con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, los que se registrarán, en cuanto al régimen de recursos, por las disposiciones de la misma.

El procedimiento se inicia previa la entrada en vigor de la nueva normativa de procedimiento común, sin embargo las Resoluciones de la Junta de Gobierno Local se dictaron con posterioridad a su entrada en vigor, por lo que será de aplicación la legislación general vigente hasta 1 de octubre de 2016, salvo en lo referente al régimen de los recursos.

**PRIMERO.- Calificación.-** El artículo 112.1 LPACAP establece que "contra las resoluciones y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, podrán interponerse por los interesados los recursos de alzada y potestativo de reposición, que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en los artículos 47 y 48 de esta Ley".

El recurrente califica expresamente su escrito como recurso potestativo de reposición, declarando respecto de la parte dispositiva segunda del mismo que "dicho acuerdo segundo es nulo de pleno derecho", lo que sustenta, primero en la falta de competencia del órgano que adopta el acuerdo, y después, discutiendo farragosamente el significado y alcance jurídico del mismo (pues pese a que se reitera en varias ocasiones que no es este el momento procesal para hacerlo, "que resultan contrarias a derecho y respecto de las que no corresponde ni cabe entrara en este momento (...)"), lo cierto es que sí se hace, "(...) si bien no por ello se quería dejar de manifestar la referida disconformidad con lo manifestado en dicho acuerdo segundo y en los informes a que el mismo se remite(...)".

En definitiva aún sin haber fundamentado el actuante sus recursos expresamente en ninguna de las supuestos de nulidad previstos en el art. 47 de la LPACAP, del tenor de los mismos se deduce que lo está haciendo en base a la causa prevista apartado e) de dicho artículo, que proclama nulos de pleno derecho los actos administrativos "los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido".

En fin, procede la aceptación de la calificación propuesta del escrito como Recurso de Reposición.

**SEGUNDO.- Legitimación del recurrente.-** El artículo 112 de la LPACAP requiere la condición de interesado para estar legitimado en la interposición de los recursos de alzada y potestativo de reposición; en este sentido, en el expediente administrativo que nos ocupa ha quedado acreditada la calidad de interesado del Sr. Khatnani Khatnani.

**TERCERO.- Admisión a trámite.-** El recurso ha sido interpuesto cumpliendo con los requisitos de forma establecidos en el artículo 115.1 de la LPACAP. Asimismo, se ha presentado

*dentro del plazo de un mes desde la notificación del acto recurrido al que se refiere el artículo 124 de la LPACAP, al haberse interpuesto ambos el día 9 de marzo de 2017, tras haberse practicado la notificación del acuerdo impugnado, según consta en el expediente, en fecha 9 de febrero de 2017.*

*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.1 de la LPACAP los recursos administrativos que interpongan los interesados han de estar fundamentados en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en los artículos 47 y 48 de la misma Ley. El presente recurso se fundamenta, según se ha expuesto, en la vulneración del artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo común de las administraciones Públicas.*

**CUARTO.- Competencia y plazo para resolver.-** *La competencia para la Resolución del Recurso de Reposición la ostenta el mismo órgano que la hubiere dictado, según lo preceptuado en el artículo 123.1 de la la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo común de las administraciones Públicas.*

*En este caso es la Junta de Gobierno Local el órgano competente para adoptar los acuerdos que ponen fin a los procedimientos incoados en el ejercicio de las potestades municipales de disciplina urbanística y de restablecimiento del orden jurídico vulnerado, en uso de las facultades que le fueron delegadas por Decreto 2347/2015, de 15 de junio (B.O.P. nº 86, de 6 de julio).*

*Por su parte, el artículo 124.2 de la LPACAP dispone que los recursos deben ser resueltos y su resolución notificada en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su interposición, siempre teniendo en cuenta las posibles suspensiones que afecten al transcurso del plazo máximo. En defecto de notificación en plazo de la resolución expresa, el silencio administrativo tendrá efecto desestimatorio, sin perjuicio del deber de la Administración de resolver con posterioridad confirmando o no el sentido del silencio, según establece el artículo 24 de la misma Ley.*

*Establecido lo anterior, dejar constancia de que el presente recurso será resuelto fuera del plazo legalmente establecido.*

### **III.2.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-**

**PRIMERA.-** *Comenzar este apartado estableciendo que el recurrente no parece contradecir la parte dispositiva primera del Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en el que se declaraba la caducidad del procedimiento y se ordenaba el consecuente archivo de las actuaciones practicadas y obrantes en el expediente, todo ello a resultas de la superación del periodo máximo establecido para que la Administración culminara el procedimiento.*

*Aunque no se discuta, recordar que la ordenación del archivo de éste, -como de cualquier otro expediente-, cuando se materializa concurriendo los presupuestos legales para ello, constituye una obligación legal, que además opera "ex lege", esto es, por imperativo legal. La caducidad es una manifestación más del principio de seguridad jurídica, (pilar del Estado de Derecho), proclamado por el artículo 9 de la Constitución española del 78, e implica una suerte de protección del ciudadano frente a las AAPP, de modo que se le garantiza que los*

*procedimientos en que la Administración ejercite potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, no perduren eternamente.*

*La producción de la caducidad deviene automáticamente, opera "ope legis" ajena e independiente al interés de las partes, Administración y ciudadanos, quienes no pueden decidir si ésta entra en juego o no, si se manifiesta o no, del mismo modo que tampoco es posible renunciar a ella o a los efectos que de la misma se deriven. La caducidad aparece con absoluta independencia de la voluntad de las partes en el procedimiento, resultando que la continuación de éste, una vez transcurridos los plazos fijados legalmente, estaría impregnada y viciada de nulidad de pleno derecho. La Ley 30/1992, de 26 de diciembre, Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su artículo 44.2 disponía que "en los procedimientos en que la Administración ejercite potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos previstos en el artículo 92".*

*Establecido lo anterior, el marco normativo mediante el que se articulan los expedientes de Disciplina Urbanística en Canarias, viene configurado por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), que en su versión vigente en la fecha en que se inicia el procedimiento mediante la Resolución 2370/2015, de 16 de junio, en su **artículo 191.4** establece que "el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa que ponga fin al procedimiento sancionador será de ocho meses computados desde la fecha en que se haya adoptado el acuerdo de incoación (...)". Por lo que a tenor de dicho artículo se había de declarar necesariamente la caducidad del expediente incoado por Decreto de Alcaldía nº 2370/2015 de 16 de junio, debido a que se había ampliamente superado el plazo de ocho meses establecido en la legislación de aplicación, cuando en fecha 9 de enero de 2017 la Junta de Gobierno Local procede a declarar su caducidad.*

**SEGUNDA.-** *En otro orden de cosas, y atendiendo a lo expuesto por el Sr. Khatnani Khatnani en cuanto a que se entendiere "manifestada expresamente mi disconformidad de mi representada con lo dicho en el segundo de los acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de enero de 2017, en el expediente de referencia, y por extensión de los informes de los que trae causa, dándole el carácter de recurso de reposición en cuanto pudiera resultar preciso exclusivamente respecto de dicho acuerdo Segundo para el caso de que se considerase que el mismo tiene cualquier alcance, virtualidad o efecto, declarándolo en tal caso nulo de pleno derecho (...)", lo siguiente:*

- *Establecer en primer lugar que la parte dispositiva segunda del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, tal y como parece haber captado el recurrente, efectivamente no supone por sí mismo la incoación de un nuevo procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado. Sí así fuese no se utilizaría la expresión "arbitrar", sino incoar o iniciar. La Real Academia de la Lengua recoge varias acepciones del verbo "arbitrar", siendo a mi juicio la primera la que sería de aplicación al caso, entendida como "Idear o disponer los medios, medidas o recursos necesarios para un fin", porque eso es lo que se está haciendo por la Junta de Gobierno Local, de una parte se declara la caducidad de un expediente, y de otra y en base a los informes obrantes en el mismo, se dispone la necesidad de iniciar*

*un nuevo expediente autónomo,-que, insisto, no se está iniciando en ese acto-, de restablecimiento de la legalidad urbanística, toda vez que dicha facultad, según coinciden los informes del arquitecto municipal y de la Técnico de Administración General, criterio que comparto, no puede prescribir, dado que "las obras realizadas invaden suelo de propiedad del Ayuntamiento de Pájara (...)"*.

- *Tampoco es este el momento procesal para entrar en discusiones en relación a los informes citados, o a los motivos que condujeron a la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística mediante el Decreto 2370/2015, de 16 de junio, hechos y circunstancias que podrán ser objeto de impugnación, cuando llegado el momento, se notifique la incoación de nuevo expediente de restablecimiento de la legalidad perturbada.*
- *En cuanto al órgano competente para acordar la iniciación de un procedimiento de restablecimiento de legalidad urbanística, ciertamente y como señala el recurrente no es la Junta de gobierno Local, lo es el Sr. Alcalde Presidente de la Corporación, en aplicación de la cláusula residual del artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local; siendo la Junta de Gobierno Local,-como ya se dijo-, en virtud del Decreto 2347/2015, de 15 de junio, la competente para la adopción del acuerdo que ponga fin a los procedimientos incoados en el ejercicio de las potestades municipales de disciplina urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbad, como es el caso.*
- *En fin, terminar este apartado, concluyendo que el verdadero fondo de este recurso se contiene en el punto "V" del recurso, cuando el recurrente anuncia la nulidad de pleno derecho del acuerdo segundo, exponiendo al respecto del mismo que "(...) si bien no resuelve la incoación de dicho nuevo procedimiento sí que parece que de alguna manera tratar de imponer al Órgano realmente competente para ello dicha incoación o para adoptar cualquier clase de acuerdo en relación con la misma (...)"*; a lo que cabe contestar, que es la Ley la que obliga a la incoación de este tipo de procedimientos, cuando se dan, – como es el caso-, los presupuestos legales establecidos para ello. A la protección de la legalidad y al restablecimiento del orden jurídico perturbado, se dedica el Capítulo V del Decreto 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Territorio y Espacios naturales de Canarias (TRLOETENC), que comienza con el artículo 176, que en su apdo. 1 refleja el siguiente tenor: "1. Cuando un acto de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo que no sea objeto de orden de ejecución y esté sujeto a previa licencia urbanística o cualesquiera otras aprobaciones o autorizaciones se realice, implante o lleve a cabo sin dicha licencia o aprobación y, en su caso, sin la calificación territorial y las demás autorizaciones sectoriales precisas o contraviniendo las condiciones legítimas de unas y otras, el Alcalde o el Director de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese en el acto o uso en curso de ejecución o desarrollo.

#### **IV.- CONCLUSIONES.-**

*Entiendo que procede la desestimación íntegra del recurso de reposición presentado por el Sr. Khatnani Khatnani contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 9 de enero de 2017, por el que se disponía como cuestión principal la declaración de la caducidad y*

*del archivo del procedimiento 32/DU/2015, y se decidía, a la vista de los informes obrantes en el expediente, que consideran ilegales e ilegalizables las obras realizadas, "arbitrar", entendido como la preparación de las medidas necesarias para la consecución de un fin, procedimiento administrativo autónomo de restablecimiento del orden jurídico vulnerado. Y, sobre todo, porque este "arbitrar", no puede suponer un mandato de incoación de expediente de la Junta de Gobierno Local al Alcalde, dado que este imperativo legal ya se establece por mor del artículo 176.1 del TRLOTENC.*

*Visto cuanto antecede y para su consideración por la Junta de Gobierno Local, emito la siguiente*

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

*Primero.- Desestimar íntegramente el recurso de reposición interpuestos por el Sr. Khatnani Khatnani, en nombre y representación de la mercantil "Shivalia, S.L." registrado de entrada con número 2417 de 14 de marzo de 2017, contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local relativo principalmente a la declaración de caducidad y al archivo del expediente 32/2015/DU.*

*Segundo.- Notificar la presente resolución al recurrente, D. Anand- Shewaram Khatnani Khatnani, así como a los restantes interesados personados en el expediente de referencia, significándoles que ésta 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 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*

*2.- 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 ...".*

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

Primero.- Con fundamento en el informe jurídico anteriormente transcrito, desestimar íntegramente el Recurso de Reposición interpuestos por la entidad mercantil "Shivalia, S.L." contra el acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local en sesión de 9 de enero de 2017 relativo principalmente a la declaración de caducidad y al archivo del expediente 32/2015 D.U.



Segundo.- Notificar la presente resolución a la sociedad recurrente así como a los restantes interesados personados en el expediente de referencia, significándoles que ésta 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 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 124.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

2.- 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 del acuerdo impugnado 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.

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

No se formularon.

#### **DECIMO TERCERO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-**

No se formularon.

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