

**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA
CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
EL DÍA 27 DE SEPTIEMBRE DE 2018**

ASISTENCIA:

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

- **Concejales:**
Dña. M^a Soledad Placeres Hierro.
D. Jordani Antonio Cabrera Soto.
D. Farés Sosa Rodríguez.

- **Secretaria General Accidental:**
Dña. Catalina L. Soto Velázquez.

- Ausentes:
Dña. Damiana Pilar Saavedra Hernández y
D. Jorge Martín Brito, quienes excusaron su asistencia ante la Presidencia por motivos de enfermedad de familiar de primer grado, la primera, y por motivos de representación el segundo.

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas del día veintisiete de septiembre del año dos mil ocho, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde titular, D. *Rafael Perdomo Betancor*, con la asistencia de los señores Concejales que en el encabezamiento se expresan, al objeto de celebrar sesión extraordinaria en primera convocatoria para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 2841/2018, de 26 de septiembre.

Actúa de Secretaria, la funcionaria de la Corporación, Dña. *Catalina L. Soto Velázquez*, 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.-

No se trajo, para su aprobación, ningún borrador de acta correspondiente a sesiones precedentes.

SEGUNDO.- SUBVENCIONES.-

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

TERCERO.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.-

No se trajo, para su resolución por este órgano municipal, ninguna solicitud de Licencia de Actividades y/o Espectáculos Públicos.

CUARTO.- LICENCIAS URBANISTICAS.-

4.1.- GERES 454/2018 – Viabilidad para proyecto de red de baja tensión planteada por Dña. Lucía Batista Ramos. Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta de la solicitud presentada por Dña. **Lucía Batista Ramos** con fecha 17 de abril de 2018 (R.E. nº 3473), en orden a la obtención de declaración de viabilidad previa a la tramitación de proyecto de ampliación de red de Baja Tensión en donde dicen "Tablero de la Pileta", en este Término Municipal (Parcela Catastral 35016A00200185).

Visto el informe emitido al respecto por la Técnico Municipal (Sra. Rodríguez Cabrera), que reza como sigue:

" ... Objeto

1.- *Se solicita viabilidad para extensión de Red de BT hasta la parcela propiedad de la solicitante, a saber, la parcela 186 del polígono 2.*

2.- *Para tal trámite se adjunta documentación gráfica que define el trazado de la extensión pretendida.*

Antecedentes

1.- *La extensión de la Red de BT planteada parte de la parcela catastral 163 del polígono 2 (referencia catastral 35016A002001630000XW) y sube por el trazado del Bco. de Pájara hasta los límites de la parcela 186 del polígono 2.*

2.- *No se aporta documentación técnica alguna, pero según cálculos estimados la ampliación de la red es superior a los 50 m de longitud.*

3.- *Si se dictaminara viable, la solicitud para la extensión de la líneas se enmarcaría dentro de los supuestos previstos en el artículo 330.1.c de la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante L4/17), del Título VIII, Capítulo II.*

Consideraciones

1.-La naturaleza urbanística de las parcelas afectadas por la extensión planteada es de Suelo rústico Residual en el punto de enganche hasta Suelo Rustico Potencialmente Productivo en el punto de suministro según el PGOU vigente.

En cuanto al documento PIOF vigente; el punto de enganche se encuentra en Zona C, Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D) y el suministro en Zona Bb, Suelo Rústico Protegido/Productivo, Nivel 2 (Z.Bb-S.R.P.-2).

2.- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (publicado en el Boletín Oficial de Canarias, BOC, nº 138, de 19 de julio de 2017; y en el Boletín Oficial del Estado, BOE, 2016, de 8 de septiembre de 2017).

La ley establece en su disposición transitoria tercera, una equiparación de categorías de suelo rústico: En tanto se produzca la adaptación de los instrumentos de ordenación a lo dispuesto en la presente ley, se establécela siguiente correspondencia de las categorías de suelo rústico que estableciera el artículo 8 de la ley 5/1987 de 7 de abril, de Suelo Rústico, con las contenidas en la presente ley: (...) Suelo rústico potencialmente productivo = Suelo Rústico de Protección Económica, subcategorías de protección agraria, forestal, hidráulica y minera; Suelo rústico residual = Suelo rústico común (de reserva u ordinario)“.

3.- Para comprobar el cumplimiento con el régimen de usos por categoría se verificará el cumplimiento del articulado correspondiente al Suelo de Protección Agraria (artículo 66 de la citada ley) y el artículo 70, además de las disposiciones de carácter general recogidas en el artículo 58.

A este respecto:

- Artículo 66.1.- En los suelos de protección agraria, en particular, podrán realizarse los usos ordinarios, incluyendo los complementarios, a que se refiere el apartado 2 del artículo 59 de esta ley, con el alcance que, en su caso, pueda precisar el planeamiento aplicable.
- Artículo 70. Usos admisibles.
 1. En el suelo rústico común, tanto ordinario como de reserva, será posible cualquier uso y actividad ordinaria, con sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional.
 2. En particular, en el suelo rústico común ordinarios se podrán localizar, además, aquellos usos y actividades que no sean admisibles en otras categorías, pero que, por sus características y funcionalidad, deban implantarse en suelo rústico, con construcciones e instalaciones tanto provisionales como permanentes.

En el caso que nos ocupa, la instalación eléctrica se entiende como un uso complementario, incluido en los usos ordinarios, con la peculiaridad de que se trata de dar

suministro a una parcela en Suelo Rústico Común sobre la que no se acredita uso alguno.

4.- La mayor parte del trazado discurre por un barranco, afectando por tanto al dominio y servidumbres hidráulicas acorde a la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas. Requiere por tanto autorización del Consejo Insular de Aguas a tal efecto.

5.- Se desconoce si el mencionado Barranco se encuentra deslindado, por tanto, será necesario la autorización de paso de los titulares de las parcelas que se vean afectadas por el trazado.

6.- Documentalmente el inicio del expediente de licencia deberá estar acompañado de: Proyecto o documento técnico de diseño que fuere preceptivo según la normativa sectorial aplicable en el que se describa la actuación prevista. Dicho proyecto o documento técnico tendrá que incorporar, al menos, lo siguiente:

- a) Descripción gráfica y escrita de la actuación y su ubicación física,
- b) Indicación del tiempo en que se pretende iniciar y concluir la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública, cuando así proceda.
- c) Presupuesto de las actuaciones

7.- Aunque las licencias urbanísticas se otorgan dejando a salvo el derecho a la propiedad y sin perjuicio a terceros, en el procedimiento para su otorgamiento definido en el artículo 342 de la L4/2017: El procedimiento para la otorgación de licencias se iniciará mediante solicitud (...) acompañada de (...) los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas (...)"

Cuando se solicite la licencia para la instalación deberá acreditarse tal extremo.

Conclusiones

1.- En base a las consideraciones vertidas en el presente informe, la citada ampliación de la red de Baja Tensión es VIABLE desde el punto de vista urbanístico.

2.- La autorización para la ejecución de la misma es objeto de licencia urbanística al encontrarse entre los supuestos previstos en el art. 330.1.c de la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante L4/17), del Título VIII, Capítulo II.

3.- Que junto con la solicitud de licencia deberá aportarse:

- Proyecto o documento técnico de diseño que fuere preceptivo según la normativa sectorial aplicable en el que se describa la actuación prevista. Dicho proyecto o documento técnico tendrá que incorporar, al menos, lo siguiente:
 - a. Descripción gráfica y escrita de la actuación y su ubicación física.

b. *Indicación del tiempo en que se pretende iniciar y concluir la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública, cuando así proceda.*

c. *Presupuesto de las actuaciones*

4.- *Que la misma conlleva autorización previa de paso del Consejo Insular de Aguas.*

5.- *Que así mismo deberá aportarse los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas.*

6.- *Que desconocida el deslinde del citado barranco será necesario aportar las autorizaciones de los titulares de las parcelas que se vean afectadas por el trazado, si las hubiere.*

7.- *Antes de la concesión de licencia para la extensión de la red de baja tensión pretendida es necesario se aclare el uso al que complementa la citada instalación, que dada la categorización y clasificación de la parcela destino del suministro podrá ser cualquiera de los ordinarios definidos en la Ley 4/2017 con sus correspondientes instalaciones y construcciones.*

Propuesta de Resolución

1.- *Dar traslado al interesado del carácter viable de la extensión de red de BT pretendida, y que la autorización de la misma es objeto de licencia urbanística.*

2.- *Que para la concesión de la misma es necesario aportar la documentación descrita en las conclusiones ...".*

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

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud presentada por Dña. Lucía Batista Ramos en orden la obtención de declaración de viabilidad previa a la tramitación de proyecto de ampliación de red de Baja Tensión en donde dicen "Tablero de la Pileta", en este Término Municipal (Parcela Catastral 35016A00200185), y dictaminar la misma conforme al informe técnico anteriormente transcrito.

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

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que 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 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, 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 de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

4.2.- 39/95 L.U.M. – Plan de Autoprotección del Hotel "H-10 Playa Esmeralda" presentado por la representación de la sociedad "Hotelera Adeje, S.L.". Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Hotelera Adeje, S.L.**" (Rfa. Expte. 39/95 L.U.M.), a través del que interesa que se emita informe municipal de conformidad administrativa del Plan de Autoprotección que presenta anexo a solicitud de 27 de julio pasado (R.E. nº 8175) y que ha elaborado el Ingeniero Industrial D. Carlos A. Medina Díaz a petición de la sociedad citada con referencia al establecimiento conocido como "H-10 Playa Esmeralda", sito en la c/ Punta del Roquito nº 2 de Costa Calma (T.M. Pájara).

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

"... Consideraciones Jurídicas

PRIMERA.- El Reglamento de Autoprotección exigible a determinadas actividades, centro o establecimientos que puedan dar origen a situaciones de emergencia en la Comunidad Autónoma de Canarias aprobado por Decreto 67/2015, de 30 de abril, regula en su artículo 17 los Planes de autoprotección con relevancia local:

"1.- Las actividades incluidas en los apartados A y B del Anexo I de este Reglamento requerirán para su previa autorización o en su caso con anterioridad a presentar la correspondiente comunicación previa o declaración responsable, disponer del correspondiente plan de autoprotección conformado por la Administración local correspondiente. A los efectos del presente Reglamento se denominarán planes de autoprotección con relevancia local.

Se entiende por plan de autoprotección conformado aquel que cuenta con informe técnico favorable en los términos establecidos en el artículo 20 de este Reglamento.

*2.- Corresponde al órgano de protección civil local emitir el informe al que se refiere el artículo 20 de este Reglamento en el plazo máximo de **dos meses** a contar desde que hubiere tenido entrada oficial en el registro **correspondiente la solicitud**. Superado este plazo sin*

que se hubiere notificado al interesado el informe este podrá entender que ha sido conformado por la Administración.

3.- La solicitud de informe que ha de realizar el titular de la actividad deberá acompañarse del plan de auto protección y demás documentación complementaria preceptiva con arreglo a lo dispuesto en este Reglamento así como de una declaración responsable firmada por el promotor de la actividad y por el técnico redactor en la que se acredite la adecuación del plan de autoprotección a lo establecido en este Reglamento y demás normativa aplicable y con los efectos previstos en el artículo 9."

Teniendo en cuenta el artículo expuesto se ha de considerar que en la actualidad el Ayuntamiento de Pájara al ser un municipio con población inferior a 20.000 habitantes no está obligado a la prestación de los servicios en materia de protección civil de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de la Ley de Bases de Régimen Local, no existiendo en la actualidad personal adscrito y cualificado que pueda emitir informe tal y como se especifica en el citado Decreto 67/2015 "órgano de protección civil local"

Por otro lado, el artículo 10 de la Ley 8/2015, de 1 de abril, de los Cabildos Insulares, establece que los Cabildos, para garantizar el ejercicio de las competencias municipales prestarán asistencia a los municipios de su respectiva isla, especialmente a los de menos de 20.000 habitantes pudiendo consistir la asistencia de los Cabildos Insulares a los municipios en las siguientes: asistencia técnica, de información, asesoramiento, realización de estudios, elaboración de planes y disposiciones, formación y apoyo tecnológico. De conformidad con lo establecido en el apartado 4 del citado artículo "La asistencia a los municipios será voluntaria, previa solicitud del ayuntamiento y de acuerdo con los términos que se pacten. No obstante, la asistencia será obligatoria en los supuestos en que así esté establecido legalmente o cuando el Cabildo Insular deba prestarla a solicitud de los municipios, de acuerdo con los requisitos y sistema de financiación que se establezca en el reglamento aprobado por el pleno de la corporación insular."

Por su parte el artículo 11.2 de la Ley de Cabildos dispone:

"11.2 Los Cabildos Insulares aprobarán los reglamentos que sean precisos en los que se establezcan las condiciones y requisitos exigidos para los distintos tipos de asistencia, así como la forma de financiación que en cada caso corresponda".

En definitiva y a tenor de lo expuesto, hasta que el área de Protección Civil de este Ayuntamiento no se dote con personal cualificado, **procede solicitar asistencia al Cabildo Insular en los supuestos en los que se requiera la emisión de informe en materia de protección civil.**

SEGUNDA.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas establece lo siguiente:

"El transcurso del plazo máximo legal para resolver un procedimiento y notificar la resolución se podrá suspender en los siguientes casos: (...)

d) Cuando se soliciten informes preceptivos a un órgano de la misma o distinta Administración, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. **Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento**

En definitiva y a tenor de lo dispuesto en el señalado artículo 22 de la Ley 39/2015, al no contar esta administración municipal con el órgano de protección civil competente para elaborar el informe requerido por el Reglamento de Autoprotección exigible a determinadas actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, **PROCEDE SUSPENDER** el presente procedimiento y solicitar asistencia técnica en Protección Civil al Cabildo de Fuerteventura con el objeto de que elabore el citado informe.

TERCERA.- Para lo anterior y en la tramitación del presente procedimiento se deberá considerar lo expresado en los siguientes artículos del Reglamento de Autoprotección que establecen lo siguiente:

Artículo 17.2 "Corresponde al órgano de protección civil local emitir el informe a que se refiere el artículo 20 de este Reglamento en el plazo máximo de **dos meses** a contar desde que hubiere tenido entrada oficial en el registro correspondiente la solicitud, superado este plazo sin que se hubiere notificado al interesado el informe este podrá entender que ha sido conformado por la Administración"

Artículo 28. 2 "Podrán solicitar la inscripción voluntaria en el Registro, las personas titulares de actividades en este Reglamento o en la normativa básica del Estado, que sin embargo hayan elaborado voluntariamente sus correspondientes planes de autoprotección cuando dichas actividades presenten especial riesgo o vulnerabilidad"

Artículo 31.1 "Una vez el Órgano competente en materia de protección civil haya conformado un plan de autoprotección dará traslado de este y del resto de la documentación complementaria preceptiva a Protección Civil Autonómica, para que previa verificación del cumplimiento de los requisitos formales, se proceda a la inscripción y depósito con carácter provisional.

Propuesta de Resolución

A tenor de lo expresado en las consideraciones jurídicas del presente informe se propone:

PRIMERA.- Suspender el presente procedimiento de conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y solicitar expresamente asistencia técnica al Cabildo de Fuerteventura para la emisión del informe en materia de protección civil al que se refiere el Reglamento de Autoprotección exigible a determinadas actividades, centros o establecimientos que puedan dar origen a situaciones de emergencia en la Comunidad Autónoma. Dicha asistencia será prestada de acuerdo con los términos que se pacte entre este Ayuntamiento y la referida Entidad Local Insular y tras la aprobación del correspondiente reglamento en el que se establezca las condiciones y requisitos exigidos para los distintos tipos de asistencia.

SEGUNDA.- Para la suspensión del procedimiento es relevante tener en cuenta lo señalado en el artículo 22 d) de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: "Cuando se soliciten informes preceptivos a un órgano de la misma o distinta Administración, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento".

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

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud presentada por "Hotelera Adeje, S.L." en orden a la obtención de informe municipal de conformidad administrativa del Plan de Autoprotección que presenta anexo a solicitud de 27 de julio de 2018 (R.E. nº 8175) y que se ha elaborado por el Ingeniero Industrial D. Carlos A. Medina Díaz a petición de la sociedad citada con referencia al establecimiento conocido como "H-10 Playa Esmeralda", sito en la c/ Punta del Roquito nº 2 de Costa Calma, en este Término Municipal, y, con fundamento en el informe jurídico antes reproducido, suspender el presente procedimiento de conformidad con lo establecido en el artículo 22.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y solicitar expresamente asistencia técnica al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura para la emisión del informe en materia de protección civil al que se refiere el Reglamento de Autoprotección exigible a determinadas actividades, centros o establecimientos que puedan dar origen a situaciones de emergencia en la Comunidad Autónoma de Canarias, concretando que dicha asistencia será prestada, para casos sucesivos, de acuerdo con los términos que se pacte entre este Ayuntamiento y la referida Corporación Insular y tras la aprobación del correspondiente reglamento en el que se establezca las condiciones y requisitos exigidos para los distintos tipos de asistencia.

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

Tercero.- Dar traslado del mismo igualmente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura junto con el Plan de Autoprotección respecto del que se interesa asistencia técnica para la emisión de informe en materia de protección civil al que se refiere el Reglamento de Autoprotección exigible a determinadas actividades, centros o establecimientos que puedan dar origen a situaciones de emergencia en la Comunidad Autónoma de Canarias.

4.3.- 66/96 L.U.M. – Licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación del Centro Comercial "El Saladar" planteada por la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial "Saladar". Acuerdos que procedan.-

Visto el expediente tramitado a instancia de la **Comunidad de Propietarios del Centro Comercial "Saladar"**, en orden a la obtención de Licencia para proyecto básico y de ejecución de "Reforma y ampliación del Centro Comercial Saladar", con

emplazamiento en la Avenida del Saladar nº 13 de Solana Matorral, en este Término Municipal (Rfa. Expte. 66/96 L.U.M.).

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

"... Antecedentes

1.- Con fecha 28 de julio de 2017, el técnico que suscribe emite informe técnico respecto al proyecto básico presentado, de "Reforma y Ampliación del centro comercial Saladar", en donde se detallan los antecedentes del expediente.

Consideraciones

1.- El proyecto de ejecución presentado desarrolla a nivel de ejecución el proyecto básico de reforma y ampliación del centro comercial Saladar, anteriormente informado, siendo fiel reflejo del mismo, no alterando los parámetros urbanísticos considerados en el proyecto básico. Se suscribe por el mismo Arquitecto redactor que el básico y se encuentra visado por el COAGC con fecha 12 de julio de 2017.

2.- Tal como se indicó en el informe técnico previo, de acuerdo con las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General en vigor, así como las modificaciones introducidas en la ordenación del PGO por el PMM de Morro Jable, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- **Ordenanza de aplicación:** Ordenanza B-2, con la edificabilidad que le corresponde respecto de la parcela P-27 original.
- **Clasificación de suelo:** Urbano – Turístico.
- **Condiciones de edificación:**
 - Condiciones de parcela:
 - Parcela mínima:

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>500 m²</i>	<i>3.555 m²</i>	<i>CUMPLE</i>

· Alineaciones y rasantes: Existentes.

· Línea de edificación: Existentes.

- Condiciones de posición de la edificación:

· Se adelanta la línea de edificación según se permite en el PMM, ajustado a la línea límite de la edificación aprobada por Orden nº 153, de fecha 15 de abril de 2015, del Consejero de Obras Públicas Transportes y Política Territorial.

· El PMM establece en su art. 15.1.f, "En aquellas parcelas donde el uso comercial sea exclusivo, la ocupación en parcela podrá llegar hasta el 100%, respetando en todo caso los accesos existentes a las edificaciones situadas en la parte trasera del frente comercial, así como la separación a lindero posterior según la situación de la edificación actual."

La edificación existente se separa unos 4 metros respecto a la parcela colindante por la parte trasera del centro comercial, no obstante, la normativa del PGO para la parcela, es la Ordenanza B-2, que cuenta con un retranqueo obligatorio de 3 metros como mínimo. El proyecto presentado corrige el previo, ajustando el edificio para cumplir con el retranqueo de 3 metros fijado por la ordenanza, por lo que CUMPLE este parámetro.

- Condiciones de aprovechamiento:

· Edificabilidad:

EDIFICABILIDAD	NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Computable	Computa 100% PGO= 1.099,55 m ² 0,8 PMM= 2.844 m ² TOTAL 3.943,55 m ²	3.082,79 m ² PGO=1.099,55 m ² PMM=1.983,24 m ²	CUMPLE (*)
No computable Instalaciones, zonas comunes y servicios propios del hotel en sótano o semisótano	No computa	Sótano 77,44 m ²	CUMPLE
Total construido	---	3.160,23 m ²	

(*) El incremento de edificabilidad que deriva del incentivo regulado por el PMM, se calcula a partir del aprovechamiento que se encuentra reconocido en la edificación existente, según las licencias y licencia de primera ocupación concedidas, aplicándose el Art. 16.6 del PMM, a los efectos de abono de plusvalías y cesión de suelos dotacionales.

- Condiciones de forma:

-- Altura línea de cornisa.

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
7,20 m	8,50 m	CUMPLE

-- Altura en plantas.

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
2 plantas	2 plantas	CUMPLE

-- *Altura libre.*

<i>PROYECTO</i>	<i>NORMA</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>>3,00 m</i>	<i>P. baja: 3,00 < h < 3,50 m</i>	<i>CUMPLE</i>

--*Altura planta alta:*

<i>PROYECTO</i>	<i>NORMA</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>3,87 m</i>	<i>4,50 m</i>	<i>CUMPLE</i>

- *Condiciones higiénicas:* *CUMPLE.*
- *Condiciones estéticas:*

La solución propuesta se ajusta a los parámetros del PMM.

- *Condiciones de uso:*

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>Residencial turístico Comercial</i>	<i>Comercial</i>	<i>CUMPLE</i>

- *Plazas de aparcamiento:*

El Art. 15.5 del PMM excluye del cumplimiento de la exigencia de aparcamiento que establece el PGO, para las actuaciones de renovación edificatoria como la definida en proyecto.

- *Observaciones:*

El proyecto presentado presenta las siguientes imprecisiones y cuestiones a subsanar en reformado o anexo al proyecto de ejecución, previamente al inicio de la obra:

- *La solución de aseos proyectada supone que cada local deba disponer de sus propias unidades de aseos de público y personal, cubriendo las necesidades de personas de movilidad reducida con los aseos comunitarios del centro comercial, que deberán permanecer abiertos al uso público durante el horario de funcionamiento de los establecimientos que integran el centro comercial, debiéndose señalar de forma adecuada, estos extremos deben justificarse y describirse adecuadamente en el proyecto de ejecución.*
- *Justificación del DB-HR no se estima correcta. El proyecto modifica por completo la fachada del edificio que forma parte de su envolvente, estos nuevos elementos deben cumplir los requisitos del CTE DB-HR, así como se debe justificar igualmente el cumplimiento de la Ordenanza municipal para la protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones. Por Orden nº 153 del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política territorial se resuelve la adecuación de la línea límite de edificación en el frente de la Avenida del Saladar. En dicha resolución se establece que debe incluirse en la*

licencia el condicionante de cumplir lo establecido en la Ley 37/3003 del Ruido y su reglamento de desarrollo.

- *Respecto al cumplimiento del DB-SI: La solución del proyecto se aparta del DB-SI, al no instalar BIES que cubran todas las zonas del edificio. El DB-SI 4.1 tabla 1.1 exige su disposición en comercial con superficie construida > de 500 m², parámetros superados por este centro comercial, debe justificarse en el proyecto de ejecución como solución alternativa al CTE. Igualmente para la instalación de alarma y Sistema de detección de incendio en todo el edificio y la disposición de un hidrante. En CTE especifica que pueden utilizarse otras soluciones diferentes a las contenidas en sus DB, en cuyo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 5 del CTE y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas. El cuarto de basuras debe tener las instalaciones de protección necesarias en función de su riesgo especial.*
- *El cuarto de basuras deberá estar refrigerado, alicatado, con la separación por tipos de residuos que exige la normativa técnica de aplicación, así como deberá ser mantenido por la comunidad de propietarios en correctas condiciones de limpieza y mantenimiento. Al no dar frente a espacio público la comunidad queda comprometida a al traslado de contenedores hasta la vía pública en el horario fijado por el servicio municipal.*
- *La solución diseñada para la conexión de las redes de aguas fecales y pluviales deberá ser analizada e informada favorablemente por la empresa concesionaria del servicio municipal, previamente al inicio de la obra, aportando el correspondiente informe favorable de la empresa responsable del servicio. Deben disponerse arquetas de separación de grasas en los puntos que sean necesarios.*
- *Se debe justificar el cumplimiento de las medidas ambientales del PMM, Art. 24 y siguientes.*
- *El proyecto refleja en planos de planta un acondicionamiento de la acera pública de la Avenida del Saladar, que debe definirse adecuadamente, planteando una iluminación en suelo de excesivo coste y mantenimiento. El acondicionamiento de los espacios públicos debe eliminarse del proyecto y plantearse en un proyecto independiente, ajustado a la Ley de Contratos de la administración pública, para posibilitar la contratación pública de las obras, debiendo quedar completamente definido, a nivel se acabados, presupuesto detallado, justificación normativa, e integrarse con los acabados previstos en el proyecto de acondicionamiento del espacio público que redacta el Ayuntamiento para el frente de acera de la Avenida del Saladar, en desarrollo de las previsiones del PMM.*
- *Al existir ejemplares de palmera en la parcela podría ser necesario el trasplante o adecuación de las mismas. 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 para cualquier actuación en las mismas.*

- *Asimismo, debe presentarse acreditación de la empresa suministradora de energía eléctrica, de que la parcela cuenta con servicio con capacidad suficiente, según el proyecto presentado.*
- *Por Orden nº 153 del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política territorial se resuelve la adecuación de la línea límite de edificación en el frente de la Avenida del Saladar. En dicha resolución se establece dicha línea definida con coordenadas UTM. El proyecto debe contener un plano georeferenciado en coordenadas UTM, que justifique que se respeta dicha línea.*

3.- Al no definirse en proyecto el acondicionamiento interior de cada uno de los locales, previamente a la apertura o puesta en marcha de cada actividad deberá presentarse proyecto de acondicionamiento y obra menor que defina el acondicionamiento interior y se justifique el cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación.

4.- Por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 16 de noviembre de 2017, ha sido aprobado el convenio urbanístico entre el ayuntamiento de Pájara y la propiedad de la parcela S- 2A del frente comercial del complejo turístico denominado Hotel Bugarvilla, que habilita, en el marco del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable, llevar a cabo la actuación de dotación y rehabilitación edificatoria del inmueble. Debe verificarse que dicho convenio sea firme en vía administrativa y que hayan sido abonados los importes correspondientes a la monetarización de las cesiones obligatorias, previamente a la concesión de la licencia al proyecto de ejecución.

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 ratificarse y ser firme en vía administrativa el convenio de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, procediendo al pago de la monetarización de las cesiones obligatorias acordadas.

2.- El proyecto básico y de ejecución presentado se ajusta a las determinaciones del PGO vigente, con las modificaciones introducidas por el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable, salvo en las deficiencias o imprecisiones no sustanciales que se han indicado en el apartado precedente, debiendo condicionarse la licencia a que previamente al inicio de las obras se presente documentación técnica que defina o corrija las deficiencias no sustanciales detectadas en el proyecto, según lo indicado en la siguiente propuesta de resolución, subsanables previamente al inicio de las obras.

3.- Por tanto, una vez que sea declarado firme en vía administrativa el convenio suscrito, y materializado el pago correspondiente, desde ésta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE la concesión de licencia urbanística al proyecto básico y ejecución presentado, condicionado al cumplimiento de lo dispuesto en la siguiente propuesta de resolución.

Propuesta de Resolución

1.- En consecuencia con las consideraciones y conclusiones expuestas, procederá la concesión de licencia al proyecto básico y ejecución presentado, una vez ratificado y firme en vía administrativa, el convenio urbanístico suscrito en cumplimiento del PMM y la legislación de aplicación, y realizado el pago de la monetarización de las cesiones obligatorias acordada.

2.- La licencia debe quedar condicionada a la presentación antes del inicio de las obras de la hojas de acreditación de contratación de dirección de obra de Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como al cumplimiento de las siguientes cuestiones, cuyo cumplimiento deberá acreditarse antes del inicio de las obras, presentando la documentación que corresponda, en reformado o anexo al proyecto de ejecución:

- La solución de aseos proyectada supone que cada local deba disponer de sus propias unidades de aseos de público y personal, cubriendo las necesidades de personas de movilidad reducida con los aseos comunitarios del centro comercial, que deberán permanecer abiertos al uso público durante el horario de funcionamiento de los establecimientos que integran el centro comercial, debiéndose señalar de forma adecuada, estos extremos deben justificarse y describirse adecuadamente en el proyecto de ejecución.
- Justificación del DB-HR no se estima correcta. El proyecto modifica por completo la fachada del edificio que forma parte de su envoltente, estos nuevos elementos deben cumplir los requisitos del CTE DB-HR, así como se debe justificar igualmente el cumplimiento de la Ordenanza municipal para la protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones. Por Orden nº 153 del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política territorial se resuelve la adecuación de la línea límite de edificación en el frente de la Avenida del Saladar. En dicha resolución se establece que debe incluirse en la licencia el condicionante de cumplir lo establecido en la Ley 37/3003 del Ruido y su reglamento de desarrollo.
- Respecto al cumplimiento del DB-SI: La solución del proyecto se aparta del DB-SI, al no instalar BIES que cubran todas las zonas del edificio. El DB-SI 4.1 tabla 1.1 exige su disposición en comercial con superficie construida > de 500 m², parámetros superados por este centro comercial, debe justificarse en el proyecto de ejecución como solución alternativa al CTE. Igualmente para la instalación de alarma y Sistema de detección de incendio en todo el edificio y la disposición de un hidrante. En CTE especifica que pueden utilizarse otras soluciones diferentes a las contenidas en sus DB, en cuyo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 5 del CTE y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas. El cuarto de basuras debe tener las instalaciones de protección necesarias en función de su riesgo especial.
- El cuarto de basuras deberá estar refrigerado, alicatado, con la separación por tipos de residuos que exige la normativa técnica de aplicación, así como deberá ser mantenido por la comunidad de propietarios en correctas condiciones de limpieza y mantenimiento. Al no dar frente el cuarto a espacio público, la comunidad queda comprometida a al traslado de contenedores hasta la vía pública en el horario fijado por el servicio municipal.

- *La solución diseñada para la conexión de las redes de aguas fecales y pluviales deberá ser analizada e informada favorablemente por la empresa concesionaria del servicio municipal, previamente al inicio de la obra, aportando el correspondiente informe favorable de la empresa responsable del servicio. Deben disponerse arquetas de separación de grasas en los puntos que sean necesarios.*
- *Se debe justificar el cumplimiento de las medidas ambientales del PMM, Art. 24 y siguientes.*
- *El proyecto refleja en planos de planta un acondicionamiento de la acera pública de la Avenida del Saladar, que debe definirse adecuadamente, planteando una iluminación en suelo de excesivo coste y mantenimiento. El acondicionamiento de los espacios públicos debe plantearse en un proyecto independiente, ajustado a la Ley de Contratos de la administración pública, para posibilitar la contratación pública de las obras, debiendo quedar completamente definido, a nivel de acabados, presupuesto detallado, justificación normativa, e integrarse con los acabados previstos en el proyecto de acondicionamiento del espacio público que redacta el Ayuntamiento para el frente de acera de la Avenida del Saladar, en desarrollo de las previsiones del PMM.*
- *Al existir ejemplares de palmera en la parcela podría ser necesario el trasplante o adecuación de las mismas. 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 para cualquier actuación en las mismas.*
- *Debe presentarse acreditación de la empresa suministradora de energía eléctrica, de que la parcela cuenta con servicio con capacidad suficiente, según el proyecto presentado.*
- *Por Orden nº 153 del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política territorial se resuelve la adecuación de la línea límite de edificación en el frente de la Avenida del Saladar. En dicha resolución se establece dicha línea definida con coordenadas UTM. El proyecto debe contener un plano georeferenciado en coordenadas UTM, que justifique que se respeta dicha línea.*

3.- Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad. Al no definirse el concreto acondicionamiento interior de los locales, junto con la declaración responsable de apertura deberá presentarse el correspondiente proyecto de obra de acondicionamiento de local, suscrito por técnico competente, en donde se definan las obras correspondientes, que se entienden sujetas al trámite de acto comunicado establecido en la Ley 4/2017, o en caso de que por su alcance fueran sujetas a licencia, deberá de ser obtenida la misma previamente a su ejecución y al desarrollo de la actividad.

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

Visto igualmente el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Soto Velázquez), donde se señala lo siguiente:

" ... Antecedentes

- Con fecha 05 de julio de 2018, se presenta proyecto de ejecución de reforma y ampliación del centro comercial Saladar conforme a la documentación técnica redactada por el arquitecto D. Marcos Medina González. visado por el COAGC con fecha 12 de julio de 2017.
- 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 establecer la posibilidad de incremento de edificabilidad y ocupación conforme a las determinaciones de la normativa del PMM.
- El proyecto presentado supone la materialización de una actuación de renovación con incremento de aprovechamiento respecto a la edificabilidad previamente reconocida, por lo que en aplicación del Art. 16 de la normativa del PMM, se aprobó mediante acuerdo

plenario 16 de noviembre de 2017 y se procedió a la suscripción del preceptivo convenio urbanístico previo a la presente actuación, para la monetarización de cesiones por incremento de aprovechamiento y plusvalías. No consta en el expediente a día de la fecha se haya procedido a abonar dichas cantidades.

- *Con fecha 28 de julio de 2017 el Técnico Municipal (Sr. Fernández Muñoz) informa proyecto básico presentado de Reforma y Ampliación del centro Comercial Saladar, sujeto a una serie de condicionantes.*
- *Con fecha 20 de agosto de 2018 de junio de 2018 el Técnico Municipal (Sr. Fernández Muñoz) informa la solicitud de licencia para proyecto de ejecución en cuestión, concluyéndose lo siguiente: (INTEGRAMENTE TRANSCRITO ANTERIORMENTE)*

Consideraciones Jurídicas

PRIMERA.- *El presente informe se emite en relación con la petición de licencia de referencia 66/96 L.U.M. De conformidad con el artículo 330.f) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (L4/17), la solicitud se enmarca en los actos sujetos a licencia urbanística.*

El objeto del presente informe es dar cumplimiento al artículo 342.3 de la L4/17 que establece que admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.

El art. 219.1.d 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 (aplicable en todo lo que no contradiga la L4/17, establece igualmente que se han de emitir los informes administrativos sobre la adecuación del acto pretendido a la legalidad ambiental, territorial y urbanística.

El proyecto presentado supone la materialización de una actuación de renovación con incremento de aprovechamiento respecto a la edificabilidad previamente reconocida por la licencia urbanística del complejo existente, por lo que en aplicación del Art. 16 de la normativa del PMM, se ha tramitado el procedimiento para la aprobación y suscripción de convenio urbanístico previo.

Según consta en informe técnico municipal el proyecto básico y de ejecución presentado se ajusta a las determinaciones del PGO vigente, con las modificaciones introducidas por el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable, salvo en las deficiencias o imprecisiones no sustanciales que se han indicado en informe técnico, que deberán ser subsanadas previamente al inicio de las obras.

SEGUNDA.- En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de Licencias es el que figura en el artículo 342 de la L4/17, que en extracto establece lo siguiente:

- Se iniciará mediante solicitud del promotor de la obra, instalación o uso del suelo acompañada de los documentos que se establezcan por la legislación específica y ordenanzas locales.
- Acreditada la aportación de los documentos, se acordará la admisión de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción. En caso de que la solicitud no reuniera los requisitos se requerirá al solicitante por una sola vez, con advertencia de inadmisión, para que subsane la falta o acompañe los documentos omitidos. La no aportación de los documentos exigidos facultará a la Administración a decretar la inadmisión de la solicitud, finalizando el procedimiento.
- Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.
- A la vista de los informes, si estos fueran desfavorables por la concurrencia de defectos subsanables en el proyecto, la Administración podrá requerir al solicitante, confiriéndole un plazo no superior a tres meses, prorrogable a solicitud del interesado, para su cumplimentación, debiendo emitirse nuevo informe sobre la subsanación presentada, en su caso.
- Para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable a la solicitud, se dará vista al interesado para que en el plazo de quince días pueda formular alegaciones mediante las que podrá ratificarse, desistir o solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.
- De no constar ningún informe desfavorable o, una vez cumplimentado el trámite previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al órgano competente para resolver.

En cuanto al plazo para resolver y el silencio administrativo se aplicará el régimen establecido en el artículo 343 de la L4/17.

En cuanto al carácter positivo o negativo del mismo, se rige por los artículos 344 y 345 de dicha Ley.

TERCERA.- La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento (Decreto 2347/2015, de 15 de junio, publicado en el BOP de Las Palmas número 86 de 6 de julio de 2015) de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril,

CUARTA.- 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. A los efectos de las bonificaciones y reducciones reguladas en el artículo 5 de la ordenanza fiscal del ICIO, el proyecto presentado supone la materialización de una actuación de renovación al amparo del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable, (PMM) aprobado por DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, (BOC 20 de julio de 2015).

QUINTA.- El informe técnico municipal, emitido con fecha 20 de agosto de 2018 se refiere a un proyecto de ejecución, por tanto, apto para la obtención de licencia urbanística e inicio de las obras que en el mismo se plantean. Analizado el cumplimiento de la normativa de aplicación se informa favorablemente en cuanto al cumplimiento de los parámetros de planeamiento establecidos tanto por el PGO vigente como con las determinaciones del Plan De Modernización (PMM), condicionado a una serie de subsanaciones.

En dicho informe se pueden diferenciar unos condicionantes previos a la obtención de la presente licencia (verificarse que el convenio suscrito es firme en vía administrativa y han sido abonados los importes de monetarización de las cesiones obligatorias pactadas.); otros referidos a subsanación de proyecto previo al inicio de las obras (apartado 2 de la propuesta de resolución) y otros que no afectan "stricto sensu" a la concesión de la presente licencia, sino que se refieren a condicionantes que habrán de cumplirse con carácter previo a la obtención de la primera ocupación (mediante comunicación previa) y al ejercicio de la actividad.

La necesidad verificarse que el convenio suscrito es firme en vía administrativa y han sido abonados los importes de **monetarización** de las cesiones obligatorias pactadas, es condición "sine qua non" para la obtención de la presente licencia, ya que se trata de autorizar un proyecto de ejecución, que legitimaría el inicio de las obras. No solo porque así se ha pactado en el citado convenio urbanístico donde se expresa que "El cumplimiento de las cesiones por los valores asignados, tendrá carácter previo al inicio de las obras de renovación propuestas." Así está legalmente previsto en el artículo 11 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias ("...y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras"" y art. 15.b) del Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo, al señalar que "Una vez que se haya abonado dicho importe, el promotor tendrá derecho a iniciar las obras previa presentación del proyecto de ejecución y previo informe de los servicios técnicos municipales". Deberá por tanto acreditarse en el expediente el abono de dicha monetarización.

En relación a los condicionantes referidos a la subsanación de proyecto previo al inicio de las obras, habrá que estar a lo establecido en el artículo 342 de la L4/17, que señala que a la vista de los informes, si estos fueran desfavorables por la concurrencia de defectos subsanables en el proyecto, (en el presente caso el informe técnico no es desfavorable pero si condiciona el inicio de la obra a que se subsanen mediante modificación de proyecto o aportación de documentación técnica que lo subsane), la Administración podrá requerir al solicitante, confiriéndole un plazo no superior a tres meses, prorrogable a solicitud del interesado, para su cumplimentación, debiendo emitirse nuevo informe sobre la subsanación

presentada, en su caso. Igualmente podrá solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

Hay que tener en cuenta que la resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de licencias habrá de ser motivada y podrá ser condicionada, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación, siempre que así lo solicite el interesado en el trámite de alegaciones.

El comienzo de las actuaciones objeto de licencia, una vez obtenida esta de forma expresa o por silencio, y verificado, en su caso, el cumplimiento de sus condiciones, requerirá, en todo caso, de notificación al ayuntamiento con al menos diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, acompañada del proyecto de ejecución, si fuera preceptivo y la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico (art. 346 L4/17)

El plazo para la realización de actos jurídicos o para el inicio de actuaciones materiales se computará a partir de la notificación de la licencia y, en caso de silencio positivo, desde el transcurso del plazo establecido para la resolución, sin perjuicio de que puedan establecerse de forma autónoma para diferentes fases del proyecto, cuando así se solicite por el interesado y venga expresamente justificado (art. 347 L4/17)

Por tanto, habrá de darse vista del expediente al interesado, concediendo un plazo de alegaciones para que subsane los condicionantes con carácter previo a la obtención de la licencia urbanística para el proyecto de ejecución, y en su caso solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos antes del inicio de las obras.

En este último caso, conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente y se condicionará expresamente la licencia a que dicha iniciación requerirá, en todo caso, la presentación de la documentación a la que se condiciona el inicio de obras en la licencia, así como comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

Respecto a los condicionantes previos a la obtención de la primera ocupación (mediante comunicación previa) y al ejercicio de la actividad, no son obstáculo para la concesión de la presente licencia urbanística.

SEXTA.- *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.*

Además, con la solicitud de la apertura de la actividad de cada uno de los locales deberá presentarse proyecto de acondicionamiento y obra menor, que defina el

acondicionamiento interior y se justifique el cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación.

Conclusión

Visto cuanto antecede, el informe emitido por el técnico municipal (Sr. Fernández Muñoz) y en base a las consideraciones jurídicas vertidas en el presente informe, habrá de darse vista del expediente al interesado, concediendo un plazo de alegaciones para que subsane los condicionantes con carácter previo a la obtención de la licencia urbanística para el proyecto de ejecución, y/o en su caso solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos antes del inicio de las obras. En este último caso, conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente y se condicionará expresamente la licencia a que dicha iniciación requerirá, en todo caso, la presentación de la documentación a la que se condiciona el inicio de obras en la licencia, así como comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal ...".

RESULTANDO: Que anexa a las solicitudes de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial "Saladar" presentadas con fecha 21 de agosto y 18 de septiembre de 2018 (R.E. nº 8804 y 9677, respectivamente) se incorpora al presente expediente diversa documentación técnica que fue objeto de nueva supervisión por parte de los Servicios Técnicos Municipales, informándose por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) lo siguiente:

" ... Antecedentes

1.- Con fecha 28 de julio de 2017, el técnico que suscribe emite informe técnico respecto al proyecto básico presentado, de "Reforma y Ampliación del centro comercial Saladar", en donde se detallan los antecedentes del expediente.

2.- Con fecha 20 de agosto de 2018, el técnico que suscribe emite informe técnico respecto al proyecto de ejecución presentado, indicando una serie de condicionantes.

Consideraciones

1.- El proyecto de ejecución presentado desarrolla a nivel de ejecución el proyecto básico de reforma y ampliación del centro comercial Saladar, anteriormente informado, siendo fiel reflejo del mismo, no alterando los parámetros urbanísticos considerados en el proyecto básico. Se suscribe por el mismo Arquitecto redactor que el básico y se encuentra visado por el COAGC con fecha 12 de julio de 2017.

Se aporta ahora la acreditación del cambio de director de la obra, asumiendo el encargo el arquitecto D. J. A. Del Castillo-Olivares López-Viota. Dicho técnico presenta documento de subsanación de deficiencias, según el requerimiento del Ayuntamiento, visado por el COAF, con fecha 18 de septiembre de 2018.

Se aportan las hojas de acreditación de contratación de dirección de obra de Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción.

2.- Tal como se indicó en el informe técnico previo, de acuerdo con las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General en vigor, así como las modificaciones introducidas en la ordenación del PGO por el PMM de Morro Jable, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- **Ordenanza de aplicación:** Ordenanza B-2, con la edificabilidad que le corresponde respecto de la parcela P-27 original.
- **Clasificación de suelo:** Urbano – Turístico.
- **Condiciones de edificación:**

- Condiciones de parcela:

- Parcela mínima:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
500 m ²	3.555 m ²	CUMPLE

- Alineaciones y rasantes: Existentes.

- Línea de edificación: Existentes.

- Condiciones de posición de la edificación:

· Se adelanta la línea de edificación según se permite en el PMM, ajustado a la línea límite de la edificación aprobada por Orden nº 153, de fecha 15 de abril de 2015, del Consejero de Obras Públicas Transportes y Política Territorial.

· El PMM establece en su art. 15.1.f, "En aquellas parcelas donde el uso comercial sea exclusivo, la ocupación en parcela podrá llegar hasta el 100%, respetando en todo caso los accesos existentes a las edificaciones situadas en la parte trasera del frente comercial, así como la separación a lindero posterior según la situación de la edificación actual."

La edificación existente se separa unos 4 metros respecto a la parcela colindante por la parte trasera del centro comercial, no obstante, la normativa del PGO para la parcela, es la Ordenanza B-2, que cuenta con un retranqueo obligatorio de 3 metros como mínimo. El proyecto presentado corrige el previo, ajustando el edificio para cumplir con el retranqueo de 3 metros fijado por la ordenanza, por lo que CUMPLE este parámetro.

- Condiciones de aprovechamiento:

· Edificabilidad:

EDIFICABILIDAD	NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Computable	Computa 100% PGO= 1.099,55 m ² 0,8 PMM= 2.844 m ² TOTAL 3.943,55 m ²	3.082,79 m² PGO=1.099,55 m ² PMM=1.983,24 m ²	CUMPLE (*)
No computable Instalaciones, zonas comunes y servicios propios del hotel en sótano o semisótano	No computa	Sótano 77,44 m ²	CUMPLE
Total construido	---	3.160,23 m ²	

(*) El incremento de edificabilidad que deriva del incentivo regulado por el PMM, se calcula a partir del aprovechamiento que se encuentra reconocido en la edificación existente, según las licencias y licencia de primera ocupación concedidas, aplicándose el Art. 16.6 del PMM, a los efectos de abono de plusvalías y cesión de suelos dotacionales.

- Condiciones de forma:

--Altura línea de cornisa.

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
7,20 m	8,50 m	CUMPLE

--Altura en plantas.

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
2 plantas	2 plantas	CUMPLE

--Altura libre.

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
>3,00 m	P. baja: 3,00 < h < 3,50 m	CUMPLE

--Altura planta alta:

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
3,87 m	4,50 m	CUMPLE

- Condiciones higiénicas: CUMPLE.

- Condiciones estéticas:

La solución propuesta se ajusta a los parámetros del PMM.

- Condiciones de uso:

<i>NORMA</i>	<i>PROYECTO</i>	<i>CONCLUSION</i>
<i>Residencial turístico Comercial</i>	<i>Comercial</i>	<i>CUMPLE</i>

- Plazas de aparcamiento:

El Art. 15.5 del PMM excluye del cumplimiento de la exigencia de aparcamiento que establece el PGO, para las actuaciones de renovación edificatoria como la definida en proyecto.

- Observaciones:

La nueva documentación presentada subsana las deficiencias indicadas en el informe técnico previo:

- La nueva documentación específica que cada local deba disponer de sus propias unidades de aseos de público y personal, cubriendo las necesidades de personas de movilidad reducida con los aseos comunitarios del centro comercial, que deberán permanecer abiertos al uso público durante el horario de funcionamiento de los establecimientos que integran el centro comercial, debiéndose señalar de forma adecuada.*
- Se incluye la justificación del DB-HR.*
- Se aporta complementación de la justificación del cumplimiento del DB-SI: Se instalan BIES, hidrante, e instalación de alarma y Sistema de detección de incendio para cubrir todas las zonas del edificio.*
- Se indican las condiciones del cuarto de basuras, quedando la comunidad comprometida a su mantenimiento y al traslado de contenedores hasta la vía pública en el horario fijado por el servicio municipal.*
- Se aporta informe favorable de la empresa concesionaria del servicio municipal, de fecha 10 de septiembre de 2018, indicando las condiciones para la acometida a la red de saneamiento municipal.*
- Se aporta justificación del cumplimiento de las medidas ambientales del PMM.*
- Se indica que el proyecto se limita al ámbito de la parcela privada, siendo lo indicado sobre el espacio público una propuesta orientativa de acondicionamiento.*
- Se indica el cumplimiento de la Orden de 24 marzo 2006, tramitando la autorización del órgano competente para el trasplante de palmeras.*

- *Se aporta solicitud ante la empresa suministradora de energía eléctrica, de ampliación de la potencia necesaria para las obras de renovación y ampliación del centro comercial.*
- *Se aporta plano georeferenciado en coordenadas UTM, que justifica que se respeta dicha línea.*

3.- Al no definirse en proyecto el acondicionamiento interior de cada uno de los locales, previamente a la apertura o puesta en marcha de cada actividad deberá presentarse proyecto de acondicionamiento y obra menor que defina el acondicionamiento interior y se justifique el cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación.

4.-Por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 16 de noviembre de 2017, ha sido aprobado el convenio urbanístico entre el ayuntamiento de Pájara y la comunidad de propietarios del Centro Comercial Saladar, que habilita, en el marco del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable, llevar a cabo la actuación de dotación y rehabilitación edificatoria del inmueble. Debe verificarse que dicho convenio sea firme en vía administrativa y que hayan sido abonados los importes correspondientes a la monetarización de las cesiones obligatorias, previamente a la concesión de la licencia al proyecto de ejecución.

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 ratificarse y ser firme en vía administrativa el convenio de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, procediendo al pago de la monetarización de las cesiones obligatorias acordadas.

2.- El proyecto básico y de ejecución presentado se ajusta a las determinaciones del PGO vigente, con las modificaciones introducidas por el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable, debiendo condicionarse la licencia, según lo indicado en la siguiente propuesta de resolución.

3.- Por tanto, una vez que sea declarado firme en vía administrativa el convenio suscrito, y materializado el pago correspondiente, desde ésta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE la concesión de licencia urbanística al proyecto básico y ejecución presentado, condicionado al cumplimiento de lo dispuesto en la siguiente propuesta de resolución.

Propuesta de Resolución

1.- En consecuencia con las consideraciones y conclusiones expuestas, procederá la concesión de licencia al proyecto básico y ejecución presentado, una vez ratificado y firme en vía administrativa, el convenio urbanístico suscrito en cumplimiento del PMM y la legislación de aplicación, y realizado el pago de la monetarización de las cesiones obligatorias acordada.

2.- La licencia debe quedar condicionada cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- Debe presentarse acreditación de la empresa suministradora de energía eléctrica, de que la parcela cuenta con servicio con capacidad suficiente, según el proyecto presentado, presentado junto con la solicitud de inicio de la obra.
- Los aseos comunitarios deberán permanecer abiertos al uso público durante el horario de funcionamiento de los establecimientos que integran el centro comercial, debiéndose señalar de forma adecuada.
- En cumplimiento de la Orden nº 153 del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política territorial por el que se resuelve la adecuación de la línea límite de edificación en el frente de la Avenida del Saladar, debe incluirse en la licencia el condicionante de cumplir lo establecido en la Ley 37/3003 del Ruido y su reglamento de desarrollo.
- Junto con la documentación de final de obra deberá presentarse proyecto específico y certificado final correspondiente, de las instalaciones de protección contra incendios que defina las instalaciones realmente ejecutadas, en cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación, que podrá servir de base para la tramitación de la declaración responsable dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, correspondiente al centro comercial.
- El cuarto de basuras deberá ser mantenido por la comunidad de propietarios en correctas condiciones de limpieza y mantenimiento, quedando la comunidad comprometida a al traslado de contenedores hasta la vía pública en el horario fijado por el servicio municipal.
- La conexión de las redes de aguas fecales y pluviales deberá ser analizada en informada favorablemente por la empresa concesionaria del servicio municipal, una vez ejecutada, aportando el correspondiente informe favorable de la empresa responsable del servicio, junto con la presentación de la declaración responsable de primera ocupación del centro comercial.
- Previamente a la ejecución del trasplante de palmeras deberá ser aportada la autorización del órgano competente.

3.- Previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, tanto del centro comercial como de cada una de las actividades concretas de cada local, se 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. Al no definirse el concreto acondicionamiento interior de los locales, junto con la declaración responsable de apertura de cada establecimiento deberá presentarse el correspondiente proyecto de obra de acondicionamiento de local, suscrito por técnico competente, en donde se definan las obras correspondientes, que se entienden sujetas al trámite de acto comunicado establecido en la Ley

4/2017, o en caso de que por su alcance fueran sujetas a licencia, deberá de ser obtenida la misma previamente a su ejecución y al desarrollo de la actividad.

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

Visto igualmente el informe jurídico complementario al previamente reproducido, emitido igualmente por la Técnico de Administración General (Sra. Soto Velázquez) y que reza como sigue:

"Con fecha 11 de septiembre de 2018 se emitió por quien suscribe, informe jurídico relativo a la petición de la licencia referencia 66/96 LUM donde se concluía lo siguiente: "Visto cuanto antecede, el informe emitido por el técnico municipal (Sr. Fernández Muñoz) y en base a las consideraciones jurídicas vertidas en el presente informe, habrá de darse vista del expediente al interesado, concediendo un plazo de alegaciones para que subsane los condicionantes con carácter previo a la obtención de la licencia urbanística para el proyecto de ejecución, y/o en su caso solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos antes del inicio de las obras. En este último caso, conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente y se condicionará expresamente la licencia a que dicha iniciación requerirá, en todo caso, la presentación de la documentación a la que se condiciona el inicio de

obras en la licencia, así como comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal".

Presentado el 18 de septiembre de 2018 (R.E. 9677), anexo al proyecto de subsanación de reparos advertidos al proyecto básico y de ejecución, se emite nuevo informe técnico 21 de septiembre de 2018, donde se concluye los siguientes:

"La nueva documentación presentada subsana las deficiencias indicadas en el informe técnico previo:

- Abiertos al uso público durante el horario de funcionamiento de los establecimientos que integran el centro comercial, debiéndose señalar de forma adecuada.*
- Se incluye la justificación del DB-HR.*
- Se aporta complementación de la justificación del cumplimiento del DB-SI: Se instalan BIES, hidrante, e instalación de alarma y Sistema de detección de incendio para cubrir todas las zonas del edificio.*
- Se indican las condiciones del cuarto de basuras, quedando la comunidad comprometida a su mantenimiento y al traslado de contenedores hasta la vía pública en el horario fijado por el servicio municipal.*
- Se aporta informe favorable de la empresa concesionaria del servicio municipal, de fecha 10 de septiembre de 2018, indicando las condiciones para la acometida a la red de saneamiento municipal.*
- Se aporta justificación del cumplimiento de las medidas ambientales del PMM.*
- Se indica que el proyecto se limita al ámbito de la parcela privada, siendo lo indicado sobre el espacio público una propuesta orientativa de acondicionamiento.*
- Se indica el cumplimiento de la Orden de 24 marzo 2006, tramitando la autorización del órgano competente para el trasplante de palmeras.*
- Se aporta solicitud ante la empresa suministradora de energía eléctrica, de ampliación de la potencia necesaria para las obras de renovación y ampliación del centro comercial.*
- Se aporta plano georeferenciado en coordenadas UTM, que justifica que se respeta dicha línea. (...)*

2.- La licencia debe quedar condicionada cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- Debe presentarse acreditación de la empresa suministradora de energía eléctrica, de que la parcela cuenta con servicio con capacidad suficiente, según el proyecto presentado, presentado junto con la solicitud de inicio de la obra.*

- *Los aseos comunitarios deberán permanecer abiertos al uso público durante el horario de funcionamiento de los establecimientos que integran el centro comercial, debiéndose señalar de forma adecuada.*
- *En cumplimiento de la Orden nº 153 del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política territorial por el que se resuelve la adecuación de la línea límite de edificación en el frente de la Avenida del Saladar, debe incluirse en la licencia el condicionante de cumplir lo establecido en la Ley 37/3003 del Ruido y su reglamento de desarrollo.*
- *Junto con la documentación de final de obra deberá presentarse proyecto específico y certificado final correspondiente, de las instalaciones de protección contra incendios que defina las instalaciones realmente ejecutadas, en cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación, que podrá servir de base para la tramitación de la declaración responsable dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, correspondiente al centro comercial.*
- *El cuarto de basuras deberá ser mantenido por la comunidad de propietarios en correctas condiciones de limpieza y mantenimiento, quedando la comunidad comprometida a al traslado de contenedores hasta la vía pública en el horario fijado por el servicio municipal.*
- *La conexión de las redes de aguas fecales y pluviales deberá ser analizada en informada favorablemente por la empresa concesionaria del servicio municipal, una vez ejecutada, aportando el correspondiente informe favorable de la empresa responsable del servicio, junto con la presentación de la declaración responsable de primera ocupación del centro comercial.*
- *Previamente a la ejecución del trasplante de palmeras deberá ser aportada la autorización del órgano competente. (...)*

De todos estos condicionantes, solo el relativo a la acreditación de la empresa suministradora de energía eléctrica, de que la parcela cuenta con servicio con capacidad suficiente, según el proyecto presentado, ha de ser aportado antes del inicio de la obra., por lo que.

En relación a dicho condicionante referidos a la subsanación de proyecto previo al inicio de las obras, habrá que estar a lo establecido en el artículo 341, 342 y 346 de la L4/17, que señala que la resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de licencias habrá de ser motivada y podrá ser condicionada, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación, siempre que así lo solicite el interesado en el trámite de alegaciones. La concesión de la licencia quedará expresamente condicionada al cumplimiento de este extremo.

El comienzo de las actuaciones objeto de licencia, una vez obtenida esta de forma expresa o por silencio, y verificado, en su caso, el cumplimiento de sus condiciones, requerirá, en todo caso, de notificación al ayuntamiento con al menos diez días de antelación a la fecha

proyectada para dicho inicio, acompañada del proyecto de ejecución, si fuera preceptivo y la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico (art. 346 L4/17)

El plazo para la realización de actos jurídicos o para el inicio de actuaciones materiales se computará a partir de la notificación de la licencia y, en caso de silencio positivo, desde el transcurso del plazo establecido para la resolución, sin perjuicio de que puedan establecerse de forma autónoma para diferentes fases del proyecto, cuando así se solicite por el interesado y venga expresamente justificado (art. 347 L4/17). El plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente y se condicionará expresamente la licencia a que dicha iniciación requerirá, en todo caso, la presentación de la documentación a la que se condiciona el inicio de obras en la licencia, así como comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal. Habrá de exigirse el compromiso del interesado a la subsanación de los incumplimientos advertidos antes del inicio de las obras.

Respecto al resto de condicionantes relacionados con el transcurso de la obra y los condicionantes previos a la obtención de la primera ocupación (mediante comunicación previa) y al ejercicio de la actividad, no son obstáculo para la concesión de la presente licencia urbanística.

El resto de consideraciones jurídicas emitidas, en relación con el presente expediente, en el informe de 11/09/2018, se suscriben.

Conclusión

En consecuencia con las consideraciones y conclusiones expuestas, procederá la concesión de licencia al proyecto básico y ejecución presentado condicionada a que antes del inicio de la obra se presentará la acreditación de la empresa suministradora de energía eléctrica, de que la parcela cuenta con servicio con capacidad suficiente, según el proyecto presentado.

La presentación de la documentación a la que se condiciona el inicio de obras en la licencia, se formalizara mediante comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación al inicio de las obras junto al Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

El presente condicionante habrá de ser aceptado junto con el compromiso del interesado a la subsanación de los incumplimientos advertidos antes del inicio de las obras.

La aportación de dicha documentación al expediente facultará para el inicio de las obras autorizadas en la presente licencia, sin necesidad de nuevo pronunciamiento jurídico al tratarse de una mera aportación material de documentación ...".

Visto además el escrito presentado por la Presidencia de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial "Saladar" con fecha 27 de septiembre actual (R.E. nº 10071), donde deja

constancia expresa de lo siguiente: *"En mi condición de Presidente de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial "Saladar", pongo de manifiesto expresamente que esta parte acepta el condicionante establecido en el expediente 66/96 LUM consistente en aportar la acreditación de la empresa suministradora de energía eléctrica, de que la parcela donde se emplaza el citado conjunto edificatorio cuenta con servicio con capacidad suficiente, según el proyecto presentado para su reforma y ampliación, y que este documento condicionará el inicio de obras que se autoricen, el cual se formalizará mediante comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación junto con el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora".*

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

Primero.- Conceder a la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial "Saladar" Licencia Municipal para proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación del Centro Comercial "Saladar", situado en la Avenida del Saladar nº 13 de Solana Matorral (T.M. Pájara), parte del Polígono P-27 (Parcela catastral nº 5427318ES6052N), conforme a lo especificado en el informe técnico y jurídico anteriormente transcritos y condicionando el desarrollo de las obras autorizadas a que se acometan las siguientes acciones concretas:

- **Los aseos comunitarios deberán permanecer abiertos al uso público durante el horario de funcionamiento de los establecimientos que integran el centro comercial, debiéndose señalar de forma adecuada.**
- **En cumplimiento de la Orden nº 153 del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política territorial por el que se resuelve la adecuación de la línea límite de edificación en el frente de la Avenida del Saladar, debe incluirse en la licencia el condicionante de cumplir lo establecido en la Ley 37/3003 del Ruido y su reglamento de desarrollo.**
- **Junto con la documentación de final de obra deberá presentarse proyecto específico y certificado final correspondiente, de las instalaciones de protección contra incendios que defina las instalaciones realmente ejecutadas, en cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación, que podrá servir de base para la tramitación de la declaración responsable dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, correspondiente al centro comercial.**
- **El cuarto de basuras deberá ser mantenido por la comunidad de propietarios en correctas condiciones de limpieza y mantenimiento, quedando la comunidad comprometida a al traslado de contenedores hasta la vía pública en el horario fijado por el servicio municipal.**
- **La conexión de las redes de aguas fecales y pluviales deberá ser analizada en informada favorablemente por la empresa concesionaria del servicio municipal, una vez ejecutada, aportando el correspondiente informe favorable de la**

empresa responsable del servicio, junto con la presentación de la declaración responsable de primera ocupación del centro comercial.

- **Previamente a la ejecución del trasplante de palmeras deberá ser aportada la autorización del órgano competente.**

Segundo.- Al respecto del condicionante establecido en los informes citados, relativo a la acreditación por la empresa suministradora de energía eléctrica, de que la parcela cuenta con servicio con capacidad suficiente, según el proyecto presentado, indicar que éste ha de ser aportado antes del inicio de la obra, el cual se formalizará mediante comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación junto con el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora y ello en consonancia con el compromiso adquirido por la promotora de las obras.

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

- Según establece el artículo 15 de la Ordenanza de Limpieza Municipal, todas las actividades que puedan ocasionar suciedad en la vía pública, cualquiera que sea el lugar en que se desarrollen y sin perjuicio de las licencias o autorizaciones que en cada caso sean procedentes, exigen de sus titulares la obligación de adoptar las medidas necesarias para evitar la suciedad en la vía pública, así como la de limpiar la parte de ella y de sus elementos estructurales que se hubieran visto afectados y la de retirar los materiales resultantes.
- Asimismo y en aras a prevenir la suciedad, quienes realicen obras en la vía pública deberán proceder a la protección de éstas mediante la colocación de elementos adecuados alrededor de los derribos, tierras y otros materiales sobrantes de obras, de forma que se impida su diseminación y vertido de éstos fuera de la zona exacta afectada por los trabajos (Artículo 16.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).
- De conformidad con lo prescrito por el artículo 16.2 de la citada Ordenanza de Limpieza Municipal, las superficies inmediatas a los trabajos de zanjas, canalizaciones y conexiones realizadas en la vía pública deberán mantenerse siempre limpias y exentas de cualquier clase de materiales residuales, debiendo protegerse las tierras extraídas tal y como se ha expresado en el párrafo anterior.
- Cuando se trate de obras en la vía pública o confrontantes deberán instalarse vallas y elementos de protección así como tubos para la carga y descarga de materiales y productos de derribo, los cuales deberán reunir las condiciones necesarias para impedir que se ensucie la vía pública y que causen daños a las personas o cosas (Artículo 16.3 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).
- Conforme establece el artículo 18.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal, se prohíbe el abandono o deposición directamente en la vía pública de cualquier material residual o su vertido en alcorques de los árboles, aceras e imbornales, con las excepciones previstas en los apartados 3 y 4 del artículo 33 de la citada Ordenanza Municipal.

- La utilización de contenedores para obras será siempre obligatoria cuando los materiales de extracción o recogida excedan del volumen de 1 m³, debiendo ser retirados de la vía pública dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los trabajos (Art. 18.2 y 18.3 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).
- Finalizadas las operaciones de carga, descarga, salida o entrada a obras de cualquier vehículo que pueda producir suciedad en la vía pública, se deberá proceder a la limpieza de las ruedas, de la vía pública y de los elementos de ésta que se hubieran ensuciado así como a la retirada de los materiales vertidos (Artículo 19.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).
- Igualmente y conforme establece el artículo 20 de la mencionada Ordenanza Limpieza Municipal, queda prohibido el transporte de hormigón con vehículo hormigonero sin llevar cerrada la boca de descarga con un dispositivo que impida el vertido del mismo en la vía pública así como la limpieza de hormigoneras en la vía pública.
- Cumplimiento estricto de los preceptos recogidos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- Se deberán llevar a cabo catas previas a la ejecución de obras en orden a detectar la situación de servicios (agua, electricidad, etc.) y, en caso de detectarse éstos, la ejecución de las zanjas precisas se realizarán de forma manual para evitar su deterioro.

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

- Situación: Avenida del Saladar nº 15, Solana del Matorral, Parte del polígono P-27, Solana Matorral, Parcela catastral nº 5427318ES6052N – T.M. Pájara.
- Naturaleza urbanística del suelo objeto de actuación: Urbano – Residencial - Turístico.
- Finalidad y uso de la construcción: proyecto básico y de ejecución de Reforma y Ampliación del centro comercial Saladar.
- Superficie afectada:

Edificación ampliada sobre rasante SR	1.983,24 m²
Edificación Reforma SR	1.099,55 m²
Edificación legalización BR	77,44 m²
- Fecha de caducidad de la licencia:
- a) INICIO: Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de **UN AÑO** a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, la presentación de la documentación a la que se condiciona el inicio de obras en la presente Licencia, así como comunicación previa

al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

- b) TERMINACION: Para la terminación de las obras, en función de la duración previsible de las obras, se establece un plazo de **DOS AÑOS**, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia conforme a lo establecido en el artículo 347.6 de la Ley 4/2017.

- c) Conforme a lo previsto en el artículo 347.5 del mismo texto legal, se podrá conceder prórroga de los plazos de la licencia, a solicitud del interesado que explicita los motivos que la justifican.

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

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

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

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

SEXTO.- CEDULAS DE HABITABILIDAD.-

No se trajo, para su resolución por la Junta de Gobierno Local, ninguna solicitud de cédula de habitabilidad.

SEPTIMO.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.-

No se presentó, para su resolución por este órgano municipal, ninguna petición de otras Licencias y/o Autorizaciones Administrativas municipales.

OCTAVO.- PROYECTOS DE OBRAS Y SERVICIOS MUNICIPALES.-

En este punto, por la Presidencia se da cuenta de un error de transcripción observado en el Decreto de la Alcaldía 2841/2018, de 26 de septiembre, en virtud del que se formalizó la convocatoria para la presente sesión de la Junta de Gobierno; el error en cuestión consiste en que se incluyó en este apartado "Octavo" al proyecto 12/2007 E como proyecto municipal, cuando lo cierto es que el mismo está promovido por el Gobierno de Canarias y, por ende, debiera incluirse en el apartado "Noveno" siguiente.

Sometida la corrección de este error de transcripción a votación, considerando lo dispuesto en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administración Común de las Administraciones Públicas, se ratifica la corrección enunciada procediéndose a la inclusión de dicho asunto en el apartado "Noveno" de la presente convocatoria por unanimidad de los miembros integrantes de la presente Junta de Gobierno Local, pasando a tratar el mismo sin más dilación.

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

Único.- 12/2007 E – Ocupación del Dominio Público por motivos de seguridad de las obras correspondientes al proyecto "CEIP de 27 Unidades (Morro Jable II)" planteadas por la Dirección General de Centros e Infraestructuras Educativas del Gobierno de Canarias.-

Dada cuenta de la solicitud presentada por la representación de la sociedad "**U.T.E. CEIP Morro Jable**", la cual ejecuta las obras descritas en el proyecto promovido por la Dirección General de Centros e Infraestructuras Educativas de Gobierno de Canarias, denominado "CEIP 27 Unidades (Morro Jable II)", e interesa que se le autorice la ocupación temporal del dominio público local por motivo de seguridad de las obras de referencia.

Visto el informe emitido a este respecto por el Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea), el cual reza como sigue:

" ... *Antecedentes*

1.- Las obras de referencia se ejecutan conforme al Proyecto de ejecución de Centro de Educación Infantil y Primaria de 27 unidades, denominado "Morro Jable II", redactado por el Arquitecto Don Luis Fernando Montalvo Orozco (CINCO Arquitectura Grupo de Trabajo), de

fecha febrero de 2017 supervisado por la Dirección General de Centros e Infraestructuras Educativas del Gobierno de Canarias.

2.- Se recibe escrito del responsable de la obra de referencia, solicitando el cierre al tránsito de la acera y el vial colindantes con las obras (C/ Lope de Vega) por motivos de seguridad, debido a la existencia de desprendimientos.

Consideraciones

1.- El contratista pretende ocupar con el vallado superficie externa al perímetro de la obra, lo que requiere autorización municipal.

Se justifica por motivos de seguridad, ya que al realizar la excavación se han producido desprendimientos en el linde con la C/ Lope de Vega que, de agravarse podrían ocasionar el hundimiento de la acera o del vial colindante, con el consiguiente peligro para las personas.

Se ocupará por lo tanto la acera y el carril actual C/ Lope de Vega, debiendo pasar el tráfico rodado a la actual zona de aparcamientos en batería, conforme a la documentación gráfica aportada.

La zona ocupada será de 150 m de longitud y 5,5m de anchura contando la acera y vial ocupados.

Es de aplicación la ordenanza reguladora de la ocupación privativa del dominio público local, en su capítulo IV - **INSTALACIONES PARA CONSTRUCCIONES Y OBRAS:**

- **ARTÍCULO 72.-** Todas las obras que se realicen adyacentes o en vías y espacios públicos estarán convenientemente valladas y señalizadas, de acuerdo a la normativa de aplicación.
- **ARTÍCULO 73.-** La señalización se efectuará mediante luces rojas provistas de un lanzador de destello y un dispositivo acústico continuo y poco molesto. Por la noche existirá iluminación extra incorporada.
- **ARTÍCULO 74.-** Las vallas perimetrales serán estables, es decir, fijadas de forma que no puedan retirarse por los particulares, y estarán separadas de la obra no menos de 1,00 metro.
- **ARTÍCULO 75.-** Si por el tamaño de la obra o por su situación se invade o corta el paso de la zona libre de paso, se buscará un itinerario alternativo accesible; ahora bien, si la zanja no es muy amplia podrá cubrirse con planchas metálicas de no menos de un metro de ancho y perfectamente asentadas.
- **ARTÍCULO 76.-** Si por necesidad de obra hay que ocupar la vía pública con cerramientos y/o andamios, etc., hay que dejar un itinerario alternativo accesible de 1,40 m. de ancho por 2,10 m. de alto, debidamente señalizado y protegido, incluso con redes y cobertizos si fuera necesario. La vigencia de la licencia caducará con la de la obra a la que esté vinculada.

- *ARTÍCULO 77.- Los contenedores para la recogida de escombros podrán colocarse en la banda externa de las aceras, siempre que la misma sea lo suficientemente amplia para ello, o en zonas de aparcamientos permitidos de las calzadas, de modo que no sobresalgan de dicha zona y no sean un obstáculo para la circulación de vehículos.*
- *ARTÍCULO 78.- La realización de carga/descarga de material pesado para obras, mudanzas, etc., se realizará en zonas de estacionamiento, bien en la zona de operación, o bien en el lado opuesto, haciendo la carga/descarga, siempre que sea posible, compatible con el mantenimiento del tránsito de vehículos. Si por las dimensiones de la calle no se pudiese evitar el corte de la misma al tráfico rodado, se señalizará adecuadamente con las placas de prohibición y se mantendrá la posibilidad de paso de vehículos de emergencia y servicio a la propiedad.*

2.- La superficie ocupada por el vallado de obra corresponde parcialmente a las aceras y al vial. A tal respecto, conforme a la Orden VIV/561/2010, las vallas utilizadas en la señalización y protección de obras u otras alteraciones temporales de las áreas de uso peatonal serán estables y ocuparán todo el espacio a proteger de forma continua. Tendrán una altura mínima de 0,90 m y sus bases de apoyo en ningún caso podrán invadir el itinerario peatonal accesible. Su color deberá contrastar con el entorno y facilitar su identificación, disponiendo de una baliza luminosa que permita identificarlas en las horas nocturnas.

Las obras e intervenciones que se realicen en la vía pública deberán garantizar las condiciones generales de accesibilidad y seguridad de las personas en los itinerarios peatonales.

Cuando las características, condiciones o dimensiones del andamio o valla de protección de las obras no permitan mantener el itinerario peatonal accesible habitual se instalará un itinerario peatonal accesible alternativo, debidamente señalizado, que deberá garantizar la continuidad en los encuentros entre éste y el itinerario peatonal habitual, no aceptándose en ningún caso la existencia de resaltes.

Los cambios de nivel en los itinerarios alternativos serán salvados por planos inclinados o rampas con una pendiente máxima del 10%, cumpliendo en todo caso con lo establecido en el artículo 14.

Las zonas de obras quedarán rigurosamente delimitadas con elementos estables, rígidos sin cantos vivos y fácilmente detectables. Dispondrán de una señalización luminosa de advertencia de destellos anaranjados o rojizos al inicio y final del vallado y cada 50 m o fracción. Se garantizará la iluminación en todo el recorrido del itinerario peatonal de la zona de obras.

Los andamios o vallas dispondrán de una guía o elemento horizontal inferior que pueda ser detectada por las personas con discapacidad visual y un pasamano continuo instalado a 0,90 m de altura.

Los elementos de acceso y cierre de la obra, como puertas y portones destinados a entrada y salida de personas, materiales y vehículos no invadirán el itinerario peatonal

accesible. Se evitarán elementos que sobresalgan de las estructuras; en caso de su existencia se protegerán con materiales seguros y de color contrastado, desde el suelo hasta una altura de 2,20 m. 8. Los itinerarios peatonales en las zonas de obra en la vía pública se señalarán mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador, siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 46.

3.- Dado el ancho de aceras y los ensanchamientos situados en los pasos de cebra, entendemos que el vallado es viable. Una vez retirado el vallado, se repondrá todo que material que haya sido dañado por el propio vallado o por la ejecución de las obras. Se deberá comprobar además, que los desprendimientos no hayan causado vacíos o falta de compactación bajo la acera o el vial colindantes, tomando las medidas necesarias para reponerlos a su estado original.

Conclusiones

1.- Se considera viable autorizar el vallado propuesto siempre que se cumplan las condiciones de la Ordenanza reguladora de la ocupación privativa del dominio público local y de la Orden VIV 561/2010 expuestas en el apartado anterior.

La zona ocupada será de 150 m de longitud y 5,5m de anchura contando la acera y vial ocupados.

2.- Una vez retirado el vallado, se repondrá todo que material que haya sido dañado por el propio vallado o por la ejecución de las obras. Se deberá comprobar además, que los desprendimientos no hayan causado vacíos o falta de compactación bajo la acera o el vial colindantes, tomando las medidas necesarias para reponerlos a su estado original ...".

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

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud presentada por la sociedad "U.T.E. CEIP Morro Jable" en orden a la obtención de autorización municipal para llevar a cabo la ocupación temporal del dominio público por motivo de seguridad de las obras de edificación del "C.E.I.P. de 27 unidades (Morro Jable II)" y con fundamento en el informe técnico anteriormente transcrito, autorizar el vallado propuesto siempre que se cumplan las condiciones de la Ordenanza Municipal reguladora de la ocupación privativa del dominio público local y de la Orden VIV 561/2010 anteriormente enunciada así como los condicionantes a continuación expresados:

- La zona ocupada será de 150 m de longitud y 5,5 m de anchura contando la acera y vial ocupados.
- Una vez retirado el vallado, se repondrá todo que material que haya sido dañado por el propio vallado o por la ejecución de las obras.

- Se deberá procurar además que los desprendimientos no causen vacíos o falta de compactación bajo la acera o el vial colindantes, tomando las medidas necesarias para reponerlos a su estado original.

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, 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 la Dirección General de Centros e Infraestructura Educativa (Consejería de Educación y Universidades del Gobierno de Canarias), para su debido conocimiento y efectos.

DECIMO.- CONVENIOS DE COLABORACION.-

No se trajo, para su aprobación por la Junta de Gobierno Local, ningún convenio de colaboración.

UNDECIMO.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.-

11.1.- 4/2006 D.U. – Recurso extraordinario de revisión interpuesto por D. Horst Grieger. Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del recurso extraordinario de revisión interpuesto por D. **Horst Grieger** contra el Decreto de la Alcaldía registrado con fecha 14 de marzo de 2018 en el Libro Municipal de Resoluciones o Decretos con el número 808.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA dejar este asunto sobre la mesa para mejor estudio.

11.2.- 44/2016 D.U. – Recurso de reposición interpuesto por D. José Mª Quintana Vargas. Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del recurso de reposición interpuesto por D. **José Mª Quintana Vargas** contra el Decreto de la Alcaldía registrado con fecha 6 de abril de 2018 en el Libro Municipal de Resoluciones o Decretos con el número 1022.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA dejar este asunto sobre la mesa para mejor estudio.

DUODECIMO.- ASUNTOS DE LA ALCALDIA.-

Único.- 67/2017 D.U. - Expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística conculcada por "Fuert-Can, S.L.". Acuerdos que procedan.-

A continuación por la Presidencia se da cuenta a la Junta de Gobierno Local del expediente 67/2017 D.U. cuya inclusión en el Orden del Día de la presente convocatoria se plantea por razones de urgencia, toda vez que el mismo tiene un plazo tasado de resolución y caso de no materializarse antes del plazo reglamentario se incurría en el presupuesto de caducidad previsto en el artículo 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así las cosas, sometida la urgencia a votación, se ratifica la urgencia de la inclusión de dicho asunto en la presente convocatoria por unanimidad de los miembros integrantes de la presente Junta de Gobierno Local, pasando a tratar el mismo sin más dilación.

Visto el Decreto de la Alcaldía, registrado con fecha 12 de julio de 2018 en el Libro Municipal de Resoluciones o Decretos con el número de orden 2208, en cuya parte dispositiva reza lo siguiente:

"Primero.- Incoar expediente para la adopción de medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado, tal y como se establece en los artículos 352 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por la realización de los hechos consistentes en la construcción sin disponer de título habilitante para ello, de una edificación de unos 150 m2 de superficie aproximada, radicada en la Avenida Jahn Reisen nº 8 de Costa Calma (T.M. Pájara), de los que se presume responsables a la entidad mercantil "Fuert-Can, S.L."

"Segundo.- Nombrar como instructor de este procedimiento a D. Ignacio Adolfo Medina Manrique, que ostenta el cargo de Técnico de Administración General en esta Corporación, quien se estará a lo establecido sobre abstención y recusación en los artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público."

Tercero.- Identificar, como órgano competente para la resolución de este procedimiento a la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento y ello en virtud de las atribuciones que le fueron conferidas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 junio, para la adopción de acuerdos que pongan fin a los procedimientos incoados en el ejercicio de las potestades municipales de disciplina urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a la legislación territorial, medioambiental, sectorial y urbanística que resulte de aplicación.

Cuarto.- Comunicar al Instructor su nombramiento, dándole traslado de toda la documentación que obra en el expediente.

Quinto.- Notificar la iniciación del expediente a los interesados, que dispondrán de un plazo de diez días para presentar alegaciones y proponer prueba concretando los medios de que pretendan valerse, significándoles además de que contra la presente resolución no cabe interponer recurso alguno por ser acto de trámite.

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

Séptimo.- Remitir lo actuado, una vez finalizada la instrucción, a la Junta de Gobierno Local, para la formalización del acuerdo que proceda".

RESULTANDO: Que formalmente notificada dicha resolución a "Fuert-Can, S.L.", con fecha 2 de agosto de 2018 se presenta por la representación de dicha sociedad el escrito de alegaciones (R.E. nº 8323), respecto del que el Instructor del expediente (Sr. Medina Manrique) informa lo siguiente:

"Ignacio Adolfo Medina Manrique, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, en el marco del expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado incoado contra la mercantil "**Fuert Can, S.L.**" mediante la Resolución de Alcaldía nº 2208/2018, de 12 de julio, como instructor del procedimiento, y para su constancia en el mismo, emito el siguiente

INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

I.- ANTECEDENTES.-

I.- Constan en el Decreto 2208/2018, de 12 de julio lo antecedentes que seguidamente transcribo:

"Primero.- Del expediente 56/2014 D.U. se ha considerado oportuno reproducir en el presente expediente 67/2017 D.U., los documentos seguidamente detallados:

- Informe emitido por la Policía Local con fecha 26 de julio de 2014 (Rfa. 3623/DU-2014) donde se ponía de manifiesto la existencia de una edificación de unos 150 m2 aproximadamente llevada a cabo sin disponer del oportuno título habilitante.

- Informe elaborado por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Hernández Suárez) con fecha 5 de noviembre de 2015 donde se pone de manifiesto, entre otros extremos, que las obras en cuestión no son legalizables por estar construidas en una zona calificada por el Plan General de Ordenación vigente, como "Parque y Jardines Públicos" y, por ende, deviene indefinida la potestad municipal para requerir el restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada.
- Informe emitido por la Policía Local con fecha 11 de diciembre de 2015, donde se le estima a la edificación en cuestión una antigüedad de más de 15 años desde su total finalización.
- Certificación registral y certificación catastral descriptiva y gráfica, donde se acredita que la trozada de terreno sobre la que se ha fabricado la edificación antes enunciada, la cual que determinada como "Finca 2100" e identificada con la referencia catastral completa 6356001ES7165N0001HM, consta inscrita en ambos registros públicos a favor de la entidad mercantil "**Fuert-Can, S.L.**".

Segundo.- Con fecha 10 de enero de 2017 (R.E. nº 138) D. **Francisco Batista Díaz** presenta denuncia, ratificada con fecha 17 de octubre de 2017 (R.E. nº 9384) y 30 de abril de 2018 (R.E. nº 4055), a través de la que se ponía en conocimiento del Ayuntamiento la posible existencia de actuaciones ilegales consistentes precisamente en la construcción de la referida edificación de 150 m2 en la Avenida Jahn Reisen nº 8 de Costa Calma (T.M. Pájara).

Tercero.- Examinados los antecedentes del caso así como las bases de datos a las que ha tenido acceso esta Jefatura en las mismas no consta que se haya otorgado Licencia Urbanística para llevar a cabo la construcción de nueva planta de la edificación de 150 m2 aproximadamente situada en la Avenida Jahn Reisen nº 8 de Costa Calma, en este Término Municipal (...)"

II.- En fecha 10 de julio de 2018, se había emitido Informe por la Jefatura de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica Municipal, mediante el que se proponía la incoación de expediente para la adopción de medidas de restablecimiento del orden jurídico vulnerado tal y como se establece en los artículos 352 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por la realización de los hechos consistentes en la construcción sin disponer de título habilitante para ello, de una edificación de unos 150 m2 de superficie aproximada, radicada en la Avenida Jahn Reisen nº 8 de Costa Calma (T.M. Pájara), de los que se presume responsables a la entidad mercantil "Fuert-Can, S.L."

III.- Mediante Resolución de Alcaldía nº 2208/2018, de 12 de julio, se incoaba procedimiento para la restauración del orden jurídico vulnerado.

IV.- Practicada notificación de la incoación del procedimiento a la mercantil Fuert-Can, S.L.", se han presentado alegaciones respecto de este expediente dentro del plazo conferido, en nombre de dicha mercantil, por los Sres. Oscar Sánchez Herrera y Gregorio Pérez Saavedra, con R.E. nº 8323, en fecha 2 de agosto de 2018,.

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-

La Legislación aplicable viene determinada por:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- El artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- 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.

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

PRIMERA.- La Constitución española consagra la imprescriptibilidad de los bienes de dominio público en su artículo 132.

Iniciaremos este apartado transcribiendo dos párrafos del Informe del Arquitecto Técnico Municipal, Sr. Hernández Suárez, que aún redactado en fecha 5 de noviembre de 2015, continúa vigente en su contenido:

"(...) En el caso que nos ocupa las obras no son legalizables, por estar construidas en una zona calificada por el Plan General de Ordenación vigente como "parque y jardines públicos.

Por tanto el restablecimiento del orden jurídico perturbado tendrá lugar mediante la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, para lo cual se dará, en virtud del apartado 3 citado, dos meses para instar su demolición, adjuntando el correspondiente proyecto.

El incumplimiento voluntario y culpable, de la orden de restauración de la legalidad, dará lugar a la incoación de expediente sancionador (...)"

El artículo 351.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, proclama la obligación de protección de la legalidad urbanística que pesa sobre las Administraciones Públicas, "una vez se constate su contravención". La competencia para la incoación, instrucción y resolución de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística corresponde a los Ayuntamientos, cualquiera que fuere la Administración que tuviere atribuida la competencia para la autorización de las obras o para la sanción de las infracciones urbanísticas cometidas.

Así las cosas, nos encontramos con una edificación, que se erigió, -es cierto que hace bastante tiempo-, en una zona que en virtud del planeamiento vigente, se califica de verde pública, y que forma parte "de los suelos objeto de cesión obligatoria y gratuita por parte del promotor a favor del Ayuntamiento de Pájara". La prueba del momento mismo en que se concluyeron las obras, recae siempre sobre aquél que de una manera "clandestina" procedió a

su construcción, como es lógico dado que en la mayoría de los casos, -en éste no, como explicaré seguidamente- el tiempo juega en favor de éste.

Respecto de esta obligación de restablecimiento del Orden Jurídico vulnerado recogida por el art. 351.1 de la ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de Espacios Naturales protegidos de Canarias, decir que se atempera en virtud de lo establecido después en el artículo 361, cuando se establecen limitaciones temporales para el ejercicio de las acciones encaminadas a dicho restablecimiento, en función de los plazos transcurridos desde la total y completa terminación de las obras. Sin embargo, se fijan por el legislador en el apartado quinto del mismo artículo **excepciones para las que no operan dichas limitaciones temporales, a saber:**

"5. La limitaciones temporales establecidas en los apartados anteriores no regirán para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de las siguientes actuaciones:

a) Las de parcelación ilegal en suelo rústico protegido o comprendido en un espacio natural protegido.

b) Las de construcción o edificación cuando hayan sido ejecutadas o realizadas:

1º) Sobre suelo rústico de protección ambiental calificado como tal con carácter previo al inicio de la actuación.

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

3º) Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre patrimonio histórico.

4º) Afectando a viales, espacios libres o zonas verdes públicas.

5º) Afectando a áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa en los centros turísticos.

c) Las construcciones, edificaciones o instalaciones autorizadas para albergar los usos complementarios previstos en el artículo 61 de la presente ley, una vez cesada la actividad principal.

d) Las obras y usos provisionales habilitados al amparo del artículo 32 de la presente ley, una vez revocado el título habilitante(...)".

Continuaré recordando una cuestión fundamental, cual es que **las cesiones obligatorias de terrenos destinados destinadas a viales y zonas verdes no dependen de la voluntad del promotor y se producen "ex lege"**. La Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su sentencia de 12 de julio de 2012, rec. 3389/2010, establecía como decisivo para la delimitación del estatuto jurídico de la propiedad la calificación urbanística:

"En fin, admitiendo hipotéticamente que los terrenos fueran propiedad del recurrente, tampoco por ello habría de tacharse de arbitraria o irracional la decisión cuestionada. Basta recordar que **la naturaleza del derecho de propiedad es estatutaria, definida en la legislación urbanística**, de manera que las facultades inherentes a dicho derecho han de ser ejercidas dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley, o en virtud de la misma, por los Planes de Ordenación. **De esta forma, la calificación urbanística es lo decisivo para delimitar el estatuto jurídico de la propiedad**, sin que la circunstancia de que unos terrenos sean de propiedad privada pueda impedir adscribirlos al sistema viario; y la cuestión sería entonces, únicamente, el modo de obtención del terreno que se asigna a tal fin".

Llegado este punto, se hace necesario traer a colación lo establecido en las Bases Reguladoras del Concurso Público para adjudicar la Formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanística en la Finca Cañada del Río, que perseguían como objetivo primordial "fijar las condiciones a través de las cuales se va a incorporar al proceso de urbanización una parte del suelo urbano no programado, Grado I rústico de repoblación arbustiva que contempla el Plan General de Ordenación del Municipio de Pájara(P.G.O.), mediante la formulación y ejecución de un Programa de Actuación Urbanística (en adelante P.A.U.)".

Pues bien, la Base Novena establecía que:

"Las cesiones gratuitas de terrenos se materializarán "ipso iure", desde el momento en que se adjudique definitivamente el Concurso. **Si el adjudicatario fuese el propietario de los terrenos afectados, y si esto no sucediese, las obligaciones de cesión nacen desde el instante en que por cualquier medio lícito el adjudicatario adquiriese el pleno dominio de los terrenos afectados por el P.A.U. (...)**".

En fin, entiendo que no pueden existir dudas en referencia primero a la calificación de zona verde pública de los terrenos, tal y como el planeamiento vigente dispuso, y en segundo lugar, respecto de la imprescriptible obligación municipal de reposición del orden jurídico perturbado, (art. 361 LSENPC), a fin de destinar dichas fincas al uso que legalmente les fue atribuido. Y ello, con independencia de que estos terrenos donde se asientan las edificaciones puedan aparecer registralmente como de titularidad privada, bien porque no se hayan entregado -por el promotor-, ni requerida o practicada la recepción de los mismos por el Ayuntamiento. Lo que se defiende no es sino que estos terrenos ostentan una calificación de verde pública objeto de cesión gratuita y obligatoria en base al Planeamiento, y que, con independencia de dicha titularidad registral fruto de la no cesión o recepción obligadas, como se ha dicho, lo cierto es que han sido objeto de edificación y posteriormente de ejercicio de usos lucrativos, careciendo de los preceptivas licencias, (títulos habilitantes), ni, primero para su construcción, ni segundo para su apertura. Y aunque la potestad sancionadora respecto de edificaciones como ésta, izadas sin licencia, no es eterna, dada cuenta de que la Administración únicamente puede sancionar aquellas infracciones urbanísticas que como mucho se hayan cometido cuatro años atrás por mor del artículo 407.1 de la Ley del Suelo canaria, lo cierto es que por el contrario, la potestad de restablecimiento no está sujeta a plazo cuando afecta a terrenos como el que nos ocupa.

Con relación a la especial protección que rodea a las zonas verdes, y a la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento del orden jurídico perturbado, extraemos el siguiente tenor de la Sentencia de fecha 25 de noviembre de 2005, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 con sede en Las Palmas de Gran Canaria:

"(...) Es el caso por ejemplo, de la actuación sobre zonas verdes porque la misma Sentencia indica que "...las zonas verdes siempre han tenido un régimen jurídico propio y peculiar, que introducía una serie de garantías tendentes al mantenimiento e intangibilidad de estas zonas, e impidiendo que fueran borradas del dibujo urbanístico de la ciudad, sin la concurrencia de poderosas razones de interés general...en definitiva, una vez establecida una zona verde, ésta constituye un mínimo sin retorno, una suerte de cláusula "stand still", propia del derecho comunitario, que debe ser respetado, salvo la concurrencia de un interés público prevalente, como viene declarando la doctrina del Consejo de Estado, por todas, Dictamen nº 3297/2002.

Otro ejemplo de ese régimen especial, para la protección que merecen las zonas verdes, sería la inaplicabilidad del silencio y la imprescriptibilidad de la acción para restablecer la legalidad urbanística por los actos de edificación o uso del suelo realizado sobre zona verde sin licencia. Así se indica en STS de 12 de febrero de 1997, que se refiere al régimen de especial intensidad para la protección de las zonas verdes y espacios libres previstos en el Plan, que afecta a su modificación, a la inaplicabilidad del silencio administrativo y a la imprescriptibilidad de la acción para restablecer la legalidad urbanística vulnerada por los actos de edificación o uso del suelo que se realizan sin licencia sobre terrenos que tengan dicha calificación (art. 188 Ley del Suelo)".

***Conclusión:** Nos hallamos ante una construcción realizada en una zona calificada por el planeamiento como de verde pública, suelo catalogado como objeto de cesión obligatoria y gratuita por parte del promotor a favor del Ayuntamiento de Pájara, por lo que no puede resultar de aplicación ninguna limitación temporal a la obligación de reposición del orden jurídico vulnerado, que no prescribirá nunca por mor de los citados artículos 361.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y 132 de la Constitución Española de 1978.*

***SEGUNDA.-** El artículo 354. 2 y 3 de la Ley del Suelo Canaria, establece que una vez "cumplimentado el trámite de alegaciones o transcurrido el plazo para ello, y admitida y practicada, en su caso, la prueba solicitada por los afectados, se solicitarán o aportarán los informes pertinentes sobre la adecuación de la actuación a la legalidad urbanística y, en caso de contravención de esta, sobre su carácter legalizable.*

Tras la cumplimentación de los trámites precedentes, se formulará propuesta de resolución, que contendrá alguna de las alternativas señaladas en el artículo siguiente respecto de la resolución que haya de poner fin al procedimiento, de la que se dará traslado a los afectados para alegaciones por un plazo de diez días, tras lo cual el procedimiento será elevado al alcalde u órgano competente para resolver.

Así, no habiéndose propuesto por la mercantil expedientada prueba y no siendo necesaria la solicitud de Informe que declare el carácter de no legalizable de la obra, toda vez que ya obran al menos dos en el expediente, habré de dictar Propuesta de Resolución, que

deberá materializarse en alguna de las alternativas que se recogen el artículo 355 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Constatado que las facultades para el restablecimiento del orden jurídico vulnerado no ha prescrito, de hecho no lo harán nunca, sí que ha prescrito la infracción dimanante de la construcción realizada sin licencia urbanística municipal, habida cuenta de que el artículo 407.1 de la Ley del Suelo canaria dispone que las infracciones muy graves, como lo sería ésta, prescriben a los cuatro años, y es algo constatado que la edificación fue erigida hace muchísimo más.

TERCERA.- Como expuse en los antecedentes de este informe, mediante escrito suscrito por D. Oscar Sánchez Herrera y D. Gregorio Pérez Saavedra, se presentan alegaciones que se articulan en cuatro puntos, mediante los que vierten los siguientes argumentos:

1.- Nulidad del procedimiento por vulneración del artículo 47.e) LPACAP en relación con el artículo 453.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2.- La situación de facto mantenida durante años y la falta de reacción municipal, tolerancia y permisividad ante la situación.

3.- Un último apartado en que se defiende de una parte la falta de motivación respecto de "cuál es la causa de la incoación de este expediente", y de otra, se vuelve a defender la nulidad de pleno derecho de la Resolución mediante la que se incoa el expediente, por causa prevista en el artículo 47.1 e), y ello a consecuencia, entienden, de que "en la notificación recibida se alude a unos informes que fueron redactados con normativa derogada a día de hoy (...)"

III.I.I. - Procederé al análisis de los puntos citados, abordando en primer lugar la cuestión relativa a **la falta de motivación respecto de la incoación del expediente**, que se reprocha respecto de las razones que motivan la incoación de expediente

Respecto de esta cuestión atinente a la falta de motivación de las razones que fundamentan la incoación del expediente, es decir, "que no se de ninguna explicación a cuál es la causa de la incoación de este expediente", comenzar diciendo que ello obedece al mandato legal contenido en el artículo 351 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y que aparece recogido íntegramente en el Decreto 820/2018, mediante el que se incoa el expediente:

"Las administraciones públicas competentes vendrán obligadas a ejercer las potestades de protección de la legalidad urbanística una vez se constate su contravención".

Por lo que sucintamente podríamos motivar la Resolución en base al cumplimiento por parte de este Ayuntamiento de una obligación que le viene impuesta por la ley.

Las razones y fundamentos jurídicos que motivan la Resolución de Alcaldía nº 2208/2018, que los actuantes tachan de falta de motivación, están contenidas en la misma, y

concretamente en el apartado de "conclusiones" son esquematizadas, de una forma que a mi juicio resulta bastante acertada. Así consta la razón o motivo fundamental en que se sustenta el procedimiento, cual es que el conjunto edificatorio donde se ejerce la actividad se halla ubicado en **zona verde pública**, dejándose constancia así mismo de que " ya consta en el expediente la emisión de informe por los servicios técnicos y administrativos municipales donde se asevera por éstos la condición de **ilegales e ilegalizables** de las obras de edificación observadas en la Avenida Jahn Reisen nº 8 de costa Calma (...)".

También se constata la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento del orden jurídico vulnerado en zonas verdes. Así las cosas, no podrá estimarse este planteamiento basado en la falta de motivación de las razones por las que se incoa el expediente que nos ocupa, habida cuenta, como digo, que los motivos de los que trae causa el Decreto de Alcaldía quedan determinados en el mismo, y resulta además sobradamente conocida por los Administradores de esta Sociedad mercantil la situación de la finca con referencia catastral 6356001ES7165N0001HM, donde no sólo se ubica esta edificación, sino otras tantas, afectas igualmente a expedientes de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

III.I.II.- Comenzar estableciendo en primer lugar que obra en el expediente un Informe de la Jefatura de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica Municipal de fecha 10 de julio de 2018, por lo tanto bastante actual, y continuar exponiendo, que las circunstancias urbanísticas de la parcela no han cambiado desde la emisión del informe del Sr. Hernández Suárez, dicho lo cual procede aclarar que la utilización de un informe técnico emitido en el marco de un expediente caducado es perfectamente posible. Esta cuestión, no admiten discusión explicaré.

Así, aclarar que cuando afirmo que las circunstancias urbanísticas de la parcela no han cambiado desde la fecha del informe de referencia, (además de porque así se constata en el reciente informe de la Sra. Fleitas Herrera), también lo hago desde el conocimiento que me ha ofrecido, y ofrece, en los últimos años la instrucción de bastantes expedientes de disciplina urbanística en la zona, y porque en cualquier caso puedo constatarlo asumiendo los riesgos que ello implica, sin necesidad de solicitar un nuevo informe técnico que corrobore que el Planeamiento no ha cambiado en este tiempo, y finalmente porque el impulso del expediente así lo aconseja.

En definitiva, no resulta necesaria la emisión de nuevo informe, -otro-, que constate la ilegalidad de la obra, o su condición de no legalizable, habida cuenta de que el expediente ya cuenta con dos, y, en cualquier caso su no solicitud no acarrea indefensión a los actuantes, ni tampoco se vulnera el procedimiento.

El artículo 95.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones Públicas respecto de la caducidad de los expedientes establece que:

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

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

Continuando, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, en su artículo 354.2, concreta que:

“Cumplimentado el trámite de alegaciones o transcurrido el plazo para ello, y admitida y practicada, en su caso, la prueba solicitada por los afectados, se solicitarán **o aportarán los informes** pertinentes sobre la adecuación de la actuación a la legalidad urbanística y, en caso de contravención de esta, sobre su carácter legalizable”.

Del artículo transcrito entiendo que no que se desprende que la solicitud de informe sea un trámite preceptivo, cuya no petición acarree, la nulidad radical del expediente por vulneración del procedimiento (art. 47 e) de la LPAC); y dicha afirmación encuentra a mi juicio sustentación en el tenor literal del precepto cuando establece que se solicitarán **“o aportarán los informes”**, lo que necesariamente supone que tanto una como otra posibilidad coexisten pacíficamente, debiéndose solicitar aquellos únicamente cuando no existan ya, o existan dudas sobre los existentes, y este no es el caso.

III.I.III.- Tampoco entiendo admisible el primer argumento sostenido por los representantes de “Fuert Can, S.L.”, relativo a que el expediente esté incurso en causa de nulidad por vulneración de lo dispuesto por el artículo 353.4 de la Ley del Suelo. Y ello porque dicho artículo, dirigido a la regulación de la incoación de expedientes sancionadores a instancia de parte, establece que el Ayuntamiento en los casos en que exista denuncia de tercero, “deberá acordar en el plazo de un mes, la incoación del procedimiento, o en su caso, la inadmisión o desestimación de la petición”, lo que de no producirse, faculta al denunciante a entender desestimada su petición, otorgándole la posibilidad de ejercitar, frente a ese silencio administrativo, “los recursos que en derecho procedan en ejercicio de la acción pública urbanística o de los derechos e intereses legítimos que lo amparen”. Ello unido a la obligación de resolver que recoge el artículo 21.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (“la Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación”), en ningún puede suponer una suerte de liberación de responsabilidad para el infractor, cuando en ese plazo no haya incoado el procedimiento instado por aquél tercero.

III.I.IV.- De la exposición planteada por los actuantes en el apartado segundo de su escrito, a priori aparece que lo pretendido no es otra cosa que el mantenimiento y prolongación perpetuos de un “status quo”, en la Urbanización de Costa Calma, al que la aquiescencia o tolerancia de esta Corporación Local, no podían otorgar carácter legal, accediendo al mantenimiento de las edificaciones y de que se siguieran produciendo usos no permitidos de carácter lucrativo, (no pueden serlo en base al Planeamiento), y cuyo ejercicio se ha venido desarrollando sin ningún tipo de control.

De otra parte, sí es cierto y así ha quedado acreditado que en otras parcelas también calificadas como zona verde pública de obligada cesión, existieron varios Centros públicos; siendo ignoradas las razones que pudieron motivar que se estableciera un Centro de Salud, o incluso una oficina municipal que albergaba las instalaciones de la Policía Local, de Registro y Tenencia de Alcaldía, e incluso de la Guardia Civil durante una temporada. Las mismas pudieron obedecer a necesidades dotacionales fruto del rápido crecimiento de la población de Costa Calma, a motivos de urgencia o de la inexistencia de otras infraestructuras donde poder ofertar la prestación de estos servicios públicos. Dicho esto, es necesario subrayar que estos servicios, no sólo el Centro de Atención Primaria, sino también todos los demás fueron objeto de traslado una vez se dispuso de los adecuados recintos para su ubicación definitiva. Así, ni esta Administración Local, ni la Consejería de Salud del Gobierno de Canarias se pueden calificar como partícipes, al menos actualmente, en primer lugar porque se estaban prestando servicios públicos de carácter esencial, y en segundo lugar porque fue algo provisional, se cesó en el uso cuando se dispuso de las instalaciones adecuadas en el año 2011. También se localizó en esa finca una oficina del Club Deportivo Playas de Jandía, Unión Deportiva Pájara, uso en el que, en cualquier caso también se cesó en el mismo tiempo que en los servicios anteriormente citados.

Continuando, y sin perjuicio de las consecuencias que puedan derivarse de las ocupaciones de una zona que el planeamiento declara verde de dominio público para la prestación de servicios públicos administrativos y sanitarios, - e incluso de otros-, lo que está claro es que ello no justifica ni constituye título que habilite el proceder de la mercantil expedientada, ni supone el otorgamiento tácito de las necesarias licencias urbanísticas.

Es algo que no se discute que ni el transcurso del tiempo, ni el pago de tributos, tasas o impuestos, ni la tolerancia municipal, implican acto tácito de otorgamiento de licencia.

CUARTA.- *Conviene recordar que la Ley que se viene aplicando al procedimiento es la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y no el TRLOTENC, vigente en el momento en que se emite el Informe por el Arquitecto Técnico Municipal; y se viene aplicando esa norma en este expediente, y no el TRLOTENC, porque la Resolución mediante la que se incoa el expediente es posterior a la entrada en vigor de la citada Ley del Suelo de Canarias.*

En cualquier caso el Decreto 1346/1976 de 9 de abril, mediante el que se aprobaba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Ordenación Urbana, ya preveía en su artículo 188.1 la posibilidad de usos y construcciones en zonas verdes. Así disponía en dicho apartado 1 que: "Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo ciento setenta y ocho que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico (...) previsto en el artículo ciento ochenta y cinco cuando se hubieren consumado, sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo".

Pues bien, el régimen jurídico previsto por el artículo 185, que a su vez nos deriva "a lo dispuesto en los números tres y cuatro del artículo anterior", art. 184, consiste en que se "acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos", y ello sin ningún tipo de limitación de plazo.

*En definitiva con independencia del concreto marco legislativo que resulte de aplicación en función de la fecha en que se produjese la completa y total terminación de las obras, lo cierto es que **nuestro Ordenamiento Jurídico ha venido manteniendo la misma postura** respecto de las construcciones y usos ejecutados sin licencia, "sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres", posición que además comporta la obligación de demolición sin sujeción en su ejercicio a plazos.*

Y no sólo se establecía así por el Decreto 1346/1976, de 9 de abril, mediante el que se aprobaba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Ordenación Urbana, en la Sección 2ª, del Capítulo 2º, de su Título 2º. Y ello porque en el mismo sentido y remitiéndonos también al artículo 184 de Ley del Suelo, se pronunciaba el artículo 28 de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial, respecto de "actos de edificación o uso del suelo a que se refiere el artículo 4, que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, espacios libres, sistemas generales, viales, zonas de equipamiento comunitario (...)", y ello "sin que sea de aplicación la limitación de plazo del artículo (...)".

Huelga decir que esa postura respecto al restablecimiento del orden jurídico vulnerado, en aquellos casos de usos o construcciones en zonas verdes o espacios libres así definidos por el Planeamiento, se ha mantenido posteriormente, primero por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, mediante el Decreto 1/2000, de 8 de mayo, mediante el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, y por la más reciente Ley 4/2017, de 13 de julio del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

QUINTA.- *Establece el artículo 395.2 in fine, de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que "se considerará también como promotor el propietario del suelo en el cual se cometa la infracción, salvo prueba en contrario". En definitiva, la regla general coloca al propietario del terreno como promotor de la obra, presunción "iuris tantum", y frente a lo que se invierte la carga de la prueba, que corresponde ahora al titular del suelo. En este sentido no se han aportado pruebas de que no fuese dicha mercantil la promotora de las obras, por lo que se deberá mantener su responsabilidad, habida cuenta además de que ha quedado acreditado en el expediente que la titularidad de la finca la sigue ostentando "Fuert-Can, S.L.", según se constata en la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, expedida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Morro Jable, D. Jorge Severo Alonso López.*

Así las cosas, establecida la presunción del art. 395.2, si la titularidad de la edificación la ostenta "Fuert-can, S.L.", y se da además la circunstancia de que esta sociedad es también la responsable de las obras de urbanización del suelo afectado por el Plan Parcial Cañada del Río, - y de las consiguientes cesiones obligatorias y gratuitas-, efectivamente resulta responsable de la ejecución de la reposición del orden jurídico vulnerado.

SEXTA.- *Cómo ya expuse anteriormente, el artículo 351.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, proclama la obligación de protección de la legalidad urbanística que pesa sobre las Administraciones Públicas, "una vez se constate su contravención".*

Pues bien practicada notificación de la Resolución mediante la que se resuelve la incoación del expediente, resueltas las alegaciones en este Informe, no propuesta práctica de

prueba, constanding además en el expediente Informes Técnicos señalando el carácter de ilegal y no legalizable de las obras, trámites que puedo dar por cumplimentados a los efectos del artículo 354.2, puedo proceder a formular Propuesta de Resolución, en los términos del apdo. 1.c) del artículo 355 de la ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos Naturales de Canarias, esto es, proponiendo **orden incondicionada de restablecimiento de la legalidad urbanística**, habida cuenta, como se ha dicho, de que la edificación es ilegal e ilegalizable.

De entre las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada, que se pudieren adoptar, sólo cabe la adopción de una en un caso como éste, -obra de edificación ilegal e ilegalizable-, cual es la de su materialización mediante la **demolición** de lo ilegalmente edificado, a tenor de lo dispuesto por el artículo 358.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de Julio del Suelo, que recordemos dispone que "Tratándose de obras de edificación no legalizables o no legalizadas en plazo, las operaciones de restauración consistirán en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente".

En cuanto al plazo a otorgar a la mercantil expedientada para que de cumplimiento a la orden incondicionada de restablecimiento, entiendo que debemos estar a lo dispuesto por el artículo 360.1 de la ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, que para los casos de orden condicionada de restablecimiento permite un plazo máximo para acreditar la presentación de la solicitud de licencia o del acto equivalente de efectos legalizadores de dicha actuación, hasta un máximo de dos meses, salvo prórroga.

El incumplimiento de la orden de restauración del orden jurídico vulnerado dará lugar a la adopción de las siguientes medidas, según previene el artículo 368 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias:

" **a)** A la imposición por la Administración de multas coercitivas, que se podrán imponer mensualmente en cuantía de 600 a 3.000 euros cada una de ellas, determinándose la cuantía con criterios de proporcionalidad teniendo en cuenta la entidad y trascendencia de la actuación urbanística de que se trate, con un máximo de diez. Estas multas coercitivas se impondrán con independencia de las que puedan imponerse con ocasión del correspondiente expediente sancionador.

b) A la ejecución subsidiaria por parte de la administración actuante y a costa del interesado. Transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las correspondientes órdenes, a cargo del interesado.

c) A la ejecución forzosa mediante cualquier otro medio previsto en el ordenamiento jurídico".

CONCLUSIONES.-

- Se han realizado obras para las que no se disponía de título habilitante.
- Las edificaciones erigidas sin título, no son legalizables, dado que el suelo donde se asienta, tiene la calificación de suelo verde público, objeto de cesión obligatoria y

gratuita por parte del promotor a favor del Ayuntamiento de Pájara, que resulta ser "Fuert-Can, S.L."

- *Dada la calificación del suelo, la facultad y obligación de reposición del orden jurídico vulnerado ni ha prescrito ni prescribe, por mor del artículo 361.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*
- *La infracción dimanante de la edificación erigida sin la preceptiva licencia urbanística municipal, ha prescrito dado el tiempo transcurrido desde la completa y total terminación de las obras, que se desconoce con exactitud, pero que en cualquier caso, es muy superior a cuatro años, plazo máximo que establece la Ley para las infracciones de carácter muy grave, como sería ésta, tipificada en el artículo 407 de la Ley 4/2017, de 13 de julio.*
- *De no atenderse las órdenes de restablecimiento del orden jurídico vulnerado, deberá ejecutarse subsidiariamente y a costa del obligado la demolición.*

*Se han realizado obras de edificación, ilegales e ilegalizables, consistentes en la construcción en este caso de inmueble en la finca con referencia catastral **6356001ES7165N0001HN** por la mercantil, "FUERT CAN, S.L.", por lo que únicamente cabe dictar Orden Incondicionada de Restablecimiento de la legalidad urbanística, que deberá materializarse a través de la demolición de las obras. El plazo que deberá otorgarse para el restablecimiento de la legalidad no podrá, en principio, salvo prórroga, ser superior a los dos meses.*

En virtud de todo lo anterior, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local, y a los efectos previstos por los artículos 354.3 y 355 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, formulo la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primero.- Declarar como ilegales e ilegalizables, las obras de edificación llevadas a cabo en el inmueble sito en la Avenida Jahn Reisen nº 8 de Costa Calma, por la entidad mercantil "FUERT CAN, S.L."

*Segundo.- Ordenar incondicionadamente el restablecimiento del orden jurídico vulnerado por la mercantil "FUERT CAN, S.L.", que deberá materializarse mediante la **demolición voluntaria**, en un plazo máximo de dos meses, de las obras de ampliación realizadas, declaradas ilegales e ilegalizables en el nº 8 de la Avenida Jahn Reisen de Costa Calma, en este Término Municipal.*

Tercero.- Realizar advertencia a la mercantil infractora de que el incumplimiento voluntario de la presente orden de restauración del orden jurídico vulnerado podrá dar lugar a la adopción de las medidas previstas por el artículo 368 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias.

Cuarto.- Notificar la presente Propuesta de Resolución, a Don Gregorio Pérez Saavedra y Don Oscar Sánchez Herrera, administradores de la mercantil "FUERT CAN, S.L."

confiriéndoles el Trámite de Audiencia previsto en el artículo 89.2 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, poniéndole de manifiesto la documentación que integra el expediente y otorgando un plazo de audiencia de diez días para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que se estimen pertinentes”.

RESULTANDO: Que igualmente notificada la citada “Propuesta de Resolución”, con fecha 18 de septiembre siguiente (R.E. nº 9629) se vuelve a formular escrito de oposición por parte de la sociedad “Fuert-Can, S.L.”.

Visto el informe emitido por el Instructor del expediente (Sr. Medina Manrique) al respecto de esta última misiva de la entidad mercantil citada, donde se enuncia lo siguiente:

“INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

I.- ANTECEDENTES.-

I.- *Mediante Resolución de Alcaldía nº 2208/2018, de 12 de julio, se incoaba procedimiento para la restauración del orden jurídico vulnerado contra la mercantil FUERT-CAN, S.L., a consecuencia de la construcción sin disponer de título habilitante para ello, de una edificación de unos 150 metros cuadrados de superficie aproximadamente en la Avda. Jhan Reisen nº 8 de Costa Calma*

II.- *Previos los trámites oportunos, por este T.A.G. se emite Propuesta de Resolución del expediente en fecha 8 de agosto de 2018.*

III.- *Notificada la Propuesta de Resolución a la mercantil expedientada, y conferido trámite de audiencia por plazo de 10 días, tal y como ordena el artículo 355.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con Registro de Entrada nº 9630, de 18 de septiembre se ha presentado escrito de alegaciones, que mediante el presente serán objeto de informe.*

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

PREVIA.- *Se solicita por los representantes legales de “FUERTCAN, S.L.”, en su escrito citado en los antecedentes de este informe, la necesidad de declarar “el archivo del expediente, por inaplicación de las normas invocadas- por no dar contestación clara y efectiva a todas y cada una de las alegaciones presentadas y motivarlo de forma razonada y suficiente- y nulidad de pleno derecho del acto administrativo y, demás motivos expuestos en el cuerpo de este escrito, con mantenimiento de la situación administrativa vigente”. Dicho planteamiento se fundamenta en la nulidad del expediente, supuestamente provocada por las siguientes cuestiones desarrolladas a lo largo de cinco puntos:*

1. *Nulidad de actuaciones por vulneración del procedimiento por infracción de lo establecido en el artículo 353.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

2. Nulidad de actuaciones por vulneración del procedimiento por infracción de lo establecido en el artículo 354.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se aduce también en este punto la falta de motivación.
3. La existencia de título habilitante para la edificación.
4. En este punto se desarrollan el principio de seguridad jurídica, el "non bis in idem", y la doctrina de los actos propios.
5. El uso que se ha dado en algunos locales ubicados en la misma finca registral, relacionado con la doctrina de los actos propios.

PRIMERA.- Respecto de la esgrimida defensa de la nulidad del procedimiento por infracción del artículo 353.4º de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, decir que comienza la expedientada, bajo la premisa de que no se da respuesta a las cuestiones planteadas por la misma, volviendo a insistir en una cuestión ya planteada, cuál es la relativa a la incoación de expediente de disciplina urbanística tras denuncia de tercero, y a la imposibilidad de hacerlo, una vez transcurrido un mes desde que aquella se formulase. Así citando el artículo 354, -cuando en realidad se refieren al art. 353.4 de la L.S-, exponen que:

"(...) al lapso temporal que tiene la Administración para incoar expediente administrativo, de acuerdo con el artículo 354, -(se refieren al 353.4)-, de la Ley del Suelo, (un mes desde la denuncia de un tercero), aquélla responde: (...). - Y continúa- : "(...) Sin embargo, no es culpa de este administrado que esta Corporación trabaje con retraso. No debe pagar "los platos rotos" de su mal hacer. Tiene obligación de resolver eso sí, pero en tiempo y forma y ello de acuerdo con la legalidad. **Si conforme a la Ley tiene un mes para incoar expediente, debe acatar dicho plazo, pues de lo contrario sería ir en contra de la misma, creando indefensión a esta mercantil; una desviación de poder que quien suscribe no está dispuesto a soportar".**

El artículo 353.4 de la Ley Canaria del Suelo refleja el siguiente tenor:

"En caso de petición por tercero para que se acuerde la incoación del procedimiento, la administración actuante **deberá** acordar, en el plazo de un mes, la incoación del procedimiento o, en su caso, la inadmisión o desestimación de la petición. Una vez transcurrido el mencionado plazo sin que se haya notificado pronunciamiento alguno por la administración actuante, el solicitante podrá entender desestimada su solicitud y deducir frente a la misma los recursos que en derecho procedan en ejercicio de la acción pública urbanística o de los derechos e intereses legítimos que lo amparen".

Recordar en primer lugar que a esta cuestión ya se dio respuesta en el apartado **III.I.III** de la Consideración Jurídica Tercera de la Propuesta de Resolución, y al respecto aclarar, que este precepto, el 353.4 de la LS, alude a la iniciación de expedientes de restablecimiento de la legalidad a consecuencia de la denuncia de un tercero, y a esos efectos, aborda en primer lugar la **obligación** que tiene la Administración **de incoar en el plazo de un mes expediente de disciplina, o de dar respuesta al tercero denunciante** sobre la incoación o no del respectivo procedimiento; y, en segundo lugar, se **faculta a ese tercero**

denunciante, para una vez transcurrido el plazo de un mes, entienda el sentido de ese "silencio" como desestimatorio, lo que le supondrá, la posibilidad de deducir frente a la Administración los recursos que en derecho procedan en ejercicio de la acción pública urbanística o de los derechos e intereses legítimos que lo amparen.

En definitiva, el transcurso del mes desde la denuncia por tercero, sin que se inicie el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado, acarrea como efecto más importante, que el denunciante entienda desestimada su petición de incoación del expediente y pueda recurrir ese silencio, pero, en ningún caso imposibilita, en beneficio del infractor, - y esto es algo obvio-, la posterior apertura de expediente de disciplina urbanística contra el transgresor, por haber transcurrido más de un mes desde que se denunciaron los hechos. La imposibilidad de iniciación de un expediente administrativo de este tipo a consecuencia del transcurso del tiempo, únicamente la marca la prescripción de la acción de restablecimiento del orden jurídico perturbado, y ello en virtud de los plazos establecidos en el artículo 361 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo de Canarias.

SEGUNDA.- En el punto Segundo de su escrito, los administradores de la mercantil expedientada vuelven a insistir en la defensa de nulidad de las actuaciones por entender que se ha vulnerado el procedimiento, lo que supondría infracción de lo dispuesto en el artículo 47.1. e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que efectivamente reputa nulos de pleno derecho los actos dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legal establecido. Terminan la exposición desarrollada en el apartado segundo de su escrito en los siguientes términos:

"En definitiva, la iniciación de este procedimiento supone la nulidad del artículo 47 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común, toda vez que para su incoación se basa en un Informe Urbanístico recaído en otro expediente anterior, de tres años de antigüedad".

A esta cuestión, ya se dio motivada respuesta en la Propuesta de Resolución del expediente por lo que doy por reproducidas las manifestaciones y consideraciones jurídicas realizadas en el **apartado III. I. II de la Consideración Jurídica Tercera** de la P.R., recordando insistentemente la lectura del tenor de los artículos 95.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común y 354.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo de Canarias. El primero de dichos preceptos, posibilita para los casos en que no se haya producido prescripción, que acaecida la caducidad, se inicie un nuevo procedimiento, y que **"podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad"**, tal y como se hizo en este expediente.

TERCERA.- En el apartado tercero de su escrito se defiende la legalidad de la edificación, defendiendo estar amparada la misma por título habilitante, cual sería la licencia otorgada mediante Decreto 657/1995, de fecha 3 de mayo. Así, es cierto que efectivamente en fecha 13 de septiembre de 1994, la Comisión de Gobierno Local acordaba literalmente "conceder licencia urbanística para un proyecto de **tres quioscos en espacio libre de uso público** en la urbanización "Cañada del Río", con sujeción al proyecto técnico que le sirve de referencia". Continuando, decir el punto segundo de dicho acuerdo hacía "constar que la licencia se otorga con arreglo a las siguientes especificaciones:

"De acuerdo con el artículo 11.1 de la Ley 7/1991 de 14 de mayo, de disciplina urbanística y Territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias (B.O.C. 21/marzo/90), en el acuerdo de concesión de licencia deberán consignarse los siguientes datos:

- *Naturaleza Urbanística del suelo objeto de actuación: **zona verde.***
- ***Finalidad y uso de la construcción: kioscos de venta de refrescos, periódicos y artesanía.***
- *Altura: 2,80 m.*
- ***Superficie edificada: 6,25 m2, cada kiosco.***
- *Nº de habitantes: No procede.*
- ***Ocupación: 18,75 m2.***
- *Retranqueos no se especifica.*
- *Fecha de caducidad de la licencia: Será de SEIS MESES a partir de la firma del acta de replanteo (...)"*

*En primer lugar establecer que la Real Academia de la Lengua en su última edición define **quiosco** en los siguientes términos:*

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

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

Leído lo anterior, y analizada la licencia aprobada mediante Decreto 657/1995, a la afirmación de que esta instalación, -que recordemos hoy presenta 150 m2-, se encuentra amparada por esta licencia municipal, únicamente cabe calificarla de temeraria, habida cuenta de que la superficie máxima cuya construcción se permitía, se estableció en 18,75 metros cuadrados, a razón de los 6,25 metros cuadrados que presentaría cada uno de los tres quioscos. Y es por ello, que sin entrar en mayores consideraciones este argumento también debe ser desestimado.

CUARTA.- *En este punto, se vuelve a insistir en la doctrina de los actos propios, en combinación con el "non bis in idem", y en relación con la confianza legítima y la buena fe.*

I.- *Así, y aunque comienza este apartado aludiendo a la doctrina de los actos propios, su exposición hace un giro para hacer una interpretación torticera del principio "non bis in idem", de modo que tras afirmar que "no puede ser la potestad sancionadora indefinida en el tiempo (...)", "que corresponde el archivo del procedimiento. Básicamente para dar cumplimiento a la doctrina de los actos propios".*

"Al haberse decretado el archivo del procedimiento, es inviable que se incoe nuevamente, pues crearía una situación de indefensión para este signatario.

Si el derecho a no ser enjuiciado más de una vez por unos mismos hechos es una clara manifestación del principio "non bis in idem", en el presente caso, tal principio de amplia raigambre en nuestro ordenamiento jurídico y consagrado formalmente en el artículo 25 de la Constitución, se vería conculcado si la Administración, en el marco de un procedimiento sancionador, incoado por el expediente 56/2014DU formula unas concretas infracciones que luego posteriormente archiva, y olvidándose de esto, inicia un nuevo procedimiento sancionador imputando los mismos hechos que el archivado (...). El atentado al principio invocado se produce (...), ha de impedir que la Administración vuelva sobre sus pasos y disponga la incoación de un nuevo expediente, cuando ya con anterioridad había dispuesto su archivo (...)."

Conviene en primer lugar la aclaración de conceptos y en este sentido según Trayter Jiménez la expresión "non bis in idem" encierra un tradicional principio general del Derecho con un doble significado: de una parte, su aplicación impide que una persona sea sancionada o castigada dos veces por la misma infracción cuando exista identidad de sujeto, hecho y fundamento. Por otra parte, es un principio procesal en virtud del cual un mismo hecho no puede ser objeto de dos procesos distintos o, si se quiere, no pueden darse dos procedimientos con el mismo objeto. Esta vertiente procesal impide no sólo la dualidad de procedimientos - administrativo y penal- sino también el inicio de un nuevo proceso en cada uno de esos órdenes jurídicos como consecuencia de los efectos de la litispendencia y de la cosa juzgada.

Obviamente, de lo expuesto se deduce que este principio no tiene encaje en el procedimiento que nos ocupa, habida cuenta de que no concurren ni duplicidad de sanciones ni de procedimientos. Cabe recordar primero que en el procedimiento administrativo, la declaración de archivo del expediente, en aquellos casos en los que éste se deriva del transcurso del plazo máximo que tiene la Administración para terminar el procedimiento, únicamente produce efectos respecto de la prescripción de las infracciones, dado que aquella no se interrumpe, pero ello no supone en absoluto la imposibilidad de iniciar un nuevo procedimiento cuando la infracción no haya prescrito, sino todo lo contrario, esto es, existe obligación de iniciar un nuevo expediente si no ha prescrito la infracción o, como es el caso, cuando el deber de restablecimiento del orden jurídico perturbado se mantiene siempre en razón de la calificación de zona verde pública de obligada cesión que ostenta el lugar donde se ubica la edificación que nos ocupa. "En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción (...)", comienza proclamando el párrafo 2º del artículo 95.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; pero es que además y por si ello no fuera suficiente, igual de claro resulta el tenor del artículo 356 de la ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias cuando dispone que:

"El transcurso del plazo de seis meses desde la incoación del procedimiento sin que se haya notificado la resolución que ponga fin al mismo determinará su caducidad y archivo, sin perjuicio de la eventual incoación de un nuevo procedimiento. La resolución que declare la caducidad deberá ser notificada a las personas y entidades señaladas en el artículo anterior, apartado 2".

En conclusión, terminar este apartado señalando que el principio alegado de non bis in idem, ni concurre, ni se vulnera en el presente procedimiento, y el hecho de que este Ayuntamiento, transcurridos seis meses desde su inicio sin que haya finalizado, declare el archivo de un procedimiento, no impide en absoluto, que pueda iniciarse otro, o cuantos sean necesarios, máxime en un caso como este, en el que el ejercicio de esta potestad resulta obligado y además imprescriptible; y ello no supone, como sostiene la mercantil expedientada, ir contra nuestros actos, sino el cumplimiento de la Ley.

III.- Enlazando con lo anterior y respecto a la cuestión planteada atinente a la vulneración de la doctrina de los actos propios y del principio de confianza legítima, que para su aplicación, según los representantes de FUERT CAN, S.L., necesita de "la concurrencia de los siguientes requisitos: 1) Existencia de una conducta jurídicamente relevante, 2) que tal conducta tenga una significación inequívoca y sea susceptible de generar en terceros expectativas razonables; 3) que la conducta posterior sea incompatible con la anterior y defraude las **legítimas expectativas creadas**", comenzar estableciendo que por la STS de 12 de Diciembre de 2008 (Sala 3ª, de lo C-A, Secc. 4ª), se enunciaba el principio de confianza legítima en los siguientes términos:

*"Es cierto que si la Administración desarrolla una actividad de tal naturaleza que pueda inducir razonablemente a los ciudadanos a esperar determinada conducta por su parte, su ulterior decisión adversa supondría quebrantar la buena fe en que ha de inspirarse la actuación de la misma y defraudar las legítimas expectativas que su conducta hubiese generado en el administrado. También lo es que ese quebrantamiento impondrá el deber de satisfacer las expectativas que han resultado defraudadas, o bien de compensar económicamente el perjuicio de todo tipo sufrido con motivo de la actividad desarrollada por el administrado en la creencia de que su pretensión habría de ser satisfecha; pero no sería correcto deducir de esta doctrina que pueda exigirse a la Administración la efectiva satisfacción de lo demandado cuando ésta haya de ajustarse a una conducta normativamente reglada y se aprecie la ausencia de uno de los requisitos que permitan el otorgamiento de lo solicitado. Es decir: **la plena satisfacción de la pretensión desatendida no puede obtenerse en aquellos supuestos en los que está excluido el ejercicio de la potestad discrecional de la Administración y sometida su decisión al cumplimiento de determinados requisitos legales, cuya carencia ha de impedir acceder a lo solicitado (...)**"*

*En definitiva, para que la doctrina de los propios actos puede ser de aplicación, ha de darse, entre otros requisitos, - tal y como los mismos administrados recogen en su escrito-, el **que la expectativa** (entendida como la situación jurídica cuyo mantenimiento se pretende por quien la alega) **sea legítima**, es decir, que guarde conformidad con los principios del ordenamiento jurídico; **circunstancia que en estos casos no concurre, ni siquiera la existencia de varias licencias de apertura otorgadas para instalaciones y usos no coincidentes con los después resultantes, pueden hacernos olvidar la especial protección de las zonas verdes, las obligaciones de los agentes urbanizadores, las condiciones a que se sujeta el uso y adjudicación del dominio público, etc.,** circunstancias todas que no resultan desconocidas por FUERTCAN, SL, (que además es quien resulta obligada a la cesión gratuita de la finca donde se ubica esta edificación; y así, no pudo existir expectativa, porque ésta sencillamente no resultaba legítima, circunstancia que era conocida y que impide además apreciar la existencia de buena fe.*

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

De otra parte, y como ya se explicó, sí es cierto y así ha quedado acreditado que en esta parcela objeto de discusión, zona verde pública de obligada cesión, existieron varios Centros públicos; siendo ignoradas las razones que pudieron motivar que se estableciera un Centro de Salud, o incluso una oficina municipal que albergaba las instalaciones de la Policía Local, de Registro y Tenencia de Alcaldía, e incluso de la Guardia Civil durante una temporada. Las mismas pudieron obedecer a necesidades dotacionales fruto del rápido crecimiento de la población de Costa Calma, a motivos de urgencia o de la inexistencia de otras infraestructuras donde poder ofertar la prestación de estos servicios públicos. Dicho esto, es necesario subrayar que estos servicios, no sólo el Centro de Atención Primaria, sino también todos los demás fueron objeto de traslado una vez se dispuso de los adecuados recintos para su ubicación definitiva. Así, ni esta Administración Local, ni la Consejería de Salud del Gobierno de Canarias se pueden calificar como partícipes, al menos actualmente, en primer lugar porque se estaban prestando servicios públicos de carácter esencial, y en segundo lugar porque fue algo provisional, se cesó en el uso cuando se dispuso de las instalaciones adecuadas en el año 2011. También se localizó en esa finca una oficina del Club Deportivo Playas de Jandía, Unión Deportiva Pájara, uso en el que, en cualquier caso también se cesó en el mismo tiempo que en los servicios anteriormente citados.

Continuando, y sin perjuicio de las consecuencias que puedan derivarse de las ocupaciones de una parcela que el planeamiento declara zona verde de dominio público para la prestación de servicios públicos administrativos y sanitarios, - e incluso de otros-, **lo que está claro es que ello no justifica ni constituye título que habilite el proceder de la mercantil expedientada.**

Concluir esta consideración, volviendo al principio de legalidad y al artículo 103 de la Constitución, que consagra el sometimiento de las administraciones públicas a la Ley, declarando que si bien este Ayuntamiento, pudo hacer, o para ser más exactos hizo, durante mucho tiempo, dejación de sus competencias, en primer lugar, no solicitando ni exigiendo el cumplimiento de la obligación de entrega "de los suelos objeto de cesión obligatoria y gratuita por parte del promotor a favor del Ayuntamiento de Pájara", no reaccionando, permitiendo y tolerando las ilícitas ocupaciones del dominio, ello pudo comportar, desde luego y como mínimo, el olvido por su parte de los principios de actuación que proclama el artículo 103.1 de la Constitución. Pero de lo anterior, en ningún caso, puede derivarse un efecto beneficioso para los ilegales ocupantes, que no sea otro que el derivado del tiempo en que han venido disfrutando de la ilícita ocupación. En otras palabras, cuando se decide poner fin a esta situación, constatada efectivamente lo ilícito de la misma, no se infringe el citado precepto, sino que se actúa en atención a lo ordenado por la Constitución; una actuación contraria, que

permitiese el mantenimiento de ese "**status quo**", sí que implicaría apartarse del mandato constitucional, por lo que en ningún caso puede estimarse la petición con la que concluyen su escrito los representantes de FUERT CAN, S.L.: "**con mantenimiento de la situación administrativa vigente**".

En virtud de todo lo anterior, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, formulo la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primero.- Desestimar íntegramente las alegaciones presentadas en Trámite de Audiencia, R.E. nº 9630, de fecha 18 de septiembre de 2018, por D. Gregorio Pérez Saavedra y D. Oscar Sánchez Herrera, en nombre y representación de la mercantil "FUERT CAN, S.L.", al no haberse desvirtuado lo motivos en que se fundamentó la Propuesta de Resolución del expediente.

Segundo.- Declarar como ilegales e ilegalizables, las obras de edificación llevadas a cabo en el inmueble sito en la Avenida Jahn Reisen nº 8 de Costa Calma, emplazando a la entidad mercantil "FUERT CAN, S.L." para que, en plazo no superior a dos meses y previa presentación del oportuno proyecto técnico que describa oportunamente las actuaciones programadas para ello, lleven a cabo la restitución voluntaria de la realidad física alterada y ello mediante la demolición de lo ejecutado sin disponer del reglamentario título autorizador.

Tercero.- Ordenar incondicionadamente el restablecimiento del orden jurídico vulnerado por la mercantil "FUERT CAN, S.L.", que deberá materializarse mediante la **demolición voluntaria**, en un plazo máximo de dos meses, de las obras de ampliación realizadas, declaradas ilegales e ilegalizables en el nº 8 de la Avenida Jahn Reisen de Costa Calma, en este Término Municipal.

Cuarto.- Advertir expresamente a la mercantil infractora de que el incumplimiento voluntario de la presente orden de restauración del orden jurídico vulnerado dará lugar a la adopción de las medidas previstas por el artículo 368 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias.

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

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

2.- Recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1988, de 13 de julio,

reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del recurso contencioso-administrativo en tanto no se resuelva, expresamente o por silencio, el recurso de reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, art. 124.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

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

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

Primero.- Conforme al informe jurídico antes reproducido, desestimar íntegramente las alegaciones presentadas por la representación de la entidad mercantil "Fuert-Can, S.L." al no haberse desvirtuado los motivos en que se fundamentó la Propuesta de Resolución del presente expediente.

Segundo.- Declarar como ilegales e ilegalizables las obras de edificación llevadas a cabo en el inmueble sito en la Avenida Jahn Reisen nº 8 de Costa Calma, emplazando a la entidad mercantil "Fuert-Can, S.L." para que, en plazo no superior a dos meses y previa presentación del oportuno proyecto técnico que describa oportunamente las actuaciones programadas para ello, lleve a cabo la restitución voluntaria de la realidad física alterada y ello mediante la demolición de lo ejecutado sin disponer del reglamentario título autorizador.

Tercero.- Ordenar incondicionadamente el restablecimiento del orden jurídico vulnerado por la sociedad "Fuert-Can, S.L.", que deberá materializarse mediante la referida demolición voluntaria, en un plazo máximo de dos meses, de las obras de edificación realizadas en el nº 8 de la Avenida Jahn Reisen de Costa Calma, en este Término Municipal, previamente declaradas ilegales e ilegalizables,

Cuarto.- Advertir expresamente a la mercantil infractora de que el incumplimiento voluntario de la presente orden de restauración del orden jurídico vulnerado dará lugar a la adopción de las medidas previstas por el artículo 368 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias.

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

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

2.- Recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del recurso contencioso-administrativo en tanto no se resuelva, expresamente o por silencio, el recurso de reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, art. 123.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

3.- Recurso extraordinario de revisión ante el mismo órgano administrativo que toma 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.

Sexto.- Dar traslado del mismo igualmente a la Policía Local a los efectos de que, una vez formalmente notificado el presente acuerdo a "Fuert-Can, S.L.", se verifique la demolición voluntaria del edificio citado en el plazo conferido, ya que, caso contrario, se procederá a la incoación de procedimiento administrativo autónomo de restablecimiento forzoso así como cualquier otro que se reglamentario para conseguir la restitución de la legalidad conculcada por dicha sociedad.

Séptimo.- Para su debido conocimiento y efectos, trasladar éste además a D. Francisco Batista Díaz en su condición de denunciante de los hechos imputados a "Fuert-Can, S.L." en el marco del presente expediente.

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 quince minutos del día de la fecha, de todo lo cual, yo la Secretaria General Accidental, doy fe.