

ACTA DE LA SESION ORDINARIA
CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
EL DIA 22 DE OCTUBRE DE 2018

ASISTENCIA:

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

- **Concejales:**
Dña. Damiana Pilar Saavedra Hernández.
D. Farés Sosa Rodríguez.
D. Jorge Martín Brito.
Dña. M^a Soledad Placeres Hierro.

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

- **Ausentes:**
D. Jordani Antonio Cabrera Soto, quien excusó su asistencia ante la Presidencia por motivos de representación.

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas del día veintidós de octubre del año dos mil dieciocho, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde titular, D. *Rafael Perdomo Betancor*, con la asistencia de los señores Concejales que en el encabezamiento se expresan, al objeto de celebrar sesión ordinaria en primera convocatoria para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 3188/2018, de 19 de octubre.

Actúa de Secretaria, la titular de la Corporación, Dña. *Clàudia Ravetllat Vergés*, que da fe del acto.

Abierta la sesión por la Presidencia, seguidamente se pasaron a tratar los asuntos del siguiente Orden del Día:

PRIMERO.- LECTURA Y APROBACION, EN SU CASO, DEL BORRADOR DE LAS ACTAS DE LAS SESIONES PRECEDENTES.-

Se trae, para su aprobación, el borrador del acta correspondiente a la sesión ordinaria de 8 de octubre de 2018.

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

SEGUNDO.- SUBVENCIONES.-

Único.- 10/2/2018 – Subvención de jubilación al funcionario municipal D. José Carlos Hernández Suárez.- Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta de la solicitud presentada por D. **José Carlos Hernández Suárez** con fecha 15 de junio de 2018 (R.E. nº 6319), a través de la que pone de manifiesto que será funcionario de carrera de este Ayuntamiento hasta el día 18 de agosto de 2018 en que, al cumplir la edad reglamentaria, pasará a situación de jubilación ordinaria, e interesa que, en virtud de las vigentes Bases reguladoras de la concesión de subvenciones a la jubilación de los **funcionarios de esta Corporación establecidas en el "Acuerdo sobre las Condiciones de Trabajo de los Funcionarios del Ilmo. Ayuntamiento de Pájara"**, se le conceda la misma por considerar que reúne los requisitos establecidos para ello.

Visto el Informe-Propuesta emitido por la Concejalía Delegada de Personal con referencia al asunto que nos ocupa y que reza como sigue:

"Dada cuenta de la Recomendación nº 5 de la Viceconsejería de Administración Pública del Gobierno de Canarias, de fecha 12 de noviembre del año 2013, por la que se difunde para general conocimiento de las Corporaciones Locales Canarias, la posibilidad de conceder premios de jubilación al personal a través de una convocatoria de subvención, así como la de inclusión en los planes de empleo o de ordenación de recursos humanos de incentivos a las jubilaciones anticipadas.

Resultando, que el Acuerdo sobre las condiciones de trabajo de los funcionarios del Ayuntamiento de Pájara (publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 17, de fecha 8 de febrero de 2016), cuyo artículo 15 'Subvención de jubilación' expresa: "Se establecerán las bases reguladoras para crear una subvención de ayuda por jubilación de los funcionarios del Ilustrísimo Ayuntamiento de Pájara, que serán negociadas en la Mesa General de Negociación de los Funcionarios y aprobadas por el Pleno de la Corporación."

Considerando, el Acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento, de fecha 17 de septiembre de 2015, mediante el que se aprobaron definitivamente las "Bases Reguladoras para la concesión de Subvenciones a la jubilación de los Funcionarios de la Corporación establecidas en el Acuerdo sobre las condiciones de trabajo de los Funcionarios del Ayuntamiento de Pájara", siendo publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas nº 122, de 28 de septiembre de 2015.

Visto que con fecha 04 de diciembre de 2017, por Acuerdo del Pleno se aprobaron los Presupuestos municipales para el año 2018 (produciéndose su aprobación definitiva con la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas nº 5, de fecha 10 de enero de 2018). En dichos Presupuestos se consigna un importe de 15.000 euros con cargo a la Aplicación 221.48000 para otras prestaciones económicas a favor de los empleados.

Visto que por parte del funcionario de esta Corporación D. Carlos Hernández Suárez, con DNI nº ---, ha presentado nota informativa de la Seguridad Social, de fecha 11 de junio de 2018, a través de la que solicita se incoe procedimiento para proceder a su jubilación en fecha 18 de agosto de 2018, y por medio de Resolución de Alcaldía nº 1841/2018, de 13 de junio, se resuelve autorizar la jubilación del citado funcionario a contar del día 18 de agosto de 2018.

Visto que el citado funcionario, presenta Instancia de fecha 15 de junio de 2018, registro de entrada nº 6319 en estas Dependencias Municipales, mediante la que solicita el abono de una subvención por jubilación según establece el artículo 15 del Acuerdo Sobre las Condiciones de Trabajo de los Funcionarios del Ayuntamiento de Pájara.

Visto que el apartado segundo de la Base Cuarta de las citadas Bases Reguladoras para la concesión de subvenciones a la jubilación de los funcionarios de la Corporación, que establecen: **"Los beneficiarios deberán presentar su solicitud en el plazo máximo establecido para la prescripción administrativa de los derechos pecuniarios, contándose ésta a partir del día siguiente en que cumplen los requisitos para obtener la subvención"**

Vistos igualmente, que con fecha 01 de octubre de 2018, registro de entrada nº 10211, el funcionario D. José Carlos Hernández Suárez, ha presentado nuevo escrito en el que reitera su solicitud de subvención de jubilación, aportando además, Resolución de la Dirección Provincial de Sta. Cruz de Tenerife del Instituto Nacional de la Seguridad social, mediante la que se comunica que se ha aprobado en fecha 10 de septiembre de 2018 la pensión de jubilación de D. José Carlos Hernández Suárez.

Visto que figura en el expediente, certificación de crédito de fecha 02 de agosto de 2018, de la Intervención Municipal de Fondos, en el que consta que existe crédito adecuado y suficiente para dar cobertura al gasto con cargo a la aplicación nº 221 48000 del presupuesto en vigor, así como informe de fecha 05 de octubre de 2018, de fiscalización favorable del Sr. Interventor Accidental.

Visto que la Base SEXTA de las citadas Bases reguladoras, dispone que el órgano competente para la concesión de la subvención es la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, y de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y régimen Jurídico de las Entidades Locales, el que suscribe eleva a la Junta de Gobierno Local, la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primera.- Otorgar a Don Carlos Hernández Suárez, con DNI nº ---, con cargo a la Aplicación nº 221 48000 del Presupuesto en vigor, la subvención a la jubilación de funcionarios de la Corporación, por importe de 7.998,36 €uros, de conformidad con lo preceptuado en las

Bases Reguladoras para la concesión de subvenciones a la jubilación de los funcionarios de la Corporación establecidas en el Acuerdo sobre las condiciones de trabajo de los Funcionarios del Ayuntamiento de Pájara.

Segunda.- *Dar traslado del presente a la Intervención Municipal de Fondos para que se lleve a efecto, así como a la Junta de Personal y al Departamento de Recursos Humanos, para su debido conocimiento y efectos que procedan.*

Tercera.- *Notifíquese la presente al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/85, de 02 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, haciéndole saber que contra la misma cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:*

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

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

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

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto 2437/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primera.- Otorgar a D. José Carlos Hernández Suárez la subvención a la jubilación de funcionarios de la Corporación por importe de **7.998,36 Euros, de conformidad con lo** preceptuado en las Bases Reguladoras para la concesión de subvenciones a la jubilación de los funcionarios de la Corporación establecidas en el Acuerdo sobre las condiciones de trabajo de los Funcionarios del Ayuntamiento de Pájara y ello con cargo a la aplicación presupuestaria nº 221 48000 del Presupuesto en vigor.

Segunda.- Dar traslado del presente acuerdo a la Intervención Municipal de Fondos para que se lleve a puro y debido efecto, así como a la Junta de Personal y al Departamento de Recursos Humanos, para su debido conocimiento y efectos que procedan.

Tercera.- Notifíquese el presente igualmente al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/85, de 02 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, haciéndole saber que contra la misma cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

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

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

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

TERCERO.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.-

Único.- 13/2008 A.C. – Licencia de Actividad Clasificada tramitada a instancia de la entidad mercantil “Telefónica Móviles España, S.A.”. Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil **“Telefónica Móviles España, S.A.”** (Rfa. Expte. 13/2008 A.C.), en orden a la obtención de la reglamentaria Licencia Municipal que autorice la actividad clasificada consistente en **“Estación Base de Telefonía Móvil”** en los Apartamentos **“Sol Jandía Mar”** – c/ Bentejuy nº 8 de Solana Matorral, en este Término Municipal.

Visto el informe emitido al respecto por el Ingeniero Municipal (Sr. Torres García), donde se hace constar lo siguiente:

“ ... Objeto

De acuerdo a lo dispuesto en el punto 1 del artículo 69 del Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, las instalaciones para radiocomunicación se encuentran entre las exentas de los instrumentos de intervención previa regulados en dicho Reglamento. No obstante, en el punto 2 de este mismo artículo se establece que la competencia que, en materia de actividades

clasificadas corresponde a los ayuntamientos se entenderá sustituida por la emisión de un informe municipal previo y preceptivo sobre la adecuación de la actividad a las ordenanzas e instrumentos de planeamiento.

El presente informe tiene, pues, por objeto, cumplimentar el trámite de información previa municipal en el correspondiente procedimiento de autorización. Este informe será vinculante para la autoridad competente para resolver sobre la habilitación de la actividad.

Consideraciones

1. Documentación técnica aportada.-

La empresa solicitante formula la declaración responsable acompañada de los proyectos técnicos, el certificado de conformidad de la estación radioeléctrica y la correspondiente autorización de puesta en servicio de la estación radioeléctrica, emitida por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la sociedad de la Información. En los proyectos técnicos se describe una estación radioeléctrica o estación base de telefonía móvil situada en la cubierta de una edificación existente.

2. Adecuación a la normativa sobre usos del planeamiento vigente, normas de edificación del Plan General y las ordenanzas aplicables.-

Las antenas de telefonía móvil no se contemplan en el planeamiento general vigente (aprobado en el año 89, cuando este tipo de instalaciones no existían), ni se dispone de ordenanza reguladora municipal, con lo que se han venido equiparando, en suelos urbanos edificados, a una instalación de la edificación, teniendo que disponer de la correspondiente autorización sectorial de la instalación, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, general de Telecomunicaciones y el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, las restricciones y las medidas de protección de las emisiones radioeléctricas. No obstante, con el objeto de ordenar y planificar adecuadamente las instalaciones de radiocomunicación en el término municipal, se propone la elaboración de una ordenanza municipal para la regulación de la instalación y funcionamiento de las instalaciones de radiocomunicación.

3. Calificación de la actividad.-

El proyecto al que se refiere el presente informe describe la actividad de "11.31. Instalaciones para la radiocomunicación". La actividad se considera clasificada por las causas que se indican en la siguiente tabla:

Clasificación de la actividad	Causas
Molesta	Ruidos y vibraciones
Insalubre	Otros daños a la salud

Conclusiones

De acuerdo a lo indicado en los apartados anteriores se concluye lo siguiente:

- Se informa FAVORABLEMENTE la adecuación de la instalación a las ordenanzas e instrumentos planeamiento vigente, de acuerdo a los criterios que se han venido aplicando para este tipo de instalaciones.
- Se propone la elaboración de una ordenanza municipal para la regulación de la instalación y funcionamiento de las instalaciones de radiocomunicación ...".

Visto igualmente el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), donde se enuncia lo siguiente:

" ... Consideraciones Jurídicas

Tal y como se determinó en informe previo de fecha 27 de marzo de 2015 en el que se expresa que a la vista de la solicitud presentada por la representación de la entidad mercantil Telefónica Móviles España, S.A.U. en orden a la instalación y despliegue de una base de telefonía móvil situada en el Hotel Sol Jandía Mar y considerando lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Actividades clasificadas aprobado por Decreto 86/2013, de 1 de agosto que dispone lo siguiente:

"Quedará exentas de los instrumentos de intervención previa regulados en el presente Reglamento, por hallarse sujetas a un acto de habilitación previo en cuyo procedimiento se inserta un régimen de control igual o superior al establecido en la ley y en este Reglamento, las siguientes actividades clasificadas:

"(...) b) Instalaciones para la radiocomunicación (...)"

2. En los supuestos previstos en el apartado anterior, la intervención previa aplicable se entenderá implícita en la resolución que ponga fin al procedimiento de habilitación previa al que se encuentren sujetas las referidas actividades según normativa sectorial, y la competencia que en materia sectorial corresponde a los ayuntamiento se entenderá sustituida por la emisión del informe municipal previo y perceptivo que haya de emitirse en dicho procedimiento sobre la adecuación de la actividad a las ordenanzas e instrumentos de planeamiento, cuyo contenido de ser desfavorable o imponer condicionantes será vinculante para la autoridad competente **para resolver sobre la habilitación de la actividad."**

A tenor de lo dispuesto por el reglamento, se entiende que el Ayuntamiento debe limitarse en estos casos excluidos por el citado reglamento al otorgamiento de licencia de obras exclusivamente y a determinar si la actuación a ejecutar es adecuada a las ordenanzas e instrumentos de planeamiento.

Dicho informe técnico urbanístico consta en el expediente suscrito por el Ingeniero Municipal de fecha 10 de julio de 2018 Sr. Torres García informando favorablemente la compatibilidad de la actuación prevista con el planeamiento vigente, normas de edificación del plan General y las Ordenanzas aplicables.

Propuesta de Resolución

La Técnico que suscribe se remite al informe que ya consta emitido en fecha 27 de marzo de 2015 que ya consideró lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos. Visto el informe emitido Favorablemente por el Ingeniero Municipal de fecha 10 de julio de 2018 en el que se determina que la instalación propuesta se adecúa a las ordenanzas e instrumentos de planeamiento vigente, procede informar favorablemente la solicitud presentada por la representación de la entidad mercantil Telefónica Móviles España S.A.U. en relación a la adecuación de la actividad a las ordenanzas e instrumentos de planeamiento, no correspondiendo a este Ayuntamiento formalizar ningún instrumento de intervención previo a la actividad de instalaciones para la radiocomunicación, toda vez que la misma se encuentra exenta al hallarse sujeta a un acto de habilitación previo de control igual o superior al establecido en la Ley 7/2011 de Actividades Clasificadas y en el citado Reglamento ...”.

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 nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud planteada por **la sociedad “Telefónica Móviles España, S.A.U.”** en orden a la obtención de Licencia Municipal para la instalación y puesta en marcha de actividad clasificada consistente en **“Estación Base de Telefonía Móvil” a emplazar en los Apartamentos “Jandía Mar Sol” – c/ Bentejuy nº 8 de Solana Matorral (T.M. Pájara)** y, conforme a los informes técnico y jurídico previamente reproducidos, dejar constancia de que por los Servicios Municipales se ha comprobado la compatibilidad de la actuación prevista con el planeamiento vigente, las normas de edificación del Plan General de Ordenación vigente y las ordenanzas aplicables a ésta, y de que no le corresponde a este Ayuntamiento formalizar ningún instrumento de intervención previo a la actividad clasificada de instalaciones para la radiocomunicación, toda vez que la misma se encuentra exenta al hallarse sujeta, tal y como consta en el expediente, a un acto de habilitación previo de control igual o superior al establecido en la Ley 7/2011, de 5 de marzo, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y otras medidas administrativas complementarias y en el citado Reglamento de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y ello sin perjuicio de la tramitación prevista en el artículo 332.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, consistente en la formulación de la oportuna **“Comunicación Previa” que documente el desarrollo de las obras de instalación de los referidos dispositivos de telecomunicaciones, al programarse su colocación en edificio no catalogado y presumírseles nulo incremento de volumen y/o edificabilidad para la edificación preexistente.**

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

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que 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 29/1998, 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.

CUARTO.- LICENCIAS URBANISTICAS.-

4.1.- 53/2015 OM – Licencia urbanística petitionada por D. Sunil Kumar Tolani. Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Sunil Kumar Tolani** (Rfa. Expte. 53/2015 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en el acondicionamiento de establecimiento e instalación de muestra publicitaria no luminosa, con emplazamiento en **el local nº 8 del Centro Comercial "Playa Paradiso" – Avenida del Saladar nº 21 de Solana Matorral (T.M. Pájara)**, de conformidad con los documentos adjuntos.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Díaz Buenestado) donde se hace constar lo siguiente:

" ... Consideraciones

1.- *Se presenta proyecto de acondicionamiento de local redactado por el arquitecto técnico Don Miguel Ángel Seoane Menéndez en octubre de 2015.*

Las obras consisten en ejecutar en el fondo del local un almacén y dos probadores con paneles cartón-yeso y cortinas, así como el pintado de los paramentos verticales de la zona de exposición y venta.

2.- *El local al pertenecer a un centro comercial, deberá aportar la autorización de cualquier cartelería que afecte a la fachada de la edificación, al considerarse ésta como zona común.*

Conclusiones

1.- *Se considera VIABLE el acondicionamiento del local según la normativa de aplicación del Plan General de Ordenación Urbanística de Pájara.*

Propuesta de Resolución

1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión de licencia urbanística de obra menor para proyecto de acondicionamiento de local 8, en planta baja, situado en el Centro Comercial Playa Paradiso, Tennis Center, en la Avenida del Saladar, 21, en Solana Matorral.

2.- Independientemente de la concesión de la licencia de obra menor solicitada, previamente al inicio de la actividad será necesaria la comunicación previa del inicio de la actividad inocua pretendida, para lo que deberá presentar la documentación técnica necesaria.

3.- Se deberá aportar el correspondiente Certificado Final de Obras, firmado por el técnico redactor del proyecto de acondicionamiento ...".

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

" ... Consideraciones Jurídicas

PRIMERA.- Todo acto de edificación y uso del suelo requerirá la preceptiva y previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean exigibles con arreglo a la legislación sectorial aplicable. El artículo 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, establece los actos concretos que estarán sujetos a licencia urbanística previa. En el mismo sentido, el artículo 216 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, en el que, además, procede a la clasificación de dichos actos.

No existe una clara separación entre lo que debe considerarse obras mayores y obras menores, ya que los criterios interpretativos que se han utilizado para discernirlas se han determinado mediante la jurisprudencia.

Por obras menores pueden entenderse que serán todas aquellas que no afectan a la estructura, ni a los elementos sustentantes de un inmueble, tales como obras de cerramiento y vallado de fincas, cubrimiento de terrazas, anuncios luminosos, y que además, sean de sencilla técnica, de escasa entidad constructiva y económica y de simple reparación, decoración o cerramiento y que no tengan un presupuesto elevado, además deben de ser fáciles técnicamente.

SEGUNDA.- El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia urbanística es el siguiente:

- A.** La presentación de instancia se realizará en el Registro General del Ayuntamiento, suscrita por el promotor de la obra, instalación o uso del suelo, acompañada indistintamente, del proyecto básico o del proyecto de ejecución, con tantos ejemplares como organismos hayan de informar, visados por el Colegio profesional correspondiente, y cumpliendo con el resto de los requisitos formales que resulten exigibles.

- B.** Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos necesarios o el proyecto técnico presenta deficiencias, el Ayuntamiento habrá de requerir al interesado para que en un plazo de diez días, ampliables por cinco más, lo subsane, con la expresa advertencia de que si no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición. El requerimiento interrumpe el cómputo del plazo para resolver.
- C.** Se deberá solicitar informe técnico y jurídico a los servicios municipales que deberán justificar la adecuación del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicables. En el informe técnico se hará constar además si es necesario algún informe o autorización de otro organismo administrativo.

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

- D.** Emitidos los informes preceptivos, corresponde al órgano municipal que determine el Reglamento Orgánico Municipal y, en su defecto, al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia; de conformidad con el artículo 168.1 del citado Texto Refundido y 218 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre. La resolución del expediente versará sobre los siguientes aspectos:

- Concesión de licencia urbanística, con indicación de las determinaciones oportunas.
- Plazo de comienzo y finalización de las obras.

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

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

- Notificación a los interesados.

- E.** Las licencias deberán otorgarse en el plazo de tres meses, desde la presentación en forma de la correspondiente solicitud; de acuerdo a los artículos 166.5.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias,

aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo y 219.1.e) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

- F.** *El otorgamiento de licencia deberá notificarse. El documento en que se formalicen las licencias y sus posibles transmisiones será expedido por el Secretario de la Corporación según el artículo 219.1.f) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.*
- G.** *De acuerdo con el artículo 221 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, el comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de una licencia requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, a la que se adjuntará el correspondiente proyecto de ejecución si la solicitud de licencia se hubiera presentado acompañada de un proyecto básico.*

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

TERCERA.- *Conforme al citado artículo 166.5 a) consta en el expediente informe favorable del Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Juan Manuel Díaz Buenestado) emitido el 3 de noviembre de 2015 en el que se hace constar lo siguiente: "Propuesta de resolución.- 1.- Se informa FAVORABLEMENTE la concesión de licencia urbanística de obra menor para proyecto de acondicionamiento de local 8, en planta baja, situado en el Centro Comercial Playa Paradiso, Tennis Center, en la Avenida del Saladar 21, en Solana Matorral.- 2.- Independientemente de la concesión de la licencia de obra menor solicitada, previamente al inicio de la actividad será necesaria la comunicación previa del inicio de la actividad inocua pretendida, para lo que deberá presentar la documentación técnica necesaria.- 3.- Se deberá aportar el correspondiente Certificado Final de Obras, firmado por el técnico redactor del proyecto de acondicionamiento."*

CUARTA.- *La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento (Decreto 2347/2015, de 15 de junio, publicado en el BOP de Las Palmas número 86 de 6 de julio de 2015) de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.*

QUINTA.- *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.*

Propuesta de Resolución

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y que el título autorizador pretendido es conforme con la ordenación urbanística aplicable, por lo que procede informar FAVORABLEMENTE la concesión

de la licencia de acondicionamiento solicitada para el local 8, en planta baja, del Centro Comercial Playa Paradiso Tennis Center, en la Avenida del Saladar, 21, en Solana Matorral, suscribiendo lo solicitado por el técnico municipal en informe suscrito el 3 de noviembre de 2015.

Todo lo anterior sin perjuicio de advertir al interesado de la necesaria autorización de la comunidad de propietarios en el caso de que pretenda la colocar cartelería que afecte a la fachada de la edificación, al considerarse ésta zona común. Si bien no corresponda a esta administración dirimir cuestiones jurídico-privadas, y más aún teniendo en cuenta que no existe oposición alguna en el presente procedimiento ...".

Visto el informe-propuesta emitido por la Concejalía Delegada de Urbanismo, donde se enuncia lo siguiente:

"En relación con el expediente relativo a la solicitud de Licencia Urbanística para la realización de obras de acondicionamiento de establecimiento e instalación de muestras publicitarias no luminosas en el local nº 8 del Centro Comercial "Playa Paradiso" en Avda. Saladar nº 21 de Solana Matorral (T.M. Pájara), emito el siguiente Informe-Propuesta de Resolución y ello con base a los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 14 de octubre de 2015 (R.E. nº 8738), fue presentada por D. **Sunil Kumar Tolani** solicitud de Licencia Urbanística para realizar obras de acondicionamiento de establecimiento e instalación de muestras publicitarias no luminosas en el local nº 8 del Centro Comercial "Playa Paradiso" en Avda. Saladar nº 21 de Solana Matorral, de este Término Municipal.

SEGUNDO.- Con fecha 3 de noviembre de 2015 se emitió informe por los Servicios Técnicos en sentido favorable condicionado a la concesión de la Licencia Urbanística de referencia y que en fecha 3 de mayo de 2016 se emitió informe jurídico en idéntico sentido a la aprobación del referido título autorizador.

TERCERO.- Conforme a las indicaciones del referido informe jurídico, donde se enunciaba la necesidad de disponer de la autorización de la Comunidad de Propietarios del referido edificio comercial para la instalación de la cartelería en zona común del inmueble, se le cursó formal trámite de audiencia a la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial "Playa Paradiso" por plazo legal, el cual le fue notificado a través de anuncio inserto en el BOE nº 145 de 16 de junio de 2016, con el siguiente tenor "sin que nada se comunicase en oposición a la instalación de ésta y a fin de que muestre por escrito su negativa a que se lleve a cabo la actuación promovida por el Sr. Tolani, entendiéndose, en caso de que durante dicho plazo nada se alegase, que por parte de esa Comunidad no existe inconveniente alguno en culminar la tramitación que nos ocupa en el sentido favorable que proponen los Servicios Técnicos Municipales" y sin que nada se haya manifestado hasta el día de la fecha.

LEGISLACIÓN APLICABLE

La Legislación aplicable en el procedimiento de concesión de licencia urbanística es la siguiente:

- Los artículos 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y 216 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, en relación con la Disposición Transitoria Decimosegunda de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable y que la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística aplicable, procediendo su otorgamiento con observancia expresa de los condicionantes enunciados por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Oficina Técnica Municipal en los informes emitidos por éstos.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, quien suscribe eleva a la Junta de Gobierno local la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- Conceder a D. Sunil Kumar Tolani Licencia Urbanística para llevar a cabo las obras de acondicionamiento de establecimiento e instalación de muestras publicitarias no luminosas, programadas en el local nº 8 del Centro Comercial "Playa Paradiso", Avda. Saladar nº 21 de Solana Matorral (T.M. Pájara), y ello de acuerdo con los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente.

SEGUNDO.- Las actuaciones autorizadas deberán iniciarse en un plazo máximo de SEIS meses, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de las obras de DOCE meses, a contar igualmente a partir de la notificación de éste.

TERCERO.- Advertir al interesado que deberá notificar al Ayuntamiento el inicio de las obras al menos con diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, todo ello a los efectos de levantar, si procede, el oportuno Acta de Replanteo.

CUARTO.- Igualmente, una vez ultimadas éstas, el solicitante deberá presentar el oportuno Certificado Final de las obras, para su verificación por los Servicios Técnicos Municipales.

QUINTO.- *Notificar el acuerdo que se formalice al interesado junto con los recursos pertinentes.*

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

Primero.- Conceder a D. Sunil Kumar Tolani Licencia Urbanística para llevar a cabo las obras de acondicionamiento de establecimiento e instalación de muestras publicitarias no luminosas, programadas en el local **nº 8 del Centro Comercial "Playa Paradiso", Avda. Saladar nº 21 de Solana Matorral (T.M. Pájara)**, y ello de acuerdo con los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente.

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

- a) INICIO: Conforme a las prescripciones del apartado 1 del artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en relación con la Disposición Transitoria Decimosegunda de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de SEIS MESES a partir de la práctica de la notificación de la resolución de concesión de la Licencia Urbanística correspondiente.

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

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

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

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

Tercero.- Apercibir al interesado de que deberá notificar al Ayuntamiento el inicio de las obras al menos con diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, todo ello a los efectos de levantar, si procede, el oportuno Acta de Replanteo así como para que, una vez ultimadas éstas, presente el oportuno Certificado Final de las obras, para su verificación por los Servicios Técnicos Municipales.

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

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

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

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

4.2.- 58/2018 O.M. – Licencia urbanística tramitada a instancia de la sociedad "Starmel Hotels OP2, S.L.". Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "Starmel Hotels OP2, S.L." (Rfa. Expte. 58/2018 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en la instalación de seis bolardos retractiles, con emplazamiento en el viario privado situado dentro del complejo hotelero "Meliá Gorriones" – Lgar. Playa Barca (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Díaz Buenestado) donde se hace constar lo siguiente:

" ... Antecedentes

1.- La solicitud objeto de informe pretende la obtención del título autorizador que ampare la instalación de seis bolardos retráctiles para el corte de una vía interior del complejo privado.

Consideraciones

Normativa de aplicación

1.- Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Pájara que se considera vigente, actualmente, es el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, y aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas se encuentran publicadas en el BOP. nº 82, de 22 de junio 2007.

2.- La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en concreto el artículo 339. Objeto y normativa aplicable.

3.- Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal de dominio público.

Conclusiones

1.- Se considera **VIABLE** la autorización para la actuación solicitada.

Propuesta de Resolución

1.- Se informa **FAVORABLEMENTE:**

- La Licencia Urbanística Municipal de Obra Menor para la instalación de seis bolardos retráctiles para el corte de una vía ubicada dentro del complejo edificatorio del Hotel Meliá Gorriones, en Playa de la Barca, en el Término Municipal de Pájara.

2.- Se valora la colocación de los elementos en:

140,00 €/ud x 6 ud 840,00 €'.

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

" ... Antecedentes

Por parte de la representación de "Starmel Hotels OP2 S.L." (RE 7596, de 13 de julio de 2018 se solicita autorización para la colocación de pivotes abatibles dentro de su propiedad según se afirma por el interesado, aportando plano de situación y emplazamiento.

Por el técnico municipal, examinada la documentación informa la viabilidad de la autorización solicitada informando favorablemente la concesión de licencia de obra menor.

Consideraciones Jurídicas

La presente actuación no requiere del otorgamiento de licencia, al no incluirse en ninguno de los supuestos señalados en el artículo 330 de la L4/17. Podría estar considerada como actuación sujeta a comunicación previa según el carácter residual del artículo 332.m) de la L4/17.

*Establece el artículo 349.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios naturales de Canarias que, en los supuestos en que sea preceptiva la comunicación previa, **su presentación, acompañada de los documentos exigidos, habilitará al interesado para realizar la actuación comunicada**, siempre y cuando esta se ajuste a la legalidad urbanística vigente al tiempo de su presentación; todo ello sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la comunicación.*

La comunicación previa vendrá integrada por un acto documentado del interesado poniendo en conocimiento de la administración competente la actuación proyectada, en los términos y con la documentación complementaria establecidos reglamentariamente y por la respectiva ordenanza local.

La administración facilitará la presentación electrónica de las comunicaciones previas y pondrá a disposición impresos normalizados para cumplimentar de una manera sencilla los mismos, en los cuales se hará constar:

En la comunicación previa, a falta de regulación municipal al respecto se debe señalar al menos

- a) La identidad del promotor y del resto de los agentes de la edificación intervinientes, en su caso. En casos de cambio sobrevenido de promotor deberá notificarse a la administración, en los mismos términos establecidos para la transmisión de licencias.*
- b) La descripción gráfica y escrita de la actuación y su ubicación física.*
- c) La 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.*

De conformidad con el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la comunicación previa permitirá el ejercicio o el reconocimiento de un derecho o bien el inicio de una actividad desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas. No obstante, este plazo se extiende a 15 días desde la presentación de la comunicación previa según el artículo en el art 350 de la L4/17.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la comunicación, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar. Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado por la ley, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

No obstante, teniendo en cuenta que Los ayuntamientos vendrán obligados a la tramitación y resolución de las solicitudes de licencia que se formulen por los interesados aun en el supuesto de que la actuación para la que se solicite esté sujeta al régimen de comunicación previa.

En el primer trámite subsiguiente a la presentación de la solicitud, el ayuntamiento deberá informar al interesado sobre su derecho a acogerse al régimen de comunicación previa y de desistir, en cualquier momento, del procedimiento iniciado (art. 332.3 L4/17)

Conclusión

Visto el informe favorable, en cuanto al cumplimiento de la adecuación de la actuación solicitada a la normativa urbanística aplicable, emitido por el técnico municipal (Sr. Díaz Buenestado), de fecha 4 de septiembre de 2018, se informa favorablemente la instalación de 6 bolardos retráctiles, según documentación gráfica aportada.

Se ha de informar al interesado sobre su derecho a acogerse al régimen de comunicación previa y de desistir, en cualquier momento, del procedimiento iniciado (art. 332.3 L4/17), lo que comporta la aplicación automática del régimen jurídico y los efectos establecidos en los artículos 349 y 350 de la L4/17.

- A estos efectos el artículo 349.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias establece que, en los supuestos en que sea preceptiva la comunicación previa, su presentación, acompañada de los documentos exigidos, habilitará al interesado para realizar la actuación comunicada, siempre y cuando esta se ajuste a la legalidad urbanística vigente al tiempo de su presentación.

Los efectos de la comunicación previa, que no requiere de resolución expresa, son los establecidos en el artículo 350 de la misma Ley según el cual:

La presentación de la comunicación previa, efectuada en los términos previstos en esta disposición, habilita para la ejecución de la actuación comunicada y se podrá hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada. La presentación deberá tener lugar, en todo caso, quince días antes, como mínimo, del inicio de

la obra, el uso o la actuación. En los casos de primera ocupación de edificación y las instalaciones dicho plazo mínimo será de un mes.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpora a una comunicación previa o la no presentación de la misma siendo preceptiva, determinará la imposibilidad de iniciar y/o de continuar con la actuación urbanística.

La comprobación de la comunicación previa y de las actuaciones realizadas a su amparo se regirá por lo dispuesto en la presente ley para el restablecimiento de la legalidad urbanística y dará lugar a la adopción de medidas de restablecimiento en los supuestos constitutivos de:

- a) Inexactitud, falsedad u omisión en la comunicación previa o en los documentos acompañados a la misma, salvo que sean subsanadas en los casos y términos previstos en el artículo 349.5 de la presente ley.*
- b) Contravención de la legalidad urbanística de la actuación comunicada.*
- c) Inaplicabilidad del régimen de comunicación previa a la actuación proyectada, por estar ésta sujeta a licencia o a título autorizador de efectos equivalentes.*

En el caso de ejecución de obras, el promotor deberá comunicar su finalización a la Administración.

- En el supuesto de solicitarse por el interesado la continuación del expediente tramitado como procedimiento licencia urbanística de obra menor, se aplicará el artículo 342 y ss de la L4/17, por lo que habrá de elevarse al órgano competente (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, para su resolución ...".

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 representación de la **sociedad "Starmel Hotels OP2, S.L.", en orden a la obtención de** Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de instalación de seis bolardos retractiles en el viario privado situado dentro del complejo hotelero "**Meliá Gorriones**" – Lgar. Playa Barca (T.M. Pájara), y, conforme al informe jurídico antes enunciado así como a las prescripciones del artículo 332.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, poner en **conocimiento de la sociedad citada a su derecho a acogerse al régimen de "Comunicación Previa" para documentar la actuación antes enunciada y de desistir, en cualquier momento, del** procedimiento iniciado, lo que comporta la aplicación automática del régimen jurídico y los efectos establecidos en los artículos 349 y 350 de la referida Ley 4/2017.

Segundo.- Conferir a la entidad mercantil interesada trámite de audiencia por plazo de DIEZ DIAS, a fin de que durante el mismo concrete expresamente su deseo de continuar con el

expediente tramitado como procedimiento Licencia Urbanística de obra menor o por el contrario **formule desistimiento de su petición inicial y se presente "Comunicación Previa" con una antelación mínima de quince días al inicio de la iniciativa programada**, teniendo en cuenta que su presentación, acompañada de los documentos exigidos, habilitará a la sociedad interesada para realizar la actuación comunicada, siempre y cuando esta se ajuste a la legalidad urbanística vigente al tiempo de su presentación, pudiéndose hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de trámite.

4.3.- 14/2018 L.U.M. – Licencia Urbanística solicitada por Dña. Jessica Schottle. Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Jessica Schottle** (Rfa. Expte. 14/2018 L.U.M.), por el que solicita la preceptiva Licencia Urbanística que autorice la **construcción de una "Granja Caprina" en donde dicen "Ugán"** (T.M. Pájara), referencia catastral 35016A007000780000XB, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la interesada.

Visto el informe elaborado por la Técnico Municipal (Sra. Rodríguez Cabrera), en el que se deja constancia de lo siguiente:

"Objeto"

1.- *Obtención de Licencia Urbanística para ejecución de "Granja Caprina" en Ugán, promovido por Doña Jessica Schottle.*

Se aporta la siguiente documentación:

Certificado de registro de ciudadano de la Unión de Doña Jessica Schottle con NIF 03382574-X.

Escritura de compra-venta a favor de Doña Jessica Schottle.

Proyecto firmado en mayo de 2013, por el Ingeniero Técnico Agrícola, Don Luis Miguel Mesa Cabrera (colegiado 190) visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrícolas de Las Palmas.

Antecedentes

1.- *La solicitud se enmarca en los actos sujetos a licencia urbanística 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.*

2.- *El objeto del presente informe es dar cumplimiento al artículo 342.3 de la L4/17 y 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 (en adelante D 183/04), que*

establecen que se han de emitir los informes administrativos sobre la adecuación del acto pretendido a la legalidad ambiental, territorial y urbanística.

La finalidad del mismo es verificar la adecuación de la actuación urbanística solicitada a la legalidad urbanística y territorial, en cuanto a parámetros de carácter técnico se refiere, y no sobre la adecuación a la legalidad ambiental. Asimismo se deberá recabar informe jurídico.

Consideraciones

1.- NORMATIVA APLICABLE.-

Acorde al objeto del presente informe, resulta de aplicación la siguiente normativa:

1.1.- 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 (SRPE), subcategorías de protección agraria, forestal, hidráulica y minera

Suelo rústico residual = suelo rústico común (SRC), subcategoría de reserva u ordinario.

Con la entrada en vigor de La Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y a consecuencia de su aplicabilidad directa e inmediata eficacia derogatoria se producen una serie de cambios normativos.

La Disposición Derogatoria única de la ley se formula del siguiente modo:

"...Quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular..."

De la lectura conjunta de la Disposición Derogatoria Única, la exposición de motivos de la Ley y la definición que en la misma se recoge de los instrumentos de ordenación, quien suscribe entiende que tal determinaciones son todas aquellas que concretan condiciones de ocupación y utilización del suelo en términos pormenorizados.

En el caso concreto que nos ocupa habrá de indicarse con exactitud si tal derogación sólo afecta a los artículos 101.b) y 102.b) de las normas particulares del PIOF o también a los

extremos regulados en las Normas Generales (artículos del 95 al 98).

Habida cuenta de esta imprecisión normativa quien suscribe, resolverá reflejar la totalidad del cumplimiento normativo.

1.2. El Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, PIOF, aprobado definitivamente de forma parcial por el Decreto del Gobierno 100/2001, de 02 de abril (BOC de 18 de abril de 2001), y posteriormente por Decreto 159/2001, de 23 de julio, sobre subsanación de las deficiencias no sustanciales (BOC de 22 de agosto de 2001).

Zona C, Suelo Rústico de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.).

1.3.- Actualmente, a raíz de la anulación por sentencias judiciales firmes del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado definitivamente el 16 de Diciembre de 1.998, y también según dichas sentencias, se considera vigente el documento de Revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de Junio de 2007. La naturaleza urbanística del suelo objeto de actuación es la de suelo rústico en su categoría de Suelo Rústico Potencialmente Productivo. (S.R.P.R) en parte y Suelo Rústico Residual el resto.

1.4.- Normativa sectorial y necesidad de informes preceptivos. Previa o simultáneamente se ha de obtener las autorizaciones sectoriales cuando procedan, en base al art. 335.1 de la L 4/17:

"Artículo 335.-Títulos habilitantes previos:

1. "No podrá otorgarse licencia urbanística o acto autorizador de efecto equivalente ni presentarse comunicación previa para la realización de actuaciones sujetas a autorización sectorial o título para el uso demanial sin que se acredite el previo otorgamiento de estos, de forma expresa o por silencio, cuando este opere en sentido positivo."

A)- La actuación planteada no colinda con carretera sometida a la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, por lo que no se requiere Informe del Departamento de Carreteras del Cabildo.

B)- La actuación planteada no afecta:

- i. A barrancos o barranquillos, por lo que no se ve afectado el dominio y servidumbres hidráulicas acorde a la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas.*
- ii. Por el dominio público marítimo terrestre ni por servidumbre de protección según Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.*

C)- No consta afección derivada de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

D)- La parcela objeto de actuación no está ubicada en un Espacio Natural Protegido o dentro de la Red Natura 2000 (ZEC, ZEPA).

2.- LEGALIDAD URBANÍSTICA Y TERRITORIAL:

2.1. Control documental del proyecto:

El proyecto de ejecución se encuentra firmado por el Ingeniero Agrícola Don Luis Mesa Cabrera, visado por el Colegio de Ingenieros Agrícolas de Las Palmas en fecha 22 de julio de 2013 con número de visado 68.

No obstante dado el tiempo acontecido entre su redacción y el impulso de la licencia ha mediado tiempo y es necesario comprobar la habilitación profesional del autor del trabajo, siendo necesario la aportación de Declaración responsable (en aplicación del RD 1000/2010, de 5 de agosto).

Respecto del contenido e integridad formal de la documentación: se encuentra completo de acuerdo con la normativa aplicable, no obstante respecto al contenido, y dado que el proyecto presentado se redactó en la anualidad 2013, habría que hacer una actualización del presupuesto presentado en su momento incluyendo los precios unitarios adaptados al mercado actual.

2.2 - Descripción de la intervención pretendida.-

Parcela donde se ubica la granja de 19.700 m² según consta en datos catastrales y en documento de propiedad existente en el expediente.

Granja caprina con capacidad para 349 cabras cuyas instalaciones, necesarias para el ordeño, elaboración, maduración y venta de quesos es la que sigue:

- i. Corrales a realizar con mudo de cerramiento con 2,5 m en planos verticales teniendo una altura de cubierta de 3m. De los cuales 924 m² serán zonas de sombra y 532 m² de sombra.
- ii. Sala de ordeño de 69,30 m²
- iii. Sala de elaboración de 35,85 m²
- iv. Sala de maduración y venta 51,25 m²
- v. Ventilador aseo y distribuidor 15,40 m²
- vi. Almacén de alimentos para ganado 94,25 m²
- vii. Cuarto de maquinaria 14,10 m²
- viii. Sala de cuba de frío 14,35 m²

ix. Oficina 14,50 m²

La altura total de las edificaciones es de 3 m en su mayor parte exceptuando el almacén que alcanza los 4,5 m.

La ocupación total de las instalaciones es de 1.249,25 m².

Servicios: *No consta si la parcela consta de suministro eléctrico y agua.*

En cuanto a la obligación de asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demande la construcción (art. 37 L 4/17) se deberá aportar compromiso de realización simultánea a la edificación de las obras necesarias para dotar a la parcela de los servicios necesarios y no ocuparla ni utilizarla hasta la total terminación de las mismas.

*Depósito semi-enterrado: 3*4m. capacidad de 17,5 m³*

Depuradora de oxidación total con una capacidad de 17 m³/día.

Estercolero: de 450 m³ (en los cálculos recogidos en el proyecto se estima suficiente la capacidad del mismo estimando una permanencia del estiércol en la misma de 6 meses).

2.3.- LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.-

2.3.1.- En cuanto a las disposiciones de carácter general la ley establece dentro del Régimen General de la Utilización del Suelo Rústico las siguientes determinaciones:

Artículo 58 Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario. **(CUMPLE)*

1. *Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá respetar las siguientes reglas:*
 - a) *En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.*
 - b) *No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, y las que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología.*

- c) *Las construcciones o edificaciones se situarán preferentemente en el lugar de la finca menos fértil o idónea para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico; si bien, cuando se trate de almacenamiento o regulación de agua de riego, se dará prioridad a la eficiencia energética del funcionamiento hidráulico de la instalación.*
- d) *No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente.*
- e) *Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.*
- f) *Las construcciones deberán estar en armonía con las características arquitectónicas tradicionales y de implantación paisajística del medio rural en el que se insertan y con los elementos de valor arquitectónico de su entorno cercano y que sean debidamente incorporados al planeamiento general.*
- g) *Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.*

2. *En defecto de determinaciones expresas del planeamiento de ordenación, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:*

- a) *Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos. **(CUMPLE)***
- b) *Tener el carácter de aisladas.*
- c) *Respetar un retranqueo mínimo de tres metros a linderos y de cinco metros al eje de caminos. **(CUMPLE)***
- d) *No exceder de una planta con carácter general ni de dos en los asentamientos rurales existentes, medidas en cada punto del terreno que ocupen. **(CUMPLE)***
- e) *No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50%. **(CUMPLE)***

Artículo 59.- Usos, actividades y construcciones ordinarios. **(CUMPLE)*

1. *En suelo rústico son usos, actividades y construcciones ordinarios los de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético, piscícola, de pastoreo, extractivo y de infraestructuras.*

(...) 5. En los usos, actividades y construcciones a que se refieren los apartados anteriores se entenderán siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación, incluidos los

exigidos por las normas sobre habitabilidad y prevención de riesgos laborales.

En cuanto a las disposiciones generales el proyecto cumple con las determinaciones establecidas por la ley.

2.3.2.- Régimen de usos por categorías:

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 establecerá la 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 (SRC), subcategoría de reserva u ordinario.

El Plan General de Ordenación actualmente vigente para el término municipal de Pájara fue aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo. En el mismo las categorías de suelo rústico se corresponden con las establecidas en la Ley del Suelo del 87.

La naturaleza urbanística del suelo objeto de actuación es la de suelo rústico en su categoría de Suelo Rústico Común que es en la parte de la parcela donde se ubica las instalaciones ganaderas.

Para comprobar el cumplimiento con el régimen de usos por categoría se verificará el cumplimiento del articulado correspondiente al Suelo Rústico común:

**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. **CUMPLE***

Se entiende por actividad ordinaria:

**Artículo 59. Usos, actividades y construcciones ordinarios.*

1. En suelo rústico son usos, actividades y construcciones ordinarios los de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético, piscícola, de pastoreo, extractivo y de infraestructuras.

2. Los usos agrícola, ganadero, forestal, cinegético, piscícola y de pastoreo, que se regularán, en su caso, por la legislación específica, comprenderán lo siguiente:

a) La producción, la transformación y la comercialización de las producciones, así como las actividades, construcciones e instalaciones agroindustriales necesarias para las explotaciones de tal carácter, debiendo guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones.

2.4.-DECRETO 159/2001, de 23 de julio, sobre subsanación de las deficiencias no sustanciales del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura

*Naturaleza urbanística del suelo: Suelo Rústico de Edificación Dispersa (ZC_SRED)
En la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017 en su apartado 3:*

"Igualmente quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular. En aras de certidumbre jurídica, las administraciones en cada caso competentes adaptarán los instrumentos a este mandato suprimiendo las determinaciones derogadas por esta ley"

No existe tal adaptación de los instrumentos de planeamiento a fecha de redacción del presente proyecto. Ni el Cabildo Insular, órgano competente, ha decretado cuales de las determinaciones urbanísticas del PIOF quedan derogadas por la aplicación de la ley.

En lo que se refiere a esta situación urbanística la ley establece en su artículo 154 (Instrumentos Complementarios) la posibilidad de aprobar con carácter provisional unas ordenanzas, bien insulares o municipales, con los mismos efectos que tendrían los instrumentos de planeamiento a los que transitoriamente reemplacen.

No existe ordenanza municipal ni insular que establezca las normas reglamentarias de aplicación a la fecha de redacción del presente proyecto.

Por tanto, a continuación se procederá a verificar el cumplimiento urbanístico del proyecto conforme a lo que se entiende por normas generales urbanísticas del documento normativo actualmente vigente del PIOF, a saber, el artículo 97:

"A.97. DV. Sin perjuicio de las normas particulares para cada tipo de zona y categoría de Suelo Rústico, que más adelante se desarrollen, con carácter general se establecen las siguientes normas:

[...]

B) Edificación.

"Toda edificación en Suelo Rústico, de cualquier categoría, se ajustará a tipologías tradicionales, así como composición, materiales, colores y texturas. En todas las categorías de suelo rústico se permite la rehabilitación del patrimonio arquitectónico tradicional. Si se destina a turismo rural se permite su ampliación en un 50% de su superficie. Si su uso es de vivienda familiar se permite su ampliación hasta alcanzar un máximo total de viviendas de 40 m² por miembro de la unidad familiar." (CUMPLE)

Sobre los métodos compositivos:

(...) las edificaciones serán de volúmenes sencillos y sobrios (...) Las plantas de las edificaciones serán en general de geometría elemental (rectángulos, cuadrados, ¼)...
(CUMPLE)

(...) las cubiertas serán planas o inclinadas a dos o cuatro aguas con pendiente uniforme menor de 30° y sin quiebro en los faldones. (CUMPLE)

(...) Parcelaciones: no podrán realizarse parcelaciones o segregaciones que den lugar a fincas o parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas legalmente como unidades mínimas de cultivo ni a las señaladas como parcelas mínimas a los efectos edificatorios por el Plan Insular, se harán respetando las estructuras agrícolas existentes (...)(CUMPLE la parcela mide 19.700 m²).

(...) Situación de las edificaciones: las construcciones o instalaciones deberán cumplir en cuanto a situación las siguientes condiciones:

Tener una pendiente del terreno inferior al 20%. En ningún caso las construcciones podrán apoyarse sobre un terreno soportado por un talud de más de 5m de altura (...)
(CUMPLE)

2.5.-Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria

D) establos, residenciales y criaderos de animales (art. 5.3.6.1.D)

-en ningún caso ocupará una superficie superior al 20% (CUMPLE)

-Se separarán un mínimo de 15m de los linderos de la finca* **En la ley 4/2017 se establece un mínimo de 3 m**, no obstante en el proyecto aparece una distancia a linderos de 15 m (CUMPLE)

En todo caso su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que origine presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m INCUMPLE**

-Altura máxima de cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta

centímetros (4,50m) y la total 6 m CUMPLE

-Altura máxima total: 4,50 m. CUMPLE

-Altura máxima en plantas: 1 planta. CUMPLE.

En cuanto al uso de depósito será de aplicación las condiciones recogidas en el apartado B) del artículo anterior, 5.3.6. – Condiciones de la Edificación Vinculada a la Producción Agropecuaria, de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. vigente.

"Cumplirá las mismas condiciones que las casetas para almacenamiento de aperos de labranza salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del veinte por ciento (20%)" CUMPLE.

** La granja en cuestión tiene dentro de su radio de 500 m la ubicación de varias viviendas. Será objeto de aclaración en el informe jurídico determinar si es de aplicación la citada determinación urbanística.

Conclusiones

1.- El proyecto presentado cumple con la legalidad urbanística y territorial, en cuanto a parámetros de carácter técnico, exceptuando una de las determinaciones urbanísticas recogidas en el apartado Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria, D) establos, residenciales y criaderos de animales, en concreto la separación a otros lugares donde se realicen actividades tal y como reza en el apartado anterior.

2.- El cumplimiento o no de tal determinación es una cuestión que deberá resolverse en el correspondiente informe jurídico preceptivo de aplicación.

3.- No obstante lo anterior, en la documentación presentada, existen deficiencias subsanables tales como:

a) Aportar Declaración responsable (en aplicación del RD 1000/2010, de 5 de agosto).

b) Aportar compromiso de realización simultánea a la edificación de las obras necesarias para dotar a la parcela de los servicios necesarios y no ocuparla ni utilizarla hasta la total terminación de las mismas.

c) Rectificación del proyecto inicialmente presentado en concreto el anexo del presupuesto que deberá incluir los precios unitarios adaptados al mercado actual.

De las mismas sólo se dará traslado al interesado para su subsanación si del informe jurídico se desprendiese la adecuación del proyecto a la legalidad territorial y urbanística

4.- Se advierte que se prevé la instalación de una depuradora y que la misma requiere autorización previa del Consejo Insular de Aguas.

5.- *En el proyecto técnico que obra en el expediente se detallan las actuaciones objeto de licencia obra mayor, pero no puede ser objeto de licencia de instalación de actividad clasificada al no contener, entre otros; grupo de actividad, ocupación de acuerdo al CTE DB SI 3-2, proceso de fabricación, relación de maquinaria a utilizar, potencia de los motores, incidencia ambiental de la misma así como las medidas y sistemas correctores propuestos para reducir tal incidencia ambiental, con grado de eficacia y garantía de seguridad así como el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación ...".*

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

" ... Consideraciones Jurídicas

Primera.- El presente informe se emite en relación con la petición de licencia de referencia 14/2018 L.U.M. De conformidad con el artículo 74 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (L4/17), cualquier uso, actividad o construcción ordinario en suelo rústico está sujeto a licencia municipal, o, cuando así esté previsto, a comunicación previa, salvo aquellos exceptuados de intervención administrativa por esta ley, sin perjuicio, en su caso, de la obligación de recabar los informes que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial que resulte aplicable.

La solicitud se enmarca en los actos sujetos a licencia urbanística 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 que señala que están sujetas a previa licencia " Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.

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 artículo 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.

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.*

Quinta.- Marco Normativo.-

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (L4/17), en su Disposición derogatoria única establece: "quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular. En aras de la certidumbre jurídica, las administraciones en cada caso competentes adaptarán los instrumentos de ordenación a este mandato, suprimiendo las determinaciones derogadas por esta ley." La primera observación es que el Cabildo Insular de Fuerteventura ha adaptado el PIOF suprimiendo las determinaciones que se han de entender derogadas por mandato de la citada disposición derogatoria, mediante inserción de anuncio de 20 de agosto, por el que se da publicidad al Acuerdo del Pleno de 23 de julio de 2018, relativo a las determinaciones urbanísticas derogadas del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, publicado en el Boletín Oficial de Canarias 184, de 21 de septiembre de 2018.

La ley predica su aplicación directa quedando derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la misma

En cuanto al alcance de esta la disposición derogatoria referida al PGOU de Pájara, se advierte que no existe un pronunciamiento expreso municipal sobre cuáles de sus determinaciones se han de entender derogadas con la entrada en vigor de dicha ley.

El Título II de la LSC, regula la utilización del suelo rústico, en su Capítulo I, estableciendo el régimen general de los usos, actividades y construcciones ordinarios, específicos, complementarios y de interés público o social, pasando en el Capítulo II a establecer el régimen de usos por categorías de suelo rústico. Por último en su Capítulo III, regula los Títulos habilitantes necesarios para el establecimiento de los usos, actividades y construcciones en suelo rústico y el procedimiento específico para su autorización en algún supuesto. Establece en el artículo 58 determinaciones de ordenación de aplicación directa para planes, como el nuestro, no adaptados.

En cuanto a equiparación de categorías de suelo rústico de Planes no adaptados a la Ley, como es nuestro caso, se aplicará la correspondencia establecida en la Disposición Transitoria Tercera de la LSC.

Sexta.- En cuanto a la viabilidad concreta de la solicitud de "Granja Caprina" en Ugán, TM Pájara.

A).- La clasificación y categorización del suelo:

Será la establecida en el PGO (art.30, 136 a) y 142.2 L4/17) según la correspondencia establecida en la Disposición Transitoria Tercera de la L4/17.

El suelo rústico potencialmente productivo = **Suelo Rústico de Protección económica (SRPE), subcategorías de protección agraria, forestal, hidráulica y minera.**

Suelo Rústico Residual= **Suelo rústico Común (SRC) subcategoría de reserva u ordinario.**

B).- Régimen general de de la utilización del suelo rústico:

En el marco de lo establecido por la legislación estatal de suelo, las personas propietarias de suelo rústico tienen los siguientes derechos (art.36 L4/17):

- a) *A la ejecución de los actos tradicionales propios de la actividad rural y, en todo caso, a la realización de los actos precisos para la utilización y la explotación agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, vinculadas con la utilización racional de los recursos naturales, que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, incluyendo los actos de mantenimiento y conservación en condiciones adecuadas de las infraestructuras y construcciones, y los trabajos e instalaciones que sean precisos con sujeción a los límites que la legislación por razón de la materia establezca.*
- b) *A la realización de las obras y construcciones necesarias para el ejercicio de los anteriores usos ordinarios, así como para actividades complementarias de aquellos, en los términos establecidos por esta ley.*
- c) *Al ejercicio de otros usos no ordinarios, así como a la ejecución de las obras y construcciones vinculadas a los mismos, siempre que sean admisibles de acuerdo con la legislación y el planeamiento de aplicación.*

El artículo 63 de la LSC, establece para el suelo rústico como novedad el principio de que lo que no está expresamente previsto o prohibido por el planeamiento es autorizable en las condiciones que establece la ley.

La LSC de los artículo 58 a 61 establece lo que son usos ordinarios, ordinarios específicos y complementarios. Fuera de estos usos, el artículo 62 define los usos, actividades y construcciones de interés público o social señalando.

Tal y como se señala en su propia exposición de motivos (VIII), la ley que los usos ordinarios son aquellos conformes con el destino o vocación natural del suelo rústico (incluyendo, claro está, su aprovechamiento agrícola y ganadero).

En relación con los **usos complementarios**, la ley pretende la generación de rentas adicionales a la actividad de los profesionales del sector agrario, desde un planteamiento restrictivo como el que corresponde a esta tipología de suelo, pero desde el principio de conservar la superficie cultivada como valor del paisaje y desarrollar el sector primario.

Pues bien, **los usos ordinarios** se someten bien a licencia municipal, en los casos tasados que establece la ley y que incluyen las obras de nueva planta y los movimientos de tierras, licencia que determinará las condiciones urbanísticas; bien a comunicación previa, en los casos no limitativos que relaciona esta norma; o, incluso, en determinados supuestos, pueden ejecutarse sin necesidad de título habilitante o comunicación previa (como la

preparación y la roturación de los terrenos, o el arreglo y el mantenimiento de las instalaciones vinculadas a la agricultura.)

C).- Régimen de Usos por categoría:

La naturaleza urbanística del suelo objeto de actuación es la de suelo rústico en su categoría de Suelo Rústico Común que es en la parte de la parcela donde se ubica las instalaciones ganaderas.

Para comprobar el cumplimiento con el régimen de usos por categoría se verificará el cumplimiento del articulado correspondiente al Suelo Rústico común. Su régimen específico de usos según su categoría se establece en el artículo 70 de la L4/17 estableciendo que son usos admisibles.

En suelo rústico común son autorizables las actividades que correspondan a la naturaleza de las fincas y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, en los términos señalados en los artículos 36 y 59 de esta ley.

Se entiende por actividad ordinaria:

*Artículo 59. Usos, actividades y construcciones ordinarios.

1. En suelo rústico son usos, actividades y construcciones ordinarios los de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético, piscícola, de pastoreo, extractivo y de infraestructuras.

2. Los usos agrícola, ganadero, forestal, cinegético, piscícola y de pastoreo, que se regularán, en su caso, por la legislación específica, comprenderán lo siguiente:

a) La producción, la transformación y la comercialización de las producciones, así como las actividades, construcciones e instalaciones agroindustriales necesarias para las explotaciones de tal carácter, debiendo guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones.

En relación a la actuación para la que se solicita licencia urbanística, por la Técnico municipal (Sra. Rodríguez Cabrera) se informa, con fecha 11 de septiembre de 2018 favorablemente respecto del cumplimiento de las determinaciones aplicables de la L4/17.

D) Cobertura en el planeamiento municipal:

En relación con la actuación para la que se solicita licencia, por la Técnico municipal (Sra. Rodríguez Cabrera) se informa, con fecha 11 de septiembre de 2018 lo siguiente

2.5.-Plan General de Ordenación Urbana vigente

Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria

D) establos, residenciales y criaderos de animales (art. 5.3.6.1.D)

- En ningún caso ocupará una superficie superior al 20% (CUMPLE)

- Se separarán un mínimo de 15m de los linderos de la finca* **En la ley 4/2017 se establece un mínimo de 3 m**, no obstante en el proyecto aparece una distancia a linderos de 15 m (CUMPLE) **En todo caso su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que origine presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m INCUMPLE****

- Altura máxima de cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta centímetros (4,50m) y la total 6 m CUMPLE

- Altura máxima total: 4,50 m. CUMPLE

- Altura máxima en plantas: 1 planta. CUMPLE.

En cuanto al uso de depósito será de aplicación las condiciones recogidas en el apartado B) del artículo anterior, 5.3.6. – Condiciones de la Edificación Vinculada a la Producción Agropecuaria, de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. vigente.

"Cumplirá las mismas condiciones que las casetas para almacenamiento de aperos de labranza salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del veinte por ciento (20%)" CUMPLE.

La granja en cuestión tiene dentro de su radio de 500 m la ubicación de varias viviendas. Será objeto de aclaración en el informe jurídico determinar si es de aplicación la citada determinación urbanística."

La construcción de una granja caprina incumple la determinación 5.3.6.1.D de nuestro Plan General al exigir expresamente una distancia mínima de 500 m de los establos, residenciales y criaderos de animales a lugares donde se desarrollen actividades que origine presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m. La existencia de viviendas dentro de dicho radio presupone la presencia permanente de personas (uso residencial o vividero). Dicha determinación es aplicable hasta tanto no se determinen medidas correctoras alternativas para este tipo de usos.

Conclusión

Visto cuanto antecede, se considera a legislación aplicable y que el título autorizador pretendido es disconforme con las determinaciones del Plan General, por lo que procede informar **DESFAVORABLEMENTE** la concesión de la licencia urbanística para el acto de aprovechamiento de suelo pretendido y las obras e instalaciones a él vinculadas, en la situación que ocupan ...".

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

Primero.- Denegar a Dña. Jessica Schottle la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la construcción de una "Granja Caprina" en donde dicen "Ugán" (T.M. Pájara), referencia catastral 35016A007000780000XB y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos.

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 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

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

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

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 instrumentos 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 este órgano municipal, ninguna solicitud de Cédula de Habitabilidad.

SEPTIMO.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.-

Único.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Ana Lucía Albán Maciel** (Rfa. Expte. 1/2018 V), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice una reserva de estacionamiento para un vehículo en la c/ Quevedo nº 1 de Morro Jable (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la interesada.

Visto el informe-propuesta emitido por la Jefatura de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras conforme a las prescripciones del artículo 13 de la vigente Ordenanza Municipal sobre Vados y Reservas de Estacionamiento, que reza literalmente como sigue:

"(...) 1.- Inicia el expediente administrativo 1/2018 V la solicitud presentada por Dña. Ana Lucía Albán Maciel en el Registro General de esta Corporación con fecha 10 de enero de 2018 (R.E. nº 192) interesando que se le otorgue la oportuna Licencia Municipal que autorice la reserva de estacionamiento para un vehículo en la c/ Quevedo nº 1 de la población de Morro Jable, en este Término Municipal y acompañando a la citada petición diversas fotografías del emplazamiento cuya ocupación se pretende.

2.- Consta en el expediente informe emitido por la Policía Local donde se enuncia lo siguiente:

"(...) Que en el lugar propuesto por la interesada existe, tal y como recoge las fotografías adjuntas al presente informe, una zona cebreada enmarcada por una línea longitudinal, tal y como recoge la norma 8.2 de la Instrucción de Carreteras en referencia a las marcas viales, esto es, el marcado de una zona de la calzada o de una zona que sobresalga ligeramente por encima del nivel de la calzada con franjas oblicuas paralelas enmarcadas por una línea continua o por líneas discontinuas, significa que ningún vehículo o animal debe penetrar en esta zona a no ser que, si las líneas son discontinuas, que puedan hacerlo sin peligro a fin de girar para entrar en una vía transversal situadas en el lado opuesto de la calzada (Función): Incremento de la visibilidad de la zona de pavimento excluida a la circulación de vehículos y, al mismo tiempo, indicación por medio de la inclinación de las bandas que lo constituyen de hacia qué lado deberán desviarse los vehículos para evitar una obstáculo o para realizar una maniobra de divergencia o convergencia.- Que en el lugar que nos ocupa, la calle Quevedo nº 1 de Morro Jable, coincide con la finalización de la referida vía que enlaza a través de una glorieta con una vía principal de mucho tráfico que une el Muelle de Morro Jable con la FV-2.- Que en ese lugar existe un paso de cebra y señalización horizontal y vertical de ceda el paso, por lo que la zona de cebreado objeto del presente informe tiene un papel esencial para la seguridad del tráfico en la zona.- Que asimismo el propio Reglamento General de Circulación, en su artículo 170, opción 5-B ya recoge la prohibición de entrar en esa zona excluida de la circulación.- Que por todo ello, el Agente que suscribe, informa DESFAVORABLEMENTE a lo solicitado por la interesada (...)"

3.- La reserva de estacionamiento solicitada, está regulada en el apartado 2.b) del artículo 19 de la Ordenanza Municipal sobre vados y reservas de estacionamiento que, entre otras cosas, dice que se podrán autorizar reservas especiales de estacionamiento y parada en lugares determinados para facilitar operaciones de acceso a clínicas y establecimientos análogos, siempre que el interés público lo exigiera y no dificulten la circulación.

4.- Conforme al artículo 13 de la Ordenanza Municipal sobre Vados y Reservas de Estacionamiento, estudiada la solicitud, se formulará Propuesta de Resolución por esta Unidad Administrativa, en cuanto encargada de la tramitación del presente expediente.

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud presentada por Dña. Ana Lucía Albán Maciel, en orden a la obtención de Licencia Municipal que autorice la reserva de estacionamiento especial planteada en la c/ Quevedo nº 1 de Morro Jable, en este Término Municipal, y denegar el título habilitante peticionado por ésta toda vez que la reserva de estacionamiento solicitada únicamente podría autorizarse si el interés público lo exigiera y no dificultare la ocupación prevista las condiciones de la circulación y, según el informe policial reproducido, dejar expedita la zona cuya ocupación se plantea, hoy señalizada con marca cebreada, tiene un papel esencial para la seguridad del tráfico en la zona.

Segundo.- Notificar el acuerdo que se formalice a la solicitante, con ofrecimiento a la misma del régimen de recursos procedente (...)"

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 Dña. Ana Lucía Albán Maciel, en orden a la obtención de Licencia Municipal que autorice la reserva de estacionamiento especial planteada en la c/ Quevedo nº 1 de Morro Jable, en este Término Municipal, y denegar el título habilitante peticionado por ésta toda vez que la reserva de estacionamiento solicitada únicamente podría autorizarse si el interés público lo exigiera y no dificultare la ocupación prevista las condiciones de la circulación y, según el informe policial reproducido, dejar expedita la zona cuya ocupación se plantea, hoy señalizada con marca cebreada, tiene un papel esencial para la seguridad del tráfico en la zona.

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 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

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

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

OCTAVO.- PROYECTOS DE OBRAS Y SERVICIOS MUNICIPALES.-

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

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

Único.- 8/2018 I – Trámite de cooperación administrativa promovido por el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura para el proyecto de fotolinera para la recarga de vehículos eléctricos. Acuerdos que procedan.-

Visto el oficio cursado por el Consejero Delegado de Comercio, Industria y Red de Centros y Museos del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura con fecha 9 de octubre actual (R.S. nº 12037), recepcionado en el Registro General de esta Corporación con idéntica fecha (R.E. nº 10620), a través del que interesa que se evacúe el trámite de cooperación interadministrativa referida al proyecto denominado "Implantación puntos de recarga fotolineras para vehículos eléctricos en playas", cuyo emplazamiento se plantea en la parcela catastral 4927303ES6042N0001PH, situada en Solana Matorral, en este Término Municipal (Rfa. Expte. 8/2018 I).

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.

DECIMO.- CONVENIOS DE COLABORACION.-

10.1.- CAIXA-PRO/1/2018.- Adhesión municipal del Programa "Caixa Proinfancia" a través de convenio de colaboración con "Radio ECCA, Fundación Canaria". Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del expediente tramitado por la Concejalía Delegada de Servicios Sociales, en orden a la adhesión municipal al Programa "Caixa Proinfancia", a través de convenio de colaboración con "Radio ECCA, Fundación Canaria", todo ello de conformidad obrante en el expediente de referencia.

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 el Pleno Municipal, en acuerdo adoptado con fecha 26 de junio de 2015, ACUERDA dejar este asunto sobre la mesa para mejor estudio.

10.2.- GERES 463/2018 – Convenio entre el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara para encomienda a la Corporación Insular de la evaluación ambiental de los proyectos impulsados a iniciativa pública o privada en suelos ubicados en el Término Municipal de Pájara. Acuerdos que procedan.-

Visto el informe-propuesta emitido por la Concejala Delegada de Urbanismo, con referencia al asunto epigrafiado y donde se enuncia lo siguiente:

"(...) Dada cuenta del acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 12 de junio de 2018, cuya parte dispositiva reza como sigue:

"Primero.- Designar a la Comisión Insular de Evaluación Ambiental de Proyectos del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura órgano ambiental para la evaluación ambiental de los proyectos impulsados a iniciativa pública o privada en suelos ubicados en el Término Municipal de Pájara.

*"Segundo.- Aprobar el borrador del Convenio entre el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara para encomienda a la Corporación Insular de la evaluación ambiental de los proyectos impulsados a iniciativa pública o privada en suelos ubicados en este Municipio, con la única salvedad de que donde en la Cláusula Sexta "Causas de Resolución", en el apartado b) se enuncie expresamente **"Mutuo acuerdo de las partes intervinientes en el Convenio y ello en cualquier momento del período de vigencia del citado acuerdo bilateral"**.*

"Tercero.- Facultar a la Alcaldía para la suscripción de cuantos documentos sean precisos para la formalización del citado Convenio.

"Cuarto.- Trasladar el presente acuerdo al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, (...)

"Quinto.- Dar traslado de éste además a los servicios municipales que deban conocer del mismo".

Visto el oficio remitido por el Sr. Consejero Insular del Área de Ordenación del Territorio y Turismo con fecha 13 de septiembre siguiente (R.E. nº 9637), donde pone de manifiesto que "(...) Atendiendo a que en aquel momento se le dio traslado de un borrador de Convenio que no contenía aportación económica alguna por su Ayuntamiento, pero que tras los trámites realizados hasta el momento, ha sido modificada la Cláusula Cuarta relativa a "Dotación Económica", es por lo que se procede a remitir nuevamente para prestar su conformidad a los efectos de su tramitación (...)".

Resultando que por esta Concejalía se ha obtenido de los Servicios Económicos Municipales informe de Intervención donde se asevera, entre otros extremos que "(...) Sí se considera la propuesta de suscripción del convenio de colaboración con el Cabildo Insular de Fuerteventura para la encomienda de la evaluación ambiental de los proyectos impulsados a

iniciativa pública o privada en suelo ubicados en este Ayuntamiento de Pájara sostenible financieramente por los siguientes motivos:

- *Imposibilidad material de constitución del citado órgano municipal a corto plazo dada cuenta la limitación de recursos humanos y la exigencia de la autonomía, especialización y profesionalización requeridos a los miembros de esta clase de órganos.*
- *Desde el punto de vista de la eficacia y eficiencia administrativa resulta más conveniente la colaboración administrativa en estos temas muy especializados. (...)"*.

Resultando que consta igualmente la formalización de "Retención de Créditos" con cargo a la aplicación presupuestaria 151 226060 para garantizar la aportación económica municipal derivada de la suscripción del citado Convenio/Encomienda.

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Reiterar la designación a la Comisión Insular de Evaluación Ambiental de Proyectos del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura órgano ambiental para la evaluación ambiental de los proyectos impulsados a iniciativa pública o privada en suelos ubicados en el Término Municipal de Pájara.

Segundo.- Aprobar el nuevo borrador del Convenio entre el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara para encomienda a la Corporación Insular de la evaluación ambiental de los proyectos impulsados a iniciativa pública o privada en suelos ubicados en este Municipio, incluida la nueva redacción de la Cláusula "Cuarta" y ello al haberse dotado convenientemente la aportación económica municipal a la actividad de la referida Comisión Insular.

Tercero.- Facultar a la Alcaldía para la suscripción de cuantos documentos sean precisos para la formalización del citado Convenio.

Cuarto.- Trasladar el acuerdo que se formalice al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura.

Quinto.- Dar traslado de éste además a los servicios municipales que deban conocer del mismo (...)".

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

RESULTANDO: Que la aprobación de la adhesión al citado programa no ha sido dictaminada por la Comisión Informativa de Servicios Sociales, tal como exige el artículo

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

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, en uso de las atribuciones que le han sido conferidas y por unanimidad de los miembros presentes, lo que implica a su vez mayoría absoluta legal, ACUERDA:

Primero.- Reiterar la designación a la Comisión Insular de Evaluación Ambiental de Proyectos del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura órgano ambiental para la evaluación ambiental de los proyectos impulsados a iniciativa pública o privada en suelos ubicados en el Término Municipal de Pájara.

Segundo.- Aprobar el nuevo borrador del Convenio entre el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara para encomienda a la Corporación Insular de la evaluación ambiental de los proyectos impulsados a iniciativa pública o privada en suelos **ubicados en este Municipio, incluida la nueva redacción de la Cláusula "Cuarta" y ello al haberse dotado convenientemente la aportación económica municipal a la actividad de la referida Comisión Insular.**

Tercero.- Facultar a la Alcaldía para la suscripción de cuantos documentos sean precisos para la formalización del citado Convenio.

Cuarto.- Trasladar el presente acuerdo al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura a los efectos oportunos.

Quinto.- Dar traslado de éste además a los servicios municipales que deban conocer del mismo.

UNDECIMO.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.-

Único.- 19/86 L.U.M. – 13/97 L.U.M. – Expediente de disciplina urbanística incoado en contra de "Fuert-Can, S.L." y otras entidades mercantiles. Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del Decreto de la Alcaldía registrado con fecha 11 de junio de 2018 en el Libro Municipal de Resoluciones o Decretos con el número de orden 1816, cuya parte dispositiva reza como sigue:

"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 expuestos, consistentes en un aumento de la volumetría en el Bloque 7 del complejo hotelero "SBH Maxorata Resort", c/ Biocho nº 2 de Solana Matorral (T.M. Pájara), que no se recogía en el proyecto básico autorizado, procediéndose a ampliar las

habitaciones de la última planta del referido Bloque 7 mediante terrazas cubiertas y cerradas en sus tres lados, lo cual computa al 100 % y deviene incompatible con el planeamiento urbanístico, obras éstas que deben ser catalogadas de ilegales y no legalizables y de las que se presume responsables a las entidades mercantiles "Fuert-Can, S.L.", en su condición de promotora, y "Maxoser Fuerteventura, S.L." y "Explotaciones Turísticas Fuerteventura, S.L.U.", en su condición de constructoras.

Segundo.- Nombrar como instructor de este procedimiento a D. Ignacio Adolfo Medina Manrique, que ostenta el cargo de Técnico de Administración General de 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, en virtud del artículo 352 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, en relación con las atribuciones que le fueron conferidas a ésta por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de 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.- Adoptar, con el objeto de garantizar la eficacia de la resolución de restablecimiento de la legalidad de conformidad con los artículos 363 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y 56 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de acuerdo con los principios de proporcionalidad, efectividad y menor onerosidad, las siguientes medidas provisionales:

- Suspensión temporal de la actividad constructiva llevada a cabo en la última planta del Bloque 7 del conjunto hotelero citado.
- Caso de que ésta no se suspenda voluntariamente, encomendar a la Policía Local el precinto de obras, instalaciones o maquinarias que posibilitan el desarrollo de ésta.

Quinto.- Requerir a las sociedades citadas de forma urgente la realización de la gestión de los escombros conforme al "Estudio de Gestión de Residuos de la Obra" integrante de la documentación técnica presenta por "Fuert-Can, S.L.", acreditándose tal extremo a través de la presentación, en plazo no superior a cinco días, de certificado del Gestor Adecuado que justifique documentalmente la correcta gestión requerida y ello con apercibimiento de que caso contrario se procederá a la incoación, en procedimiento administrativo autónomo, de expediente sancionador por incumplimiento del artículo 102 de la vigente Ordenanza de Limpieza Municipal.

Sexto.- Conminar a las empresas interesadas para que, en plazo no superior a siete días, procedan a la corrección de las obras desarrolladas en el complejo hotelero "SBH Maxorata Resort", consistentes en la ampliación de las habitaciones de la última planta del Bloque 7 de éste mediante terrazas cubiertas y cerradas en sus tres lados, demoliendo dichos cerramientos y acondicionando dichas habitaciones conforme a la Licencia Urbanística otorgada a favor de la sociedad "Fuert-Can, S.L.".

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

Octavo.- Notificar la presente resolución de iniciación del expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado a las sociedades interesadas para su conocimiento y efectos, significándoles que, de conformidad con el artículo 354.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en relación con el artículo 64 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, disponen del plazo de diez días para acceso al expediente, formular alegaciones y aportar los documentos que estimen oportunos en defensa de sus intereses.

Igualmente y de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se le advierte de que se trata de un acto de trámite y como tal no procede la interposición de recursos contra el mismo.

No obstante, contra las resoluciones y los actos de trámite que decidan, directa o indirectamente, el fondo del asunto, determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento, produzcan indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, podrá interponer el recurso potestativo de reposición, que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad y anulabilidad previstos en los artículos 47 y 48 de la citada Ley. El plazo para interponer recurso potestativo de reposición será de un mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso de reposición será de un mes, desde su interposición (artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre).que dispondrán de un plazo de diez días para presentar alegaciones y proponer prueba concretando los medios de que pretendan valerse.

Noveno.- 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.

Décimo.- Dar traslado de la resolución que se formalice a la Policía Local a los efectos previstos en el apartado "Cuarto" anterior".

RESULTANDO: Que formalmente notificada dicha resolución a sus destinatarios, durante el trámite de audiencia que le fue conferido a éstos para defensa de sus intereses, nada se manifestó, formalizándose por el Instructor del expediente la siguiente "Propuesta de Resolución":

"Ignacio Adolfo Medina Manrique, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, en el marco del Procedimiento de Restablecimiento del orden jurídico vulnerado 19/86 LUM/ 13/97/LUM, incoado mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia nº 1816/2018, de 11 de junio, y para su constancia en dicho expediente, emito el siguiente

INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

I.- ANTECEDENTES.-

I.- Con fecha 17 de enero de 2018, por la Policía Local se emite informe mediante el que se denuncia la existencia de "basura en el exterior del Hotel Maxorata y posibles anomalías en hotel Tamango". Dicho Informe que se acompaña de un amplio reportaje fotográfico, viene a poner de manifiesto de una parte, respecto del Hotel Maxorata, que se están depositando los escombros y basura extraída del hotel en el solar colindante, y de otra, respecto de las obras de reforma del hotel Tamango, que "se está realizando una posible ampliación de viviendas desconociéndose si dicha ampliación entra dentro de las posibles reformas a realizar, por lo que se solicita la posibilidad de que un técnico realizase la inspección correspondiente (...)".

II.- En fecha 15 de mayo de 2018, se emite boletín de denuncia por la Policía Local de Pájara, constatando:

"Que los hoteles "SBH Maxorata- Tamango y Ventura", sito en calle Bicho de Morro Jable (T.M. de Pájara) se encuentran en reformas desde hace varios meses.

Que por la zona de los hoteles que se encuentra hacia la carretera FV-2 se puede observar como se encuentra una gran cantidad de basura (colchones, palos de madera, sacos, papeles, etc.), dando un mal aspecto a la zona.

Que se le ha comunicado al director de los mencionados hoteles de que dicha zona se debe limpiar y mantener en su estado original.

Que el promotor de las obras es la entidad mercantil Fuertcan, S.L., con CIF B- (...), y domicilio a efectos de notificaciones en la calle (...)".

De las fotografías que acompañan a este segundo Informe Policial, se desprende el mantenimiento de la misma situación de aparente tratamiento inadecuado de de los escombros.

III.- En fecha 25 de mayo de 2018 el Arquitecto Jefe de la Oficina Técnica Municipal, Sr. García Alcolea, en su informe técnico formulaba las siguientes conclusiones:

1.- La gestión de los escombros no se está realizando conforme a lo indicado en el Estudio de Gestión de Residuos de la Obra. Dado que se está incumpliendo, se deberá requerir un certificado del Gestor Autorizado que acredite la correcta gestión de los mismos conforme a la normativa de aplicación.

2.- Se está realizando un incremento de volumetría en el bloque 7 que no se contemplaba en el proyecto básico que obtuvo licencia. En particular, se trata de una ampliación de las habitaciones de última planta del bloque 7, mediante terrazas cubiertas y cerradas en sus tres lados, que computan al 100%.

3.- **Se reiteran las conclusiones del informe técnico previo referente al proyecto de ejecución.**

4.- Tomar las medidas oportunas ante el incumplimiento del artículo 102 de la ordenanza de limpieza conforme al informe policial realizado al efecto”.

IV.- A requerimiento del Sr. Alcalde en fecha 28 de mayo de 2018, se emite informe por la Jefatura de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica Municipal en relación a los hechos objeto de estudio.

V.- En fecha 11 de junio se emite la Resolución de la Alcaldía Presidencia 1816/2018, mediante la que se incoa expediente para la adopción de medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

VI.- Con R.S. nº 5416/2018, de 12 de junio se remite notificación a la promotora de las obras, la sociedad mercantil "Fuertcan, S.L.", constando en el expediente acuse y práctica de la misma en fecha 19 de junio de 2018.

VII.- Con Registros de Salida de 12 de junio, números 5417/2018 y 5418/2018, se dirigen sendas notificaciones a las constructoras "MAXOSER FUERTEVENTURA, S.L." y "EXPLORACIONES TURÍSTICAS DE FUERTEVENTURA, S.L.U.”.

VIII.- En fecha lunes dos de julio de 2018, se procede a la publicación en el Boletín Oficial de Estado de anuncio de notificación.

IX.- En definitiva dando por cumplido el trámite de notificación de la incoación del expediente, otorgados y vencidos los plazos para la formulación de alegaciones sin que nada se haya actuado por ninguna de las mercantiles expedientadas, procedo a la emisión del presente informe.

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-

- Los artículos 351 a 368, 381 y 400 y ss. de la 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 de 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.
- Los artículos 53, 56, 77 y 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Los artículos 25 a 31 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.
- Ley 7/2011, de 5 de abril.

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

PRIMERA.- 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.

En otro orden de cosas, recordar que el expediente cuenta ya con Informes Técnicos relativos a la contravención urbanística de las obras, dichos documentos redactados por el Arquitecto, Sr. García Alcolea, y por la Jefa de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica Municipal, a los que se aludía en los antecedentes II de este Informe, entre los que transcribimos las conclusiones del Arquitecto Municipal, quien terminaba su Informe Técnico formulando la Propuesta de Resolución que reflejaba el siguiente tenor literal:

"1.- Se deberá requerir al titular la gestión adecuada de los escombros conforme al Estudio de Gestión de Residuos de la Obra. Dado que se está incumpliendo en la actualidad, se deberá requerir un certificado del Gestor Autorizado que acredite la correcta gestión de los mismos conforme a la normativa de aplicación.

2.- Se deberá instar la demolición de las obras ejecutadas no amparadas por licencia, sin perjuicio de las sanciones que se estimen oportunas.

3.- Reiterar las conclusiones del informe técnico obrante en el expediente referente al proyecto de ejecución.

4.- Tomar las medidas oportunas ante el incumplimiento del artículo 102 de la ordenanza de limpieza conforme al informe policial realizado al efecto".

De lo anterior se deduce que **son dos las obligaciones de actuación respecto del restablecimiento del orden jurídico vulnerado** contenidas en este expediente, tal y como refleja la Resolución de la Alcaldía Presidencia 1816/2018, en los apartados quinto y sexto de su parte dispositiva, así de una parte, respecto de **la gestión adecuada de los residuos y escombros** dimanantes de la obra, y, de otra, la impenable necesidad de ajustar al proyecto básico para el que se otorgó licencia, las obras en curso de ejecución, lo que comporta **la demolición** del exceso de volumetría detectado en el Bloque 7, lo que el Arquitecto definía como **"la ampliación de las habitaciones de la última planta del bloque 7, mediante terrazas cubiertas y cerradas en sus tres lados, que computan al 100%.**

Pues bien, practicada notificación de la Resolución mediante la que se resuelve la incoación del expediente, constanding además Informes Técnicos señalando el carácter de ilegal y no legalizable de las obras, y transcurrido el plazo otorgado por la Resolución de Alcaldía 1816/2018 para formular alegaciones, trámites que doy 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, - ya adelanto-, orden incondicionada de

restablecimiento de la legalidad urbanística, habida cuenta, como se ha dicho, de que las actuaciones han sido técnicamente calificadas como ilegales e ilegalizables.

Respecto de la construcción, 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, - obras ilegales e ilegalizables-, cual es la de su materialización mediante la **demolición**, 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 **"Las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística podrán adoptar las siguientes modalidades, atendiendo a la actuación urbanística ilegal realizada:**

(...) a) 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".

Aún a riesgo de resultar reiterativo, recordar que proclama el artículo 157.1 de la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias que **"1a resolución que contenga la orden de restablecimiento de la legalidad urbanística determinará las medidas de restablecimiento que se han de aplicar. La concreción y ejecución de tales medidas deberán perseguir el restablecimiento de la realidad física y ambiental alterada al menor coste económico y de intervención posible". Y a este respecto decir que tanto en la resolución que da inicio al expediente como en los informes técnicos obrantes en el mismo se concretan que "se deberá proceder a la corrección de las obras desarrolladas en el complejo hotelero "SBH Maxorata Resort", consistentes en la ampliación de las habitaciones de la última planta del Bloque 7 de éste mediante terrazas cubiertas y cerradas en sus tres lados, **demoliendo dichos cerramientos y acondicionando dichas habitaciones conforme a la Licencia Urbanística otorgada a favor de la sociedad "Fuert-Can, S.L."**.**

Constituye Doctrina reiterada la que dispone que la concesión de licencia de obra es un acto de naturaleza rigurosamente reglada, ante el cual la Administración ha de proceder, bien otorgando, bien denegando la misma, en función de que la actuación pretendida se adapte o no a la ordenación aplicable. Llegado el momento, terminada la obra, el Ayuntamiento ejerce un último control sobre lo ejecutado, a través de la licencia de primera ocupación que únicamente podrá otorgarse cuando se comprueba que la obra ejecutada coincide exactamente con el proyecto que acompañó a la solicitud. Si existe alguna desviación de la obra respecto de aquel proyecto, ello implica que en esa parte la obra no está amparada por licencia. En definitiva, no ajustándose la obra al proyecto concedido, deberá restablecerse el orden jurídico vulnerado, adecuándose la ejecución de la obra al mismo, lo que redundará en beneficio del promotor, habida cuenta de que, de una parte le permitirá la obtención de la licencia de primera ocupación, y de otra, como explicaré más adelante, le supondría importantes reducciones en el caso de imposición de multas una vez iniciado el correspondiente procedimiento administrativo sancionador.

Mucho más sencillo resulta el restablecimiento respecto de los escombros y residuos, habiéndose detallado de modo concreto las actuaciones que debían llevarse a cabo en la Resolución 1816/2018:

"Quinto.- Requerir a las sociedades citadas de forma urgente la realización de la gestión de los escombros conforme al **"Estudio de Gestión de Residuos de la Obra"** integrante de la

documentación técnica presenta por "Fuert-Can, S.L.", acreditándose tal extremo a través de la presentación, en plazo no superior a cinco días, de certificado del Gestor Adecuado que justifique documentalmente la correcta gestión requerida y ello con apercibimiento de que caso contrario se procederá a la incoación, en procedimiento administrativo autónomo, de expediente sancionador por incumplimiento del artículo 102 de la vigente Ordenanza de Limpieza Municipal".

SEGUNDA.- *Prevé la legislación que el incumplimiento de las órdenes 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".*

TERCERA.- *Llegado este punto he de recordar que las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones que pudieren imponerse por la comisión de infracciones urbanísticas, de la responsabilidad civil o penal en que hayan podido incurrir sus autores o responsables y de los derechos de reparación, indemnización y restitución de terceras personas afectadas por las mismas.*

En cuanto a la calificación de los hechos consistentes en la gestión inadecuada de los residuos, ello podría suponer la comisión de infracción administrativa por vulneración de las prohibiciones previstas por el artículo 102.2 de nuestra Ordenanza Municipal de Limpieza, a lo que correspondería según el Anexo III de dicho Texto la imposición de multas por importe de 180,30 euros, para el caso de que sea la primera vez que se incurre en esta infracción.

Respecto de las obras ejecutadas y no amparadas por licencia, decir que podrían suponer la comisión de infracción grave prevista en el artículo 372.3 a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, consistente en:

"La realización de actos y actividades de transformación del suelo mediante la realización de obras, construcciones, edificaciones o instalaciones sin la cobertura formal de los títulos de intervención administrativa habilitantes que correspondan u órdenes de ejecución preceptivas o contraviniendo las condiciones de los otorgados, cuando se trate de obras mayores; en otro caso, serán consideradas leves".

Continuar este apartado recordando que para la comisión de faltas graves el artículo 373 b) de la LS, establece multas que van desde los 6.001 euros hasta los 150.000 euros.

El artículo 407.1 establece la prescripción de las infracciones graves en dos años, por lo que estando las obras en curso de ejecución, la infracción no habría prescrito, toda vez que el cómputo del plazo no comenzaría a correr hasta la completa terminación de la construcción (art. 408 de Ley 4/2017).

A colación de lo anterior deberán ponerse en conocimiento de las sociedades expedientadas las **reducciones** previstas en el artículo 400 de la Ley del Suelo y Espacios Protegidos de Canarias, que podrían incluso posibilitar que la multa a imponer se concretara únicamente en un 10% de la sanción aplicable, cuando se restableciera voluntariamente el orden jurídico vulnerado con anterioridad al inicio del procedimiento sancionador.

Terminar recordando el tenor del artículo 395.2 de la Ley 4/2017, de 13 de junio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canaria concreta la responsabilidad en este tipo de supuestos según lo siguiente:

"En el caso de infracciones relativas a actos de ejecución de obras y construcciones y de uso del suelo, serán responsables el promotor, el constructor y el director o directores de la obra, considerándose como tales aquellos que así aparecen definidos en la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación. Se considerará también como promotor el propietario del suelo en el cual se cometa la infracción, salvo prueba en contrario".

CONCLUSIONES

Se han realizado actuaciones de construcción contraviniendo las condiciones de la licencia otorgada en su momento, por lo que resulta exigible el restablecimiento del orden jurídico vulnerado, en los términos expuestos en la Resolución de la Alcaldía Presidencia 1816/2018, de 11 de junio, y con anterioridad a ello por los informes técnicos obrantes en el expediente, así, las sociedades expedientadas deberán proceder respecto de los escombros y residuos de la obra, según se ha expuesto a lo largo de este informe, dando cumplimiento a lo ordenado por la Resolución 1816/2018 de 11 de junio. Del mismo modo, respecto del incremento de volumetría en el bloque 7 que no se contemplaba en el proyecto básico que obtuvo licencia, (en particular, se trata de una ampliación de las habitaciones de última planta del bloque 7, mediante terrazas cubiertas y cerradas en sus tres lados, que computan al 100%), **actuaciones ilegales e ilegalizables**, únicamente cabe dictar Orden Incondicionada de Restablecimiento de la legalidad urbanística, que deberá materializarse mediante la demolición inmediata.

Podrán iniciarse expedientes administrativos sancionadores contra los agentes intervinientes en la edificación relacionados en el artículo 395.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por la presunta comisión de la infracción prevista en el artículo 372.3.a) de dicha norma.

Así mismo, podrá iniciarse expediente administrativo sancionador por la presunta comisión de la infracción prevista en el artículo 102.2 de nuestra Ordenanza Municipal de Limpieza.

No habiéndose formulado alegaciones por las mercantiles expedientadas se desconoce si se ha procedido o no por parte de éstas a dar cumplimiento a los mandatos que les fueron transmitidos, por lo que bien por la Policía Local, o bien por un Técnico se deberá informar respecto a esta cuestión.

En virtud de todo lo anterior, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, y a los efectos del artículo 354.3 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 consistentes en el aumento de la volumetría en el Bloque 7 del complejo hotelero "SBH Maxorata Resort", c/ Biocho nº 2 de Solana Matorral (T.M. Pájara), que no se recogían en el proyecto básico autorizado, y mediante las que se ha procedido a ampliar las habitaciones de la última planta del referido Bloque 7 mediante terrazas cubiertas y cerradas en sus tres lados, lo cual computa al 100 % y deviene incompatible con el planeamiento urbanístico.

Segundo.- Ordenar incondicionadamente el restablecimiento del orden jurídico vulnerado, que deberá materializarse, respecto de las obras consistentes en la ampliación de las habitaciones de la última planta del Bloque 7 mediante terrazas cubiertas y cerradas en sus tres lados, demoliendo dichos cerramientos y acondicionando dichas habitaciones conforme a la Licencia Urbanística otorgada a favor de la sociedad "Fuert-Can, S.L.".

Tercero.- Ordenar el restablecimiento incondicional del orden jurídico vulnerado dando cumplimiento de la gestión de los escombros conforme al "Estudio de Gestión de Residuos de la Obra" integrante de la documentación técnica presenta por "Fuert-Can, S.L.", debiendo acreditarse este extremo a través de la presentación de certificado del Gestor Adecuado que justifique documentalmente la correcta gestión requerida.

Cuarto.- Realizar advertencia a las mercantiles "FUERTCAN, SL.", "MAXOSER FUERTEVENTURA, S.L." y "EXPLOTACIONES TURÍSTICAS DE FUERTEVENTURA, S.L.U.", 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.

Quinto.- Apercibir a las mercantiles citadas de que sin perjuicio de lo que resulte del presente expediente de restauración del orden jurídico vulnerado, se deberá proceder a la incoación de expedientes administrativos sancionadores, en los términos expuestos en las conclusiones de este Informe. En este sentido, poner en conocimiento de dichas mercantiles de las reducciones previstas en el artículo 400 de la Ley del Suelo y Espacios Protegidos de Canarias, que podrían incluso posibilitar que la multa a imponer se concretara únicamente en

un 10% de la sanción aplicable, cuando se restableciera el orden jurídico vulnerado con anterioridad al inicio del procedimiento sancionador.

Sexto.- Notificar la presente Propuesta de Resolución a "FUERTCAN, SL.", "MAXOSER FUERTEVENTURA, S.L." y "EXPLORACIONES TURÍSTICAS DE FUERTEVENTURA, S.L.U.", promotora y constructoras respectivamente, 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 "Propuesta de Resolución" antes reproducida, por la representación de la sociedad "Fuert-Can, S.L." se presentó con fecha 3 de septiembre de 2018 el escrito de alegaciones (R.E. nº 9178), el cual ha sido objeto de estudio por parte del Instructor del expediente, emitiéndose al respecto de éste el informe seguidamente reproducido:

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

I.- Con fecha 17 de enero de 2018, por la Policía Local se emite informe mediante el que se denuncia la existencia de "basura en el exterior del Hotel Maxorata y posibles anomalías en hotel Tamango". Dicho Informe que se acompaña de un amplio reportaje fotográfico, viene a poner de manifiesto de una parte, respecto del Hotel Maxorata, que se están depositando los escombros y basura extraída del hotel en el solar colindante, y de otra, respecto de las obras de reforma del hotel Tamago, que "se está realizando una posible ampliación de viviendas desconociéndose si dicha ampliación entra dentro de las posibles reformas a realizar, por lo que se solicita la posibilidad de que un técnico realizase **la inspección correspondiente (...)**".

II.- En fecha 15 de mayo de 2018, se emite boletín de denuncia por la Policía Local de Pájara, constatando:

"Que los hoteles "SBH Maxorata- Tamango y Ventura", sito en calle Bicho de Morro Jable (T.M. de Pájara) se encuentran en reformas desde hace varios meses.

Que por la zona de los hoteles que se encuentra hacia la carretera FV-2 se puede observar como se encuentra una gran cantidad de basura (colchones, palos de madera, sacos, papeles, etc.), dando un mal aspecto a la zona.

Que se le ha comunicado al director de los mencionados hoteles de que dicha zona se debe limpiar y mantener en su estado original.

Que el promotor de las obras es la entidad mercantil Fuertcan, S.L., con CIF B- (...), y domicilio a efectos de notificaciones en la calle (...)"

De las fotografías que acompañan a este segundo Informe Policial, se desprende el mantenimiento de la misma situación de aparente tratamiento inadecuado de de los escombros.

III.- En fecha 25 de mayo de 2018 el Arquitecto Jefe de la Oficina Técnica Municipal, Sr. García Alcolea, en su informe técnico formulaba las siguientes conclusiones:

1.- La gestión de los escombros no se está realizando conforme a lo indicado en el Estudio de Gestión de Residuos de la Obra. Dado que se está incumpliendo, se deberá requerir un certificado del Gestor Autorizado que acredite la correcta gestión de los mismos conforme a la normativa de aplicación.

2.- Se está realizando un incremento de volumetría en el bloque 7 que no se contemplaba en el proyecto básico que obtuvo licencia. En particular, se trata de una ampliación de las habitaciones de última planta del bloque 7, mediante terrazas cubiertas y cerradas en sus tres lados, que computan al 100%.

3.- **Se reiteran las conclusiones del informe técnico previo referente al proyecto de ejecución.**

4.- **Tomar las medidas oportunas ante el incumplimiento del artículo 102 de la ordenanza de limpieza conforme al informe policial realizado al efecto”.**

IV.- A requerimiento del Sr. Alcalde en fecha 28 de mayo de 2018, se emite informe por la Jefatura de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica Municipal en relación a los hechos objeto de estudio.

V.- En fecha 11 de junio se emite la Resolución de la Alcaldía Presidencia 1816/2018, mediante la que se incoa expediente para la adopción de medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

VI.- Con R.S. nº 5416/2018, de 12 de junio se remite notificación a la promotora de las obras, la sociedad mercantil "Fuertcan, S.L.", constando en el expediente acuse y práctica de la misma en fecha 19 de junio de 2018.

VII.- Con Registros de Salida de 12 de junio, números 5417/2018 y 5418/2018, se dirigen sendas notificaciones a las constructoras "MAXOSER FUERTEVENTURA, S.L." y "EXPLORACIONES TURÍSTICAS DE FUERTEVENTURA, S.L.U.”.

VIII.- En fecha lunes dos de julio de 2018, se procede a la publicación en el Boletín Oficial de Estado de anuncio de notificación.

IX.- En definitiva dando por cumplido el trámite de notificación de la incoación del expediente, otorgados y vencidos los plazos para la formulación de alegaciones sin que nada se haya actuado por ninguna de las mercantiles expedientadas, por la instrucción del procedimiento se emite Informe Propuesta de Resolución.

X.- Notificada a Fuertcan, S.L. la Propuesta de Resolución y procedido así mismo a la publicación de la misma, por los administradores de dicha sociedad, Sres. Sánchez Herrera y Pérez Saavedra, se formula escrito dentro del plazo concedido para el trámite de audiencia.

XI.- En fecha 4 de octubre, desde la Jefatura de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica Municipal, se me requiere para que informe en relación al escrito al que se alude en el antecedente anterior.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

PREVIA.- Los administradores de la mercantil expedientada en su escrito presentado dentro del trámite de audiencia defienden la nulidad de la Propuesta de Resolución por entender que ni la misma, ni el Informe Técnico obrante en el expediente aparecen suficientemente motivados; a saber:

"(...) la falta de motivación de la Resolución impugnada ha provocado una auténtica indefensión al no poder llegar a conocer las razones lógicas y jurídicas que determinaron su adopción, conforme exigen los artículos 35 y 88.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Las consecuencias jurídicas de dicha falta de motivación constituye un vicio de nulidad o, en su caso, de anulabilidad de la resolución adoptada, como ha puesto de manifiesto la jurisprudencia del Tribunal Supremo y el Constitucional en numerosas sentencias (...) Por ende, en la tramitación del procedimiento se han producido infracciones de rango constitucional insubsanables, que resultan manifiestas....conllevar a que la citada resolución administrativa incurra en causa de nulidad prevista en la letra a) del artículo 47.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (...)"

Respecto del Informe Técnico del Arquitecto Municipal, se manifiestan en los siguientes términos:

"(...) El informe evacuado e incorporado al expediente administrativo de su razón (y que se transcribe en las notificaciones practicadas), que debiera servir de base para la resolución definitiva que se adopte, resulta insostenible por falta de una pronunciación razonada sobre los hechos y elementos sustanciales que fundamentarán la actuación administrativa, incurriendo en la carencia de los más elementales requisitos que debe contener la elaboración de cualquier informe técnico administrativo (...)"

PRIMERA.- Comenzar estableciendo que las órdenes de reposición del orden jurídico vulnerado, dirigidas a la promotora Fuercen, S.L. y a las otras sociedades expedientadas, eran dos, en cuanto que tenían un contenido doble, de una parte, proceder respecto de la limpieza de los vertidos y residuos que la edificación generaba, "conforme a las indicaciones del estudio de Gestión de Residuos de la Obra. Dado que se está incumpliendo en la actualidad, se deberá requerir un certificado del Gestor autorizado que acredite la correcta gestión de los mismos conforme a la normativa de aplicación". Y de otra parte, está la cuestión del exceso de volumetría. Pues bien, habida cuenta de que respecto del asunto relativo a la adecuada y debida gestión de los residuos, nada se alega, pareciendo que esta cuestión sí resultaba clara para la mercantil expedientada, daré respuesta a lo expuesto en cuanto a las obras de ampliación de terraza, calificadas de ilegales e ilegalizables, y de "incompatibles con el planeamiento", por suponer un incremento de la volumetría de la edificación, cuestión ésta en la que habrá de centrarse este informe, a fin de determinar la procedencia de la estimación o desestimación de las alegaciones planteadas.

Conviene aclarar en primer lugar que las obras que nos ocupan, son también objeto de los expedientes 19/86 y 13/97/LUM. En dichos expedientes que no resultan desconocidos en absoluto para los actuantes, se dilucida la obtención de Licencia Municipal de Obras para el proyecto de ejecución y mejora de los Hoteles Sonrisa Tamango, Ventura y Masoreta, situado en la urbanización Stela Cañarís, de acuerdo con la documentación redactada por el arquitecto don Hermenegildo Domínguez, de "Domínguez y Asociados, S.L.", conforme a proyecto básico sin visar.

Pues bien, dicho expediente que se inicia tras la presentación por D. Manuel Heras Espigares de solicitud de licencia acompañada del Proyecto Básico de las obras, R.E. 8510/2016 de 23 de septiembre, cuenta con los informes técnicos y jurídicos preceptivos en este tipo de expedientes. En dichos documentos se valora la documentación presentada y, por ende las obras objeto de dichas licencias. Conviene, llegado este punto hacer un inciso de lo que suponen algunos conceptos básicos, partiendo de lo que supone la noción misma de "Proyecto" que se define en el artículo 4.1 de la vigente Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación como "**el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable**".

Continuando, el artículo cinco de dicha norma, exige que "**La construcción de edificios, la realización de las obras que en ellos se ejecuten y su ocupación precisará las preceptivas licencias, (...) de conformidad con la normativa aplicable.**

Y para terminar de hacer referencia a esta norma, la Ley de Ordenación de la Edificación, la misma dedica su Capítulo Tercero a "los agentes de la edificación", de entre los cuales, cabe citar al "proyectista" y al "Director de Obra", figuras desarrolladas en los artículos 10 y 12 de la norma; valga ahora traer a colación únicamente los primeros apartados de ambos artículos, a saber:

"10.1. El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto".

12.1. El director de obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.

He recopilado los artículos anteriores, con el único objeto de desmentir el desconocimiento, y la consecuente indefensión que se alega por los expedientados, que tachan tanto la Propuesta de Resolución de este expediente como el Informe Técnico en el que se apoya de faltos de motivación; y lo hago porque ese manifestado desconocimiento de la "ratio deciden di", que se define por los actuantes como "conforme a reiterada doctrina jurisprudencial, aquellos actos apoyados en razones que permitan conocer los criterios esenciales fundamentados de la toma de decisión", resulta de todo punto imposible.

En primer término, porque **las obras han de ser las proyectadas**, - conforme a la **normativa aplicable-**, y de otra parte porque consta acreditado tanto en los informes técnicos como jurídicos obrantes en los expedientes, 19/86 y 13/97/LUM, la inadmisibilidad del incremento de volumen o edificabilidad. Estas circunstancias y los meritados informes técnicos estaban integradas, formando parte del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, del que se dio traslado a la mercantil que representan los actores, con registro de salida nº 7685/2017 de fecha 31 de agosto, (y del que se practicó notificación al día siguiente) donde constaban entre otras consideraciones las siguientes:

"Conforme al art. 32.6 del PMM, "aquellas instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades que, a la entrada en vigor del presente Plan, resultaran disconformes con la ordenación establecida, quedarán en situación de consolidación o de fuera de ordenación, de acuerdo con lo establecido en el art. 44.bis del TRLOTENC siéndoles de aplicación el régimen establecido en el apartado 2 de dicho artículo". - Se considera por tanto que la renovación edificatoria del inmueble situado en la parcela 02 deberá ceñirse a las obras permitidas en situación de fuera de ordenación, que son: * Obras de reparación y conservación absolutamente necesarias para mantener la utilización conforme al destino establecido..- * Obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas.- * Obras necesarias para la adaptación del local o edificación a la actividad que se proyecte instalar y que sea conforme con los usos previstos en el nuevo planeamiento, siempre que tales obras no supongan incremento de la volumetría o altura de la edificación existente.- Las obras que se realizan en la parcela 02 son necesarias para la adaptación del inmueble al uso turístico, sin suponer incrementos de volumetría ni altura.- Respecto a la parte del inmueble situado en la parcela 01, la situación legal de consolidación admitirá con carácter general cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, **sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del nuevo planeamiento".**

"(...) La ocupación de la parcela es superior al 30% permitido por el Plan General, y al 40% permitido por el PMM. Conforme al proyecto de la ocupación es de 11.064,57 m2, lo que supone un 41,28% de ocupación, por lo tanto la ocupación excede la ocupación máxima de la parcela".

Para concluir, recordar que se establecía también en el citado acuerdo que ninguna de las parcelas sobre las que se asienta la edificación, admitían incrementos de edificabilidad o de volumetría, ni la configurada como fuera de ordenación, ni la calificada en situación legal de consolidación.

Conclusión, por los motivos y razonamiento expuestos, **me ratifico** en lo expuesto en la propuesta de resolución obrante en el expediente, por entender que únicamente cabe la desestimación del presente escrito, y ello porque entiendo que **las obras realizadas y objeto de este expediente (en terrazas), no sólo no se encuentran amparadas por licencia, sino que tampoco son legalizables en cuanto que suponen un incremento de la volumetría de la edificación, circunstancias las anteriores que han quedado acreditadas en este expediente y en los LUM, y que son perfectamente conocidas por la Sociedad actora.**

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, 3 de septiembre de 2018 con nº 9178, por D. Gregorio Pérez Saavedra y D. Oscar Sánchez Herrera, en nombre y representación de la mercantil "FUERTCAN, S.L.", al no haberse desvirtuado los motivos en que se fundamentó la Propuesta de Resolución del expediente (...)"

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.- Desestimar íntegramente las alegaciones presentadas por la representación de la entidad mercantil "Fuert-Can, S.L." en el trámite de audiencia de la "Propuesta de Resolución", al no haberse desvirtuado con su formulación los motivos en que se fundamentó la misma.

Segundo.- Declarar como ilegales e ilegalizables, las obras consistentes en el aumento de la volumetría en el Bloque 7 del complejo hotelero "SBH Maxorata Resort", c/ Biocho nº 2 de Solana Matorral (T.M. Pájara), que no se recogían en el proyecto básico autorizado, y mediante las que se ha procedido a ampliar las habitaciones de la última planta del referido Bloque 7 mediante terrazas cubiertas y cerradas en sus tres lados, lo cual computa al 100 % y deviene incompatible con el planeamiento urbanístico.

Tercero.- Ordenar incondicionadamente el restablecimiento del orden jurídico vulnerado, que deberá materializarse, respecto de las obras consistentes en la ampliación de las habitaciones de la última planta del Bloque 7 mediante terrazas cubiertas y cerradas en sus tres lados, demoliendo dichos cerramientos y acondicionando dichas habitaciones conforme a la Licencia Urbanística otorgada a favor de la sociedad "Fuert-Can, S.L."

Cuarto.- Ordenar el restablecimiento incondicional del orden jurídico vulnerado dando cumplimiento de la gestión de los escombros conforme al "Estudio de Gestión de Residuos de la Obra" integrante de la documentación técnica presenta por "Fuert-Can, S.L.", debiendo acreditarse este extremo a través de la presentación de certificado del Gestor Adecuado que justifique documentalmente la correcta gestión requerida.

Quinto.- Realizar advertencia a las mercantiles "Fuert-Can, S.L.", "Maxoser Fuerteventura, S.L." y "Explotaciones Turísticas de Fuerteventura, S.L.U.", 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.

Sexto.- Apercibir a las mercantiles citadas de que sin perjuicio de lo que resulte del presente expediente de restauración del orden jurídico vulnerado, se deberá proceder a la

incoación de expedientes administrativos sancionadores, en los términos expuestos en las conclusiones de este Informe. En este sentido, poner en conocimiento de dichas mercantiles de las reducciones previstas en el artículo 400 de la Ley del Suelo y Espacios Protegidos de Canarias, que podrían incluso posibilitar que la multa a imponer se concretara únicamente en un 10% de la sanción aplicable, cuando se restableciera el orden jurídico vulnerado con anterioridad al inicio del procedimiento sancionador.

Séptimo.- Notificar el presente acuerdo a las sociedades interesadas, 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 éste podrá interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

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

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

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

Octavo.- Dar traslado del mismo igualmente a los Servicios Municipales que deban conocer del mismo.

DUODECIMO.- ASUNTOS DE LA ALCALDIA.-

No se formularon.

DECIMO TERCERO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-

No se formularon.

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