

ACTA DE LA SESION ORDINARIA
CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
EL DÍA 20 DE MAYO DE 2019

ASISTENCIA:

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

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

- **Vicesecretario General:**
D. Miguel Ángel Rodríguez Martínez.

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas del día veinte de mayo del año dos mil diecinueve, 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 1830/2019, de 17 de mayo.

Actúa de Secretario, el Vicesecretario a de la Corporación, D. *Miguel Ángel Rodríguez Martínez*, 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 mayo de 2019.

Formulada por el Sr. Alcalde-Presidente la pregunta de si algún miembro de la Junta de Gobierno tiene que formular alguna observación al borrador del acta en cuestión y no habiéndose formulado ninguna, se considera aprobada por unanimidad de conformidad con el

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

SEGUNDO.- SUBVENCIONES.-

Único.- SUBV/2/2017 – Subvención nominativa a favor de la Cofradía de Pescadores de Morro Jable (Año 2017). Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 20 de noviembre de 2017, en cuya parte dispositiva reza como sigue:

*“**Primero.-** Conceder una subvención directa a la Cofradía de Pescadores de Morro Jable para la realización de actuaciones de mantenimiento de los elementos e infraestructura requeridas para el desarrollo de actividad de primera venta de pesca capturada o lonja en el municipio de Pájara y ello por importe de 10.000,00 euros, con cargo a la aplicación presupuestaria 410.48099, de la que se ha practicado la correspondiente retención de créditos.*

***Segundo.-** La subvención se concede con sujeción a las siguientes condiciones y compromisos que asume la entidad beneficiaria:*

A. OBJETO DE LA SUBVENCIÓN:

La subvención se destinará a financiar las actividades y a cubrir los fines que se determinan en el apartado primero, que ha de desarrollar la entidad beneficiaria en su totalidad.

B. CARÁCTER FINALISTA Y COMPATIBILIDAD CON OTRAS SUBVENCIONES:

Esta subvención es compatible con la percepción de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de otros entes públicos o privados, si bien, en ningún caso el importe de los fondos recibidos podrá superar el coste de la actividad subvencionada.

C. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD BENEFICIARIA:

La entidad beneficiaria ha de cumplir todas las obligaciones establecidas por el Ayuntamiento y aquellas que, como beneficiaria de esta subvención le sean exigibles de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente:

- *No estar incurso en ninguna de las prohibiciones para la obtención de la condición de beneficiario que establece el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones -LGS-, en su redacción dada por la Ley Orgánica 3/2015, de 30 de marzo, de control de la actividad económico-financiera de los Partidos Políticos, y, en particular, encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias y las derivadas de la Seguridad Social.*

- *Cumplir los objetivos y las líneas de actuación señaladas en el apartado a) Objeto de la subvención, y acreditarlo mediante la pertinente cuenta justificativa de la manera que a continuación se dirá.*
- *Comunicar al Ayuntamiento, en el término máximo de un mes, la obtención de otras subvenciones o ayudas finalistas que financien estas mismas actividades.*
- *Someterse a las actuaciones de comprobación y seguimiento de la actividad y de control financiero que puedan realizar los correspondientes Servicios Municipales.*

D. ÓRGANO GESTOR:

Tiene la condición de Órgano Gestor de esta subvención la concejalía de Agricultura Ganadería y Pesca, por lo que cualquier trámite relacionado con la subvención que se concede - seguimiento, justificación y comprobación- se ha de realizar a través del citado Órgano Gestor.

E. PLAZO DE PAGO DE LA SUBVENCIÓN:

El pago de la presente subvención se realizará de la forma siguiente:

De forma anticipada, en virtud de las necesidades de la Tesorería Municipal.

F. PLAZO Y FORMA DE JUSTIFICACIÓN:

El plazo para justificar la totalidad de la subvención será de tres meses desde la finalización de la actividad subvencionada, habiéndose de presentar al Órgano Gestor la cuenta justificativa de los gastos realizados desde el 1 de enero a 30 de junio de 2018, que incluirá:

- a. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones impuestas en la presente Resolución, con indicación de las actividades realizadas y de los resultados obtenidos.*
- b. Relación detallada de los gastos y de las inversiones realizadas derivadas de las actividades subvencionadas, con identificación de los proveedores, de las facturas, de su importe, fecha de emisión y, en su caso, del pago realizado.*
- c. Si existiesen otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad subvencionada, deberá incluirse la indicación del importe y de su procedencia.*
- d. En su caso, carta de pago del reintegro de los remanentes no aplicados y de los intereses que de ellos se deriven.*
- e. Se admitirán como gastos subvencionables, los financieros, de asesoría, notariales, registrales específicos de la administración indispensable, siempre y cuando estén directamente relacionados con la actividad subvencionada.*

También se admitirán los justificantes de los gastos realizados con anterioridad a la fecha de la concesión de la subvención siempre que se hayan realizado en el presente ejercicio y estén referidos a la actividad subvencionada.

G. REINTEGRO:

Se deberá reintegrar la subvención si se dan las circunstancias previstas en el Título II (arts. 36 a 43) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones -LGS-.

H. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN COMPETENTE:

En todo lo no previsto en esta Resolución, se aplicará la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones -LGS-, el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones -RLGS-, así como el resto de legislación de régimen local reguladora de las subvenciones públicas y del procedimiento administrativo.

I. COMUNICACIONES:

En la publicidad y las actividades objeto de la subvención se hará constar expresamente que se realizan con la colaboración del Ayuntamiento de Pájara.

Tercero.- Aprobar el Convenio obra en el presente expediente y donde se regula la concesión de la subvención objeto del presente acuerdo.

Cuarto.- Facultar al Alcalde Presidente para la rúbrica del Convenio aprobado.

Quinto.- Trasladar el presente acuerdo a la Intervención Municipal a los efectos oportunos, arbitrándose su publicación en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, en virtud del artículo 20 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Sexto.- Notificar el presente acuerdo a la Cofradía de Pescadores, dándose traslado del mismo a los restantes servicios municipales que deban conocer del mismo",

Visto igualmente el "Informe de Intervención" donde se enuncia, entre otros extremos, que "Se declara de conformidad, con las advertencias manifestadas en los apartados anteriores, ascendiendo los gastos justificativos admitidos en la cantidad de 10.285,38 €, de los cuales son subvencionables 10.000,00 €" así como el informe-propuesta de la Concejalía Delegada de Pesca, donde se hace constar lo siguiente:

" ... Antecedentes de hecho

Primero.- Que mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 20 de noviembre de 2017, se aprobó concesión de subvención en concepto de para mantenimiento de los elementos e infraestructura requeridas para el desarrollo de actividad de primera venta de pesca capturada o lonja en el municipio de Pájara 2017 a favor de la entidad COFRADÍA DE PESCADORES- "MORRO JABLE", con NIF G35053339 y por importe de 10.000,00.- Euros.

Segundo.- Que mediante escrito presentado con número de Registro de Entrada Nº 9083/2018, de fecha 29 de agosto, se justifican los gastos acreditativos de los trabajos objeto de la subvención, según la siguiente relación:

Nº fra.	Fecha	Tercero	Concepto	IMPORTE
62	09/12/2017	FRANCISCO SOSA DÍAZ	MANTENIMIENTOS Y MATERIALES	4.735,55
182	20/12/2017	DISEÑO DESARROLLOS E INSTALACIONES SINGULARES SL	VALLADO	3.975,88
003675	15/12/2017	TRANSPORTES ARAYA FRANQUIZ SL	MAQUINARIA Y RETIRADA ESCOMBROS	590,53
003676	15/12/2017	TRANSPORTES ARAYA FRANQUIZ SL	TRANSPORTE MATERIALES	88,58
003607	23/11/2017	TRANSPORTES ARAYA FRANQUIZ SL	MAQUINARIA Y RETIRADA ESCOMBROS	894,84
TOTAL DE GASTOS				10.285,38 €

Tercero.- Que por el Departamento se verifica la documentación justificativa de los gastos y actividades desarrolladas y se acreditan adecuados para declarar la completa justificación de los importes solicitados.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, procediendo su justificación por la Junta de Gobierno Local y con arreglo al Convenio de Subvención, la que suscribe eleva la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primero.- Declarar justificados los gastos con cargo a la subvención para mantenimiento de los elementos e infraestructura requeridas para el desarrollo de actividad de primera venta de pesca capturada o lonja en el municipio de Pájara 2017, en los importes y a los representantes de las agrupaciones que seguidamente se relacionan:

CIF	TERCERO	CANTIDAD JUSTIFICADA
G35053339	COFRADÍA DE PESCADORES- "MORRO JABLE"	10.000,00 €

Segundo.- Notificar a los interesados la justificación".

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.- Aceptar la cuenta justificativa presentada por el Patrón Mayor de la Cofradía de Morro Jable y conforme a ésta declarar justificada la subvención nominada en el presupuesto municipal de Pájara de 2017 otorgada a favor de la Cofradía de Pescadores de Morro Jable.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la Asociación 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 citada Ley 39/2015, de 1 de octubre.

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

Tercero.- Trasladar éste igualmente a los Servicios Municipales que daban conocer del mismo.

TERCERO.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.-

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

CUARTO.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.-

4.1.- 3/2019 LS – Licencia urbanística para agrupación de dos parcelas solicitada por la representación de la entidad mercantil "Canarias Turística 2000, S.L.". Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Canarias Turística 2000, S.L.**" (Rfa. Expte. 3/2019 L.S.), por el que solicita Licencia Municipal que autorice la agrupación de dos parcelas urbanas situadas en la c/ Volcán del Vayuyo nº 4 (Esquina c/ Escanfraga) de Esquinzo (T.M. Pájara) e identificadas con las referencia catastrales 9060702ES7196S0001YF y 9060701ES7196S0001BF, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

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

" ... Antecedentes

1.- El interesado solicita licencia de agrupación de dos parcelas situadas en suelo urbano, consolidadas por la edificación, con el fin de unificar la explotación de los dos complejos turísticos que en ellas están edificados.

Consideraciones

1.- La agrupación de parcelas no es un acto sujeto a licencia municipal. El legislador estatal, que es que tiene la competencia en materia del Registros de la propiedad solo habla de actos de división y segregación (art. 26.2 TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, RDLeg 7/2015, de 30 de octubre)

2.- La Ley del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias establece en su Art 275:

Parcelación

1. Tendrá la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.

2. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquella.

El artículo 330 de la misma ley establece los actos sujetos a licencia. Entre ellos no se encuentra la agrupación de parcelas.

Conclusión

La agrupación de parcelas no es un acto sujeto a licencia municipal. Se deberá realizar escritura pública ante notario para posteriormente realizar la alteración catastral y registral.

Propuesta de Resolución

A criterio de quien suscribe, **NO PROCEDE** otorgar licencia de AGRUPACIÓN para las parcelas de referencia, por no tratarse de un acto sujeto a licencia".

Vista además la diligencia emitida por la Técnico de Administración General (Sra. Soto Velázquez), donde se hace constar que "Actuación no sujeta a título o requisito habilitante. No procede la emisión de informe jurídico".

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.- Tomar conocimiento de la solicitud presentada por la sociedad "Canarias Turística 2000, S.L." y, con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos., poner en conocimiento de la misma que para formalizar la agrupación de dos parcelas urbanas situadas en la c/ Volcán del Vayuyo nº 4 (Esquina c/ Escanfraga) de Esquinzo (T.M. Pájara) e identificadas con las referencias catastrales 9060702ES7196S0001YF y 9060701ES7196S0001BF no se precisa ningún tipo de Licencia Urbanística.

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

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que adopta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 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.- 19/2018 LUM – Licencia urbanística para proyecto básico de vivienda unifamiliar tramitada a instancia de Dña. Ma Inmaculada Rodríguez Sánchez y D. Francisco Javier Lima Fernández. Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Ma Inmaculada Rodríguez Sánchez** y D. **Francisco Javier Lima Fernández**, en orden a la obtención de Licencia Urbanística para proyecto básico de vivienda unifamiliar prevista en la parcela nº 2 del Polígono D-6 del Plan Parcial "Cañada del Río", en este Término Municipal (Rfa. 19/2018 L.U.M.).

Resultando que, examinadas las distintas actuaciones obrantes en el expediente que nos ocupa, nos encontramos con que no se ha ultimado la formalización de la puesta de manifiesto del mismo por plazo legal prescrita por el artículo 342.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en el artículo 17 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, lapso de tiempo durante el que los solicitantes

podrán examinar el expediente y formular las alegaciones que consideren convenientes a sus intereses y que podrán consistir en:

- a) Ratificarse en su solicitud inicial.
- b) Desistir de la solicitud.
- c) Solicitar una estimación condicionada de la Licencia Urbanística, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

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 dejar este asunto sobre la mesa hasta la realización de dicha formalidad legal.

4.3.- 27/85 LUM – 14/86 LUM – Licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de obras de mejora, modernización y elevación de categoría a 4* de la unificación de los complejos "Rocamar" y "Garden Beach", tramitada a instancia de la representación de la entidad mercantil "Arcor Plan, S.L.". Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de "**Arcor Plan, S.L.**" (Rfa. Expte. 27/85 L.U.M. – 14/86 L.U.M.), por el que solicita Licencia Municipal para proyecto básico y de ejecución de "Mejora, modernización y elevación a 4* de la unificación de los complejos "Rocamar-Garden Beach" (27 unidades alojativas = 91 camas turísticas)", que pasará a llamarse "*Garden & Sea Boutique Lodging*" con categoría de alojamiento extrahotelero de 4*, todo ello con emplazamiento en la c/ El Sol nº 1 (Parcelas 71, 72 y 73 – Rfa. Catastral 4328601ES6042N y 4228711ES6042N) y c/ El Sol nº 8 (Parcela 75 – Rfa. Catastral 4228703ES6042) de Morro Jable (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la sociedad interesada.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Municipal (Sr. Gutiérrez Padrón), donde se enuncia lo siguiente:

" ... *Objeto*

*La presente solicitud tiene por objeto la obtención de licencia para proyecto básico y de Ejecución de PROYECTO DE MEJORA, MODERNIZACIÓN Y ELEVACIÓN A ALOJAMIENTO EXTRAHOTELERO DE 4**** DE LA UNIFICACIÓN DE LOS COMPLEJOS "ROCAMAR-GARDEN BEACH" (27 unidades alojativas, con 91 camas turísticas), cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con los proyectos básicos y de ejecución que obran en esta oficina técnica, redactados por el Arquitecto D. José Gozalo Corpa, y que se encuentran visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, fechados el 21 de noviembre de 2017, , con documentación complementaria y proyecto de ejecución de fecha 8 de enero de 2018, para el que se solicita la licencia urbanística.*

Así mismo, se ha presentado por el interesado, un Informe emitido por la Consejería de Turismo del Cabildo Insular de Fuerteventura, relativo al de cumplimiento de las condiciones

del Decreto 142/2010, de estándares turísticos, así como a la Ley 2/2013, modificada por la Ley 9/2015 para la autorización previa de obras con subida de categoría a hotel de 4*.

Antecedentes

1.- Actualmente, a raíz de la anulación del TR del Plan General de Ordenación aprobado definitivamente el 16 de diciembre de 1998, se considera como vigente, el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007. En dicho documento, las parcelas donde se sitúan los Complejos de Apartamentos "ROCAMAR" y "GARDEN BEACH", de 3***, se encuentran clasificadas como Suelo Urbano dentro del ámbito DE Morro Jable, con normativa de aplicación B-1 de uso residencial-turístico.

2.- El Gobierno de Canarias, conforme a las previsiones de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y modernización turística de Canarias, como de la ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, ha aprobado por DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, (BOC 20 de julio de 2015), el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable, (PMM).

Las parcelas donde se ubica el proyecto se ven afectadas por la nueva ordenación del PMM, al especializar el uso turístico de la misma y establecer la posibilidad de incremento de edificabilidad y ocupación conforme a las determinaciones de la normativa del PMM y conforme al planeamiento municipal vigente, sin que estos incrementos de edificabilidad puedan ser destinados a aumentar las unidades de alojamiento por encima del umbral definido por la normativa de aplicación al respecto (apartado 7 del art. 14 de la Normativa del PMM).

3.- Las parcelas donde se ubican los establecimientos extrahoteleros, denominadas como Parcela "Garden Beach" (Parcelas 71 ,72 y 73) y Parcela "Rocamar" (Parcela 75), pertenecientes al Suelo Urbano de Morro Jable, constan concedidas las licencias urbanísticas siguientes:

- **Expediente 27/1985-LUM**, Sobre esta licencia, en la agrupación de las parcelas 71, 72 y 73 del S.U. de Morro Jable, se han otorgado diferentes licencias:
 - a).- Licencia de Construcción concedida el 24 de octubre de 1985 para 20 apartamentos de una planta, denominados "Apartamentos Delphin", otorgada a Manfred Heneken, de las que se construyeron 13 apartamentos.
 - b).- Licencia de reformas y ampliación en planta alta de 12 apartamentos, concedida el 23 de julio de 1997 a Arcor Plan S.L.
 - c).- Licencia de agrupación de las parcelas 71, 72 y 73, concedida el 29 de diciembre de 1997, para crear un complejo extrahotelero denominado "Garden Beach", de 17 apartamentos adosados de dos plantas, dotado de recepción, salón social y piscina.
 - d).- Licencia de ampliación del apartamento nº 13 en planta alta y la construcción de 4 nuevos apartamentos más (situados en la parcela 71 y denominados apartamentos

Delphin), además de recepción y piscina, concedida el 16 de junio de 1998 a Arcor Plan S.L.

e).- La última licencia de primera ocupación concedida de referencia 27/1985 LUM, lo fue el 31 de julio de 1999, para 17 apartamentos adosados, zonas comunes y piscina.

La Situación del Complejo del "Garden Beach" es en la actualidad, conforme a las licencias, y expresamente recogida en la 3ª licencia 25/85 LUM:

- Superficie construida total 1.185,86 m²c (incluye todas las ampliaciones).

- Superficie computable total: 725 m²c (incluye todas las ampliaciones).

- **Expediente 14/1986-LUM**, licencia de Construcción para 10 apartamentos, de fecha 6 de junio de 1986. La Licencia de Primera ocupación fue concedida el 12 de junio de 1988. En la actualidad y de la documentación aportada en el estado actual del complejo de apartamentos, figuran 10 apartamentos con 28 plazas alojativas autorizadas.

Posteriormente hubo un reformado de proyecto, al que se concedió licencia de primera ocupación el 24 de enero de 1989 por la CMG, para un total de 10 viviendas unifamiliares adosadas.

La Situación del Complejo del "Rocamar" es en la actualidad, conforme a las licencias concedidas, la siguiente:

- Superficie construida total 510,16 m²c

- Edificabilidad computable 336,72 m²c

4.- Las parcelas 71,72 y 73 donde se ubica los apartamentos "GARDEN BEACH" Y la parcela 75 perteneciente al complejo de apartamentos "ROCAMAR", pertenecen al Suelo urbano de Morro Jable y están recogidas como parcelas de ordenanza zonal "B1", que tiene como usos permitidos el residencial en la modalidad de vivienda colectiva o alojamiento hotelero, con una superficie de parcela urbanística total unificada de 4.400,00 m², según el Planeamiento vigente.

5.- El proyecto básico y de ejecución presentado para el establecimiento extrahotelero DE 4 "GARDEN & SEA BOUTIQUE LODGING", cuenta con autorización previa del Cabildo Insular de Fuerteventura, por Resolución del Consejero Delegado de Turismo, de fecha 15 de noviembre de 2017, por la cual, se establece que el alojamiento turístico "GARDEN BEACH" cuenta actualmente con 17 apartamentos y 51 plazas alojativas autorizadas, y el alojamiento turístico "ROCAMAR" cuenta actualmente con 10 apartamentos y 28 plazas alojativas autorizadas, a las que se autoriza, mediante la Resolución del Consejero Delegado de Turismo antes mencionada para el complejo turístico que pretende obtener la cualificación de alojamiento boutique en categoría de 4*, un incremento en total de 12 nuevas plazas, lo que haría un total de 91 plazas alojativas, siempre que se dé cumplimiento al apartado b) del artículo 12 de la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril.*

6.- En la actualidad, los datos de edificabilidad en ambos establecimientos es la siguiente:

DATOS	GARDEN BEACH	ROCAMAR	TOTAL ROCAMAR GARDEN BEACH
S. construida total Aptos.	1.185,86 m2 c	510,16 m2 c	1.696,02 m2 c
S. construida (sótanos)	243,09 m2 c	39,80 m2 c	282,89 m2 c
Superficie computable	725,00 m2 c	336,72 m2 c	1.061,72 m2 c

Consideraciones

1.- El Proyecto Básico y de Ejecución presentado se encuentra firmado por el arquitecto D. José Gozalo Corpa y se compone de varios documentos de proyecto básico fechado el 14 de noviembre de 2017 (R.E. nº 10.471), con documentación complementaria y proyecto de ejecución visado el 8 de enero de 2018 (R.E. nº 119) y para el que se solicita la licencia urbanística.

2.- Supone la reforma de prácticamente todas las habitaciones de los complejos de apartamentos de "GARDEN BEACH" y "ROCAMAR", para transformarlos en una única parcela hotelera denominada Establecimiento Extrahotelero de 4* "GARDEN & SEA BOUTIQUE LODGING".

Para ello se reforma, además de las habitaciones, algunas zonas comunes del complejo Garden Beach, ya que cuenta con zonas comunes libres pero no acondicionadas para dar servicio a los clientes.

Para ello se plantea la realización de las siguientes actuaciones principales:

- Se aumenta notablemente la superficie útil de las terrazas que dan al mar.
- Se proyectan jardines privativos en continuidad de las terrazas de los apartamentos del Garden Beach. En estos jardines privativos se introducen minipiscinas spa para el uso exclusivo de los clientes de cada habitación.
- Se propone la instalación de un ascensor accesible de dos paradas, haciendo accesible las zonas nobles y comunes existentes con las que se amplían.
- Realización de obras de acondicionamiento en cuartos de servicio existente, para su uso como plazas de aparcamiento, de manera que se dé cumplimiento al estándar de equipamiento complementario del Decreto 10/2001, modificado por la Disposición Final primera del Decreto 142/2010.

3.- Consta resolución del Cabildo Insular donde se concede autorización previa al proyecto de actividad turística para Establecimiento Extrahotelero 4* "GARDEN & SEA BOUTIQUE LODGING", preceptivo para la concesión de licencia, en la que constan autorizadas

previamente 79 plazas existentes en los dos complejos, y se da la autorización previa a 12 nuevas plazas alojativas más, lo que hace un total de 91 plazas en 27 unidades alojativas.

4.- De acuerdo con las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General en vigor, así como las modificaciones introducidas en la ordenación del PGO por el PMM de Morro Jable, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- **Ordenanza de aplicación:** Ordenanza B-1 (Alojamiento Hotelero).
- **Clasificación de suelo:** Urbano –Turístico.
- **Condiciones de edificación:**
 - Condiciones de parcela:

· Parcela mínima:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
500 m ²	GARDEN BEACH: 3.140,00m ² ROCAMAR: 1.260,00 m ² TOTAL= 4.400,00 m ²	CUMPLE

· Alineaciones y rasantes: Son las de los edificios existentes.

· Línea de edificación: Es la de los edificios existentes.

- Condiciones de posición de la edificación:

· Retranqueo frontal y separación a linderos:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
> 3,00 m	> 3,00 m	CUMPLE (*)

(*) Conforme al art 8.3.9 de las normas de edificación de carácter general, las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos y separación a linderos.

- Condiciones de ocupación:

· Ocupación máxima:

NORMA (PMM)	PROYECTO	CONCLUSION
GARDEN BEACH: 40 % ROCAMAR: 40 % Total: 40 % (1.760,00 m ² c)	GARDEN BEACH: 30,12 % ROCAMAR: 38,34 % Total: 34,23 % 1.429,03m ² c)	CUMPLE

· Ocupación bajo rasante:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Sótano y semisótano	Semisótano y sótano	CUMPLE

- Condiciones de aprovechamiento:

· Edificabilidad:

EDIFICABILIDAD	NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
<p>Computable <u>Garden Beach</u> 0,30 m²/m² (PGO) 0,60 m²/m² (PMM)</p> <p><u>Rocamar</u> 0,30 m²/m² (PGO) 0,60 m²/m² (PMM)</p> <p><u>TOTAL Garden Beach-Rocamar:</u> 0,7762 m²/m²</p>	<p>TOTAL: 4.400,00 m² (0,60 m²/m²)</p>	<p>Garden Beach LICENCIAS CONCEDIDAS (0,23 m²/m²)= 725,00 m² PMM (0,60 m²/m²)= 1.884,00 m² PROYECTO 827,83 m² (INCREMENTO 102,83 m²)</p> <p>Rocamar LICENCIA CONCEDIDA (0,267 m²/m²)= 336,72 m² PMM (0,60 m²/m²)= 756,00 m² PROYECTO 558,44 m² (INCREMENTO 221,72 m²)</p> <p>TOTAL: 1.386,27 m² (0,315 m²/m²) (INCREMENTO 324,55 m²)</p>	<p>CUMPLE (*)</p>
<p>No computable Instalaciones, zonas comunes y servicios propios del hotel en sótano o semisótano, z.c. abiertas</p>	<p>No computa</p>	<p>SUPERFICIE CONSTRUIDA NO COMPUTABLE <u>Garden Beach:</u> 460,86 m² <u>Rocamar:</u> 173,44 m² TOTAL: 634,30 m²</p>	<p>CUMPLE</p>
<p>Total construido</p>	<p>---</p>	<p>2.020,57 m²</p>	

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

- Condiciones de forma:

· Altura de la línea de cornisa:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
6,50 m	< 6,50 m	CUMPLE

· Altura en plantas:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
2 plantas	2 plantas Y SEMISÓTANO	CUMPLE

· Altura libre:

ALTURA LIBRE	NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Planta Baja	3,00 – 3,50	3,00 m- 3,50 m	CUMPLE
Planta Piso	2,50 – 2,80	2,50 m	CUMPLE

- Condiciones higiénicas: CUMPLE.

- Condiciones estéticas:

· Salientes: CUMPLE.

· Vuelos: CUMPLE.

- Condiciones de uso:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Residencial-Hotelero	Hotelero	CUMPLE

- Número de camas:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
<p>Según PGO $1.320,00 \text{ m}^2\text{c} / 30 \text{ m}^2\text{c}/\text{cama} =$ 44 camas CAMAS AUTORIZADAS SEGÚN LICENCIAS CONCEDIDAS= 79 camas (55,69 $\text{m}^2\text{c}/\text{cama}$)</p> <p>Según PMM $4.400,00 \text{ m}^2\text{s} / 50 \text{ m}^2\text{s}/\text{cama} =$ 88 camas</p>	91 camas	CUMPLE

(*) De conformidad con el PMM en vigor, redactado al amparo de la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias (antes de ser modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril), establecía en el apartado b)III del artículo 12 relativo a los incentivos en materia de densidad de parcela, lo siguiente:

III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza. **No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.**

- Plazas de aparcamiento:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Según Decreto 10/2001, que regula estándares turísticos = 1 plaza cada 3 unidades alojativas $27 / 3 = 9$ plazas	10 plazas en el interior de las parcelas	CUMPLE
Según Decreto 227/1997, del Reglamento de Accesibilidad en Canarias= Reserva de 1 plaza de aparcamiento para PMR	1 plaza PMR	CUMPLE

- Superficies ajardinadas comunes, recreativas y deportivas:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Según Decreto 10/2001, que regula estándares turísticos = 9 m ² por plaza de alojamiento $91 \times 9 = 819,00$ m ²	2.294,94 m ² (zonas ajardinadas, de las que 113,52 m ² lo son de zonas recreativas-deportivas)	CUMPLE

- Requerimientos mínimos de superficie útil de unidad de alojamiento para Establecimiento Extrahotelero 4*:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
44,00 m ² por unidad de alojamiento (2 plazas)	44,84 m ²	CUMPLE
8 m ² extra por plaza de alojamiento: 52,00 m ² por unidad de alojamiento (3 plazas)	>57,68 m ²	CUMPLE
60,00 m ² por unidad de alojamiento (4 plazas)	>62,12 m ²	CUMPLE
76,00 m ² por unidad de alojamiento (6 plazas)	>77,46 m ²	CUMPLE

- Dotación mínima de agua de abasto en el interior del edificio:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Art. 8.7.17 de las Normas de Edificación del PGOU= 150 litros por plaza alojativa durante 3 días $150 \times 3 \times 91 = 40.950$ litros	No se especifica	<u>INCUMPLE</u>

5.- OBSERVACIONES:

El DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, establece en el artículo 14.7 referido a los parámetros de de ordenación aplicables a las intervenciones en el espacio privado en el Área Homogénea Ciudad Turística (AHCT), que establece:

Artículo 14.7.- Los incrementos de edificabilidad habilitados por este Plan de Modernización no podrán ser destinados a aumentar las unidades de alojamiento de los establecimientos por encima del umbral definido por la normativa de aplicación al respecto.

No obstante, tras la aprobación de la Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, una de las modificaciones que introduce en el artículo 12 deja una puerta abierta a la posibilidad de aumentar el número de plazas alojativas en aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, respetándose en estos casos el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente.

El artículo 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias modificado por la Ley 9/2015, de 27 de abril, determina lo siguiente:

En estos casos, dichos establecimientos solo podrán aumentar el número actual de plazas de alojamiento autorizadas, cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Deberá incrementarse la categoría actual del establecimiento a un mínimo de tres estrellas en el caso de establecimientos extrahoteleros y de cuatro, en el caso de hoteleros.

2. Deberán implantarse nuevos equipamientos complementarios en los establecimientos y/o mejorar sustancialmente los existentes, así como medidas tendentes a la mejora de la calidad del mismo, así como de la eficiencia energética y de gestión ambiental, de acuerdo a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

3. Deberá acreditarse el cumplimiento de los estándares turísticos fijados reglamentariamente. En este caso, no habrá posibilidad de solicitar dispensa del estándar relativo a áreas ajardinadas y zonas deportivas o recreativas. No obstante, a tales efectos, podrán computar las cubiertas de los establecimientos, que se destinen a esos usos.

El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico.

En base a lo anterior, aquellas modificaciones de la Ley 2/2013 introducidas por la Ley 9/2015, a su vez modificarán a aquellas determinaciones del PMM que no se ajusten a las mismas, toda vez que el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable se redactó conforme a una ley la 2/2013, que ha sido modificada parcialmente por la Ley 9/2015. Así lo deja claro la Disposición derogatoria única de la citada Ley 9/2015:

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.- Quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.

Por tanto, el número de las plazas alojativas que se puedan aumentar en este establecimiento serán las que determine la autorización previa del Cabildo Insular, conforme a lo estipulado en el artículo 13 de la Ley 2/2013, en lo referente a los incentivos en forma de plazas adicionales, siempre y cuando se cumpla lo estipulado en el artículo 12 b).3, modificado por la Ley 9/2015: El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico.

El proyecto presentado propone el aumento de 12 plazas alojativas respecto a las 79 que tenía autorizadas, haciendo un total de 91 plazas alojativas en Establecimiento Extrahotelero 4 "GARDEN & SEA BOUTIQUE LODGING". Este aumento de número de camas es posible, ya que no se aumenta la edificabilidad máxima permitida por el PMM, ni el número de alturas máxima permitida, ni la ocupación máxima de la parcela. Por tanto, y dado que se cumplen los parámetros urbanísticos de aplicación, el número total de camas de 91 previstas, cumple con la Normativa urbanística.*

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

- *Deberá de especificarse con claridad la ubicación y características del depósito de almacenamiento de agua para garantizar el servicio con la autonomía para 3 días (40.000 litros).*

6.- El proyecto presentado supone una actuación de renovación edificatoria, que materializa los nuevos incentivos de edificabilidad previstos en el PMM en vigor y a las determinaciones contenidas en la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril, considerándose una actuación de dotación que precisa la formalización de un convenio de gestión en el que se materialicen las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente, en función de la ordenación establecida en el PMM.

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

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

A.- El valor de referencia de la unidad de aprovechamiento de uso turístico, para esta actuación, se ha establecido en **716,89 Euros/m²** construido, debiendo ceder al Ayuntamiento el **7 por ciento** del valor del incremento de la edificabilidad que efectivamente materialicen en el nuevo proyecto, al amparo de las determinaciones que figuran en el artículo 11 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril. Dicho porcentaje es aplicable al pasar el establecimiento de uso apartamentos extrahoteleros de 2 y 3 llaves a apartamentos extrahotelero de 4 estrellas.

Por tanto, por cada nuevo **m²** de edificabilidad que se materialice como incremento de aprovechamiento, se cederán al Ayuntamiento **50,18 euros**, en concepto de cesión obligatoria y gratuita por la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el incremento de edificabilidad derivado de la ordenación urbanística del PMM, resultantes de la actuación que se propone.

B.- Igualmente para la ejecución de la actuación propuesta los propietarios deberán ceder al ayuntamiento, en cumplimiento de los deberes de cesión de suelo por la actuación de dotación, y según lo estipulado en el PMM, **0,31 m²** de suelo por cada metro cuadrado de edificabilidad que se materialice. Ante la imposibilidad de cesión de suelo, se establece la monetarización de esta cesión, para lo que se dan por válidas las previsiones de valor de la unidad de aprovechamiento del Estudio Económico Financiero del PMM. Por tanto, **por cada m² de edificabilidad nuevo que se materialice se cederán al Ayuntamiento 141,18 euros**, en concepto de cesión obligatoria y gratuita de suelo dotacional, que resultan de multiplicar $0,31 \text{ m}^2\text{s}/\text{UDA} \times 0,54 \text{ UDA}/\text{m}^2\text{s}$ (edificabilidad media homogénea del ámbito definida en el PMM) $\times 843,40$ euros, como valor asignado a la unidad de aprovechamiento por el PMM, actualizado con el incremento del IPC (2,1% a día de hoy), que según la valoración practicada se considera válido en el momento actual.

Aplicando estos valores al nuevo aprovechamiento para el Establecimiento Extrahotelero 4* "GARDEN & SEA BOUTIQUE LODGING", se obtiene:

A.- $50,18 \text{ euros}/\text{m}^2 \times 324,55 \text{ m}^2 = 16.285,92$ euros en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el incremento de aprovechamiento.

B.- $141,18 \text{ euros}/\text{m}^2 \times 324,55 \text{ m}^2 = 45.819,97$ euros en concepto de cesión obligatoria y gratuita de suelo dotacional.

C.- Además, en aplicación del Art. 11 5.c de la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril, debe exigirse en este caso la cesión de suelo correspondiente al incremento de Sistema de espacios libres, en función del incremento de camas que se realiza en el establecimiento respecto a las que contempla el PMM para la parcela en cuestión.

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

Las camas previstas por el PMM son $4.400 / 50 = 88$ plazas alojativas.

No obstante, con la entrada en vigor de la aplicación de la Ley 9/2015, de 27 de abril, el número de camas autorizadas en la parcela son las que resulte con las plazas autorizadas con las que contaba. En este caso, el establecimiento turístico contaba con 79 plazas alojativas autorizadas, según se desprende de la Resolución dictada por el Cabildo Insular el pasado 15 de noviembre de 2017.

Si a las 91 plazas alojativas que plantea el proyecto restamos las 79 con las que cuenta como autorizadas, supone que el proyecto presentado, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril, aumenta en 12 el número de plazas alojativas respecto de las establecidas por el Planeamiento, que, multiplicado **por 5 m² por plaza de nueva creación**, nos da una obligación de cesión de **60 m² de suelo para el Sistema de Espacios libres**. Teniendo en cuenta que la cesión de espacios libres de sistemas locales que se realiza con la cesión de suelo definida por el PMM, supone una proporción de cesión de espacios libres de **84,51 m² de suelo** ($0,31 \text{ m}^2\text{s}/\text{UDA} \times 0,84 \text{ EL}/\text{D} \times 324,55 \text{ UDA}$), al considerar comprendidos los correspondientes a los de espacios libres exigidos por la Ley, en aplicación del art. 137.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias (LSENC '17):

"2) Al establecer la ordenación pormenorizada, se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del plan en su conjunto. A estos efectos se computarán las reservas y los estándares establecidos en el artículo siguiente..."

Por tanto, no procede una cesión extra de espacios libres por incremento de plazas, al quedar cubierta con la cesión de suelo ya prevista por el PMM. Esta diferencia de m² de suelo de cesión para Espacios Libres, en aplicación del art. 137.2 de la Ley 4/2017, asciende a $84,51 \text{ m}^2 > \text{de } 60 \text{ m}^2$ de suelo para el Sistema de Espacios libres debido al incremento del número de plazas alojativas.

Total (A+B) = 16.285,92 + 45.819,97 = 62.105,89 €

7.- El suelo urbano donde se sitúan las parcelas pertenecientes al Establecimiento Extrahotelero 4* "GARDEN & SEA BOUTIQUE LODGING", se consideró en el PMM de Morro Jable como suelo urbano consolidado.

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

Se debe recordar que antes del comienzo de las obras, se deberá aportar reformado al Proyecto de Instalaciones del proyecto de ejecución, donde se contemple las siguientes cuestiones:

- Debe garantizarse un **almacenamiento de agua potable** de 150 litros por persona y día para un periodo de 3 días. en cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGO vigente. Para el Proyecto presentado **se requiere de una dotación de agua en el interior de la parcela de 40.000 litros (40 m³)**.
- Se deberán tener en consideración y justificar en el proyecto de ejecución el cumplimiento de las **medidas ambientales del PMM**, Art. 24 y siguientes.

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

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

Conclusión

1.- El proyecto Básico y de Ejecución presentado supone la materialización de una Actuación de Dotación de las establecidas por el PMM, por lo que previamente a la concesión de la licencia debe suscribirse el convenio de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, en que se formalice la monetarización de las cesiones y el pago de su equivalente en metálico según se ha descrito en el apartado 6 de las consideraciones de este informe.

2.- El proyecto presentado se ajusta al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de aplicación respecto del PGO vigente y PMM, salvo las cuestiones subsanables que se han indicado en las consideraciones anteriores, cuestiones que deberán estar

subsanadas y presentadas en esta Oficina Técnica antes del comienzo de las obras, mediante documentación técnica debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente, requisito sin el cual no podrá comenzarse con las obras de Reforma, renovación y ampliación.

Por tanto, desde ésta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE a la concesión de licencia urbanística al Proyecto Básico y de Ejecución presentado, con la subsanación de los reparos planteados en las consideraciones de este informe, en lo referente a la justificación del almacenamiento de agua potable en el interior del complejo.

Propuesta de Resolución

1.- En consecuencia con las consideraciones y conclusiones expuestas, procede informar favorablemente a la Licencia al Proyecto Básico y de Ejecución presentado, requiriendo la presentación de:

- Convenio urbanístico ratificado por el Pleno municipal, de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, donde se concrete la monetarización de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de dotación, y las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente, según se han definido en el apartado 6 de consideraciones del presente informe.

2.- La licencia al proyecto de Ejecución presentado podrá ser concedida, una vez sea presentados los documentos indicados en el apartado anterior, condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- Debe garantizarse un **almacenamiento de agua potable** de 150 litros por persona y día para un periodo de 3 días. en cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGO vigente. Para el Proyecto presentado **se requiere de una dotación de agua en el interior de la parcela de 40.000 litros (40 m³).**
- Se deberán tener en consideración y justificar en el proyecto de ejecución el cumplimiento de las **medidas ambientales del PMM**, Art. 24 y siguientes.
- Previamente a la presentación del proyecto de ejecución y antes del inicio de las obras, debe de acreditarse la **suficiencia de los servicios urbanos**, debiendo aportar informe favorable de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y depuración de la zona, así como documento suscrito por la empresa suministradora de energía eléctrica en donde se certifique la existencia de abastecimiento de energía eléctrica al complejo, haciendo referencia a las plazas alojativas del mismo. El informe de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua deberá hacer mención expresa a los hidrantes previstos y la capacidad de las redes para los mismos.
- Las carpinterías y **vidrios** de proyecto deben cumplir con DB-CTE SUA, (resistencia vidrios, elementos de seguridad...) así como el resto de DB que sean de aplicación.

3.- A la finalización de las obras, y para proceder a la obtención de la Licencia de Primera Ocupación del Edificio comercial, se deberá aportar la siguiente documentación:

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

RESULTANDO: Que consta en el marco del expediente GERES 364/2018 que el Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión de 21 de febrero de 2019, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar el texto del "*Convenio Urbanístico entre el Ilmo. Ayuntamiento de Pájara y la propiedad de los Apartamentos Rocamar Garden Beach*", el cual se suscribió por las partes intervinientes ("Arcor Plan, S.L." // Ayuntamiento de Pájara), con fecha 11 de abril siguiente y librándose el día 18 de abril de 2019 formales "Cartas de Pago" a la sociedad citada por el ingreso en las Arcas Municipales de las cantidades derivadas de dicho acuerdo bilateral.

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General (Sra. Soto Velázquez) obrante en el expediente que nos ocupa, donde es enuncia lo siguiente:

" ... *Antecedentes*

- *Con fechas 14 de noviembre de 2017 (R.E. nº 10.471), y de 8 de enero de 2018 (R.E. nº 119), se presenta solicitud para la obtención de licencia para proyecto básico y de Ejecución de PROYECTO DE MEJORA, MODERNIZACIÓN Y ELEVACIÓN A ALOJAMIENTO EXTRAHOTELERO DE 4**** DE LA UNIFICACIÓN DE LOS COMPLEJOS "ROCAMAR-GARDEN BEACH" (27 unidades alojativas, con 91 camas turísticas), cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, acompañada de los proyectos básicos y de ejecución que obran en esta oficina técnica, redactados por el Arquitecto D. José Gozalo Corpa, y que se encuentran visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, fechados el 21 de noviembre de 2017, , con documentación complementaria y proyecto de ejecución de fecha 8 de enero de 2018, para el que se solicita la licencia urbanística.*
- *El proyecto básico y de ejecución presentado para el establecimiento extrahotelero DE 4* "GARDEN & SEA BOUTIQUE LODGING", cuenta con autorización previa del Cabildo Insular de Fuerteventura, por Resolución del Consejero Delegado de Turismo, de fecha 15 de noviembre de 2017, por la cual, se establece que el alojamiento turístico "GARDEN BEACH" cuenta actualmente con 17 apartamentos y 51 plazas alojativas autorizadas, y el*

alojamiento turístico "ROCAMAR" cuenta actualmente con 10 apartamentos y 28 plazas alojativas autorizadas, a las que se autoriza, mediante la Resolución del Consejero Delegado de Turismo antes mencionada para el complejo turístico que pretende obtener la cualificación de alojamiento boutique en categoría de 4, un incremento en total de 12 nuevas plazas, lo que haría un total de 91 plazas alojativas, siempre que se dé cumplimiento al apartado b) del artículo 12 de la Ley 2/2013 de Renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril.*

- *El Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007, establece para la parcela donde se sitúa el proyecto la clasificación de Suelo Urbano dentro del ámbito denominado Stella Canarias.*
- *El Gobierno de Canarias, conforme a las previsiones de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y modernización turística de Canarias, como de la ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, ha aprobado por DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, (BOC 20 de julio de 2015), el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable, (PMM). La parcela donde se ubica el proyecto se ven afectadas por la nueva ordenación del PMM, al especializar el uso turístico de las mismas y establecer la posibilidad de incremento de edificabilidad y ocupación conforme a las determinaciones de la normativa del PMM.*
- *Consta la formalización del preceptivo Convenio Urbanístico, el cual fue aprobado por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Pájara en sesión celebrada el día 21 de febrero de 2019 previa tramitación reglamentaria llevada a cabo en el expediente GERES 364/2018. Igualmente consta en el expediente las certificaciones de ingreso de las cantidades por los conceptos de pago de plusvalías y monetarización de los deberes de cesión, de 16 de abril de 2019.*
- *Con fecha 12 de junio de 2018 del Técnico Municipal (Sr. Gutiérrez Padrón) informa las solicitudes en cuestión, de las que se considera extraer lo siguiente: "... El proyecto Básico y de Ejecución presentado supone la materialización de una Actuación de Dotación de las establecidas por el PMM, por lo que previamente a la concesión de la licencia debe suscribirse el convenio de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, en que se formalice la monetarización de las cesiones y el pago de su equivalente en metálico según se ha descrito en el apartado 6 de las consideraciones de este informe.- 2.- El proyecto presentado se ajusta al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de aplicación respecto del PGO vigente y PMM, salvo las cuestiones subsanables que se han indicado en las consideraciones anteriores, cuestiones que deberán estar subsanadas y presentadas en esta Oficina Técnica antes del comienzo de las obras, mediante documentación técnica debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente, requisito sin el cual no podrá comenzarse con las obras de Reforma, renovación y ampliación.- Por tanto, desde ésta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE a la concesión de licencia urbanística al Proyecto Básico y de Ejecución presentado, con la subsanación de los reparos planteados en las consideraciones de este informe, en lo referente a la justificación del almacenamiento de agua potable en el interior del complejo.- Propuesta de Resolución.- 1.- En consecuencia con las consideraciones y conclusiones expuestas, procede informar*

favorablemente a la Licencia al Proyecto Básico y de Ejecución presentado, requiriendo la presentación de: Convenio urbanístico ratificado por el Pleno municipal, de acuerdo con el Art. 16 de la normativa del PMM, donde se concrete la monetarización de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de dotación, y las cesiones obligatorias y gratuitas que exige la legislación vigente, según se han definido en el apartado 6 de consideraciones del presente informe.- 2.- La licencia al proyecto de Ejecución presentado podrá ser concedida, una vez sea presentados los documentos indicados en el apartado anterior, condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones: · Debe garantizarse un **almacenamiento de agua potable** de 150 litros por persona y día para un periodo de 3 días. en cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGO vigente. Para el Proyecto presentado **se requiere de una dotación de agua en el interior de la parcela de 40.000 litros (40 m³).**- · Se deberán tener en consideración y justificar en el proyecto de ejecución el cumplimiento de las **medidas ambientales del PMM**, Art. 24 y siguientes.- · Previamente a la presentación del proyecto de ejecución y antes del inicio de las obras, debe de acreditarse la **suficiencia de los servicios urbanos**, debiendo aportar informe favorable de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y depuración de la zona, así como documento suscrito por la empresa suministradora de energía eléctrica en donde se certifique la existencia de abastecimiento de energía eléctrica al complejo, haciendo referencia a las plazas alojativas del mismo. El informe de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua deberá hacer mención expresa a los hidrantes previstos y la capacidad de las redes para los mismos.- · Las carpinterías y **vidrios** de proyecto deben cumplir con DB-CTE SUA, (resistencia vidrios, elementos de seguridad...) así como el resto de DB que sean de aplicación.- 3.- A la finalización de las obras, y para proceder a la obtención de la Licencia de Primera Ocupación del Edificio comercial, se deberá aportar la siguiente documentación: · Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes.- · Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones, así como certificado de la empresa instaladora del ascensor a instalar, respecto a su correcta disposición y funcionamiento."

Consideraciones Jurídicas

PRIMERA.- De conformidad con el artículo 330 de la Ley 4/2017, de 13 de junio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias están sometidos a previa licencia urbanística las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes, así como las de modificación general de la fachada o el acristalamiento de terrazas existentes afectantes al conjunto de la fachada. Analizado el cumplimiento de la normativa de aplicación el proyecto presentado se ajusta al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de aplicación respecto del PGO vigente y del Plan de Modernización (PMM), condicionado a una serie de subsanaciones. El proyecto Básico y de Ejecución presentado supone la materialización de una Actuación de Dotación de las establecidas por el PMM.

La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecúa a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación.

SEGUNDA.- *De conformidad con el artículo 330.f) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (L4/17), la solicitud se enmarca en los actos sujetos a licencia urbanística.*

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

TERCERA.- *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, desarrollado en los artículos 14 a 22 Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, de los que se extrae el 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 entenderá igualmente producida la admisión a trámite, aun cuando no se declare expresamente, con la solicitud, por el órgano competente, de los informes y autorizaciones preceptivos art. 16 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre referidos), 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. (art. 17 Decreto 182/2018, de 26 de diciembre)

Procederá la **estimación condicionada** suspensivamente, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación, siempre que así lo solicite o acepte la persona interesada en el trámite de audiencia. La resolución estimatoria condicionada deberá explicitar la relación numerada de los defectos cuya subsanación opera como condición suspensiva para la eficacia de la resolución, así como el plazo y forma de acreditar su previo cumplimiento (artículo 18 y 21 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre)

- De no constar ningún informe desfavorable o, una vez cumplimentado el trámite de audiencia, requerimiento para la subsanación de proyecto, 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.

Procederá la **estimación** de la licencia, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue totalmente a la legalidad urbanística y a la normativa técnica sectorial de verificación preceptiva, sin perjuicio de que impongan al titular condiciones legales y requisitos que deban cumplirse con carácter previo al inicio, a lo largo de su ejecución y a la finalización de la misma (artículo 18 y 20 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre).

Procederá la **denegación**, cuando la actuación urbanística objeto de la solicitud contravenga la legalidad urbanística o no se haya producido la subsanación por la persona interesada pese a ser requerida para ello.

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.

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,

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

SEXTA.- *el informe técnico municipal, emitido con fecha 12 de junio de 2018 se refiere a un proyecto básico y de ejecución, por tanto, apto para la obtención de licencia urbanística e inicio de las obras que en el mismo se plantean. Analizado el cumplimiento de la normativa de aplicación se informa favorablemente en cuanto al cumplimiento de los parámetros de planeamiento establecidos tanto por el PGO vigente como con las determinaciones del Plan de Modernización (PMM), condicionado a una serie de subsanaciones.*

En dicho informe técnico de 12 de junio de 2018, favorable se establecen unos condicionantes que son transcripción de los contenidos en el informe emitido por el mismo técnico en el presente procedimiento con fecha 20 de abril de 2018, a pesar de que entre uno y otro informe por parte de la Entidad interesada se presenta documentación que subsana muchos de esos condicionantes mediante registro de entrada nº 3.744 del 24 de abril de 2018, a los que no se hace mención por el técnico municipal en su informe de 12 de junio de 2018.

Se ha verificado, tal y como consta en los antecedentes del presente informe, que el convenio suscrito es firme en vía administrativa y han sido abonados los importes de monetarización de las cesiones obligatorias y plusvalías, por lo que se ha dado cumplimiento tanto al convenio urbanístico donde se expresa que "El cumplimiento de las cesiones por los valores asignados, tendrá carácter previo al inicio de las obras de renovación propuestas." como a lo previsto en el artículo 11 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias ("...y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras" y art. 15.b) del Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo, al señalar que "Una vez que se haya abonado dicho importe, el promotor tendrá derecho a iniciar las obras previa presentación del proyecto de ejecución y previo informe de los servicios técnicos municipales".

En relación a los condicionantes previos al inicio de las obras, señalados en el apartado segundo de su propuesta de resolución, constan subsanados vista la documentación presentada mediante registro de entrada nº3.744 del 24 de abril de 2018, junto a la que se aporta declaración responsable del técnico redactor del proyecto adjuntando diversa documentación, sobre acreditación de la suficiencia de los servicios urbanos para el incremento de las plazas alojativas.

Igualmente se aporta Anexo 1 de modificación de instalaciones suscrito por Ingeniero técnico Industrial de cumplimiento de la normativa del PGOU sobre almacenamiento de agua potable, señalando la existencia de tres depósitos disponibles, de 46 m³, 23 m³ y 50 m³ (por encima del requerido de 40.000 litros (40 m³).

En dicho Anexo I, en atención al contenido del capítulo IV del PMM, se justifica el cumplimiento de las medidas medioambientales, exigidas igualmente en el informe emitido por el técnico municipal.

Por tanto los referidos condicionantes se han de considerar subsanados.

El requisito referido a subsanación de proyecto respecto a normativa técnica CB-CTE SUA, si bien en la propuesta de resolución de su informe el técnico municipal señala que debe cumplirse con carácter previo al inicio de la obra, sin mayor especificación de si el proyecto no

contempla este apartado o lo contempla pero no cumple con la citada normativa de carácter eminentemente técnica, y sin perjuicio de aclaración y mejor criterio técnico, desde un punto estrictamente jurídico el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa, de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.(art. 339.4 de la L4/17) En cualquier caso tiene carácter subsanable y consta en el anexo de condiciones bajo las que se concederá la licencia, por lo que deberá acreditarse documentalente antes del inicio de la obra y cumplirse durante la ejecución de la misma.

El resto de condicionantes deben constar en el acuerdo de concesión pero referidos a condicionantes previos a la obtención de la primera ocupación (mediante comunicación previa) y, en su caso, al ejercicio de la actividad, por lo que no son obstáculo para la estimación de la licencia.

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

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

Conclusión

*Visto cuanto antecede, el informe favorable emitido por el técnico municipal (Sr. Gutiérrez Padrón) y en base a las consideraciones jurídicas vertidas en el presente informe, se informa favorablemente la concesión de la licencia urbanística para Proyecto Básico y de Ejecución de PROYECTO DE MEJORA, MODERNIZACIÓN Y ELEVACIÓN A 4**** DE LA UNIFICACIÓN DE LOS COMPLEJOS "ROCAMAR-GARDEN BEACH". (27 unidades alojativas, con 91 camas turísticas), que pasará a llamarse "GARDEN & SEA BOUTIQUE LODGING" CON CATEGORÍA DE ALOJAMIENTO EXTRAHOTELERO DE 4*, promovida por ARCOPLAN.*

Procede la resolución estimatoria en la que, sin perjuicio de los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto, describirá, al menos por remisión, la actuación o proyecto objeto de autorización indicando los plazos máximos para el inicio y finalización de la actuación, cuando proceda y los requisitos que deberán cumplimentarse con carácter previo al inicio, durante la ejecución y a la finalización de la misma.

Se indicará, igualmente, que el otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia ...".

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Arcor-Plan, S.L." Licencia Municipal para proyecto básico y de ejecución de "Mejora, modernización y elevación a 4* de la unificación de los complejos "Rocamar-Garden Beach" (27 unidades alojativas = 91 camas turísticas)", que pasará a llamarse "*Garden & Sea Boutique Lodging*" con categoría de alojamiento extrahotelero de 4*, todo ello con emplazamiento en la c/ El Sol nº 1 (Parcelas 71, 72 y 73 – Rfa. Catastral 4328601ES6042N y 4228711ES6042N) y c/ El Sol nº 8 (Parcela 75 – Rfa. Catastral 4228703ES6042) de Morro Jable, en este Término Municipal, conforme a lo especificado en los informes técnico y jurídico anteriormente transcritos.

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

- Debe garantizarse un almacenamiento de agua potable de 150 litros por persona y día para un periodo de 3 días. en cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGO vigente. Para el Proyecto presentado se requiere de una dotación de agua en el interior de la parcela de 40.000 litros (40 m³).
- Se deberán tener en consideración el cumplimiento de las medidas ambientales del PMM (Artículo 24 y siguientes).
- Antes del inicio de las obras, debe de acreditarse la suficiencia de los servicios urbanos, debiendo aportar informe favorable de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y depuración de la zona y donde se deberá hacer mención expresa a los hidrantes previstos y la capacidad de las redes para los mismos así como documento suscrito por la empresa suministradora de energía eléctrica en donde se certifique la existencia de abastecimiento de energía eléctrica al complejo, haciendo referencia en ambos casos a las plazas alojativas resultantes de la promoción que nos ocupa.
- Las carpinterías y vidrios de proyecto deben cumplir con DB-CTE SUA, (resistencia vidrios, elementos de seguridad...) así como el resto de DB que sean de aplicación.
- Según establece el artículo 15 de la Ordenanza de Limpieza Municipal, todas las actividades que puedan ocasionar suciedad en la vía pública, cualquiera que sea el lugar en que se desarrollen y sin perjuicio de las licencias o autorizaciones que en cada caso sean procedentes, exigen de sus titulares la obligación de adoptar las medidas necesarias para evitar la suciedad en la vía pública, así como la de limpiar la parte de ella y de sus elementos estructurales que se hubieran visto afectados y la de retirar los materiales resultantes.
- Asimismo y en aras a prevenir la suciedad, quienes realicen obras en la vía pública deberán proceder a la protección de éstas mediante la colocación de elementos adecuados alrededor de los derribos, tierras y otros materiales sobrantes de obras, de forma que se impida su

diseminación y vertido de éstos fuera de la zona exacta afectada por los trabajos (Artículo 16.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).

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

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

- Situación: Parcela Catastral Urbana con Referencia completa nº 4328601ES6042N, 4228711ES6042N y 4228703ES6042N. Las parcelas citadas, en las que se asienta la

edificación con uso residencial turístico extrahotelero formada por veintisiete unidades alojativas, zonas comunes y piscina. Esta edificación da frente a la calle Punta de los Molinillos, esquina a la calle Risco Blanco, de la urbanización Bahía Calma, T. M. de Pájara.

- Naturaleza urbanística del suelo objeto de actuación: Parcela urbana sujeta a la Ordenanza Edificatoria B1, según el CAPÍTULO 10 DEL TÍTULO DÉCIMO del Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente, relativo a las CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO.
- Las parcelas en total cuentan con una superficie de suelo de 4.400 m², si bien y según Catastro tienen una superficie de parcelas de 3.443 m².
- Finalidad y uso de la construcción: Alojamiento turístico extrahotelero de 4*.
- Altura: 2 plantas sobre rasante (< 6,50 m) // 1 planta de sótano y otra en semisótano.
- Superficie edificada sobre rasante afectada por la intervención (computable): 324,55 m²
- Superficie edificada bajo rasante (no computable): ---
- Superficie Construida total: 324,55 m².
- Volumen edificado total: 975,00 m³.
- Superficie ocupada tras la intervención: 1.429,03 m² (34,23 %).
- Nº habitantes: No procede.
- Separación a linderos: La edificación está retranqueada respecto a los viales y al linderos lateral y trasero, en una longitud igual o mayor a 3,00 m.
- Fecha de caducidad de la licencia:
 - **INICIO:** Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los espacios naturales de Canarias, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de **SEIS MESES** a partir de la notificación de la resolución correspondiente. Dicha iniciación requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de tal circunstancia con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento éste que deberá incorporarse al expediente municipal.
 - **TERMINACION:** Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto el apartado 3 del artículo 347 de la Ley 4/2017, se dispone de un plazo de **DOS AÑOS**, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualquiera de los plazos anteriormente señalados sin que se hubiese solicitado prórroga por parte del interesado, se procederá a incoar expediente de declaración

de caducidad de la Licencia que nos ocupa y ello conforme a lo establecido en el apartado 6 del artículo 347 de la citada Ley 4/2017.

Cuarto.- Una vez ultimadas las obras autorizadas, emplazar a la entidad mercantil "Arcor-Plan, S.L.", para la formulación la oportuna "Comunicación Previa" de primera ocupación de éstas, que deberá venir acompañada de los siguientes documentos:

- Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes.
- Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones, así como certificado de la empresa instaladora del ascensor a instalar, respecto a su correcta disposición y funcionamiento.
- Certificados de las empresas suministradoras de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para las edificaciones ejecutadas.
- Escritura de Declaración de Obra Nueva referida al aumento edificatorio resultante de la ejecución de obras autorizadas.
- Declaración catastral relativa igualmente a dicho incremento de superficie construida.

Quinto.- Igualmente conminar a la promotora para dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada imprescindible para la realización de la actividad, todo ello conforme a las previsiones de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y otras medidas administrativas complementarias y en Reglamento que la desarrolla, aprobado por Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos y apercibirle de que sin dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa correspondientes, regulados en la legislación referida, no está legitimada la actividad de alojamiento turístico, incurriendo el promotor que desarrolle la actividad en infracción urbanística sancionable, de acuerdo con la legislación vigente y en cualquier caso, los actos de intervención administrativa vendrán precedidos de la presentación de los proyectos correspondientes, incluido el proyecto, o proyectos, que defina con precisión todas las instalaciones del complejo, de acuerdo con su reglamentación específica, no imputándose responsabilidad ninguna a la administración en caso de que las obras a las que ahora se concede licencia urbanística de obra, no sean compatibles con el cumplimiento de dicha reglamentación.

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

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

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

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

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

No se presentó, para su resolución por este órgano municipal, ningún expediente referido a instrumentos de planeamiento de desarrollo, de gestión urbanística y/o relativo a proyectos de urbanización.

SEXTO.- CEDULAS DE HABITABILIDAD.-

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

SEPTIMO.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.-

7.1.- 1/2016 V – Licencia para instalación de vado permanente, tramitada por Dña. Natalia Domínguez Jiménez. Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del informe-propuesta emitido por la Jefatura de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras para su constancia en el expediente 1/2016 V y conforme a las prescripciones del artículo 13 de la vigente Ordenanza Municipal sobre Vados y Reservas de Estacionamiento, donde se enuncia lo siguiente:

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

PRIMERO.- La Junta de Gobierno Local, en sesión de 7 de noviembre de 2016, tomó, entre otros, el acuerdo cuya parte dispositiva rezaba como sigue:

*"Primero.- Conceder a Dña. **Natalia Domínguez Jiménez** Licencia Municipal para la instalación de vado permanente de entrada y salida de vehículos desde el inmueble emplazado en la c/ Pérez Galdós nº 57 de Morro Jable, en este Término Municipal, autorizando la reserva de 4,80 metros de la citada vía pública, sujetando la efectividad de la presente Licencia al cumplimiento de los siguientes condicionantes:*

- ***El vado deberá tener como máximo 4,80 metros, situado de forma que facilite, lo mejor posible, las maniobras de entrada y salida.***
- ***El bordillo se pintará de color amarillo.***
- ***En el acceso a la finca se instalará, a cada lado y a una altura de 1,80 metros, un rectángulo metálico, con fondo blanco, de 30 centímetros de ancho por cincuenta centímetros de alto, en el que esté pintado un disco de prohibido estacionar de 25 centímetros de diámetro, con una flecha cuya punta señale hacia el acceso a la finca. Debajo de este disco pintado se indicará la reseña "VADO PERMANENTE" y bajo la misma la indicación "Nº" y el número del vado, todo con letras perfectamente legibles.***
- ***Se aportará fotocopia compulsada de la cédula de habitabilidad de la vivienda en el plazo de un mes a computar desde el siguiente a aquél en el que se practique la notificación del presente acuerdo.***
- ***Posteriormente a la instalación de un extintor de polvo seco junto a la puerta que comunica con la vivienda, o en caso de no existir ésta, junto a la puerta del garaje, se aportará un certificado de recarga de la empresa suministradora, en virtud del apartado 1.f) del artículo 12 de la citada Ordenanza.***

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la interesada, (...)

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

SEGUNDO.- Según consta en el expediente de su razón, con fecha 30 de noviembre de 2016 se practicó notificación del referido acuerdo a la Sra. Domínguez Jiménez y, previo requerimiento cursado al efecto, con fecha 12 de abril de 2019 (R.E. nº 5068) la interesada presenta diversa documentación en orden a dar cumplimiento a los condicionantes antes enunciados.

TERCERO.- Consta en el presente procedimiento la emisión, con fecha 6 de marzo del presente año, de informe policial donde respecto a dicha observancia de condicionantes, se enuncia que girada visita al lugar se puede comprobar que efectivamente se ha cumplido con los condicionantes requeridos al respecto de las medidas y señalización del vado autorizado.

CUARTO.- Esta Jefatura por su parte ha comprobado los documentos aportados por la interesada, constatando la existencia de Cédula de Habitabilidad otorgada por la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión de 12 de mayo de 2003, en el marco del expediente municipal referencia 9/97 L.U.M. así como la formalización con la empresa "Crimera Fuerteventura, S.L." de contrato de revisión, verificación y mantenimiento del extintor colocado en el garaje de la c/ Pérez Galdós nº 57 de Morro Jable (T.M. Pájara).

B.- CONSIDERACIONES.-

PRIMERO.- 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.

SEGUNDO.- El informe policial obrante en el mismo se ha emitido en sentido favorable al cumplimiento de condicionantes establecidos en la autorización municipal formalizada, habiéndose aportado además la documentación igualmente solicitada y por tanto no cabría sino confirmar tal extremo.

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Dar por cumplidos los condicionantes requeridos a Dña. Natalia Domínguez Jiménez en la Licencia Municipal 1/2016 V que le fue otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión de 7 de noviembre de 2016, y que amparaba la instalación de vado permanente de entrada y salida de vehículos desde el inmueble emplazado en la c/ Pérez Galdós nº 57 de Morro Jable (T.M. Pájara), autorizando la reserva de 4,80 metros de la citada vía pública, conforme a lo especificado anteriormente.

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

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

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

Primero.- Dar por cumplidos los condicionantes requeridos a Dña. Natalia Domínguez Jiménez en la Licencia Municipal 1/2016 V que le fue otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión de 7 de noviembre de 2016, y que amparaba la instalación de vado permanente de entrada y salida de vehículos desde el inmueble emplazado en la c/ Pérez Galdós nº 57 de Morro Jable (T.M. Pájara), autorizando la reserva de 4,80 metros de la citada vía pública, conforme a lo especificado anteriormente.

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

de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

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

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

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

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

7.2.- 10/2018 V – Licencia para instalación de vado permanente, peticionada por D. Manuel Dacosta Calviño. Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del expediente 10/2018 V tramitado a instancia de D. **Manuel Dacosta Calviño** a través de solicitud presentada con fecha 24 de septiembre pasado (R.E. nº 9882), a través de la que interesaba que se le autorizase la instalación de un vado permanente que permita la entrada y salida de vehículos a través de la acera hasta plaza de estacionamiento abierta situada en la c/ Pérez Galdós nº 2 (Puerta 13) de Morro Jable, en este Término Municipal.

RESULTANDO: Que mediante Decreto de la Alcaldía registrado en el Libro Municipal de Resoluciones y Decretos con fecha 11 de diciembre de 2018 y número de orden 3968, se requiere al interesado la mejora de su solicitud inicial, lo cual formaliza con fecha 21 de febrero siguiente (R.E. nº 2350), completándose así el soporte documental adecuado para la tramitación que nos ocupa.

RESULTANDO: Que con fecha 27 de febrero de 2019 por esta Jefatura se requiere a la Policía Local el oportuno informe, el cual se emite el día 7 de marzo siguiente, poniéndose de manifiesto que resulta viable el otorgamiento de la Licencia Municipal peticionada por el Sr. Dacosta Calviño.

RESULTANDO: Que el día 10 de mayo de 2019 se le hace entrega al Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Díaz Buenestado) el requerimiento de emisión de informe técnico preceptivo para

resolver la solicitud de autorización municipal que nos ocupa, el cual es emitido con idéntica fecha y en el que se enuncia lo siguiente:

“ ... Consideraciones

1.- Según el 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.- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3.- Ordenanza Municipal sobre vados y reservas de estacionamiento, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia el 4 de febrero de 2005 y entrada en vigor 15 días hábiles de su publicación. En concreto los artículos 10 y 17.

ARTÍCULO 5 - CLASES DE AUTORIZACIONES

a) Vados de uso permanente, que serán aquellos que puedan utilizarse durante todas las horas del día, todos los días del año. Como norma general, los vados de uso permanente quedarán destinados exclusivamente para garajes, y junto a los mismos no se permitirá el establecimiento de vehículo alguno, ni siquiera el de su titular.

ARTÍCULO 10.- CONDICIONES QUE DEBEN REUNIR EL VADO

2.- La señalización de los vados permanentes será la siguiente:

a) El bordillo se pintará de color amarillo.

b) Asimismo, con objeto de reforzar la señalización del vado, el titular, si lo desea, podrá pintar en la calzada un rectángulo con línea amarilla de 10 centímetros, cuya longitud sea la del vado y de un ancho de 1,80 metros.

c) En el acceso a la finca se instalará, a cada lado y a una altura de 1,80 metros, un rectángulo metálico, con fondo blanco, de 30 centímetros de ancho por 50 centímetros de alto, en el que esté pintado un disco de prohibido estacionar de 25 centímetros de diámetro, con una flecha cuya punta señale hacia el acceso a la finca. Debajo de este disco pintado se indicará la reseña "VADO PERMANENTE", y bajo la misma la indicación "Nº" y el número del vado, todo con letras perfectamente legibles.

ARTÍCULO 17.- MANTENIMIENTO DEL VADO.

1.- El titular de la autorización está obligado a realizar en el vado todas las obras, de cualquier clase, que tengan por objeto el mantenimiento y adecuación al uso común de la vía pública, siendo a costa del mismo las reparaciones y modificaciones que con este fin ordene el Ayuntamiento.

2.- El mantenimiento del vado en las condiciones adecuadas, corresponde al titular de la autorización que deberá velar para que se ajuste en todo momento a lo establecido.

3.- El otorgamiento de las autorizaciones reguladas en el artículo 9, determinará la obligación de sus titulares a reparar los daños que hubieran podido causarse en calzada o acera.

4.- En caso de incumplimiento por parte del titular de las condiciones a que se refieren los artículos 10 y 11 de la presente ordenanza, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de los trabajos necesarios para la adecuación del vado, resarcándose de los gastos ocasionados.

Propuesta de Resolución

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

1).- El vado deberá tener como máximo 2,65 metros, situado de forma que facilite, lo mejor posible, las maniobras de entrada y salida.

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

3).- En el acceso a la finca se instalará, a cada lado y a una altura de 1,80 metros, un rectángulo metálico, con fondo blanco, de 30 centímetros de ancho por cincuenta centímetros de alto, en el que esté pintado un disco de prohibido estacionar de 25 centímetros de diámetro, con una flecha cuya punta señale hacia el acceso a la finca. Debajo de este disco pintado se indicará la reseña "VADO PERMANENTE" y bajo la misma la indicación "Nº" y el número del vado, todo con letras perfectamente legibles. Debido a las características del acceso, la mejor situación de los discos citados, es en la acera adyacente al bordillo, en los muros extremos del acceso al garaje en la planta sótano ...".

Visto el informe 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, donde se enuncia lo siguiente:

"(...) B.- CONSIDERACIONES.-

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

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Conceder a D. Manuel Dacosta Calviño Licencia Municipal para la instalación de vado permanente de entrada y salida de vehículos a través de la acera desde el inmueble emplazado en la c/ Pérez Galdós nº 2 (Puerta 13) de Morro Jable (T.M. Pájara), autorizando la reserva de 2,65 metros de la citada vía pública, conforme a lo especificado anteriormente.

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

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

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

Primero.- Conceder a D. Manuel Dacosta Calviño Licencia Municipal para la instalación de vado permanente de entrada y salida de vehículos a través de la acera desde el inmueble emplazado en la c/ Pérez Galdós nº 2 (Puerta 13) de Morro Jable (T.M. Pájara), autorizando la reserva de 2,65 metros de la citada vía pública, conforme a lo especificado anteriormente.

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

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

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

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

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

OCTAVO.- PROYECTOS DE OBRAS Y SERVICIOS MUNICIPALES.-

Único.- 3/2015 I – Proyecto “Colocación de automatismos y mejora red de riego de Solana Matorral” promovido por esta Corporación Local. Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del expediente tramitado por esta Corporación Local en orden a la ejecución de las obras descritas en el proyecto técnico denominado “*Colocación de automatismos y mejora de red de riego de Solana Matorral*” y que se promueve en distintos puntos del ámbito de Solana Matorral, en este Término Municipal (Rfa. Expte. 3/2015 I).

Visto el informe preceptivo obtenido de la Unidad de Carreteras del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura como consecuencia de la afección de dichas obras a la Carretera FV-2, emitido en sentido favorable condicionado.

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

“ ... Objeto

La presente solicitud tiene por objeto la obtención, de informe de proyecto denominado “Colocación de automatismos y mejora de la red de riego de Solana del Matorral”, en Morro Jable-Solana Matorral, de acuerdo con la documentación técnica redactada por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas municipal D. Oscar Rodríguez Hernández, fechado en noviembre de 2015, cuyo promotor es el propio Ayuntamiento de Pájara.

Antecedentes

1.- Actualmente, a raíz de la anulación del TR del Plan General de Ordenación aprobado definitivamente el 16 de diciembre de 1998, se considera como vigente, el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007, y en la que se recoge la zona objeto de actuación clasificada como Suelo Urbano dentro del ámbito de Solana del Matorral, calificado como viario público, correspondiéndose con la Avenida del Saladar, tramo urbano de la carretera de interés general FV-2.

Consideraciones

1.- El proyecto describe las obras que se pretenden realizar para la colocación de una nueva tubería de impulsión de agua de riego, desde la depuradora ubicada en Valluelo de Los Burros, a la red existente en la entrada de Morro Jable. Las obras suponen la realización de zanjas, colocación de tuberías y valvulería, con la posterior reposición de los pavimentos y servicios afectados. Se realizará además la colocación de automatismos en zonas ajardinadas existentes con arquetas prefabricadas, sobre la red existente.

Las obras se consideran complemento del Sistema General de Abastecimiento de agua de riego del núcleo urbano de Morro Jable y Solana Matorral.

2.- En referencia al cumplimiento del Plan General de Ordenación del Municipio de Pájara, hay que indicar que las redes de infraestructura proyectadas se sitúan en el subsuelo de espacios libres públicos, donde se considera que están permitidos el trazado de infraestructuras de servicios necesarias para ejecución de los servicios generales. La nueva canalización prevista se coloca paralela al tramo urbano de la carretera de interés regional FV-2, en su franja de Dominio Público, así como afecta en parte al cauce del Barranco de Valluelo de Los Burros.

3.- Las actuaciones definidas, según se indica en el proyecto, no afectan al Espacio Natural protegido del Sitio de Interés Científico de la Playa del Matorral, eliminándose del mismo los automatismos que pudieran localizarse en las zonas interiores al Espacio Natural. Por tanto, se estima que no se afecta al Espacio Natural protegido y, en cumplimiento con lo establecido en la Ley 14/2014, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, no es precisa la evaluación de impacto ambiental del proyecto, actuándose en zonas clasificadas como suelo Urbano por el PGO vigente.

4.- Respecto a la titularidad del suelo se considera que los terrenos afectados forman parte del Dominio Público del tramo urbano de la Carretera de Interés Regional FV-2, Avenida del Saladar, así como del Dominio público Marítimo terrestre, y que los mismos se consideran aptos para el trazado de infraestructuras de servicios de agua de riego.

5.- El proyecto afecta a la carretera de interés regional FV-2, a su paso por la zona urbana de Morro Jable, realizándose cruces de carretera y canalizaciones muy cercanas a la vía, por lo que ha sido tramitado y obtenido informe favorable condicionado de la Unidad de Carreteras del Cabildo Insular, remitido por la Consejera delegada de Obras Públicas, Carreteras Patrimonio y Régimen Interior, con fecha 15 de enero de 2016. Los condicionantes del informe del Cabildo Insular que obra en el expediente deberán transcribirse en la resolución municipal por la que se apruebe el proyecto.

6.- Un tramo de la canalización definida en proyecto afecta al cauce del Barranco de Valluelo de Los Burros, por lo que, en cumplimiento de la Ley de Aguas de Canarias, se deberá obtener la autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, al poderse considerar este cauce de barraco como dominio público hidráulico.

7.- Respecto al cumplimiento del RD 3/2011 de Contratos del Sector Público, el proyecto contiene documentación suficiente para la descripción de la obra completa, memoria, pliego de prescripciones técnicas, estado de mediciones y precios unitarios y descompuestos y Estudio Básico de Seguridad y Salud. No se aporta estudio geotécnico de los terrenos donde se localizan las obras, al no considerarse necesario dada las características de las mismas.

Conclusión

El proyecto presentado Cumple con las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación del municipio de Pájara, por lo que desde esta oficina técnica se informa

FAVORABLEMENTE el proyecto presentado, condicionado al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- *Cumplimiento de los condicionantes establecidos en el informe de la sección de carreteras del Cabildo Insular de Fuerteventura, que deberán transcribirse en la resolución por la que se apruebe el proyecto.*
- *Autorización del Consejo Insular de Aguas, para la parte de la canalización que afecta al Barranco del Valluelo de Los Burros.*
- *Se deberá condicionar la ejecución de las obras definidas en el proyecto al cumplimiento de las siguientes cuestiones:*
 - *Las emisiones de polvo asociadas a las obras, debidas a los movimientos de tierra, deberán ser eficazmente corregidas mediante el riego de las superficies expuestas. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.*
 - *Se vigilará, previamente a la realización de las obras que no se afecta a especies naturales protegidas ni se ponen en peligro ejemplares de reptiles u otras especies existentes en la zona, procediendo en ese caso a su reubicación, previa comunicación al departamento de medio ambiente del Cabildo Insular.*
 - *En todo momento se evitará afectar al espacio exterior al estrictamente delimitado por las acciones proyectadas. Se velará especialmente el no invadir con acopios de tierras o materiales, y el tránsito de vehículos y maquinaria para la realización de las obras se realizará a través de las vías existentes, evitando el tráfico o la estancia sobre áreas externas a la superficie delimitada por el Proyecto.*
 - *Una vez finalizadas las obras, no deben quedar restos e indicios de las mismas, efectuándose la restauración de todos o aquellos sectores externos a la superficie que hubiesen quedado por accidentes afectados.*
 - *Las redes proyectadas deben quedar completamente enterradas e integradas dentro del espacio libre donde se ubican, acondicionando correctamente la superficie de las zonas afectadas y reponiendo las cualidades originales del acabado superficial existente que corresponda en cada caso.*

Propuesta de Resolución

En consecuencia con lo anteriormente expuesto, procederá la aprobación del proyecto denominado "Colocación de automatismos y mejora de la red de riego de Solana del Matorral", con sujeción a los condicionantes indicados en el apartado de conclusiones precedente, una vez sea obtenida la autorización del Consejo Insular de Aguas ...".

RESULTANDO: Que mediante Decreto de la Alcaldía nº 292/2016, de 26 de enero, se dictaminó favorablemente dicha iniciativa y se interesó del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura la concesión de la oportuna autorización sectorial a nuestro favor, la cual se recibe en el Registro General de esta Corporación con fecha 15 de marzo de 2019 (R.E. nº 3581) y en la que establecen ciertas condiciones de obligado cumplimiento.

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

" ... Antecedentes

Primero.- Con fecha 26 de enero de 2016, el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) emite informe el que se concluye lo siguiente: " (...) Respecto al cumplimiento del RD 3/2011 de Contratos del Sector Público, el proyecto contiene documentación suficiente para la descripción de la obra completa, memoria, pliego de prescripciones técnicas, estado de mediciones y precios unitarios y descompuestos y Estudio Básico de Seguridad y Salud. No se aporta estudio geotécnico de los terrenos donde se localizan las obras, al no considerarse necesario dada las características de las mismas.- El proyecto presentado Cumple con las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación del municipio de Pájara, por lo que desde esta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE el proyecto presentado, condicionado al cumplimiento de las siguientes cuestiones: · Cumplimiento de los condicionantes establecidos en el informe de la sección de carreteras del Cabildo Insular de Fuerteventura, que deberán transcribirse en la resolución por la que se apruebe el proyecto.- · Autorización del Consejo Insular de Aguas, para la parte de la canalización que afecta al Barranco del Valluelo de Los Burros.- · Se deberá condicionar la ejecución de las obras definidas en el proyecto al cumplimiento de las siguientes cuestiones: (...) En consecuencia con lo anteriormente expuesto, procederá la aprobación del proyecto denominado "Colocación de automatismos y mejora de la red de riego de Solana del Matorral", con sujeción a los condicionantes indicados en el apartado de conclusiones precedente, una vez sea obtenida la autorización del Consejo Insular de Aguas".

Segundo.- Mediante Decreto de la Alcaldía nº 292/2016, de 26 de enero, dictamina favorablemente el proyecto, en los términos expuestos en el citado informe técnico requiriendo del Consejo Insular de Aguas, la preceptiva autorización por efectuar a barranco.

Tercero.- El 15 de marzo de 2019 (RE nº 3.581), tiene entrada en este Ayuntamiento la Resolución del Vicepresidente del Consejo Insular de Aguas de fecha 14/03/2019 por la que se concede autorización para la ejecución de la obra hidráulica en Dominio Público Hidráulico y zonas de servidumbre correspondiente al proyecto " Colocación Automatismos y Mejora Red de riego Solana Matorral", sujeta a una serie de condicionantes, que deberán constar expresamente en el acuerdo de aprobación del proyecto.

Por tanto, aparecen en el expediente todas las autorizaciones previas exigibles de las Administraciones afectadas y se han subsanado los condicionantes a los que se sujetaba el dictamen favorable del proyecto.

Consideraciones Jurídicas

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

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

Segunda.- los órganos de contratación deberán solicitar un informe de las correspondientes oficinas o unidades de supervisión de los proyectos encargadas de verificar que se han tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario así como la normativa técnica que resulten de aplicación para cada tipo de proyecto, añadiéndose en la actualidad que la responsabilidad por la aplicación incorrecta de las mismas en los diferentes estudios y cálculos se exigirá de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 233 de la presente Ley de Contratos del Sector Público.

En los proyectos de presupuesto base de licitación inferior al señalado por la ley, el informe tendrá carácter facultativo, salvo que se trate de obras que afecten a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra en cuyo caso el informe de supervisión será igualmente preceptivo.

Conclusión

Desde el punto de vista jurídico, en el trámite de supervisión del proyecto para su aprobación por el órgano competente, procede informar favorablemente el proyecto presentado para su traslado al Departamento de Contratación a los efectos consiguientes. Cumple con las determinaciones urbanísticas aplicables y cuenta con la autorización previa exigible del Consejo Insular de Aguas y con el informe previo favorable emitido por la Sección de Carreteras del Cabildo Insular de Fuerteventura. Los condicionantes establecidos por ambos organismos deberán transcribirse en la resolución por la que se apruebe el proyecto.

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

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de 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.- Aprobar la ejecución del proyecto técnico denominado "*Colocación de automatismos y mejora de red de riego de Solana Matorral*", redactado por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas Municipal D. Óscar Rodríguez Hernández, cuya ejecución promueve esta Corporación Local distintos puntos del ámbito de Solana Matorral, en este Término Municipal, todo ello conforme a lo especificado anteriormente en los informes técnico y jurídico transcritos y con observancia expresa de los condicionantes enunciados en los pronunciamientos sectoriales previos obtenidos respecto de la presente actuación:

- 1) Extraídos del informe favorable condicionado de la Unidad de Carreteras del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura:
 - El cruce subterráneo se realizará en el PK 86+380 de la Carretera FV-2 y estará formado por el doble de pasatubos de los utilizados, de los que al menos la mitad deben quedar libres para futuras ampliaciones.
 - La profundidad mínima de la zanja en el cruce deberá ser tal como mínimo la parte superior de la conducción esté a 90 cm de la rasante de la carretera. El precorte del asfaltado que se realizará mediante radial. La zanja bajo la calzada de la carretera se rellenará en su totalidad con hormigón en masas excepto los 100 últimos centímetros que se rellenarán de aglomerado asfáltico tipo AC16 surf S o AC16 surf D, dispuesto en dos capas, compactados por medios mecánicos.
 - Todos los materiales que intervengan en la ejecución de las obras, se depositarán fuera de la carretera y donde se entorpezca la funcionalidad de cualquiera de sus elementos, exigiéndose una completa limpieza al finalizar la obra.
 - Las canalizaciones paralelas se ejecutarán por la margen derecha de la Carretera FV-2, entre los PK 86 + 080 al PK 86 + 380, lo más alejado posible de la carretera.
 - En los extremos de los cruces subterráneos se ejecutarán arquetas de registro, fuera de la zona de dominio público de las carreteras.
 - Los trabajos de apertura de la zanja en la carretera y sus márgenes se desarrollarán extremando las debidas precauciones para no dañar las existentes, realizándose catas para localizar las canalizaciones.
 - Deberán colocarse, durante la ejecución de las obras, las señales de tráfico y medidas de protección reglamentaria que determina la Norma 8.3.I.C. de Carreteras, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 31 de agosto de 1987 (BOE nº 224) garantizando así la seguridad de los operarios de las mismas y de los usuarios de la carretera.
 - Deberá ponerse en conocimiento de la Unidad de Carreteras del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, la fecha de comienzo de la obra objeto del presente informe, con tres días hábiles de antelación como mínimo.
 - Será de cuenta del promotor de las obras todos los gastos relacionados con las mismas y responsable de la seguridad vial, así como contar con los permisos de los propietarios

de los terrenos por donde pasan las canalizaciones. Antes del inicio de las obras deberán haberse entregado copia autenticada en la Unidad de Carreteras.

- Una vez terminada la obra el titular o promotor de las obras será el responsable de la limpieza y de la restitución de cuantos desperfectos se hayan producido en la zona de influencia de la carretera como consecuencia de la realización de las obras.
- 2) Incorporados a la autorización administrativa concedida a favor de esta Corporación Local por el Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura:
- La autorización se concede en precario sin perjuicio de terceros y dejando a salvo el derecho de propiedad, siendo el titular responsable de los daños que pudieran producirse con motivo de dichas obras, y sin perjuicio de la resolución del expediente de deslinde administrativo que pueda incoarse en el CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE FUERTEVENTURA.
 - Las obras que se autorizan son las definidas en el proyecto que sirve de base al expediente, denominado **"COLOCACIÓN AUTOMATISMOS Y MEJORA RED DE RIEGO SOLANA MATORRAL"**, de noviembre 2015, suscrito por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas Don Óscar Luis Rodríguez Hernández, **afectadas por el DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO y zonas de servidumbre del Bco. Valluelo Los Burros**, en el punto de coordenadas aproximadas UTM X=564.346, Y=3.103.041, referidas a la cartografía de Grafcan 2009 (E:1:5.000), **debiendo instalarse la conducción (PEAD de DN-125 mm y PN-16 Atm.) en zanja de profundidad tal que se garantice una distancia mínima de 1,20 m desde la rasante primitiva del cauce afectado a la generatriz superior de la tubería**, formando un prisma de hormigón en masa, por lo que se deberá disponer de los oportunos pasatubos (DN-200 mm), dejando uno de reserva para el paso de una nueva conducción o reparación de la existente.
 - Como **actuación complementaria**, se deberá acondicionar el lecho del tramo de cauce público afectado mediante el replanteo y distribución del material de avenida acumulado en zonas próximas a sus márgenes, **al objeto de recuperar sus rasantes y pendientes naturales, sin que dicha actuación implique extracción alguna de áridos**.
 - Al objeto de **evitar contaminación debido a fugas**, y en caso de que existan próximas conducciones de agua de abasto, la conducción que se autoriza deberá instalarse de forma que en todo su recorrido se mantenga, como mínimo, una distancia horizontal de 1,50 m entre generatrices externas más próximas de ambas conducciones, debiendo ubicarse la correspondiente al agua depurada/regenerada a cota inferior (conducción de agua de abasto por encima de la generatriz superior de la conducción de agua depurada/regenerada).

En todo caso, la red de riego que se autoriza deberá separarse de otras líneas de servicio preexistentes debidamente autorizadas, al objeto de evitar conflictos de mantenimiento o sustitución.

- En el supuesto de resultar necesario realizar cruces con obras de drenaje transversal de carreteras, deberán ejecutarse enterrados y entubados con tubos de PVC o similar de diámetros adecuado, debiendo, finalmente, reponerse la solera con hormigón a las condiciones preexistentes.
- Cualquier **variación en las obras o instalaciones** afectas a la conducción que se autoriza, así como la ejecución de obra nueva o instalaciones no contempladas en el proyecto referido en la condición 2ª o en la presente autorización, precisarán de nueva autorización administrativa.
- Las instalaciones existentes que fueran afectadas por la infraestructura hidráulica autorizada se repondrán a su anterior estado por cuenta del titular de la autorización.
- Asimismo, deberán respetarse, o en su caso reponerse, caminos, caños y otros derechos preexistentes, siendo el titular de la autorización responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a intereses público o privados como consecuencia de las obras autorizadas.
- Deberá **comunicarse por escrito**, y al menos con **TRES (3) DÍAS** de antelación, **la fecha de inicio y finalización de los trabajos**, al objeto de que los mismos puedan ser inspeccionados por personal adscrito al CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE FUERTEVENTURA.

En cualquier caso, antes de comenzar la ejecución de la zanja para la conducción que se autoriza, deberá **replantearse la traza de la misma mediante marcas claramente visibles**, al objeto de su supervisión por personal técnico adscrito al CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE FUERTEVENTURA.

- Una vez terminados los trabajos, el **cauce y zonas de servidumbres afectadas deberán quedar en buen estado de limpieza**, quedando terminantemente prohibido el acopio de materiales y el vertido de escombros, siendo responsable el titular de la autorización de los daños y perjuicios que como consecuencia de los mismos pudieran originarse.
- Las **instalaciones temporales de clasificación y acopio** que se requieran deberán ubicarse fuera el DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, pudiendo depositar temporalmente el material en las zonas de servidumbre de los predios ribereños, debiendo retirar dichas instalaciones y todo el material sobrante una vez expire el plazo otorgado para la ejecución de los trabajos.
- Las obras autorizadas serán dirigidas por personal técnico competente, pudiendo el CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE FUERTEVENTURA introducir, durante la ejecución de las mismas, aquellas modificaciones puntuales que se estimen oportunas para mejorar las condiciones de desagüe del cauce afectado.
- El plazo para la ejecución de los trabajos es de **TRES (3) MESES**, contados a partir del día siguiente a la fecha del acta de comprobación de replanteo, la cual deberá ser

comunicada al CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE FUERTEVENTURA a los efectos oportunos.

Finalizadas las obras, y en el plazo de **UN (1) MES**, deberá remitirse al CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE FUERTEVENTURA informe técnico expedido por el **Facultativo Director** que describa las obras efectivamente ejecutadas, incluyendo la traza final de las conducciones a efectos de planificación y control.

- El titular de la autorización **queda obligado a conservar la instalación autorizada en perfecto estado de funcionamiento**, velando especialmente por el cumplimiento de las cláusulas de este condicionado, realizando a su consta las reparaciones que sean precisa. En cualquier caso, cuando razones técnicas así lo aconsejen, el CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE FUERTEVENTURA podrá ordenar que se realicen pruebas o análisis de control en dicha instalación.
- Se deberá **abonar** en concepto de ocupación temporal del DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO el **canon anual** mínimo establecido de **6,01 €/año**. Este canon podrá ser revisado anualmente.
- El plazo máximo por el que se otorga la presente autorización administrativa de conducción en cauce público es de **VEINTICINCO (25) AÑOS**, contados a partir del día siguiente al certificado fin de obra. Antes de la finalización de dicho plazo el titular deberá instar la renovación de la autorización, la cual será otorgada siempre y cuando concurren las circunstancias precisa para ello. Asimismo, una vez extinguida la autorización el titular deberá reponer el cauce público a su estado primitivo.
- En cualquier caso, **la presente autorización de instalación y ocupación temporal del DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, en lo que a la conducción de aguas depuradas/regeneradas se refiera, no incluye la autorización o concesión del CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE FUERTEVENTURA para la reutilización de las aguas residuales depuradas/regeneradas a transportar**, regulada por el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el Régimen Jurídico de la Reutilización de las Aguas Depuradas, que requiere además de un informe previo con carácter vinculante de las autoridades sanitarias, **por lo que el usuario de dicho recurso hídrico deberá atender a la resolución que esta Administración hidráulica acuerde sobre Expte. nº 04/17-RAD.**
- El **cambio de titularidad** de la infraestructura que se autoriza deberá ser comunicado al CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE FUERTEVENTURA, por escrito y al menos con **QUINCE (15) DÍAS** de antelación, a los efectos oportunos.
- La autorización es independiente de las que deban obtenerse de otros Organismos o Corporaciones.
- La autorización se presentará cuando fuera solicitada por personal dependiente del CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE FUERTEVENTURA.

- Caducará esta autorización por incumplimiento de una cualquiera de las anteriores condiciones.
- 3) Expresados en el informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz)
- Las emisiones de polvo asociadas a las obras, debidas a los movimientos de tierra, deberán ser eficazmente corregidas mediante el riego de las superficies expuestas. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.
 - Se vigilará, previamente a la realización de las obras que no se afecta a especies naturales protegidas ni se ponen en peligro ejemplares de reptiles u otras especies existentes en la zona, procediendo en ese caso a su reubicación, previa comunicación al departamento de medio ambiente del Cabildo Insular.
 - En todo momento se evitará afectar al espacio exterior al estrictamente delimitado por las acciones proyectadas. Se velará especialmente el no invadir con acopios de tierras o materiales, y el tránsito de vehículos y maquinaria para la realización de las obras se realizará a través de las vías existentes, evitando el tráfico o la estancia sobre áreas externas a la superficie delimitada por el Proyecto.
 - Una vez finalizadas las obras, no deben quedar restos e indicios de las mismas, efectuándose la restauración de todos o aquellos sectores externos a la superficie que hubiesen quedado por accidentes afectados.
 - Las redes proyectadas deben quedar completamente enterradas e integradas dentro del espacio libre donde se ubican, acondicionando correctamente la superficie de las zonas afectadas y reponiendo las cualidades originales del acabado superficial existente que corresponda en cada caso.

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

- Presupuesto de ejecución material: 28.157,10 €
- Gastos Generales: 3.660,42 €
- Beneficio Industrial: 1.689,43 €
- Presupuesto de ejecución por contrata: 33.506,95 €
- IGIC: 2.345,49 €

- Presupuesto de ejecución por contrata con IGIC: 35.882,44 €

Tercero.- Nombrar director facultativo de las obras citadas al Ingeniero Técnico de Obras Públicas Municipal D. Oscar Rodríguez Hernández, técnico redactor del proyecto aprobado, quien tendrá encomendadas las tareas inherentes a este cargo y designándole igualmente coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de las obras a llevar a cabo, teniendo asignadas igualmente las tareas señaladas en el artículo 9 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

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

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

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

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

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

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

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

DECIMO.- CONVENIOS DE COLABORACION.-

No se trajo, para su aprobación por este órgano municipal, ningún convenio de colaboración.

UNDECIMO.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.-

11.1.- 3/2014 DU – Expediente de Disciplina Urbanística referido a la ejecución de obras sin Licencia Urbanística por D. José Luis López Martín y otros. Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del informe emitido por la Jefatura de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras del Ayuntamiento de Pájara para su constancia en el expediente **3/2014 D.U.**, y donde se enuncia lo siguiente:

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

*PRIMERO.- Con fecha 14 de enero de 2014 (Rfa. 152/AN-2014) por la Policía Local se emite informe donde se pone de manifiesto, previa denuncia telefónica de D. **José M^a Arizmendi Mugureza**, que por D. **José Luis López Martín** se estaba procedido a la ejecución de obras de acondicionamiento exterior de la vivienda situada en la c/ Tomás Morales nº 7 de la Urbanización "El Granillo" (T.M. Pájara), consistentes en la construcción de un muro, bancos de mampostería y cerramiento de terraza de unos 18,00 m2 así como la instalación de piscina de unos 16,00 m2 de lámina, todo ello sin disponer del oportuno título autorizador.*

SEGUNDO.- El día 22 de enero de 2014, por la Alcaldía se solicita a la Secretaría General al respecto de la legislación aplicable y procedimiento a seguir en el presente caso, el cual se emite con fecha 31 de enero siguiente.

TERCERO.- Con fecha 3 de febrero siguiente, la Alcaldía encomienda a quien suscribe la realización de las actuaciones previas necesarias a los efectos de conocer las circunstancias del caso concreto y de decidir acerca de la necesidad o no de iniciar el procedimiento sancionador; así con fecha 6 de febrero de 2014 se le requirió al Arquitecto Técnico Municipal D. Carlos Hernández Suárez la emisión de informe al respecto de la condición de legalizables o no de las obras enunciadas y sin que hasta el día de la fecha éste se haya emitido, dándose además la circunstancia de que dicho funcionario dejó de prestar servicios por jubilación en agosto de 2018.

CUARTO.- El día 25 de marzo de 2019 se emite, en el marco de cierto procedimiento administrativo tramitado por el Sr. López Martín en orden a la legalización de las obras antes señaladas así como alguna otra complementaria de las anteriores y en el que se acabó teniendo por desistido al interesado (73/2001 LUM), el informe policial identificado con la referencia 862/DU-2019 y donde se pone de manifiesto lo siguiente:

- 1. Que las obras de instalación de la piscina fue llevada a cabo por D. **Axel Andrés Karlsson Carmona** y finalizadas desde diciembre de 2013, presentado la misma 33 m3 de capacidad.*
- 2. Que las obras de cerramiento en pérgola cubierta fueron realizadas por "**Probrisas Canarias, S.L.**", presentando una superficie de 42,30 m2, ejecutadas a base de techo de madera, cerramiento de aluminio y cristales y encontrándose terminadas desde finales de 2012.*

3. Que las obras de instalación de toldos plegables se ejecutaron por "**Bettin y Taravilla, S.L.**" a finales de 2012, presentando una superficie total de 31,50 m2 y siendo el techo de éstos de material textil.

QUINTO.- Si se realiza una consulta al "Visor de Grafcan" (<https://visor.grafcan.es/visorweb/>), nos encontramos con que efectivamente las obras ejecutadas en la vivienda citada se han llevado a cabo en diferentes épocas:



AÑO 2012 (06/Marzo/2012)



AÑO 2013 (28/Diciembre/2012)



AÑO 2014 (05/Enero/2015)



AÑO 2015 (09/Marzo/2015)



AÑO 2016 (04/Mayo/2016)



AÑO 2017 (18/Feb/2017)



AÑO 2018 (02/Sept/2018)

Así, se observa en la ortofoto de 2013 el cerramiento de la terraza cubierta; en la de 2014 la ejecución de los bancos de mampostería, un muro y la piscina; y en la de 2016 la instalación de los toldos plegables, sin constatar otras modificaciones a simple vista hasta la ortofoto de 2018, donde dicho inmueble continúa invariado.

B.- CONSIDERACIONES.-

PRIMERO.- En primer lugar se deja constancia de que el presente informe se emite basándose en el hoy derogado 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, por ser la normativa vigente en el momento en que se produjeron los hechos así como en virtud de la Disposición Transitoria Decimotercera de la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

SEGUNDO.- Que según se ha podido constatar de la documentación obrante en el presente expediente, se han producido los siguientes hechos: Ejecución de obras de acondicionamiento exterior de la vivienda situada en la c/ Tomás Morales nº 7 de la Urbanización "El Granillo" (T.M. Pájara), consistentes en una primera actuación consistente en la construcción de un muro, bancos de mampostería, cerramiento de terraza y instalación de piscina así como una posterior de colocación de toldos plegables, todo ello sin disponer para ello de la preceptiva Licencia Municipal.

TERCERO.- Que los hechos referidos a la primera actuación en cuestión, aunque de escasa repercusión en el ambiente urbano, son constitutivos de infracción urbanística tipificada como grave en el artículo 202 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios

Naturales de Canarias, puesto que una de la actuaciones constituye una ampliación de superficie edificada que en ningún caso podría catalogarse de obra menor pese a su sencillez constructiva y que no sería legalizable según han declarado los servicios técnicos municipales en el expediente 73/2001 L.U.M.

En cambio, la ejecución de las obras posteriores de colocación de toldos plegables sin título habilitante, puede catalogarse de constitutiva de infracción leve según dicho precepto legal.

CUARTO.- Que, a la vista de los datos obrantes en el expediente de su razón, puede establecerse que la fecha de comisión de las infracciones referidas a la construcción de un muro, bancos de mampostería, cerramiento de terraza y instalación de piscina es de 5 de enero de 2015, según la ortofoto consultada, y la ejecución de las obras menores de instalación de los toldos plegables sería 4 de mayo de 2016.

QUINTO.- Dado que la primera se trata de una infracción tipificada como grave, el plazo de prescripción es de dos años, y dado que ha transcurrido dicho plazo desde el inicio del cómputo del plazo de prescripción previsto en el artículo 201 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, sin que por este Ayuntamiento se haya iniciado el correspondiente expediente sancionador y/o de restablecimiento de la legalidad urbanística, la infracción ha prescrito.

Respecto a la segunda y a la vista de que constituye infracción leve, el plazo de prescripción sería de un año, habiendo transcurrido el mismo sin incoación municipal de expediente sancionador y/o de restablecimiento de la legalidad urbanística y encontrándose igualmente prescrita la misma a tenor de lo dispuesto en el citado artículo 201.

SEXTO.- En otro orden indicar que igualmente se comprueba que para la primera actuación (Construcción de un muro, bancos de mampostería, cerramiento de terraza y instalación de piscina) ha transcurrido el plazo de cuatro años contemplado en el artículo 180.1 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, sin que la Administración Local haya adoptado ninguna medida dirigida al restablecimiento del orden jurídico perturbado, por lo que debiera declararse la caducidad de la acción administrativa para exigir éste y ello a la vista del transcurso de dicho lapso de tiempo.

No así para las obras menores de instalación de toldos plegables, donde al no haber transcurrido aún los cuatro años establecidos en el citado precepto legal, podría promoverse la restitución de la legalidad conculcada.

C.- CONCLUSION.-

A la vista de lo anteriormente enunciado cabe concluir:

PRIMERO.- Que se ha producido la caducidad de la acción administrativa municipal para exigir el establecimiento del orden jurídico perturbado al haberse ejecutado sin disponer del oportuno título habilitante para ello las obras de acondicionamiento exterior (Construcción de

un muro, bancos de mampostería, cerramiento de terraza y instalación de piscina) realizadas en la vivienda unifamiliar aislada situada en la c/ Tomás Morales nº 7 de la Urbanización "El Granillo" (T.M. Pájara), toda vez que se constata la finalización de dichas obras hace más de cuatro años y sin que las mismas se sitúen en ninguno de aquéllos ámbitos en los que dicha limitación temporal no le es de aplicación (Art. 180.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

SEGUNDO.- Que por el contrario no se ha producido la caducidad de dicha potestad municipal respecto de las obras de instalación de toldos plegables de finalización posterior a las anteriores, dado que hasta el 4 de mayo de 2020 podría promoverse ésta por el órgano municipal competente.

Así las cosas, se eleva a la Junta de Gobierno Local, en virtud de las atribuciones delegadas a dicho órgano municipal mediante 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, la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Declarar que ha transcurrido el plazo de cuatro años previsto para adoptar medidas de protección o restablecimiento del orden jurídico perturbado en el inmueble situado en la c/ Tomás Morales nº 7 de la Urbanización "El Granillo" (T.M. Pájara), donde se llevaron a cabo los actos de construcción de un muro, bancos de mampostería, cerramiento de terraza y instalación de piscina sin licencia urbanística para ello, por D. José Luis López Martín, en su condición de promotor de las obras, y por D. Axel Andrés Karlsson Carmona y "Probrisas Canarias, S.L.", en su calidad de constructores.

Segundo.- Dado que para las posteriores obras de instalación de toldos plegables realizadas en el mismo inmueble sin título habilitante por D. José Luis López Martín, en su calidad de promotor, y la sociedad "Bettín y Taravilla, S.L." en su condición de constructora, no ha transcurrido tal plazo, arbitrar la tramitación, en procedimiento administrativo autónomo, el restablecimiento de la legalidad urbanística conculcada, incorporando a éste los informes emitidos por los distintos servicios municipales que consten en este expediente así como en cualquier otro que pudiera guardar relación con los referidos hechos.

Tercero.- Notificar el acuerdo que se formalice a los interesados, con ofrecimiento a los mismos del régimen de recursos procedente ...".

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.- Declarar que ha transcurrido el plazo de cuatro años previsto para adoptar medidas de protección o restablecimiento del orden jurídico perturbado en el inmueble situado en la c/ Tomás Morales nº 7 de la Urbanización "El Granillo" (T.M. Pájara), donde se llevaron a

cabo los actos de construcción de un muro, bancos de mampostería, cerramiento de terraza y instalación de piscina sin licencia urbanística para ello, por D. José Luis López Martín, en su condición de promotor de las obras, y por D. Axel Andrés Karlsson Carmona y "Probrisas Canarias, S.L.", en su calidad de constructores.

Segundo.- Dado que para las posteriores obras de instalación de toldos plegables realizadas en el mismo inmueble sin título habilitante por D. José Luis López Martín, en su calidad de promotor, y la sociedad "Bettín y Taravilla, S.L." en su condición de constructora, no ha transcurrido tal plazo, arbitrar la tramitación, en procedimiento administrativo autónomo, el restablecimiento de la legalidad urbanística conculcada, incorporando a éste los informes emitidos por los distintos servicios municipales que consten en este expediente así como en cualquier otro que pudiera guardar relación con los referidos hechos.

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

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

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

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

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

11.2.- DUA-18/2003 – Expediente sancionador incoado en contra de D. Thomas E. Güthorl. Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del informe emitido por la Jefatura de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras del Ayuntamiento de Pájara obrante en el expediente **DUA-18/2003** y donde se hace constar lo siguiente:

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

1º.- Con fecha 10 de febrero de 2003 (Rfa. 700/IO-10), por la Policía Local se emite informe en el que se pone de manifiesto que D. **Thomas Erich Güthorl** estaba llevado a cabo el cerramiento de terraza o garaje, todo ello con emplazamiento en la c/ Entresalas (Parcela nº 113) de Costa Calma (T.M. Pájara) y sin presentar para ello la oportuna Licencia Urbanística.

2º.- Previa Providencia de la Alcaldía cursada con fecha 11 de abril de 2003, el día 26 de mayo siguiente el Arquitecto Municipal D. José Luis García Martín emite informe técnico donde se hace constar, entre otros extremos, que "La parcela de referencia cuenta con una edificabilidad superior con creces a la agotada por la construcción. No obstante la pérgola en cuestión, que configura un volumen consolidado, se encuentra alineada con el lindero frontal de la parcela. El Plan Parcial "Cañada del Río", exige una separación a viario de 3,00 m con lo que está incumpliendo claramente con este parámetro, por lo que en caso de legalización SI sería contrario a normativa urbanística de aplicación".

3º.- Mediante Decreto de la Alcaldía nº 3450/2003, de 14 de agosto, se resolvió, entre otras cuestiones, la incoación de expediente sancionador contra el citado interesado, por la comisión de una supuesta infracción urbanística grave, consistente en la colocación de pérgola para cerramiento de terraza en la ubicación antes indicada.

4º.- Formalmente notificada dicha resolución con fecha 1 de septiembre de 2003, con fecha 16 de septiembre siguiente (R.E. nº 10208) por el Sr. Güthorl se incorporó al presente expediente el proyecto técnico denominado "Acondicionamiento de Terraza", redactado por el Arquitecto Técnico D. Juan Javier Martín Brito –presumimos que en aras a la legalización de las obras ejecutadas-, el cual no fue objeto de estudio y/o supervisión alguna por parte de los servicios técnicos municipales.

B.- CONSIDERACIONES.-

1º.- La declaración de caducidad es una forma anormal de terminación de los procedimientos administrativos originados por la concurrencia de dos circunstancias, el transcurso del tiempo unido a la inactividad del administrado o de la propia administración.

2º.- La Legislación aplicable es la siguiente:

- Artículos 42, 58, 87 y 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Artículo 191 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en relación con la Disposición Transitoria Decimoquinta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos.
- Artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

3º.- En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa no exime a la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, si bien, en los procedimientos en que la Administración ejercite potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad.

C.- CONCLUSION.-

Así las cosas y superado el plazo de seis meses establecido en el artículo 191 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias para dictar resolución definitiva en el presente expediente, ha de entenderse producida la caducidad del mismo, que expresamente deberá declararse a través de la preceptiva resolución de conformidad con lo previsto en los preceptos legales antes citados y en su virtud se eleva a la Junta de Gobierno Local, en virtud de las atribuciones que le fueron conferidas en virtud del Decreto 2347/2015, de 15 de junio, en materia de adopción de acuerdo que ponga 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, la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Declarar la caducidad del expediente sancionador referencia DUA-18/03, tramitado en contra D. Thomas Erich Güthorl, con motivo de la ejecución unas obras de colocación de pérgola para cerramiento de terraza en el inmueble situado en la c/ Entresalas (Parcela 113) de Costa Calma (T.M. Pájara).

Segundo.- Proceder sin más trámite al archivo del expediente municipal DUA-18/03 y ello de conformidad con lo establecido en el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tercero.- Notificar al interesado el acuerdo que se formalice dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acuerdo sea formalizado con indicación de los recursos que procedan (...)."

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.- Declarar la caducidad del expediente sancionador referencia DUA-18/03, tramitado en contra D. Thomas Erich Güthorl, con motivo de la ejecución unas obras de colocación de pérgola para cerramiento de terraza en el inmueble situado en la c/ Entresalas (Parcela 113) de Costa Calma (T.M. Pájara).

Segundo.- Proceder sin más trámite al archivo del expediente municipal DUA-18/03 y ello de conformidad con lo establecido en el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

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

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

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

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 nueve horas y quince minutos del día de la fecha, de todo lo cual, yo el Vicesecretario General, doy fe.