

**ACTA DE LA SESION ORDINARIA
CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
EL DIA 22 DE JULIO DE 2019**

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Miguel Ángel Graffigna Alemán

CONCEJALES

Pedro Armas Romero
Dunia Esther Alvaro Soler
Alexis Alonso Rodríguez
Davinia Díaz Fernández
Sonia del Carmen Mendoza Roger
Felipe Rodríguez Alonso

Secretario General

Antonio José Muñecas Rodrigo

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas del día veintidós de julio de dos mil diecinueve, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, don Miguel Ángel Graffigna Alemán, con la asistencia íntegra de los señores Concejales que en el encabezamiento se expresan y que conforman el órgano en cuestión, 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 2542/2019, de 18 de julio.

Actúa de Secretario, el que lo es de la Corporación, don Antonio José Muñecas Rodrigo, 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 de la sesión de 8 de julio 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.

2.- ACUERDOS FINALIZADORES DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.

2.1.- SUBVENCIONES.

2.2.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

2.3.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

2.3.1.- 45/2018 OM. LICENCIA URBANÍSTICA PARA OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL SOLICITADA POR DON JENS GREINER. DESISTIMIENTO.

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe de la Jefa de la Unidad Administrativa, que reza literalmente:

“M^a Montserrat Fleitas Herrera, en mi condición de Jefa de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras, para su constancia en el expediente 45/2018 O.M., emito el siguiente

INFORME

A.- ANTECEDENTES.-

*PRIMERO.- Con fecha 28 de junio de 2018 (R.E. n° 6911) se presenta en el Registro General de esta Corporación la solicitud formalizada por D. Miguel Ángel Seoane Menéndez, quien se manifiesta representante de D. **Jens Greiner** –pero sin acreditar documentalmente dicha circunstancia-, en virtud de la que interesa que se conceda la oportuna Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de acondicionamiento del establecimiento situado en el local n° 41 del Centro Comercial “Tennis Center”, Avenida del Saladar n° 21 de Solana Matorral (T.M. Pájara). Respecto a la documentación presentada anexa a dicha petición debe señalarse que ésta consiste en un plano de “Alzado reformado y planta estado actual” que se cataloga por el solicitante de “Proyecto de acondicionamiento de bar-cafetería” y “Declaración Responsable” de aportación de documentación técnica firmada electrónicamente por el Sr. Seoane Menéndez.*

SEGUNDO.- El día 3 de julio de 2018 (R.S. n° 6200) se le requirió al primero la acreditación de la representación manifestada, notificándose dicho requerimiento con fecha 6 de agosto siguiente sin que conste su cumplimentación hasta el momento actual.

TERCERO.- Previo requerimiento cursado por esta Jefatura con fecha 28 de febrero de 2019, el día 8 de marzo siguiente se emite informe policial donde se pone de manifiesto que las obras en cuestión se han llevado a cabo, encontrándose totalmente terminadas desde el mes de noviembre de 2018, aproximadamente.

CUARTO.- Respecto de la Licencia de Primera Ocupación del inmueble, indicar que consta en el expediente 2/78 L.U.M., el otorgamiento a favor de “Playa Paradiso, S.A.” de Licencia Urbanística para llevar a cabo la construcción de dicho edificio

comercial otorgada por acuerdo de la Comisión Municipal Permanente celebrada el 14 de febrero de 1978; el mismo órgano municipal otorgó con fecha 19 de febrero de 1981, 29 de octubre de 1981 y 26 de enero de 1985, sendas Licencias de Primera Ocupación para diferentes zonas del referido edificio comercial. No obstante lo anterior y al igual que ocurre con varios inmuebles situados en esta zona, el Centro Comercial “Playa Paradiso” -o “Tennis Center” como también se le conoce- pudiera encontrarse en situación de fuera ordenación pues es de público conocimiento el cambio sufrido en los locales que conformaban éste, puesto que a éstos se les han ido ampliando su superficie en detrimento de las iniciales terrazas privadas y sustituyéndose éstas con la ocupación del dominio público local con diferentes elementos, según sea la actividad principal (mesas, sillas, sombrillas, expositores de mercancías, etc).

QUINTO.- Con fundamento en informe emitido por esta Jefatura con fecha 26 de marzo anterior, mediante Decreto de la Alcaldía registrado con fecha 27 de marzo de 2019 en el Libro Municipal de Resoluciones o Decretos con el número de orden 1216, se resolvió lo siguiente:

“Primero.- Requerir a D. Jens Greiner además de la presentación del oportuno proyecto técnico redactado por técnico competente que posibilite la tramitación de la reglamentaria Licencia Urbanística que autorice la ejecución de obras de acondicionamiento del local nº 41 del Centro Comercial “Playa Paradiso” – Avda. Saladar nº 21 de Solana Matorral (T.M. Pájara) para su destino a la actividad de “Bar-Cafetería”, la tramitación de declaración municipal de que el inmueble en el que se pretende actuar se encuentra en la situación de fuera de ordenación que se presume, otorgándole para ambas tramitaciones un plazo de tres meses desde la notificación de la presente Resolución y recordándole que para la referida declaración es precisa la presentación de certificación de seguridad estructural expedida por profesional técnico competente, que estará integrada por los documentos enunciados en el artículo 73 del Reglamento de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos, aprobado por Decreto 86/2013, de 1 de agosto:

- a) Planos: Plano de situación y emplazamiento referido al planeamiento en vigor; Plano de plantas de arquitectura, con escala mínima 1:100, con distribución interior; Plano de plantas acotadas; Alzados y al menos una sección; Esquema de la estructura y cimentación del edificio, en relación con el local y Esquema de las instalaciones del edificio, en relación con el local.
- b) Memoria: Breve descripción del local donde se desarrolla la actividad, indicando superficies útiles y construidas; Cumplimiento de las condiciones de seguridad estructural, según el Código Técnico de la Edificación (CTE). Si no existiese documentación que permita valorar las condiciones de seguridad de la estructura, se podrían realizar pruebas de carga y/o ensayos sobre la edificación, de los que se puedan obtener datos sobre los que poder estimar el cumplimiento de la estructura; Cumplimiento del DB-SUA del CTE, relativo a la seguridad de utilización de las personas en el desarrollo normal de la actividad; Cumplimiento del DB-SI del CTE, relativo a la seguridad contra incendios de la actividad, haciendo especial hincapié en la protección, detección y señalización y antigüedad de la edificación y la concurrencia de prescripción urbanística, en su caso.

Segundo.- Suspender el plazo para resolver el procedimiento hasta la presentación por el interesado de la documentación solicitada, o en caso de no presentación, por un plazo máximo de tres meses.

Tercero.- Apercibir al interesado que caso de inobservancia del presente requerimiento se le tendrá por desistido de su petición y se procederá a arbitrar en procedimiento administrativo autónomo la adopción de las medidas de restablecimiento de la legalidad y sancionadoras que al caso procedan, todo ello a la vista de lo informado por la Policía Local.

Cuarto.- Notificar la presente resolución a D. Jens Greiner, significándole que contra la misma no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite”.

SEXTO.- Formalmente notificada dicha resolución con fecha 1 de abril de 2019, hasta el momento actual nada se ha aportado para dar cumplimiento a la reclamación de mejora de solicitud que le fue cursada.

B.- CONSIDERACIONES.-

PRIMERO.- De conformidad con el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66 de la presente ley, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de dicha norma. Siempre que no se trate de procedimientos selectivos o de concurrencia competitiva, este plazo podrá ser ampliado prudencialmente, hasta cinco días, a petición del interesado o a iniciativa del órgano, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.

SEGUNDO.- La Legislación aplicable es la siguiente:

- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- El artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

TERCERO.- La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

Se exceptúan de la obligación a que se refiere el párrafo primero, los supuestos de terminación del procedimiento por pacto o convenio, así como los procedimientos relativos al ejercicio de derechos sometidos únicamente al deber de declaración responsable o comunicación a la Administración.

CUARTO.- El procedimiento a seguir es el siguiente:

- A. *El órgano municipal competente para la resolución (Junta de Gobierno Local) declarará desistido de su petición al interesado, dando por terminado el procedimiento, y ordenará el archivo de las actuaciones.*
- B. *Acordada la terminación del procedimiento la misma será notificada al interesado dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

C.- CONCLUSION.-

Transcurrido el plazo del requerimiento cursado en el citado procedimiento sin haberse dado cumplimiento al mismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con el artículo 68 del mismo texto legal, procede tener por desistido de su petición a D. Jens Greiner en el expediente referencia 45/2018 O.M. y por ende se eleva a la Junta de Gobierno Local, en virtud de sus competencias en materia de resolución de Licencia Municipales que le fueron conferidas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- *Tener a D. Jens Greiner por desistido en su solicitud, por no haber cumplimentado satisfactoriamente el requerimiento municipal de subsanación de deficiencias en el plazo de diez días contados desde la recepción del escrito de requerimiento cursado en el marco del expediente referencia 45/2018 O.M, tramitado por el interesado en orden a la obtención de Licencia Urbanística para la ejecución de obras de acondicionamiento de “Bar-Cafetería”, sito en el local 41 del Centro Comercial “Playa Paradiso – Tennis Center”, emplazado en la Avenida del Saladar nº 21 de Solana Matorral (T.M. Pájara).*

Segundo.- *Declarar terminado el presente procedimiento administrativo por desistimiento del interesado, y proceder al archivo del expediente.*

Tercero.- *Notificar el acuerdo que se formalice al interesado dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto sea arbitrado, todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y ello con indicación de los recursos que procedan.*

Es cuanto me cumple informar a los efectos oportunos. No obstante, la Junta de Gobierno Local resolverá lo que estime procedente.”

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo el informe transcrito de conformidad -conjuntamente con los que en el mismo se citan y previamente ya puestos de manifiesto al interesado en el procedimiento administrativo- con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

Primero.- Tener a D. Jens Greiner por desistido en su solicitud, por no haber cumplimentado satisfactoriamente el requerimiento municipal de subsanación de deficiencias en el plazo de diez días contados desde la recepción del escrito de requerimiento cursado en el marco del expediente referencia 45/2018 O.M, tramitado por el interesado en orden a la obtención de Licencia Urbanística para la ejecución de obras de acondicionamiento de “Bar-Cafetería”, sito en el local 41 del Centro Comercial “Playa Paradiso – Tennis Center”, emplazado en la Avenida del Saladar nº 21 de Solana Matorral (T.M. Pájara).

Segundo.- Declarar terminado el presente procedimiento administrativo por desistimiento del interesado, y proceder al archivo del expediente.

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

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

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

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

2.3.2.- 9/2015 LUM. LICENCIA URBANÍSTICA PARA REHABILITACIÓN DE ALMACÉN AGRÍCOLA EXISTENTE SOLICITADA POR DON HERMENEGILDO J. BUENO PERDOMO. CONCESIÓN LICENCIA.

Visto el expediente tramitado referido en el encabezamiento, en particular el informe técnico emitido por Diana Lourdes Rodríguez Cabrera, que se transcribe literalmente:

“INFORME TÉCNICO

SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA PARA REHABILITACION DE ALMACÉN AGRÍCOLA EXISTENTE.

SOLICITANTE: *Hermenegildo J. Bueno Perdomo.*

ASUNTO: *Concesión de Licencia Urbanística para Rehabilitación de almacén agrícola existente.*

SITUACION: *Parcela catastral 316 del polígono 2, referencia catastral 35016A002003160000XZ de 38.525 m² según datos catastrales*

NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO: *Suelo Rústico Potencialmente Productivo (S.R.P.R.) y Suelo Rústico de Protección Natural, según Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, actualmente vigente; Zona A, Suelo Rústico Especialmente Protegido (Z.A.-S.R.E.P.) – Espacio Natural Protegido de Parque Rural de Betancuria (F-4), Suelo Rústico Productivo (Z.Bb-SRP-2- Nivel 2), y Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-SRC-ED) según Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura actualmente vigente;*

NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN: *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, en su formulación actual, los Artículos 5.3.6 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, actualmente vigente; y Artículos 97, 101, 105 de la Normativa Urbanística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura vigente.*

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL: *18.767,26 Euros.*

REFERENCIA: *9/2015 L.U.M.*

FECHA: *8 de mayo de 2019*

El Técnico que suscribe, examinada la documentación obrante en esta Oficina Técnica, en relación a la solicitud de referencia, de fecha 24 de noviembre de 2015 (R. E. nº 10.205), y providenciado en fecha 1 de diciembre de 2015; Tras la emisión de la oportuna Calificación Territorial, se vuelve a providenciar a quien suscribe para la oportuna emisión de informe en fecha 2 de febrero de 2018, en informe del 7 de marzo de 20109 se requirió al interesado para que amoldase la documentación técnica a la Calificación Territorial emitida. Tal requerimiento quedó resuelto por RE 11 de abril de 2019 RE nº 5.330 y por tanto providenciado a mi persona para la emisión del oportuno informe en fecha 8 de mayo de 2019:

INFORMA

Objeto:

1.- Obtención de Licencia Urbanística para rehabilitación de almacén agrícola existente en la parcela número 316 del polígono 2, en el “Valle de Esquén”, Toto (TM Pájara).

Antecedentes

1.- Por acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Fuerteventura de 17 de Julio de 1.992, se aprobó inicialmente el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.

Asimismo, en sesión de 19 de Febrero de 1.999, el documento del P.I.O.F., con las modificaciones introducidas en las fases de información pública, fue provisionalmente aprobado por el Cabildo Insular de Fuerteventura. Informado el documento por la COTMAC y a propuesta de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, el Gobierno de Canarias, por Decreto nº 100/2.001, de 2 de Abril, aprueba definitivamente y de forma parcial el P.I.O.F., a reserva de la subsanación de deficiencias no sustanciales. El P.I.O.F. aprobado entra en vigor con la publicación de su normativa en el B.O.C., una vez corregidas por el Cabildo las deficiencias encontradas y previa dación de cuenta al Consejo de Gobierno, lo que tiene lugar mediante Decreto 159/2.001 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, de 23 de Julio, objeto de publicación, junto con la normativa de referencia, en el B.O.C. nº 111 de 22 de Agosto de 2.001, entrando en vigor dicho P.I.O.F. al día siguiente.

En el documento del P.I.O.F., la finca sobre la que se sitúan los usos objetos de informe ostenta la clasificación de Zona A, Suelo Rústico Especialmente Protegido (Z.A.-S.R.E.P.) – Espacio Natural Protegido de Parque Rural de Betancuria (F-4), Suelo Rústico Productivo (Z.Bb-SRP-2- Nivel 2), y Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-SRC-ED).

No obstante el almacén objeto de informe se encuentra en la parte de la parcela categorizada como Suelo Rústico Productivo (Z.Bb-SRP-2- Nivel 2)

2.- En cuanto se refiere al Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, actualmente vigente, la parcela tiene la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural y Suelo Rústico Potencialmente Productivo.

El almacén que se pretende rehabilitar se encuentra en la categoría de Suelo Rústico Potencialmente Productivo.

Consideraciones

1.- El almacén que se pretende rehabilitar cuenta con una planta rectangular y cubierta plana. Se distribuye en tres espacios: almacén 1 de 13,68² de superficie útil, una zona de acceso y distribuidor de 12,43 m² y una segunda zona de almacenaje de 12,16 m². La edificación original cuenta con una superficie útil de 38,27 m² y construida de 46,01 m².

2.- La rehabilitación consiste en la eliminación de tabiques interiores provocando una redistribución de manera que la superficie de almacenamiento es una sola de 23,47m² y un espacio para baño y sanitarios de 3,64 m² y 6,36 m² (10 m² de superficie útil total entre los dos), eliminación de forjado de 1,19*3.85 m además de la abertura de hueco en el alzado este de la edificación para la constitución de una terraza de 4,60 m². Tras la rehabilitación pretendida la superficie construida del almacén disminuye a 39,97 m² frente a los 46,01 m² de la edificación original.

En la fachada Sur se plantea la ejecución de una terraza exterior de 23,51 m² y en la norte una pérgola de 3,70*3,025 m aproximadamente.

3.-Todas estas actuaciones vienen recogidas en documento técnico a nivel anteproyecto, firmado por el Arquitecto Don Francisco J. Cabrera Sánchez sin visar, al que no se acompaña de acreditación alguna de la titularidad de derecho subjetivo

suficiente sobre el terreno correspondiente del promotor ni identificación del mismo.

4.- En el documento técnico mencionado se justifica la viabilidad de la actuación en cuanto a la capacidad de almacenamiento, los 39,97 m² construidos, en un informe anexo al proyecto firmado por el Ingeniero Agrónomo Don Héctor Mateo Castañeyra colegiado n^o2.746, también sin visar.

Esta superficie de almacenamiento está vinculada a la existencia de una explotación agrícola de 4.766 m², distribuida en seis gavias que cuenta con la disposición de agua, dedicadas al cultivo de olivos, higueras, viña y otras variedades de frutales.

Lo que no se acredita en ningún momento es la disposición de las terrazas, cuya ejecución no se integra dentro de la explotación agrícola y por tanto su funcionalidad no está ligada al sector primario.

5.- Respecto a la situación legal del almacén existente, se comprueba en ortofotos del visor Grafcan que su existencia data ya del año 1998. No obstante entre la documentación aportada se observa que se encuentra sin terminar, al no estar enfoscada ni pintada, aunque no parece estar en uso. No se puede partir por tanto de la base de que la edificación se encuentre en una situación asimilable a la de fuera de ordenación no resultando de aplicación las disposiciones recogidas en el artículo 44.5 del TR-LOTCENC'00.

6.- En cuanto al cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación por parte de la intervención objeto de informe:

6.1.-Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo (B.O.C. n^o 60, de 15 de Mayo).

Apartados 1, 2 y 4 del artículo 66 del TR-LOTCENC'00:

“1. En suelo rústico, los usos, actividades y construcciones permisibles serán los de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructuras. Excepcionalmente podrán permitirse los usos industriales, residenciales, turísticos y de equipamiento y servicios que se integren en actuaciones de interés general.

2. En los usos, actividades y construcciones a que se refiere el número anterior, se entenderán siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

4. Los usos agrícola, ganadero y forestal, que se regularán, en su caso, por la legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter y deberán guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones.”

La superficie de almacén, así se justifica en la documentación técnica, queda vinculada a la explotación existente desde el punto de vista funcional y constituye un uso permitido en la categoría de suelo sobre la que se sitúa. Respecto de las terrazas no se justifica dicha vinculación.

Al no localizarse en suelo rustico de asentamiento rural o agrícola, ni consistir en el mantenimiento y adecuación de infraestructuras no está incluida en las exenciones recogidas en el artículo 63 del TR-LOTCENC'00 y por tanto la actuación ha de quedar respaldada por Calificación Territorial.

6.2.- Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura:

La rehabilitación pretendida por sí misma no se contempla en las Tablas de Matrices de Capacidad de Acogida de Usos y Actividades. Si consideramos la vinculación a la explotación agraria existente, puede considerarse COMPATIBLE CON LIMITACIONES. En cuanto se refiere a las limitaciones, estas no se detallan entendiéndose por tanto que las mismas han de ser las que procedan del artículo 97 de la Normativa Urbanística del P.I.O.F que regula las características de las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rústico y las que se establezcan en la Calificación Territorial, en caso de que se otorgue.

El otorgamiento de calificación territorial requiere de un expediente iniciado por solicitud del interesado ante el cabildo incluyendo la documentación que acredite la identidad del promotor, la titularidad de derecho subjetivo suficiente sobre el terreno correspondiente, la justificación de la viabilidad y característica del acto de aprovechamiento del suelo pretendido y el análisis de su impacto en el entorno y la evaluación ecológica o ambiental cuando proceda según se establezca reglamentariamente.

Mediante Decreto de 29 de junio de 2017 del Consejeros Delegado Don Blas Acosta Cabrera se emite resolución relativa a la Calificación Territorial del proyecto. La misma tiene registro de entrada en esta administración en fecha 19 de julio de 2017, nº RE 6.899.

La referida CT resuelve de manera favorable la rehabilitación de un cuarto de aperos cuyas dimensiones y características morfológicas difieren del pretendido con la documentación técnica que iniciaba el expediente, en concreto se autoriza lo que sigue:

- a) Cuarto de aperos de 24,07 m² frente a los 39,97 m² solicitados inicialmente. La justificación estriba en la vinculación agraria y la proporcionalidad requerida para los 4.766 m² de explotación agraria acreditados.*
- b) Respecto a la morfología final la rehabilitación se materializa en un cuarto de aperos y una terraza secadero de dimensiones 5.62*4.28 (24.07 m²) la primera y 5.12*4.28 la segunda; desapareciendo por tanto las pretendidas inicialmente: almacenamiento de 23,47m², un espacio para baño y sanitarios de 3,64 m² y 6,36 m² y una terraza de 4,60 m².*
- c) Así mismo se establece la condición de no poder contar el cuarto con ventanas sino con huecos de ventilación. No obstante tanto el documento técnico inicial presentado de noviembre de 2005 suscrito por el Arquitecto Don Francisco J.Cabrera Sánchez y el que sirve de base para la emisión de la CT de fecha mayo de 2016 también firmada por el citado técnico mantiene la dimensión de las mismas: dos ventanas de dimensiones 1.40*0.80 y 1*0.90 además de una puerta de 3 *2.55 de altura. Habrá de*

presentarse documento gráfico que se acomode a esa condicionalidad establecida en la Resolución de la CT.

- d) La zona del secadero deberá quedar sin paredes ni ventanales, que sí recogía la propuesta inicial, y contar sólo con los elementos necesarios para su sujeción.*
- e) La altura de los paramentos verticales se ajustan a los 3.00 m que se establece en Artículo 5.3.6 A) de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana vigente.*

En la documentación aportada en fecha 7 de abril de 2019 con RE nº5.330 la morfología final de la rehabilitación es la siguiente:

1.- Superficie del cuarto de aperos: 24,07 m² vinculado a una explotación agraria de 4.766 m²

*2.- Morfología final: cuarto de aperos y una terraza secadero de dimensiones 5.62*4.28 (24.07 m²) la primera y 5.12*4.28 la segunda*

Disposición de huecos de ventilación a una altura de 1,80m a su parte baja.

Zona de secadero: sólo con soportes estructurales

3.- la altura máxima de los cerramientos es de 3 m.

6.3.- Plan General de Ordenación Urbana de Pájara vigente (P.G.O.U.).

Se evalúa a continuación el cumplimiento de la normativa urbanística que resulta de aplicación a los usos pretendidos desde el Plan General de Ordenación Urbana vigente, en aquellos parámetros que resulten complementarios de la Normativa ya analizada y que no la contradigan.

Se parte asimismo de la base de que la edificación, una vez rehabilitada, quede vinculada a la actividad agraria existente, dado que la viabilidad de la rehabilitación pretendida, por sí misma o para usos no agrícolas, no se contempla en la Normativa del Plan General.

Artículo 5.3.6 A) de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana vigente (Condiciones de la edificación con uso de caseta para almacenamiento de aperos de labranza):

-Separación mínima a linderos con caminos: 4,00 metros.-CUMPLE.

-Separación mínima a linderos con fincas colindantes: 3,00 metros.-CUMPLE.

-Altura máxima de cerramientos verticales: 3,00 metros.-CUMPLE.

-Altura máxima total: 4,50 metros. CUMPLE.

-Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño. CUMPLE.

Artículo 5.3.7 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana vigente (Condiciones de la edificación vinculada al cultivo).

-Cumplirán las condiciones señaladas en el artículo anterior para la categoría B) señaladas en el artículo 5.3.6.

-Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza; salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del veinte por ciento (20%) de la parcela.-CUMPLE

Conclusión.

1.- La intervención consistente en "Rehabilitación de almacén agrícola existente" firmado por el Arquitecto Don Francisco J. Cabrera Sánchez sin visar, con anexo de vinculación agrícola suscrito por el Ingeniero Agrónomo Don Héctor Mateo Castañeyra colegiado nº2.746, también sin visar y promovido por Don Hermenegildo J. Bueno Perdomo en la Finca Catastral nº 316 del Polígono nº 2 del Suelo Rústico de Pájara, en la zona denominada "Valle de Esquén", Toto (TM Pájara), en la situación que ocupa en parcela y con la configuración formal que se describe en la documentación técnica aportada al efecto en fecha 7 de abril con RE nº 5.330; se informa FAVORABLE en cuanto al otorgamiento de licencia urbanística.

2.- La configuración formal de la misma, de manera esquemática, es la que sigue:

Superficie del cuarto de aperos: 24,07 m² vinculado a una explotación agraria de 4.766 m²
Dimensiones. cuarto de aperos 5,62*4,28m y una terraza secadero de 5,12*4,28 m
Disposición de huecos de ventilación a una altura de 1,80m a su parte baja.
Zona de secadero: sólo con soportes estructurales
La altura máxima de los cerramientos es de 3 m.

2.- Se advierte que una vez se presente Declaración Responsable en relación a su primera utilización se comprobará que las plantaciones a la que se vincula la intervención se mantengan operativas y en adecuadas condiciones.

Lo que informo para su debido conocimiento y efectos."

Dada cuenta asimismo del informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General, que reza literalmente:

"Catalina Lourdes Soto Velázquez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, a requerimiento de la Jefa de Unidad Administrativa de la Oficina Técnica de 8 de mayo de 2019, para su constancia en el expediente tiene a bien emitir el siguiente

INFORME

- **REFERENCIA:** 9/2015 L.U.M.
- **ASUNTO:** Solicitud de licencia urbanística para rehabilitación de almacén agrícola existente en parcela catastral 316 del polígono 2, donde dicen " Valle de Esquén". Toto. T.M. Pájara.
- **SOLICITANTE:** Don Hermenegildo J. Bueno Perdomo.
- **NORMATIVA APLICABLE:**
 - 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. (Disposiciones Transitorias Decimosegunda y Decimosexta de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los espacios Naturales protegidos de canarias, salvo que esta última sea más favorable)

- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Planeamiento municipal.
- Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (PIOF)

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

Primera.- El presente informe se emite en relación con la petición de licencia de referencia 9/2015 L.U.M..

El artículo 166.1.d)y e) 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, (en adelante TRLOTCECNC) establece que estarán sujetos a licencia urbanística previa las obras de modificación y reforma.

Vista, no obstante la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (L4/17), por si establece al respecto un régimen más favorable, de conformidad con el artículo 74 L4/17), cualquier uso, actividad o construcción ordinario en suelo rústico está sujeto a licencia municipal, o, cuando así esté previsto, a comunicación previa, salvo aquellos exceptuados de intervención administrativa por esta ley, sin perjuicio, en su caso, de la obligación de recabar los informes que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial que resulte aplicable.

La solicitud se enmarca en los actos sujetos a licencia urbanística previstos en el art. 330 de la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias ya que se trata de una actuación por la que se insta la legalización y rehabilitación de la edificación existente.

Segunda.- En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de Licencias es el que figura en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo (B.O.C. nº 60, de 15 de Mayo), en el que es de destacar que al no localizarse en suelo rustico de asentamiento rural o agrícola, ni consistir en el mantenimiento y adecuación de infraestructuras no está incluida en las exenciones recogidas en el artículo 63 del TR-LOTCECNC'00 y por tanto la actuación ha de quedar respaldada por Calificación Territorial.

En este sentido obra en el expediente Decreto del Consejero Delegado del Cabildo Insular de Fuerteventura D. Blas Acosta Cabrera, de 29 de junio de 2017 la obtención de la preceptiva calificación territorial.

La solicitud de licencia consta presentada por el interesado desde 24 de noviembre de 2015 (R. E. nº 10.205), Tras la emisión de la oportuna Calificación Territorial, se vuelve instar la misma mediante instancias de 1 de septiembre de 2017 (

RE n° 8067) y 19 de abril de 2019 (RE n° 5330) tras cumplimentar requerimiento y sobre el que se ha emitido el preceptivo informe técnico en fecha 8 de mayo de 2019. No consta que por el órgano competente del Cabildo Insular de Fuerteventura se haya resuelto nada sobre la caducidad de la señalada calificación territorial.

Emitidos los informes preceptivos, corresponde al órgano municipal que determine el Reglamento Orgánico Municipal y, en su defecto, al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia; de conformidad con el artículo 168.1 del citado Texto Refundido.

En cuanto a los efectos de la presente licencia, en concreto plazos para comienzo y finalización de las obras, así como sus prórrogas se aplicará el régimen establecido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

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

Cuarta.- Conforme al artículo 166.5 a) del TRLOTCECNC consta en el expediente informe favorable de la Técnica Municipal (Sra. Diana Rodríguez Cabrera) emitido el 8 de mayo de 2019 en el que se hace constar que la actuación cumple técnicamente con la normativa urbanística de aplicación y la Calificación Territorial, analizando dicho cumplimiento desde el examen del TRLOT, Plan Insular y PGOU vigente.

Se dan por subsanados los reparos advertidos en el informe técnico de 7 de marzo de 2019 obrante en el expediente y requeridos por Decreto de Alcaldía n° 960 de 11 de marzo de 2019.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y que el título autorizador pretendido es conforme con la ordenación urbanística aplicable de conformidad con el informe técnico emitido el 8 de mayo de 2019, por lo que procede informar **FAVORABLEMENTE** la concesión de la licencia Urbanística Municipal de rehabilitación de almacén agrícola.

Tal es mi informe, el cual someto a criterio mejor fundado en derecho."

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

Primero.- Conceder a D. Don Hermenegildo J. Bueno Perdomo Licencia Urbanística para “Rehabilitación de almacén agrícola existente” conforme proyecto técnico firmado por el Arquitecto Don Francisco J. Cabrera Sánchez sin visar, con anexo de vinculación agrícola suscrito por el Ingeniero Agrónomo Don Héctor Mateo Castañeyra colegiado nº2.746, también sin visar, en la Finca Catastral nº 316 del Polígono nº 2 del Suelo Rústico de Pájara, en la zona denominada “Valle de Esquén”, Toto (TM Pájara), en la situación que ocupa en parcela y con la configuración formal que se describe en la documentación técnica aportada al efecto.

La configuración formal de la misma, de manera esquemática, es la que sigue:

- Superficie del cuarto de aperos: 24,07 m² vinculado a una explotación agraria de 4.766 m².
- Dimensiones. cuarto de aperos 5,62*4,28m y una terraza secadero de 5,12*4,28 m.
- Disposición de huecos de ventilación a una altura de 1,80m a su parte baja.
- Zona de secadero: sólo con soportes estructurales.
- La altura máxima de los cerramientos es de 3 m.

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

- Según establece el artículo 15 de la Ordenanza de Limpieza Municipal, todas las actividades que puedan ocasionar suciedad en la vía pública, cualquiera que sea el lugar en que se desarrollen y sin perjuicio de las licencias o autorizaciones que en cada caso sean 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.
- Se advierte que una vez se presente Declaración Responsable en relación a su primera utilización se comprobará que las plantaciones a la que se vincula la intervención se mantengan operativas y en adecuadas condiciones.

Tercero.- Respecto a los plazos de inicio y terminación de las obras autorizadas, especificar los siguientes:

- a) INICIO: Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la práctica de la notificación de la resolución de concesión de la Licencia Urbanística correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de tal circunstancia con al menos diez días de antelación. Para el caso de resultar preceptiva, si en el plazo de diez días desde dicha comunicación no se hubiese personado un representante de los servicios técnicos municipales a los efectos de señalar las alineaciones y rasantes, deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y, en su caso, la

empresa constructora, e iniciarse las obras, documento éste, que en cualquier caso, igualmente deberá incorporarse al expediente municipal.

- b) **TERMINACION:** Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto el referido artículo 347 de la citada Ley 4/2017, se dispone de un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir de la práctica de la notificación de la resolución de concesión de la Licencia Urbanística correspondiente.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia que nos ocupa.

Conforme a lo previsto en el mismo precepto legal, se pone en conocimiento de la titular de la Licencia Urbanística que se podrá conceder prórroga de los plazos de la misma, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la finalización de las obras, y ello siempre que los actos amparados por Licencia Urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

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

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

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

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

2.3.3. 48/2015 OM. LICENCIA URBANÍSTICA PARA LEGALIZACIÓN DE MUESTRA PUBLICITARIA Y TOLDO PLEGABLE TRAMITADA A INSTANCIA DE D. ABDELOUADH EL BIKAM

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento precedente, y visto el informe emitido por la Jefa de la Unidad Administrativa, que reza literalmente:

“M^a Montserrat Fleitas Herrera, en mi condición de Jefa de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras, para su constancia en el expediente 48/2015 O.M., emito el siguiente

INFORME

A.- ANTECEDENTES.-

PRIMERO.- Mediante Decreto de la Alcaldía n° 3195/2015, de 6 de agosto, y como consecuencia de la presentación por parte de D. **Abdelouahd El Bikam** en el marco del expediente municipal 15/2004 A.E. de “Comunicación Previa” de cambio de titularidad de la Licencia de Apertura del establecimiento comercial radicado en la c/ La Rosa n° 6 de La Lajita (T.M. Pájara), se le requirió a éste que presentase diversa documentación tendente en su mayoría a legalizar diversos dispositivos exteriores que fueron observados por los Servicios Técnicos Municipales y que se habían instalado sin disponer de título habilitante para ello.

SEGUNDO.- Notificada dicha resolución, con fecha 14 de septiembre de 2015 (R.E. n° 7931), el interesado presenta documentación en aras a dar cumplimiento a ésta.

TERCERO.- Previo requerimiento de emisión de informe cursado por esta Jefatura el día 21 de septiembre de 2015, con fecha 23 de septiembre siguiente los Servicios Técnicos Municipales proponen resolver favorablemente el cambio de titularidad de la citada Licencia de Apertura, dejándose constancia del incumplimiento con las normas urbanísticas municipales del banderín y muestra publicitarios así como del toldo enrollable instalados.

CUARTO.- Precisamente con fundamento en dicho informe técnico, la Junta de Gobierno Local, en sesión de 28 de septiembre de 2015, acordó lo siguiente:

Primero.- Conceder a D. Abdelouahd El Bikam el cambio de titularidad a su favor de la Licencia de Apertura rfa. 15/2004 A.E., la cual autoriza la apertura de establecimiento destinado a las actividades de “Locutorio Telefónico”, “Bazar” y “Comercio menor de productos alimenticios y bebidas”, sito en la c/ La Rosa n° 7 de La Lajita, en este Término Municipal, de conformidad con la documentación que obra en el expediente y sin perjuicio de otras autorizaciones a que haya lugar.

Segundo.- Requerir al interesado, en plazo no superior a quince días y previamente a la resolución definitiva del expediente 48/2015 O.M., la realización de las actuaciones seguidamente reseñadas y ello conforme al interior técnico anteriormente reproducido:

1.- Retirar el banderín publicitario instalado por anteriores explotadores del establecimiento citado.

2.- Si se desea conservar la muestra luminosa instalada, esta deberá colocarse al menos a tres metros sobre la rasante de suelo y presentar la oportuna justificación documental de que se ha llevado a cabo dicha corrección; por el contrario, si se pretende mantener la muestra publicitaria existente, deberá acreditarse documentalmente que ésta es no luminosa, toda vez que caso contrario deberá retirarse ya que no cumple con la altura mínima legal.

3.- Respecto al toldo enrollable instalado, justificar documentalmente que éste presenta una altura libre de al menos 2,20 m respecto a la rasante de la calle.

4.- Finalmente, presentar certificado de final de obras que documente la retirada del banderín y justifique la legalización de la muestra publicitaria y toldo enrollable instalados.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo al interesado, (...)”.

QUINTO.- Tras notificar adecuadamente dicho acuerdo, con fecha 26 de enero de 2017 (R.E. nº 637) el interesado pone en conocimiento de esta Corporación Local “(...) Que subsanadas dichas deficiencias, solicito se gire una nueva visita para su comprobación (...)”, la cual se interesa por esta Jefatura a los Servicios Técnicos Municipales con fecha 9 de agosto de 2017.

SEXTO.- El día 15 de abril de 2019 los Servicios Técnicos Municipales emiten informe en el que se deja constancia, de forma sucinta, que los dispositivos que incumplen con las normas y ordenanzas municipales son dos muestras publicitarias no luminosas, un motor de equipo de aire acondicionado y el toldo enrollable ya citado.

SEPTIMO.- Consta en el presente expediente además informe emitido por la Policía Local con fecha 25 de junio de 2019, donde se reseña la fecha aproximada desde la que data la instalación de dichos dispositivos exteriores, el cual ha fundamentado, entre otros informes y documentos, la incoación del oportuno expediente autónomo de restablecimiento de la legalidad urbanística.

B.- CONSIDERACIONES.-

PRIMERO.- Establece el apartado 1 del artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que “La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación”.

SEGUNDO.- En otro orden, del tenor del artículo 73 del citado texto legal se desprende que “(...) Los trámites que deban ser cumplimentados por los interesados deberán realizarse en el plazo de diez días a partir del siguiente al de la notificación del correspondiente acto, salvo en el caso de que en la norma correspondiente se fije plazo distinto (...) A los interesados que no cumplan (...) se les podrá declarar decaídos en su derecho al trámite correspondiente (...)”.

C.- CONCLUSION.-

Centrándonos en lo actuado hasta el momento en el expediente 48/2015 O.M., nos encontramos con que al interesado, para posibilitar la resolución favorable de éste, se le requirió la realización de diversas actuaciones y trámites, los cuales no han sido debidamente atendidos según determina la Policía Local puesto que, con excepción hecha de la retirada de un banderín publicitario, nada se ha llevado a cabo para regularizar la situación de la muestra publicitaria ni el toldo enrollable, dándose además la circunstancia de que ahora en el exterior del establecimiento comercial de referencia

existen otros dispositivos ilegales que han dado lugar a la incoación del oportuno expediente administrativo autónomo de restablecimiento de la legalidad (22/2019 D.U.).

Así las cosas, esta Jefatura eleva a la Junta de Gobierno Local, en virtud de las atribuciones que le fueron conferidas a ésta por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Conforme a lo establecido en el artículo 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, declarar a D. Abdelouahd El Bikam decaído en su derecho a la realización de las actuaciones y trámites que le fueron requeridos por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión de 28 de septiembre de 2015 en el marco del expediente 48/2015 O.M., toda vez que ha transcurrido el plazo conferido para llevar a cabo éstos sin que los mismos se hayan cumplido convenientemente.

Segundo.- Proceder sin más trámite al archivo del expediente 48/2015 O.M. tramitado a instancia del interesado en orden a la obtención del oportuno título habilitante que legalizase una muestra publicitaria y un toldo enrollable instalados sin título habilitante para ello en la puerta del establecimiento comercial situado en la c/ La Rosa nº 6 de La Lajita (T.M. Pájara).

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

Es cuanto me cumple informar a los efectos oportunos. No obstante la Junta de Gobierno Local acordará lo que estime procedente.”

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el siguiente acuerdo, sirviendo de motivación al mismo el informe de tramitación transcrito de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

Primero.- Conforme a lo establecido en el artículo 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, declarar a D. Abdelouahd El Bikam decaído en su derecho a la realización de las actuaciones y trámites que le fueron requeridos por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión de 28 de septiembre de 2015 en el marco del expediente 48/2015 O.M., toda vez que ha transcurrido el plazo conferido para llevar a cabo éstos sin que los mismos se hayan cumplido convenientemente.

Segundo.- Proceder sin más trámite al archivo del expediente 48/2015 O.M. tramitado a instancia del interesado en orden a la obtención del oportuno título habilitante que legalizase una muestra publicitaria y un toldo enrollable instalados sin título habilitante para ello en la puerta del establecimiento comercial situado en la c/ La Rosa nº 6 de La Lajita (T.M. Pájara).

Tercero.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que el mismo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la

Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y contra la misma podrá interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

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

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

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

2.3.4.- 6/87 LUM. LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DEL COMPLEJO ALTHAY, SOLICITADA POR LA ENTIDAD MERCANTIL AGUALIQUE, S.L. CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES.

Dada cuenta del expediente administrativo a que se contrae el presente asunto, y en particular visto el informe técnico emitido por el Arquitecto, José María García Alcolea, que reza literalmente:

“INFORME TÉCNICO

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACION DE COMPLEJO DE APARTAMENTOS “ALTHAY”, EN ORDEN A SU TRANSFORMACION EN HOTEL DE 4*.

SOLICITANTE: *Don José Manuel Alastuáy González, en representación de la Entidad Mercantil “Agualique , S. L.”.*

ASUNTO: *Solicitud de Licencia Urbanística para Proyecto Básico de Reforma y Ampliación de Complejo de Apartamentos “Althay” de, según proyecto, 2 llaves, 101 unidades alojativas y 202 plazas alojativas, en orden a su transformación en Hotel de 4* con el mismo número de unidades y plazas alojativas.*

SITUACION: *Parcela Urbanística D del Polígono C-2 del Ámbito de Suelo Urbano denominado Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5) – “Cañada del Río”, Parcela Catastral nº 01 de la Manzana Catastral Urbana nº 66640, en el núcleo urbano de Costa Calma, T. M. de Pájara. Da frente a las Calles Valle de Los Mosquitos, Morro del Recogedero y a la Calle Caracolilla, en los nº de gobierno respectivos 4, y sin nº específico en relación a la Calle Caracolilla, según datos catastrales vigentes.*

NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO: Parcela Urbanística D del Polígono C-2 del Ámbito de Suelo Urbano denominado Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5) – “Cañada del Río”, **según Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente.**

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Plan Parcial “Cañada del Río” y Modificado de Estudio de Detalle del Polígono C-2 de referencia, reconocidos como documentos de ordenación y normativos del Ámbito y del Polígono de referencia, **según Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente.**

REFERENCIA: 6/1.987 L.U.M.

El Técnico que suscribe, examinada la documentación obrante en esta Oficina Técnica, en relación a la solicitud formulada con fecha 25 de abril de 2019, que cuenta con Registro de Entrada nº 5700/2019, y documentación complementaria con R.E. 6.654 y 6.791 y de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación,

I N F O R M A:

Objeto

El presente informe tiene por objeto evaluar técnicamente la posibilidad de otorgamiento de Licencia Urbanística Municipal para proyecto básico de reforma y ampliación de complejo de bungalows y apartamentos denominado "Althay" para transformarlo en hotel de cuatro estrellas.

El Documento Técnico objeto de informe en un principio era un proyecto básico redactado por el arquitecto Don Miguel Cabrera Pons, visado con fecha 18/08/2014. Posteriormente se ha sustituido por una serie de proyectos básicos, hasta llegar al proyecto básico (4º modificado) que se informa en la actualidad. Consta en el expediente entre otra, la siguiente documentación:

- **Proyecto de ejecución** redactado por D. José Manuel Alastuéy González visado con nº 16-0084368-006-03048. Incluye proyectos específicos.
- **Proyecto de ejecución** de ampliación para 38 plazas de aparcamiento redactado por D. José Manuel Alastuéy González , de fecha 07 de julio de 2016.
- **Proyecto de urbanización** redactado por D. José Manuel Alastuéy González con fecha 06 de junio de 2016.
- **Resolución de turismo** de 22 de julio de 2015 y subsanación de error de la misma, de fecha 27 de julio de 2015, por la que se concede AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA AL PROYECTO TÉCNICO DE AMPLIACIÓN, REHABILITACIÓN Y REFORMAS y clasificación provisional de 4 estrellas, para el establecimiento turístico alojativo sin denominación (antes Apartamentos Althay), con 101 unidades alojativas que se corresponden con 202 plazas, con derecho a 227 plazas más no contempladas en dicho proyecto.
- Aprobación de la junta general extraordinaria de la comunidad de propietarios, por la que se aprueba iniciar los trámites de agrupación de las parcelas D y E.
- Hoja de encargo de dirección de obra de arquitecto D. José Manuel Alastuéy González.

- Informe sanitario favorable de previo a la construcción y reforma de 3 piscinas, de fecha 03 de agosto de 2016.
- Proyecto básico reformado sin visar redactado por D. José Manuel Alastuéy González firmado con fecha 17 de septiembre de 2018.
- Proyecto básico reformado sin visar (4º modificado) redactado por D. José Manuel Alastuéy González firmado con fecha 24 de abril de 2019.
- Proyecto de urbanización modificado- subsanado firmado con fecha 24 de abril de 2019.

Antecedentes

1.- Es de aplicación el TR del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989. En dicho documento de planeamiento aparece la delimitación del Polígono C-2 del Área de Planeamiento Diferenciado APD-4 de Cañada del Río, coincidente con del TRPGOU de 1998, cuya ordenación se refiere en ambos casos al Estudio de Detalle aprobado. Costa en el archivo municipal **Modificación del Estudio de Detalle del Polígono C-2 del Plan Parcial Cañada del Río aprobada definitivamente con fecha 2 de junio de 2000, cuyo acuerdo de aprobación definitiva fue publicado en el BOP nº 80 de 5 de julio de 2000.**

2.- Con registro de entrada nº 9.738 de fecha 19 de Septiembre de 2.018 se solicita licencia de proyecto básico reformado redactado por D. José Manuel Alastuéy González firmado con fecha 17 de septiembre de 2018.

3.- Con registro de entrada nº 5700 de fecha 25 de abril de 2019 se solicita licencia de proyecto básico reformado redactado por D. José Manuel Alastuéy González firmado con fecha 24 de abril de 2019.

Consideraciones.

1.- El proyecto básico que se presenta en la actualidad modifica sustancialmente los proyectos anteriores que fueron objeto de informe.

Se modifican completamente las zonas comunes, suprimiendo parte de las edificaciones. Se modifican el número y la morfología de las piscinas.

Respecto a los edificios de habitaciones, conforme al proyecto presentado su superficie es inferior a la que obtuvo licencia, por lo que se consideran las mediciones reales efectuadas en obra que se reflejan en el proyecto presentado.

A continuación, se adjuntan los cuadros de superficies de proyecto:

		Sup Constr total	Sup Útil total
EDIFICIO - 1	Planta baja	612,04 m ²	546,72 m ²
	Planta alta	571,13 m ²	510,75 m ²
	TOTAL EDIFICIO 1 =	1.183,17 m²	1.057,47 m²
EDIFICIO - 2	Planta baja	1.070,98 m ²	956,76 m ²
	Planta alta	1.143,26 m ²	1.021,50 m ²
	TOTAL EDIFICIO 2 =	2.214,24 m²	1.978,26 m²
EDIFICIO - 3	HABITACIÓN PLUS	243,00 m ²	210,66 m ²
EDIFICIO - 4	HABITACIÓN PLUS	245,79 m ²	210,66 m ²
TOTAL EDIFICIOS DE HABITACIONES =		3.886,20 m²	3.457,05 m²

EDIFICIO DE SERVICIOS		Sup. Útil	Sup. Construida
PLANTA SÓTANO	VESTUARIO FEM.	21,67 m ²	
	VESTUARIO MASC.	20,17 m ²	
	OFFICE	11,49 m ²	
	ALMACÉN	63,16 m ²	
	CTO. INSTALACIONES	48,83 m ²	
	DISTRIBUIDOR 1	11,40 m ²	
	CTO. TRATAMIENTO DE AGUA	13,05 m ²	
	CTO. HIDRO	14,14 m ²	
	ALJIBE PCI	13,00 m ²	
	ALJIBE ABASTECIMIENTO	51,04 m ²	
	ESCALERA 1	13,16 m ²	
	ASEO 1	6,60 m ²	
	PASILLO	17,09 m ²	
	ZONA DE MANIOBRA	232,15 m ²	
	ESCALERA 2	13,87 m ²	
	ASEO 2	4,84 m ²	
	ASEO 3	4,84 m ²	
DISTRIBUIDOR 2	12,28 m ²		
OFICINAS	65,16 m ²		
	TOTAL PLANTA	637,94 m²	710,54 m²
PLANTA BAJA	CTO. BASURA	13,08 m ²	
	ZONA DE CÁMARAS	40,74 m ²	
	ENTRADA COCINA	20,59 m ²	
	ASEO 1	2,81 m ²	
	ASEO 2	3,61 m ²	
	COCINA	42,49 m ²	
	COMEDOR	71,23 m ²	
	RECEPCIÓN	31,61 m ²	
	DISTRIBUIDOR 1	12,31 m ²	
	ASEO 3	4,84 m ²	
	ASEO 4	4,84 m ²	
	ASEO 5	10,74 m ²	
	ASEO 6	4,84 m ²	
ASEO 7	9,82 m ²		
DISTRIBUIDOR 2	2,70 m ²		
ESCALERA 2	9,12 m ²		
	TOTAL PLANTA	285,37 m²	322,30 m²

PLANTA ALTA	COCINA	11,66 m ²	
	DISTRIBUIDOR 1	3,04 m ²	
	ASEO 1	2,42 m ²	
	ASEO 2	3,37 m ²	
	DISTRIBUIDOR 2	1,23 m ²	
	ASEO 3	4,84 m ²	
	ASEO 4	4,80 m ²	
	TOTAL PLANTA	31,36 m²	38,75 m²

SUP. TOTAL S/ RASANTE	316,73 m²	361,05 m²
SUP. TOTAL B/ RASANTE	637,94 m²	710,54 m²

2.- Se concedió autorización de turismo del Cabildo Insular de Fuerteventura - expediente APH-12, relativa al establecimiento turístico de 4 estrellas, con capacidad para 101 unidades alojativas que se corresponden con 202 plazas, conforme al primer proyecto básico redactado por D. José Manuel Alastuéy González.

Con motivo del tercer y cuarto modificado de proyecto, dado que se eliminaron o modificaron la mayor parte de los edificios de zonas comunes, se consideró necesaria la actualización de la autorización de turismo. Al respecto, se recibe en estas dependencias escrito de la Consejería de turismo indicando que "las modificaciones de las obras no son significativas ni hacen variar parámetros y estándares ya aprobados en la autorización previa existente."

Conforme al reglamento de Actividades Clasificadas (art. 69), Los establecimientos turísticos de alojamiento quedan exentos de los instrumentos de intervención previa (licencia o comunicación previa de actividad clasificada), por hallarse sujetos a un acto de habilitación previo en cuyo procedimiento se inserta un régimen de control igual o superior al establecido en la ley.

De la lectura del articulado se entiende que el régimen de control que realiza el Cabildo es igual o superior, al que se realizaría en el marco del acto de habilitación de las actividades clasificadas. El Cabildo Insular no requirió el informe municipal previo y preceptivo que haya de emitirse en dicho procedimiento sobre la adecuación de la actividad a las ordenanzas e instrumentos de planeamiento.

3.- Se cumplen los parámetros urbanísticos y la ordenanza de aplicación del Plan Parcial Cañada del Río.

La parcela D se encuentra edificada, ocupada por el complejo de bungalows y apartamentos referido. Linda al norte con la C/ Caracolilla (rodada y asfaltada), oeste con la calle Valle de los Mosquitos (rodada y asfaltada), sur C/ Morro del Recogedero (peatonal asfaltado, sometido a tráfico rodado). Tiene una superficie de 9.058m², y una edificabilidad del 0,47 =4.249m² edificables. Uso residencial y turístico. Ordenanza C-2.

La superficie computable es de 4.247,25m² < 4.249m². Cumple.

La edificación de nueva construcción cumple los retranqueos obligatorios, altura máxima y nº máximo de plantas.

Según las normas urbanísticas del Plan General, en su artículo 8.7.29, será obligatoria la dotación en la edificación de una plaza de aparcamiento por cada 8 camas. Dado que la actuación supone 303 plazas hoteleras, deberá disponer al menos de 38 plazas de aparcamiento. El proyecto incluye la ejecución de plazas de aparcamiento en la parcela E colindante.

4.- Accesibilidad. *Se justifica adecuadamente la normativa de aplicación.*

5.- Las piscinas requieren el informe preceptivo de sanidad. *Se aportará Informe sanitario de la Dirección General de Salud Pública. Este informe es preceptivo y vinculante para el otorgamiento de las correspondientes autorizaciones dada la condición de las piscinas como actividad clasificada. Se aporta informe sanitario de las piscinas del proyecto anterior, no del presente reformado.*

Una vez finalizada la obra, y antes de la puesta en funcionamiento de las piscinas, el titular deberá comunicarlo a la Dirección General de Salud Pública a efectos de su inscripción en el Registro de piscinas de uso colectivo de Canarias.

6.- La urbanización Cañada del Río no se encuentra recepcionada, no habiéndose concluido las obras conforme al proyecto de urbanización aprobado, y no habiendo completado las cesiones obligatorias. *El proyecto que nos ocupa es de reforma de un complejo existente, en estado de deterioro que no implica incremento de número de camas. Su reforma repercutirá en la mejora de la imagen turística y urbana.*

No es posible que el titular del inmueble asuma la finalización de las obras y la realización de las cesiones obligatorias del ámbito Cañada del Río, ni de servicios que incumben a todo el ámbito, que se deberá tramitar en el expediente correspondiente a las obras de urbanización, siendo responsabilidad del promotor de la urbanización. Sí serán en cambio obligaciones que corresponden a los propietarios la urbanización interior del polígono, por lo que se deberán ejecutar simultáneamente las obras para que la parcela obtenga la condición de solar en condiciones adecuadas.

*Téngase en cuenta que también son obligaciones de los propietarios la conservación de las edificaciones. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias establece en su art. 22 : "Los titulares de establecimientos turísticos, de alojamiento o complementarios, están sujetos, cualquiera que sea el régimen de propiedad y explotación, al **deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones** en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística, o el planeamiento."*

Se aporta asunción expresa por el propietario del compromiso de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.

El compromiso de no ocupación deberá consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella

Con la solicitud de autorización para el inicio de las obras, en su momento se deberá aportar:

- **Prestación de garantía** suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

*Aunque del polígono en cuestión, podría decirse que dispone características de suelo Urbano Consolidado, la parcela de referencia, presenta carencias en cuanto a las **obras de urbanización** que la afectan (pavimentado de viarios peatonales y rodados, alumbrado público), debiéndose verificar la posibilidad de conexión con las infraestructuras urbanas del Área de Planeamiento Diferenciado.*

El peatonal intrapolígono "a", o C/ Morro del Recogedero, situado al sur, está parcialmente asfaltado. Dispone de alumbrado público.

El peatonal intrapolígono "c", o C/ Caracolilla, con el que linda al norte, está asfaltado, pero no dispone de encintado de aceras.

Conforme al artículo 57 de la Ley del Suelo de Canarias, Urbanización y edificación simultánea en suelo urbano consolidado:

1. *Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.*
2. *La autorización producirá, por ministerio de ley, la obligación para la persona propietaria de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento*

Se ha aportado proyecto de urbanización y se deberá requerir prestación de garantía suficiente para la ejecución de los trabajos en él recogidos.

PEM proyecto de urbanización: 100.196,87

*Presupuesto de contrata estimado: (PEM+13%GG+6%BI)= **119.234,28€***

Respecto al proyecto de urbanización presentado, se ajusta a las determinaciones del informe previo. Justifica el cumplimiento de la normativa de obligado cumplimiento. De acuerdo con la Orden VIV/561/210, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Los espacios públicos se proyectarán, construirán, mantendrán y reurbanizarán de forma

que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en esta Orden. En particular, las aceras deberán tener una anchura de 1,80m, y el pavimento y diseño de los vados deberá ceñirse a lo indicado en la norma.

En relación con los espacios públicos urbanizados ya existentes a la entrada en vigor de esta Orden, los contenidos del Documento técnico serán de aplicación a partir del 1 de enero del año 2019, en aquellos que sean susceptibles de ajustes razonables, mediante las modificaciones y adaptaciones que sean necesarias y adecuadas y que no impongan una carga desproporcionada o indebida.

El promotor aporta asunción expresa del compromiso de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización.

Conclusiones

1.- El proyecto para el que se solicita la Licencia Urbanística es cumple con la normativa urbanística, por lo que se informa **FAVORABLEMENTE**.

Con la solicitud de autorización para el inicio de las obras, en su momento se deberá aportar:

- **Prestación de garantía** suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas = **119.234,28€**
- Autorización sanitaria de piscinas.

2.- Se remite a informe jurídico la posibilidad de concesión de licencias en este ámbito dada la falta de recepción de las obras de urbanización y el hecho de no haber realizado el urbanizador las cesiones obligatorias, determinando si se considera suficiente la obtención de la condición de solar de la parcela en cuestión mediante las obras simultáneas comprometidas, teniendo en cuenta que se trata de la reforma de un complejo existente sin incremento e número de camas, y el deber de los titulares de establecimientos turísticos, de conservar y rehabilitar los inmuebles.

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos pertinentes.

Dada cuenta del informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General, que se transcribe literalmente.

“Catalina Lourdes Soto Velázquez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara para su constancia en el expediente municipal de referencia 6/87 L.U.M. tiene a bien emitir el siguiente informe

INFORME JURÍDICO

- **OBJETO:** Solicitud de Licencia Urbanística para proyecto básico de reforma y ampliación de complejo de apartamentos preexistente, en orden a su transformación en Hotel de 4*.
- **REFERENCIA:** 6/87 L.U.M.

- **INTERESADO:** Don José Manuel Alastuéy González, en representación de la Entidad Mercantil “Aqualique , S. L.”
- **EMPLAZAMIENTO:** Parcela D – Polígono C-2 – APD-5 “Cañada del Río” – T.M. Pájara.

- **NORMATIVA DE APLICACIÓN:**

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

Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre

Ley 4/2017 de 13 de julio del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (L4/17).

Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre.

Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por DECRETO 182/2018, de 26 de diciembre.

Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias y Ley 9/2015, de 27 de abril de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y modernización Turística de Canarias.

Planeamiento municipal de aplicación referido en el apartado descriptivo del emplazamiento de la parcela.

ANTECEDENTES:

1- El 16 de abril de 1987, por la entonces Comisión de Gobierno se concede licencia de obras a un proyecto de construcción de un conjunto de apartamentos en la parcela D del polígono C-2 de Cañada del Río. Según proyecto de agrupación de apartamentos y zonas comunes, redactado por el arquitecto Miguel Cabrera, visado por el colegio profesional correspondiente el 22 de enero de 1987.

2- El 28 de febrero de 1989, por el mismo órgano se acuerda, en base al informe técnico obrante en el expediente, requerir al interesado para la subsanación de ciertas deficiencias, entre las que se encuentra, dentro del deber de ejecución simultánea de la urbanización exterior de la parcela, el encintado de aceras hasta su conexión con los sistemas generales.

3- El 4 de abril de 1989, previo informe técnico favorable al haberse subsanado las deficiencias advertidas, por la Comisión de Gobierno, se concede licencia de primera ocupación al conjunto de 89 apartamentos y 12 bungalows construidos en la parcela D del Polígono C-2 de Cañada del Río.

4- Tras varias actuaciones, con fecha 25 de abril de 2019, que cuenta con Registro de Entrada nº 5700/2019, Don José Manuel Alastuéy González, en representación de la Entidad Mercantil “Aqualique , S. L.”. presenta solicitud de Licencia

Urbanística para Proyecto Básico de Reforma y Ampliación de Complejo de Apartamentos "Althay" de, según proyecto, 2 llaves, 101 unidades alojativas y 202 plazas alojativas, en orden a su transformación en Hotel de 4 con el mismo número de unidades y plazas alojativas y documentación complementaria con R.E. 6.654 y 6.791 y de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación,*

- Se concedió autorización de turismo del Cabildo Insular de Fuerteventura - expediente APH-12, relativa al establecimiento turístico de 4 estrellas, con capacidad para 101 unidades alojativas que se corresponden con 202 plazas, conforme al primer proyecto básico redactado por D. José Manuel Alastués González, que no llegó a obtener licencia urbanística municipal. Respecto al tercer y cuarto modificado para el que se solicita la presente licencia se recibe en estas dependencias escrito de la Consejería de turismo indicando que "las modificaciones de las obras no son significativas ni hacen variar parámetros y estándares ya aprobados en la autorización previa existente."

CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- *De conformidad con el artículo 330 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.

SEGUNDA.- *En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de Licencias es el que figura en el artículo 342 de la L4/17, desarrollado en los artículos 14 a 22 Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, delos 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.

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

CUARTA.-El informe técnico municipal (Sr. García Alcolea), emitido con fecha 16 de mayo de 2019 se refiere a un proyecto básico, por tanto, apto para la obtención de licencia urbanística pero NO para autorizar ni legitimar el inicio de las obras.

Analizado por el técnico municipal 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 Planeamiento de desarrollo de aplicación.

La superficie computable total que figura en el proyecto presentado es de 4.247,25m² < 4.249m², por lo que no aumenta respecto de la que figura en las licencias de ejecución de obra y primera ocupación del edificio original, a las que se ha hecho mención en el apartado de antecedentes.

En dicho informe técnico de 16 de mayo de 2019, favorable, se establecen unos condicionantes previos a la solicitud de inicio de las obras:

- **Autorización sanitaria de piscinas:** La autorización sanitaria de piscinas tiene carácter preceptivo y vinculante, por lo que la necesidad de aportar la autorización sanitaria de piscinas se establecerá como condición suspensiva en la parte dispositiva del acuerdo que se adopte, debiendo aportarla junto al proyecto de ejecución de las obras de reforma y ampliación, informe sectorial favorable a emitir por la Dirección General de Salud Pública del Gobierno de Canarias y ello conforme a las prescripciones del artículo 37 del Real Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo en la Comunidad Autónoma de Canarias.
- **Prestación de garantía** suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas= **119.234,28€**: Este condicionante se analizará en la siguiente consideración

QUINTA.-El informe técnico municipal (Sr. García Alcolea), emitido con fecha 16 de mayo de 2019 en su propuesta de resolución se remite a informe jurídico la posibilidad de concesión de licencias en este ámbito dada la falta de recepción de las obras de urbanización y el hecho de no haber realizado el urbanizador las cesiones obligatorias, determinando si se considera suficiente la obtención de la condición de solar de la parcela en cuestión mediante las obras simultáneas comprometidas, teniendo en cuenta que se trata de la reforma de un complejo existente sin incremento e número de camas, y el deber de los titulares de establecimientos turísticos, de conservar y rehabilitar los inmuebles. A este respecto se considera imprescindible partir de los antecedentes y circunstancias concretas aplicables al presente supuesto.

1.- La parcela D se encuentra edificada y ocupada por el complejo de bungalows y apartamentos con licencia urbanística de obras (16 de abril de 1987) y de primera ocupación (4 de abril de 1989), según se señala en los antecedentes 1,2,y 3 del presente informe. Es decir, que lo que se pretende es una actuación en una edificación existente construida conforme a licencia. Así se informa además por el técnico municipal al señalar que "El proyecto que nos ocupa es de reforma de un complejo existente, en estado de deterioro que no implica incremento de número de camas. Su reforma repercutirá en la mejora de la imagen turística y urbana" . En la memoria del proyecto básico presentado se señala por el técnico redactor y responsable de la exactitud y

veracidad de los datos técnicos consignados en el mismo como autor de su contenido, el estado actual de deterioro de la edificación existente.

La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias establece en su art. 22 : "Los titulares de establecimientos turísticos, de alojamiento o complementarios, están sujetos, cualquiera que sea el régimen de propiedad y explotación, al **deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones** en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística, o el planeamiento." En su artículo 2,a) define el concepto de **conservación edificatoria turística** como "las actividades que tienen por objeto **mantener y rehabilitar** los inmuebles e instalaciones turísticos en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público **y funcionalidad** requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística."

Tal y como establece la ley 2/2013, de 29 de mayo, en su exposición de motivos se hace imperativa una labor de puesta al día de un conjunto de áreas turísticas, instalaciones y servicios en situación de cierto deterioro por el transcurso del tiempo y, también, por la evolución de las demandas del mercado, labor a instrumentar mediante procesos de renovación a llevar a cabo por los empresarios para la mejora de la calidad de los establecimientos turísticos existentes y garantizar la funcionalidad del uso turístico del edificio.

2.- De los citados antecedentes 1,2 y 3 del presente informe se deduce que desde el momento de la concesión de la primera ocupación de la edificación original, la parcela D ya tenía la consideración de solar, dado que en caso contrario no se le hubiera dado la correspondiente licencia de primera ocupación.

La doctrina de los actos propios o "**venire contra factum proprium non valet**" resulta de plena aplicación en el ámbito de actuación de la Administración, en el presente supuesto. La doctrina de los actos propios que tiene su último fundamento en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, que impone un deber de coherencia y limita la libertad de actuación cuando se han creado expectativas razonables (SSTS 9/12/2010, 09/03/2012, 25/02/2013). La doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional y numerosísima de nuestro Tribunal Supremo es clara al respecto. La Sentencia del Tribunal Constitucional 73/1988 de 21 de abril establece que la llamada doctrina de los actos propios o regla que decreta la inadmisibilidad de venire contra factum proprium, o que nadie puede ir contra sus propios actos, significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad generalmente al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de la buena fe que impone el deber de coherencia en el comportamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos objetivos. Y establece igualmente el principio de su aplicabilidad a las relaciones jurídicas regidas por el Derecho administrativo y por el Derecho público en general, como ha venido reconociendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo. En virtud de este principio se impide dictar una resolución de signo contrario a la anterior en cuanto representaría la revocación de la misma sin seguirse el procedimiento legalmente establecido.

Por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de enero de 2007 (nº rec.843/2004) se refiere en estos términos al principio de confianza legítima:

"El principio de protección de la confianza legítima ha sido acogido igualmente por la jurisprudencia de esta Sala del Tribunal Supremo (entre otras, en las Sentencias de 1 de febrero de 1990, 13 de febrero de 1992, 17 de febrero, 5 de junio y 28 de julio de 1997), y se consagra en la [Ley 30/1992, de 26 de noviembre](#), tras su modificación por la Ley 4/1999, que en su artículo 3, cuyo número 1, párrafo 2º, contiene la siguiente redacción: «Igualmente, deberán (las Administraciones Públicas) respetar en su actuación los principios de buena fe y de confianza legítima». El contexto interpretativo de estos principios jurídicos se advierte en la Exposición de Motivos de la citada Ley procedimental administrativa, cuando afirma lo siguiente: «En el título preliminar se introducen dos principios de actuación de las Administraciones Públicas, derivados del de seguridad jurídica. Por una parte, el principio de buena fe, aplicado por la jurisprudencia contencioso-administrativa incluso antes de su recepción por el título preliminar [del Código Civil](#). Por otra, el principio, bien conocido en el derecho procedimental administrativo europeo y también recogido por la jurisprudencia contencioso-administrativa, de la confianza legítima de los ciudadanos en que la actuación de las Administraciones Públicas no puede ser alterada arbitrariamente". (Hoy artículo 3.1.e de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público)

El hecho de que la Administración en este caso concreto y en base a la citada doctrina no pueda actuar en contra de sus propios actos en contra de los principios de confianza legítima y buena fe, negando ahora la condición de solar, no impide que sea exigible el deber del propietario de culminar la ejecución de la urbanización pendiente o defectuosa para que la parcela obtenga la condición de solar en condiciones adecuadas.

A este respecto por el técnico municipal se informa que la parcela de referencia, presenta carencias en cuanto a las **obras de urbanización** que la afectan (pavimentado de viarios peatonales y rodados, alumbrado público), debiéndose verificar la posibilidad de conexión con las infraestructuras urbanas del Área de Planeamiento Diferenciado. Con un presupuesto de contrata estimado asciende a (PEM+13%GG+6%BI)= **119.234,28€**", debiendo prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas, es decir, por la totalidad (119.234,28). Este requisito figurará como condición suspensiva del acuerdo que se adopte y deberá acreditarse con carácter previo a la solicitud de autorización del inicio de las obras.

La autorización de ejecución simultánea, que en su caso proceda en el momento de la autorización de inicio de obra producirá, por ministerio de ley, la obligación para la persona propietaria de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento

El artículo 164.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre sobre Edificación de

parcelas y solares. Establece que cuando la ejecución del planeamiento se realice mediante unidades de actuación, la edificación tendrá lugar en los términos del sistema de ejecución establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización. No obstante, las obras de urbanización y edificación podrán simultanearse, en la totalidad o en parte diferenciada de la urbanización, siempre y cuando por el promotor se presente garantía suficiente para cubrir los gastos de urbanización pendientes para que su parcela obtenga la condición de solar, debiendo contar, además, con **autorización expresa de la entidad urbanística de gestión.**

La parcela D, del polígono C2, se encuentra dentro del ámbito de actuación (Unidad de actuación) del APD-5, Cañada del Río en el que, si bien nunca se constituyó una entidad urbanística de Gestión, por ser en su momento propietario único, sí cuenta con un adjudicatario y Promotor del PAU y del Plan Parcial de APD-5 Cañada del Río, que sigue siendo responsable de la Gestión y su ejecución (Fuertcan, S.L.).

Establece el artículo 49 de la LSC relacionado con los derechos de las personas propietarias de suelo urbano no consolidado el derecho a la ejecución de las obras de ejecución de las obras de urbanización en su caso precisas, salvo que deban realizarse directamente por la administración actuante o **que la ejecución deba producirse en régimen de actuación urbanizadora.** En este último caso, tendrán los derechos correspondientes al propietario de suelo urbanizable ordenado a quienes se reconoce a los propietarios de suelo urbanizable ordenado el derecho a la edificación de la parcelas de manera simultánea con la urbanización siempre y cuando sea viable esa actuación simultánea y se garantice la ejecución de la urbanización.

CONCLUSIÓN

Visto el informe técnico obrante en el expediente, los antecedentes del caso concreto y en base a las consideraciones jurídicas vertidas en el presente informe, se informa favorable la solicitud de Licencia Urbanística para proyecto básico de reforma y ampliación de complejo de apartamentos preexistente, en orden a su transformación en Hotel de 4, en la parcela D. del Polígono C2 bajo los siguiente condicionantes :

- Prestación de garantía suficiente para cubrir el coste de ejecución simultánea de las obras de urbanización comprometidas= 119.234,28 €.
- Autorización expresa de la entidad urbanizadora del APD-5, Cañada del Río en aplicación del artículo 164.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre
- Para intervenir en piscinas de uso público en cumplimiento del Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, debe aportar la autorización sanitaria previa a la ejecución de obra.

Sin el cumplimiento de estos requisitos no se podrá autorizar el inicio de las obras para lo cual deberá, además, ser presentado el correspondiente **proyecto de ejecución** que sea fiel reflejo del básico presentado, y justifique el cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación. Dicho proyecto debe estar debidamente visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes. Deberán aportarse las **hojas** de acreditación de contratación de

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

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

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)

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.

Tal es mi informe el cual someto a cualquier otro mejor fundado en derecho.”

Dada cuenta del informe de la Jefa de la Unidad Administrativa, que reza literalmente:

“M^a Montserrat Fleitas Herrera, en mi condición de Jefa de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras, para su constancia en el expediente 6/87 L.U.M., emito el siguiente

INFORME

A.- ANTECEDENTES.-

PRIMERO.- La Junta de Gobierno Local, en sesión de 11 de junio de 2019, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“Primero.- Conceder a la sociedad “Hermanos González Ramírez, S.L.” Licencia Urbanística para proyecto básico de “Reforma y Ampliación del Complejo Althay para adaptarlo a Hotel de 4”, manteniendo el mismo número de unidades y plazas alojativas y que se programa en la parcela urbanística D del Polígono C-2 del APD-5 “Cañada del Río” – c/ Valle de los Mosquitos nº 4, c/ Morro del Recogedero nº 4 y c/ Caracolilla s/nº de Costa Calma (T.M. Pájara), la cual queda sujeta a a los condicionantes que se extraen de los informes anteriormente transcritos y a continuación tomar conocimiento del cambio de titularidad de dicho título autorizador a favor de “Aqualique, S.L.”, poniendo en su conocimiento de que el otorgamiento de la presente 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 la misma:*

CONDICIONANTES

- **Prestación de garantía suficiente para cubrir el coste de ejecución simultánea de las obras de urbanización comprometidas = 119.234,28 €.**
- **Autorización expresa de la entidad urbanizadora del APD-5, Cañada del Río en aplicación del artículo 164.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre**
- **Para intervenir en piscinas de uso público en cumplimiento del Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, debe aportar la autorización sanitaria previa a la ejecución de obra.**
- **Sin el cumplimiento de estos requisitos, no se podrá autorizar el inicio de las obras para lo cual deberá, además, ser presentado el correspondiente proyecto de ejecución que sea fiel reflejo del básico presentado, y justifique el cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación; dicho proyecto debe estar debidamente visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes y debiendo aportarse las hojas de acreditación de contratación de dirección de obra de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.**

Segundo.- Poner en conocimiento de la sociedad "Aqualique, S.L." que dispone, para llevar a cabo la citada promoción, de los siguientes plazos legales:

- c) *INICIO: Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la práctica de la notificación de la resolución de concesión de la Licencia Urbanística correspondiente.*

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

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de tal circunstancia con al menos diez días de antelación. Si en el plazo de diez días desde dicha comunicación no se hubiese personado un representante de los servicios técnicos municipales a los efectos de señalar las alineaciones y rasantes, deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor,

técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento éste, que en cualquier caso, igualmente deberá incorporarse al expediente municipal.

- d) *TERMINACION: Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto el referido artículo 347 de la citada Ley 4/2017, se dispone de un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir de la práctica de la notificación de la resolución de concesión de la Licencia Urbanística correspondiente.*

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia que nos ocupa.

Conforme a lo previsto en el mismo precepto legal, se pone en conocimiento de la titular de la Licencia Urbanística que se podrá conceder prórroga de los plazos de la misma, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la finalización de las obras, y ello siempre que los actos amparados por Licencia Urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Tercero.- Apercibir a la sociedad “Aqualique, S.L.” de que previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad turística de alojamiento, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, imprescindible para la realización de la actividad.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a la misma, (...)."

SEGUNDO.- Formalmente notificado dicho acuerdo el día 14 de junio de 2019, con fecha 3 de julio siguiente (R.E. nº 9643), se incorpora al expediente la documentación siguiente:

- Carta de pago expedida por los Servicios Económicos Municipales donde se acredita que la sociedad “Aqualique, S.L.” ha procedido a la prestación de garantía suficiente para cubrir el coste de ejecución simultánea de las obras de urbanización comprometidas, las cuales se han cifrado en el importe de 119.234,28 €.*
- Autorización expresa de la sociedad “Fuert-Can, S.L.”, en su condición de entidad urbanizadora del APD-5 “Cañada del Río”, para que, en aplicación del artículo 164.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, la sociedad promotora ejecute las obras de urbanización que afecta a las parcelas D y E del Polígono C-2 del citado APD.*
- Informe sanitario favorable previo a la ejecución de obras de reforma de la piscina preexistente, expedido por la Jefa del Servicio de Sanidad Ambiental del Servicio Canario de Salud con fecha 7 de junio de 2019, dando cumplimiento así a las determinaciones del Reglamento Sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 212/2005, de 15 de noviembre.*
- Proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, acompañado de proyectos específicos de instalaciones, igualmente visados por los*

colegios profesionales correspondientes y las hojas de acreditación de contratación de dirección de obra de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción.

B.- CONCLUSION.-

Así las cosas y sin perjuicio de la supervisión que se realizará por los Servicios Técnicos Municipales del citado proyecto de ejecución y aquéllos otros que lo complementan (Instalaciones), esta Jefatura ha considerado adecuado elevar a la Junta de Gobierno Local, en virtud de las atribuciones delegadas a la misma por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, para el otorgamiento o, en su caso, denegación de Licencias, salvo aquéllas cuyo otorgamiento atribuyen las leyes sectoriales al Pleno y conforme con las prescripciones del artículo 58.1.a) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias, la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Tomar conocimiento del presente informe y, conforme a los extremos en el mismo contenidos, declarar, sin perjuicio del resultado de la comprobación por los Servicios Técnicos Municipales de la documentación técnica presentada anexa a la solicitud (R.E. nº 9643), el cumplimiento de los condicionantes recogidos expresamente en la Licencia Urbanística otorgada a favor de la sociedad “Aqualique, S.L.” por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión de 11 de junio de 2019, para proyecto básico de “Reforma y Ampliación del Complejo Althay para adaptarlo a Hotel de 4”, manteniendo el mismo número de unidades y plazas alojativas y que se programa en la parcela urbanística D del Polígono C-2 del APD-5 “Cañada del Río” – c/ Valle de los Mosquitos nº 4, c/ Morro del Recogedero nº 4 y c/ Caracolilla s/nº de Costa Calma (T.M. Pájara).*

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

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

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

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

Es cuanto me cumple informar a los efectos oportunos. No obstante, la Junta de Gobierno Local acordará lo que estime procedente.”

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el siguiente acuerdo, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

Primero.- Tomar conocimiento del presente informe y, conforme a los extremos en el mismo contenidos, declarar, sin perjuicio del resultado de la comprobación por los Servicios Técnicos Municipales de la documentación técnica presentada anexa a la solicitud (R.E. nº 9643), el cumplimiento de los condicionantes recogidos expresamente en la Licencia Urbanística otorgada a favor de la sociedad “Aqualique, S.L.” por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión de 11 de junio de 2019, para proyecto básico de “Reforma y Ampliación del Complejo Althay para adaptarlo a Hotel de 4*”, manteniendo el mismo número de unidades y plazas alojativas y que se programa en la parcela urbanística D del Polígono C-2 del APD-5 “Cañada del Río” – c/ Valle de los Mosquitos nº 4, c/ Morro del Recogedero nº 4 y c/ Caracolilla s/nº de Costa Calma (T.M. Pájara).

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

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

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

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

2.3.5.- 1/2019 LS. LICENCIA URBANÍSTICA PARA SEGREGACIÓN DE PARCELA SOLICITADA POR DON JOSÉ MIGUEL TRUJILLO MARRERO. CONCESIÓN LICENCIA.

Dada cuenta del expediente tramitado al efecto, y visto el informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal, José María García Alcolea, que reza literalmente:

“INFORME TÉCNICO

LICENCIA DE SEGREGACIÓN

SOLICITANTE: Don José Miguel Trujillo Marrero.

ASUNTO: Concesión de licencia de segregación.

SITUACION: Parcela Catastral nº 3828403ES6032N0001FS C/ San Juan nº9, Morro Jable, T. M. De Pájara -

NATURALEZA URBANISTICA DEL SUELO: Suelo Urbano.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Plan General de Ordenación de Pájara. Ordenanza E-2: Edificación sujeta a protección. Plan especial de adecuación a la Ley de Costas. Ley de Costas.

REFERENCIA: 1/2019LS

El Técnico que suscribe, examinada la documentación obrante en esta Oficina Técnica, en relación a la solicitud de referencia, de fecha 9/01/2019 Y 4/02/2019 (R.E.: 198 y 1437) y de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación,

I N F O R M A:

Antecedentes

1.- El Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión celebrada el día 30 de diciembre de 1993, acordó aprobar provisionalmente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de este Término Municipal, habiéndose tomado conocimiento de dicho documento por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, con fecha 2 de febrero de 1995 (B.O.C. nº 28 de 6 de marzo de 1995) y quedando definitivamente aprobado como Revisión del Plan General por el mismo organismo, con fecha 16 de diciembre de 1998 (B.O.C. de 3 de septiembre de 1999).

2.- Con motivo de la aparición de varias sentencias judiciales firmes, producto de sendos procedimientos contenciosos-administrativos de ciertos particulares y empresas contra la Corporación, quedó suspendido el documento citado anteriormente, considerándose vigente mediante aprobación definitiva por silencio administrativo la Revisión del Plan General aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 14 de Noviembre de 1.989.

Al respecto, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C.), a través de acuerdo de 2 de Febrero de 2.004, no publicado en el B.O.C. al día de emisión de este informe, ha resuelto tener por anulado el documento citado en el punto anterior, y considerar como aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo la Revisión del Plan General aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 14 de Noviembre de 1.989.

En el Plan General vigente la parcela de referencia consta como suelo urbano sujeto a la Ordenanza E-2: Edificación sujeta a protección. Parcialmente está remitida a la aprobación de un Plan especial de adecuación a la Ley de Costas. La parcela está parcialmente afectada por la servidumbre de protección de 20m del DPMT.

3.- Sobre la parcela objeto de informe se encuentra edificada una construcción que la ocupa totalmente.

Consideraciones

1.- El interesado solicita licencia de segregación de la parcela de referencia.

El planeamiento no establece condiciones de parcela mínima ni de frente mínimo de parcela para la ordenanza E-2.

La parcela se encuentra edificada. La edificabilidad asignada es de 1m²/m², encontrándose materializada en su totalidad. La alineación es la establecida en el plano de alineaciones y rasantes.

La alineación actual no coincide exactamente con la establecida en el plan de alineaciones. No obstante, la manzana se encuentra totalmente consolidada por la edificación desde hace más de 20 años, por lo que la alineación material existente deberá considerarse la oficial.

2.- Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. 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 adecua a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación.

EL interesado aporta sentencia del juzgado de primera instancia e instrucción nº2, por la que se declara la propiedad de la finca.

La descripción de la parcela segregada es la siguiente:

Urbana: situada en el casco urbano de Morro Jable, del Término municipal de Pájara,

*-Superficie: **102 m²***

-Lindes: Norte con callejón y Sres. Batista González

Sur con callejón.

Este con Peatonal san Juan, barranco del Ciervo y Sres. Batista González

Oeste con Herederos de Blas Batista, Claudio Reyero Pérez y herederos de Juan González.

La superficie indicada no coincide con la superficie catastral de la parcela, que es de 101m².

3.- Conforme a escritura aportada por el solicitante, forma parte de la siguiente finca:

La finca 1113 de Pájara, inscrita al folio 27 del tomo 135, libro 13 del Ayuntamiento de Pájara, inscripción 2ª.

4.- Quien suscribe considera que la afección de servidumbre de protección no condiciona la concesión de licencias de segregación. En este caso, además la parcela se encuentra

materializada por la edificación. No obstante, la afección deberá quedar reflejada en la descripción registral de la finca.

Conclusión.

En el caso que nos ocupa, la parcela a segregar se encuentra materializada por la edificación, en suelo urbano, cumpliendo con los parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento de aplicación.

Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Se informa FAVORABLEMENTE respecto a la licencia de segregación solicitada.

La descripción registral de la finca deberá reflejar la afección parcial por la servidumbre de protección del DPMT.

Propuesta de Resolución

1.- A criterio de quien suscribe, PROCEDE otorgar licencia de segregación para la parcela de referencia, en los términos expresados en las consideraciones y conclusiones vertidas en el presente informe.

Lo que informo para su conocimiento y a los efectos que procedan.”

Dada cuenta del informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General que reza literalmente:

“M. Sonia Ruano Domínguez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, para su constancia en el expediente de su razón tiene a bien emitir el siguiente

INFORME:

- **REFERENCIA:** 1/2019 L.S.
- **ASUNTO:** Solicitud de licencia de Segregación en la parcela Catastral nº 3828403ES6032N0001FS en la c/ San Juan nº 9 Morro Jable – T.M. de Pájara.
- **SOLICITANTE:** Don José Miguel Trujillo Marrero.
- **NORMATIVA APLICABLE:**
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
 - Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias.
 - Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1989 y definitivamente por silencio Administrativo positivo, actualmente en vigor y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de aplicación.
 - Normas Urbanísticas de Cañada del Río.
 - Demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante aplicación.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- *El presente informe se emite en relación con la solicitud de licencia de Segregación de la parcela Catastral nº 3828403ES6032N0001FS situada en la calle San Juan nº 9 de Morro Jable, T.M. de Pájara.*

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.

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

SEGUNDA: *De conformidad con el artículo 330.1 a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, “están sujetos a previa licencia urbanística municipal las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación”.*

La legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que esta se dicte dentro del plazo establecido para resolver.

En caso de resolución extemporánea o de silencio administrativo positivo, la normativa urbanística aplicable será la que resulte más beneficiosa para el solicitante de entre la vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo de la resolución expresa o producción del silencio positivo.

TERCERA.- *La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales deberá ajustarse a las reglas previstas en los artículos 339 a 345 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por lo que, en la instrucción, se deberán contemplar los siguientes actos:*

- a)** *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.*
- b)** *El plazo máximo para resolver y notificar la resolución es de un mes, a contar desde la presentación de la solicitud en el registro municipal.*
- c)** *El vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa facultará al interesado a considerar desestimada su solicitud en los siguientes supuestos:*

- Cuando una norma con rango de ley o disposición de derecho de la Unión Europea o de Derecho Internacional aplicable en España establezca expresamente el silencio negativo o exija el otorgamiento de resolución expresa en todo caso.

- En los supuestos de silencio negativo que se contemplen, con carácter de normativa básica, en la legislación estatal sobre suelo que resulte aplicable.

- En las solicitudes de licencias de obras y usos provisionales previstas en la presente ley.

A este respecto se debe tener en cuenta que el silencio administrativo, como regla general contenida en el artículo 11.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LS 7/15), opera en sentido positivo. Sin embargo, en el ámbito urbanístico han de tenerse en cuenta dos reglas específicas, que constituyen excepción al régimen general por previsión legal expresa:

a) El silencio es siempre negativo cuando la solicitud de licencia o el proyecto en el que se apoye **sean contrarios a la ordenación urbanística**.

b) Se incorpora sobre dicha excepción, una norma adicional que impone el silencio negativo -aun cuando las actuaciones pretendidas sean conformes con la ordenación- en solicitudes de licencias y títulos habilitantes relativos a:

- movimientos de tierras y explanaciones;
- obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta;
- ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes;
- tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje.

En definitiva, el vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado para entender otorgada, por silencio administrativo, la licencia solicitada, **siempre y cuando lo solicitado no contravenga de manera manifiesta la legalidad urbanística vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo del vencimiento del plazo, según cuál sea más favorable al interesado**.

CUARTA: De conformidad con el artículo 276.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tendrán la consideración de parcelación urbanística, a los efectos de la presente ley:

a) La división simultánea o segregación sucesiva de terrenos en dos o más lotes o porciones, en cualquier clase de suelo, que, en razón de las características físicas de los terrenos, de la delimitación de estos por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios o de la edificabilidad descrita por la operación de división, tenga por finalidad, manifiesta o implícita, la urbanización o edificación de los terrenos.

b) Toda operación que tenga las mismas finalidades que las especificadas por la letra a) en la que, sin división o segregación de fincas, se enajenen participaciones indivisas que atribuyan el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de una finca o terreno.

c) La constitución de asociaciones o sociedades, con las mismas finalidades especificadas por la letra a), en las que la condición de ser miembro o socio incorpore el derecho de utilización exclusiva a que se refiere la letra b).

QUINTA.- Según el artículo 276.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, serán indivisibles los terrenos siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquirieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre estas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a esta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

SEXTA.- Obra en el expediente informe del Arquitecto Municipal Sr. García Alcolea emitido el 4 de abril de 2019 cuya propuesta de resolución es la siguiente:

(...) 4.- Quien suscribe considera que la afección de servidumbre de protección no condiciona la concesión de licencias de segregación. En este caso, además la parcela se encuentra materializada por la edificación. No obstante la afección deberá quedar reflejada en la descripción registral de la finca.

Conclusión

En el caso que nos ocupa, la parcela a segregar se encuentra materializada por la edificación, en suelo urbano, cumpliendo con los parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento de aplicación.

Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Se informa FAVORABLEMENTE respecto a la licencia de segregación solicitada.

La descripción registral de la finca deberá reflejar la afección parcial por la servidumbre de protección del DPMT.

Propuesta de Resolución

1.- A criterio de quien suscribe, PROCEDE otorgar la licencia de segregación para la parcela de referencia, en los términos expresados en las consideraciones y conclusiones vertidas en el presente informe.”

SÉPTIMA.- Por otra parte el artículo 277 de la Ley 4/2017, recoge también la posibilidad planteada por la interesada al señalar que “Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escritura de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberá testimoniar en el documento” Los supuestos de innecesariedad de licencia no vienen definidos en la legislación, no obstante se considera que se refiere a toda clase de terrenos independientemente de su clasificación (es decir en suelo urbano, urbanizable y rústico) teniendo en cuenta las definiciones dadas por la normativa al concepto de parcelación.

Ese mismo tenor literal tenía el artículo 259.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, el cual mantuvo su vigencia hasta el 27 de junio de 2008, momento en que entró en vigor el Texto Refundido de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, disposición final única, cuyo artículo 17.2 párrafo 2º se expresa en similares términos:

“En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción”.

Y también establece dicho requisito formal el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística de aplicación en todo el territorio estatal.

“Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento”.

Sobre el carácter **no absoluto** de la necesidad de licencia de parcelación para todo acto de división o segregación de terrenos se ha pronunciado la Dirección general de los Registros y del Notariado en su Resolución de 10 de diciembre de 2003 (RJ 2004/5494 F.J. 3º “Como ha señalado este Centro, la exigencia de licencia para inscribir divisiones de terrenos contenida de su artículo 53 no puede considerarse absoluta o genérica pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el acto de división. No parece que una aplicación general e indiscriminada de esa norma para exigir en todo caso la licencia o la justificación de su falta de necesidad pueda ampararse en el citado artículo 259.3 del Texto Refundido 1992, de una parte, porque aunque tal norma haya quedado incólume después de la Sentencia citada -ha de recordarse que nadie la cuestionó- de poco sirve la exigencia que se impone si no es ella la llamada a resolver la cuestión de fondo, si es exigible o no la licencia, ni parece admisible que a efectos registrales se exija acreditar que no existe una limitación cuando la Ley aplicable, que el registrador ha de conocer y aplicar al calificar no la establece (...).”

En el presente supuesto se plantea la posibilidad de obtener declaración de innecesariedad de licencia de Segregación referida a una parcela emplazada en donde dicen la Lajita y sobre la que la **Sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº2 de 22 de julio de 2009** declara que el actor, Don José Miguel Trujillo Marrero y Doña Peregrina Saavedra Francés son propietarios de pleno derecho de la finca urbana sita en solar en el casco viejo de Morro Jable en la calle San Juan nº 9 en el término municipal de Pájara, tiene una superficie de ciento dos metros con cuarenta y cuatro decímetros cuadrados y linda al norte en línea de tres metros con callejón y Sres. Batista González; al sur con callejón; al este con callejón, barranco y Sres. Batista González en línea de cuatro metros y oeste, herederos de Blas Batista, Claudio Reyero Pérez y herederos de Juan González; sobre la cual existe edificación con una superficie construida de ochenta y siete metros cuadrados, condenando al demandado a estar y

pasar por la declaración y abstenerse de realizar cualquier acto perturbador del derecho de propiedad de los actores. Se proceda a la rectificación de la inscripción relativa a la antes citada finca consignando como titular de la misma de Don José Miguel Trujillo Marrero y Doña Peregrina Saavedra Francés, cancelando la inscripción contradictoria (...),

No obstante, nos encontramos con la paradoja de que la declaración de la propiedad efectuada mediante Sentencia no es suficiente para que el Registrador de la Propiedad inscriba la titularidad de la parcela a nombre de Doña Juana Santana Cabrera, pues necesita licencia de segregación o innecesariedad de la misma previa tal y como señala la legislación anteriormente comentada, siendo éste un supuesto en el que no casan la legislación civil con la urbanística.

Sin embargo, teniendo en cuenta que transcurridos cuatro años desde la división física y jurídica de una parcela sin previa licencia, la acción de restablecimiento de la legalidad contra dicha actuación ilegal caduca (salvo suelo rústico protegido o comprendido en un Espacio natural Protegido, no siendo éste el caso) por lo que la Administración ya no está habilitada para actuar contra la misma y la división ilegal se consolida. Por lo que, ante esta situación fáctica y siendo imposible conceder licencia de parcelación por no resultar ajustada a la ordenación vigente, podrá declararse la innecesariedad de dicha licencia al tratarse de una división respecto de la cual la Administración no puede actuar, suponiendo la declaración de caducidad de la acción de restablecimiento la declaración tácita de la innecesariedad de segregación, pues un acto tácito no precisa de un acto expreso posterior que lo recoja, en este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid número 1.120/2003, de 11 de julio.

Una vez que la sentencia judicial firme reconoce el dominio del particular sobre una pieza concreta de terreno, reconoce implícitamente que dicha pieza de terreno ha de ser considerada como una unidad de suelo independiente a efectos de su inscripción, en este sentido esto guarda cierta lógica con el supuesto es similar de declaración de innecesariedad de licencia de parcelación derivado de la expropiación forzosa de parte de una finca pues la parcelación se produce tácitamente al operarse la transmisión forzosa de la misma al sujeto expropiante y en el que la legislación considera como título bastante para la inscripción el acta de pago o resguardo de depósito (artículo 60 del Reglamento de Expropiación Forzosa).

OCTAVA.- *En lo que respecta al órgano competente para resolver el expediente y considerando la teoría de la competencia que determina que el órgano competente para dictar un acto también lo es para declarar su innecesariedad se considera un acto atribuible al titular de la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en el artículo 21.1 q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, al ser el órgano competente para el otorgamiento de licencias, todo ello sin perjuicio de que la concesión de licencias haya sido delegada a la Junta de Gobierno Local lo que conllevará en tal caso que su otorgamiento se lleve a cabo por ésta.*

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

A tenor de lo anteriormente expuesto y conforme a lo determinado en el informe del Arquitecto Municipal suscrito de 2 de abril de 2019 compete a la Junta de Gobierno Local otorgar licencia de segregación de la parcela Catastral nº

3828403ES6032N0001FS situada en la calle San Juan nº 9, Morro Jable, en este término municipal o declarar la innecesariedad del otorgamiento de la misma.

Tal es mi informe, el cual someto a criterio mejor fundado en derecho.”

Visto el informe de la jefatura de la unidad administrativa, que se transcribe literalmente:

“INFORME-PROPUESTA DE LA JEFATURA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE OFICINA TECNICA, CATASTRO, URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y OBRAS

En relación con el expediente relativo a la solicitud de Licencia Urbanística para la realización de segregación de parcela, identificado con la referencia administrativa 1/2019 L.S., emito el siguiente Informe-Propuesta de resolución y ello con base a los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 9 de enero de 2019 (R.E. nº 198), fue presentada por D. **José Miguel Trujillo Marrero** solicitud de Licencia Urbanística para realizar la segregación de una trozada de terreno situada en la c/ San Juan nº 9 de Morro Jable (T.M. Pájara), la cual constituye la finca registral nº 1113, inscrita en el folio 27 del Tomo 135 del Libro 13 de Pájara y además se identifica con la referencia catastral 3828403ES6032N0001FS.

SEGUNDO.- Mediante Decreto de la Alcaldía registrado con fecha 24 de enero de 2019 en el Libro Municipal de Resoluciones o Decretos con el número de orden 235, se requirió al interesado la mejora de su solicitud.

TERCERO.- Formalmente notificada dicha resolución el día 25 de enero de 2019, con fecha 4 de febrero siguiente (R.E. nº 1437) por el solicitante se aporta diversa documentación para dar cumplimiento al requerimiento municipal.

CUARTO.- Con fecha 2 de abril de 2019 se emitió informe por los Servicios Técnicos en sentido favorable a la concesión de la Licencia Urbanística de referencia y que en fecha 11 de julio siguiente se emitió informe jurídico también en sentido favorable al otorgamiento del referido título autorizador.

LEGISLACIÓN APLICABLE

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

- Los artículos 330 y 339 a 348 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable y que la licencia pretendida es conforme con la ordenación urbanística aplicable, procediendo su otorgamiento por la Junta de Gobierno

Local de este Ayuntamiento, de conformidad con las competencias en materia de otorgamiento, o en su caso, denegación de Licencias, salvo aquéllas cuyo otorgamiento atribuyen las leyes sectoriales al Pleno Municipal, que le fueron delegadas a este órgano municipal por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio.

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Conceder a D. José Miguel Trujillo Marrero Licencia Urbanística para llevar a cabo la segregación de una trozada de terreno situada en la c/ San Juan nº 9 de Morro Jable (T.M. Pájara), identificada con referencia catastral 3828403ES6032N0001FS, coincidente con la finca registral nº 1113, inscrita en el Folio 27 del Tomo 135 del Libro nº 13 de Pájara, y ello de acuerdo con los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente y presentando la parcela segregada la siguiente descripción:

- Urbana, situada en el casco urbano de Morro Jable, del Término municipal de Pájara.
 - Superficie: 102 m² (La superficie indicada no coincide con la superficie catastral de la parcela, que es de 101 m²).
 - Lindes:
 - Norte con callejón y Sres. Batista González.
 - Sur con callejón.
 - Este con Peatonal san Juan, barranco del Ciervo y Sres. Batista González.
 - Oeste con Herederos de Blas Batista, Claudio Reyero Pérez y herederos de Juan González.
 - Inscripción Registral: Conforme a escritura aportada por el solicitante, forma parte de la siguiente finca: La finca 1113 de Pájara, inscrita al folio 27 del tomo 135, libro 13 del Ayuntamiento de Pájara, inscripción 2ª.

Aunque la afección de la parcela segregada a la servidumbre de protección de Costas no condiciona la concesión de la presente Licencia Urbanística de segregación y además por encontrarse la misma materializada por una edificación, deberá quedar reflejada expresamente en la descripción registral de la finca la referida afección de ésta a la servidumbre de protección de Costas.

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

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

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

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

Lo que se informa a los efectos oportunos. No obstante, la Junta de Gobierno Local acordará lo que estime conveniente."

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el siguiente acuerdo, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

Primero.- Conceder a D. José Miguel Trujillo Marrero Licencia Urbanística para llevar a cabo la segregación de una trozada de terreno situada en la c/ San Juan nº 9 de Morro Jable (T.M. Pájara), identificada con referencia catastral 3828403ES6032N0001FS, coincidente con la finca registral nº 1113, inscrita en el Folio 27 del Tomo 135 del Libro nº 13 de Pájara, y ello de acuerdo con los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente y presentando la parcela segregada la siguiente descripción:

- Urbana, situada en el casco urbano de Morro Jable, del Término municipal de Pájara.
 - Superficie: 102 m² (La superficie indicada no coincide con la superficie catastral de la parcela, que es de 101 m²).
 - Lindes:
 - Norte con callejón y Sres. Batista González.
 - Sur con callejón.
 - Este con Peatonal san Juan, barranco del Ciervo y Sres. Batista González.

- Oeste con Herederos de Blas Batista, Claudio Reyero Pérez y herederos de Juan González.
- Inscripción Registral: Conforme a escritura aportada por el solicitante, forma parte de la siguiente finca: La finca 1113 de Pájara, inscrita al folio 27 del tomo 135, libro 13 del Ayuntamiento de Pájara, inscripción 2ª.

Aunque la afección de la parcela segregada a la servidumbre de protección de Costas no condiciona la concesión de la presente Licencia Urbanística de segregación y además por encontrarse la misma materializada por una edificación, deberá quedar reflejada expresamente en la descripción registral de la finca la referida afección de ésta a la servidumbre de protección de Costas.

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

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

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

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

2.4.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

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

2.6.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

2.6.1.- CVC 6/2019. CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CABILDO DE FUERTEVENTURA Y EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA PARA LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO EDUCATIVO BECAS DE FORMACIÓN PRÁCTICA 2019.

Dada cuenta de la memoria formulada por la Concejalía Delegada de Educación, que reza literalmente:

“MEMORIA PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE EDUCACIÓN.-

Basilisa de San Vicente Rodríguez Saavedra, en mi condición de Concejala Delegada de Educación, Atención al ciudadano y Deportes, con referencia al Convenio de Colaboración a suscribir entre el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y esta Corporación Local para la realización del proyecto educativo **“Becas de Formación Práctica 2019”**, se emite el siguiente

1.- Con fecha 19 de junio de de 2019 (R.E. nº 8903), se recibe notificación de la Resolución número CAB/2019/2572, comunicando a esta Corporación que por el Sr. Consejero Insular de Recursos Humanos, Educación, Cultura y Patrimonio Histórico, aprobando los borradores de los Convenios de colaboración para la realización del Proyecto educativo “Becas de Formación Práctica para estudiantes de la isla de Fuerteventura”, para suscribir con los Ayuntamientos de Puerto del Rosario, La Oliva, Antigua, Tuineje, Pájara y Betancuria.

Se adjunta a dicha notificación, el modelo borrador del Convenio de Colaboración con referencia a esta Corporación Local, el cual tiene por objeto establecer el marco de colaboración que regirá las relaciones entre ambas Administraciones para que los alumnos que participen en el citado proyecto educativo puedan realizar su formación práctica en las instalaciones municipales y ello entre los días 22 de julio y el 22 de agosto de 2019, ambos inclusive.

2.- Cabe destacar en el hecho de que vienen siendo ya varios los años en que los estudiantes mayoreros prestan servicios a través de dicha actividad formativa práctica en este Ayuntamiento y ha podido observarse que el beneficio que se consigue a través de la misma tiene una doble vertiente positiva; por una parte, el estudiante consigue mejorar su formación conociendo de primera mano las tareas que acometerá cuando obtenga la titulación para la que se prepara y, por otro lado, los Servicios Municipales pueden ver incrementados sus medios humanos mediante la prestación de los servicios por parte de aquellos.

3.- Dado que el Pleno del Ayuntamiento, en acuerdo adoptado con fecha 26 de junio de 2015, delegó en la Junta de Gobierno Local la aprobación de los convenios de colaboración de todo orden en tanto en cuanto los mismos no conllevasen o implicasen obligaciones de contenido económico para la Corporación Local o, en caso contrario, cuenten con consignación presupuestaria al efecto, como es el caso del presente convenio donde es la Corporación Insular la que, asume las obligaciones relativas a la citada beca formativa y dota a cada becario de un seguro de responsabilidad civil y de accidentes durante el tiempo de vigencia de la actividad formativa.

4.- Por último recordar que obra en el expediente Informe Jurídico del T.A.G., D. Ignacio Adolfo Medina Manrique, quien dictamina favorablemente la suscripción del presente convenio, y cuyo tenor literal es el siguiente:

“INFORME JURÍDICO

ASUNTO: VIABILIDAD DE LA POSIBILIDAD DE CELEBRACIÓN DE UN CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y EL EXCMO. CABILDO INSULAR DE FUERTEVENTURA DE PÁJARA PARA LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO EDUCATIVO BECAS DE FORMACIÓN PRÁCTICA 2019”.

ANTECEDENTES.-

I.- En fecha 19 de junio de de 2019 (R.E. nº 8903), se recibe notificación de la Resolución número CAB/2019/2572, comunicando a esta Corporación que por el Sr. Consejero Insular de Recursos Humanos, Educación, Cultura y Patrimonio Histórico, aprobando los borradores de los Convenios de colaboración para la realización del Proyecto educativo “Becas de Formación Práctica para estudiantes de la isla de Fuerteventura”, para suscribir con los Ayuntamientos de Puerto del Rosario, La Oliva, Antigua, Tuineje, Pájara y Betancuria.

Se adjunta a dicha notificación, el modelo tipo del Convenio de Colaboración elaborado para los distintos Ayuntamientos Insulares.

LEGISLACIÓN APLICABLE.-

- Constitución Española de 1978.
- Ley 7/1985 de 2 de Abril por la que se aprueba la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del Sector Público
- Decreto 8/2015, de 5 de febrero de modernización y agilización del patrimonio de las entidades locales de Canarias.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La Constitución Española de 1978, en su artículo 27, reconoce el derecho a la educación y a la libertad de enseñanza. Así mismo, la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias, en su artículo 11 dispone que “sin perjuicio de lo previsto en la legislación básica, los municipios canarios asumirán, en todo caso, las competencias que les asignen como propias las leyes sectoriales de la Comunidad Autónoma de Canarias sobre las siguientes materias: (...) e) educación f) empleo.”

El municipio para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en el artículo 25 de la LRRL. En particular, el mencionado artículo 25.2. m) se refiere a la promoción de la cultura, y de otra parte en el apartado n), con la nueva redacción del precepto las competencias en materia de educación han quedado definidas según lo siguiente: “Participar en la vigilancia del cumplimiento de la escolaridad obligatoria y cooperar con las Administraciones educativas correspondientes en la obtención de los solares necesarios para la construcción de nuevos centros docentes. La conservación, mantenimiento y vigilancia de los edificios de titularidad local destinados a centros públicos de educación infantil, de educación primaria o de educación especial”.

La Ley 7/2015, de 1 de abril de Municipios de Canarias en su artículo 11 e), atribuye competencias en materia de educación.

El artículo 6.2.o) de la Ley 8/2015, de 1 de abril de Cabildos Insulares atribuye a estas instituciones competencias en materia de “Cultura, deportes, ocio y esparcimiento. Patrimonio histórico-artístico insular. Museos, bibliotecas y archivos que no se reserve la Comunidad Autónoma”.

El artículo 2 del Decreto 152/1994, de 21 de julio, de transferencias de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de cultura, deportes y patrimonio histórico-artístico, confiere competencias a los Cabildos Insulares en materia de ocupación, ocio y esparcimiento.

Aunque como he expuesto las competencias municipales en materia de educación están bastante acotadas, habrá que estar a lo dispuesto por los artículos 140 y 141 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público. El primero de los preceptos citados viene a consagrar en su apartado 1.c) como principio de actuación de las Administraciones Públicas el de “cooperación, cuando dos o más Administraciones Públicas, de manera voluntaria y en ejercicio de sus competencias, asumen compromisos específicos en aras de una acción común”.

Por su parte el artículo 141.1.e), como uno más de los deberes de colaboración entre las Administraciones Públicas, el de “prestar, en el ámbito propio, la asistencia que las otras Administraciones pudieran solicitar para el eficaz ejercicio de sus competencias”.

El citado artículo 141 llega aún más lejos en su apartado segundo cuando establece que la asistencia y colaboración requerida sólo podrá negarse cuando el organismo público o la entidad del que se solicita no esté facultado para prestarla de acuerdo con lo previsto en su normativa específica, no disponga de medios suficientes para ello o cuando, de hacerlo, causara un perjuicio grave a los intereses cuya tutela tiene encomendada o al cumplimiento de sus propias funciones o cuando la información solicitada tenga carácter confidencial o reservado. La negativa a prestar la asistencia se comunicará motivadamente a la Administración solicitante.

En definitiva, no concurriendo ninguna de las causas relacionadas en el precepto transcrito, y no conllevando esta actuación, como es el caso, gasto económico para este Ayuntamiento, nada justificaría en principio la no suscripción del Convenio que nos ha sido remitido.

SEGUNDA.- La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público en virtud de lo dispuesto en su artículo 6.2. excluye los convenios de colaboración del ámbito objetivo de aplicación de la Ley, siempre que su objeto no esté comprendido en los contratos regulados en esa Ley, o en normas administrativas especiales, lo es a todos los efectos; esto es, también en lo tocante a las reglas sobre preparación y adjudicación de tales convenios. La naturaleza jurídica de los convenios de colaboración y su diferenciación respecto de los contratos regulados en el Texto Refundido es una cuestión prácticamente ausente en la doctrina científica y los pronunciamientos doctrinales han sido escasos. Los convenios de colaboración existen en virtud de una concurrencia negocial de voluntades. Su celebración tiene por objeto la satisfacción directa e inmediata de una necesidad pública, que participa del interés general al que sirve la Administración y que se encuentra en la esfera de atribuciones propia de la Administración o de la entidad propia contratante. Su objeto no es primordialmente el intercambio de prestaciones patrimoniales, sino una obligación de comportamiento,

actividad o conducta. El Convenio es una forma de realización de una función pública que, a diferencia del contrato, se instrumenta a través de la actividad propia del particular conviniente, en este caso concreto una asociación sin ánimo de lucro, en cuyo cumplimiento concurre una razón de interés público.

Los convenios y los contratos son negocios jurídicos bilaterales- en sentido estricto- , resultantes ambos de una concurrencia de voluntades. Ahora bien, ambas figuras se distinguen por su estructura, así en los contratos, lo determinante es la existencia de un intercambio patrimonial mediante prestaciones recíprocas de las partes, mientras que en los convenios, con independencia de la existencia de dicho intercambio, lo esencial es la idea de colaboración en la consecución de un fin común (TS 8-6-84; 16-1-90; JCCA inf. 15/1989; 3/1993).

TERCERA.- El artículo 86.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones Públicas establece que, “las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al Ordenamiento Jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que en cada caso prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin”.

CUARTA.- Destacar, como ya se adelantó, que no consta que el Ayuntamiento de Pájara haya de soportar coste alguno derivado de la ejecución material de este Convenio, dada cuenta que las principales obligaciones que asume esta entidad local son, (Cláusulas tercera, quinta y octava del Convenio), las de adscribir a las áreas de su competencia el cupo de alumnos que se les designe, con el horario establecido en las bases reguladoras y de acuerdo a las necesidades del servicio, la de designar un coordinador del Proyecto, cuyo nombramiento se habrá de notificar al Cabildo, y por último, emitir un Informe por dicho coordinador entre los días 1 y 10 de septiembre mediante el que se valorará a los alumnos en cuanto a su asistencia, aptitud y actitud. Señalar por último que es el Cabildo Insular quien remunerará a los becarios con las cantidades que se establecen en el convenio, además de contratarles un seguro de responsabilidad civil y de accidentes durante el tiempo de vigencia del convenio.

QUINTA.- En referencia al procedimiento general, corresponde al Ayuntamiento-Pleno, en el ejercicio de las competencias que le atribuye el artículo 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre:

-La Aprobación Inicial de convenios de colaboración.

-Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, para la adopción de cuantas actuaciones se requieran en el expediente, así como para la firma del Correspondiente Convenio, en virtud del artículo 2.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.

Ello no obstante, se ha de precisar que el Pleno del Ayuntamiento, en acuerdo adoptado con fecha 26 de junio de 2015, delegó en la Junta de Gobierno Local la aprobación de los convenios de colaboración de todo orden en tanto en cuanto los

mismos no conlleven o impliquen obligaciones de contenido económico para la Corporación Local, como es el caso(B.O.P. nº 86 de 6 de julio de 2015).

Para lo cual y en atención a lo previsto en el artículo 113.1.e) del Reglamento Orgánico de Funcionamiento de y Régimen jurídico de las Corporaciones Locales aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre que establece que, “En los casos en que la Comisión de Gobierno ejerza competencias delegadas por el Pleno, será preceptivo el previo informe de la Comisión Informativa correspondiente,” y de conformidad con el artículo 82 del citado texto legal, será exigible la inclusión del asunto en el orden del día.

SEXTA.- Finalmente, señalar que para este Convenio o cualquier otro a celebrar deberá hacerse mención expresa, como mínimo a los siguientes extremos:

- a. Sujetos que intervienen.
- b. Exposición de los motivos que llevan a la firma del convenio.
- c. Objeto del convenio.
- d. Cuantía, en su caso.
- e. Obligaciones de las partes.
- f. Comisión de seguimiento del convenio.
- g. Vigencia y resolución.
- h. Naturaleza e interpretación del convenio.
- i. Firma del mismo.
- j. Publicación, si procede.

Analizado el clausulado del Convenio que nos ha sido remitido, se constata que el mismo cumple en cuanto a dichos extremos.

CONCLUSIÓN

Resulta procedente la suscripción del convenio de colaboración para la realización del Proyecto educativo “Becas de Formación Práctica para estudiantes de la isla de Fuerteventura”, para suscribir entre este Ayuntamiento de Pájara y el cabildo Insular de Fuerteventura.

A la vista del convenio que se pretende suscribir, **INFORMO FAVORABLEMENTE** que se suscriba el Convenio de colaboración que nos ocupa.

Vistos los preceptos legales y las consideraciones vertidas en este informe, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local, emito la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO.-

Primero.- Aprobar el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Pájara y el Cabildo Insular de Fuerteventura para la realización del Proyecto educativo “Becas de Formación Práctica para estudiantes de la isla de Fuerteventura” en los términos en que obran en el expediente.

Segundo.- Facultar al Sr. Alcalde Presidente de la corporación para la rúbrica del documento del Convenio que nos ocupa.

De lo que informo según mi leal saber y entender, no obstante la Corporación acordará lo que considere pertinente.

*En Pájara en la fecha que figura “ut infra”.
El Técnico de Administración General,
Ignacio Adolfo Medina Manrique.-“*

*Y en virtud de todo lo anterior, esta Concejalía Delegada, eleva a la Junta de Gobierno Local, la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:***

Primero.- Aprobar el Convenio de Colaboración entre el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara para la realización del proyecto educativo “Becas de Formación Práctica 2019”.

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

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

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el siguiente acuerdo, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

Primero.- Aprobar el Convenio de Colaboración entre el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara para la realización del proyecto educativo “Becas de Formación Práctica 2019”.

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

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

2.7.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.

2.7.1. 51/2017 DU. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA INCOADO CONTRA LA ENTIDAD MERCANTIL AREALOURA, S.A.

Visto el expediente administrativo de que se trata, y dada cuanta del informe propuesta emitido por la Jefa de la Unidad Administrativa, que reza literalmente:

“M^a Montserrat Fleitas Herrera, en mi condición de Jefa de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras, para su constancia en el expediente 51/2017 D.U., emito el siguiente

INFORME PROPUESTA

PRIMERO.- Mediante Decreto de la Alcaldía registrado con fecha 13 de marzo de 2019 en el Libro Municipal de Resoluciones o Decretos con el número de orden 1009 se resolvió lo siguiente:

*“Primero.- Tomar conocimiento de la denuncia formulada por D. **Francisco Batista Díaz** con referencia a la ejecución de ciertas obras en la Avenida Jahn Reisen n° 25 de Costa Calma (T.M. Pájara) y poner en conocimiento del interesado que, tal y como se ha justificado en los informes obrantes en el expediente, ha caducado la potestad municipal para arbitrar el restablecimiento de la legalidad urbanística frente a las edificaciones y construcciones anteriormente enunciadas, toda vez que ha transcurrido un plazo superior a cuatro años desde su completa terminación.*

*“Segundo.- Requerir a la sociedad “**Arealoura, S.A.**”, en plazo no superior a dos meses, la realización de forma voluntaria de la limpieza exhaustiva de la parcela S-2-11 del Polígono D-1 del APD-5 “Cañada del Río” (Hoy Avenida Jahn Reisen n° 25 – Costa Calma), en este Término Municipal, y ello mediante la retirada y traslado a lugar adecuado de los materiales y residuos observados en ésta así como la eliminación de las construcciones deterioradas radicadas en la misma, todo ello con advertencia de que caso contrario se procederá a la tramitación del procedimiento de adopción de la orden de ejecución, y ello con las consecuencias reglamentarias en caso de inejecutividad de la orden que ponga fin al mismo.*

“Tercero.- Notificar la presente resolución a la sociedad citada, significándole que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno.

“Cuarto.- Dar traslado de la misma igualmente al denunciante para su debido conocimiento y efectos”.

SEGUNDO.- Formalmente notificada dicha resolución a la sociedad “Arealoura, S.A.” con fecha 16 de abril de 2019, el día 20 de junio siguiente quien suscribe peticiona a la Jefatura de la Policía Local la emisión de informe al respecto del cumplimiento o no de la orden de limpieza total de la parcela S-2-11 del Polígono D-1 del APD-5 “Cañada del Río” que se le había cursado a dicha sociedad a través de la resolución reproducida, resultando, según consta en el informe policial emitido con fecha 25 de junio de 2019, que efectivamente se había acatado el mandamiento municipal.

CONCLUSION

Así las cosas, quien suscribe eleva a la Junta de Gobierno Local, en virtud de las competencias delegadas a la misma por Decreto de la Alcaldía n° 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, medio ambiental, sectorial y urbanística que resulte de aplicación, la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

“Primero.- Conforme consta acreditado en el presente expediente, dar por cumplida por la entidad mercantil “Arealoura, S.A.” la orden de ejecución que le fue cursada mediante Decreto de la Alcaldía n° 1009/2019, de 13 de marzo, consistente en

la limpieza intensiva de la parcela S-2-11 del Polígono D-1 del APD-5 “Cañada del Río” (T.M. Pájara).

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

Tercero.- Trasladar el mismo igualmente a D. Francisco Batista Díaz, en virtud de su personación en el presente expediente.

Es cuanto me cumple informar a los efectos oportunos. No obstante, la Junta de Gobierno Local acordará lo que estime procedente.”

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el siguiente acuerdo, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

Primero.- Conforme consta acreditado en el presente expediente, dar por cumplida por la entidad mercantil “Arealoura, S.A.” la orden de ejecución que le fue cursada mediante Decreto de la Alcaldía nº 1009/2019, de 13 de marzo, consistente en la limpieza intensiva de la parcela S-2-11 del Polígono D-1 del APD-5 “Cañada del Río” (T.M. Pájara).

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

Tercero.- Trasladar el mismo igualmente a D. Francisco Batista Díaz, en virtud de su personación en el presente expediente.

Cuarto.- Comunicar a los interesados que el presente 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 la misma podrán interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estimen procedente:

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

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

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

el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

3.- ACUERDOS DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTES.

3.1.- ASUNTOS DE LA ALCALDÍA.

No se formularon

3.2.- INFORMACIÓN Y DACIÓN DE CUENTA DE LA GESTIÓN Y DE LAS RESOLUCIONES DE LA GESTIÓN DE LAS CONCEJALÍAS DELEGADAS.

D) RUEGOS Y PREGUNTAS

No se formularon

E) ASUNTOS DE URGENCIA

3/2019 OT - LICENCIA PARA OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO LOCAL SOLICITADA POR DOÑA ADELA BENÍTEZ SÁNCHEZ. DENEGACIÓN DE LICENCIA PARA OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.

Visto el expediente tramitado, y en particular el informe técnico emitido por don Juan Manuel Díaz Buenestado, que reza literalmente:

“INFORME TECNICO

SOLICITANTE: Adela Benítez Sánchez.

ASUNTO: Solicitud de Licencia de Ocupación de dominio público con cartel expositor.

SITUACIÓN: Calle Abubilla 2-Morro Jabbe-T.M. de Pájara.

REDACTOR DOCUMENTO TECNICO: Don Fernando White Martín (Ingeniero Industrial).

VISADO: -----

MEDICIÓN OCUPACION: 1,00 m2

REFERENCIA: 3/2019 O.T.

FECHA INFORME: 3 de mayo de 2019.

El técnico que suscribe, en relación al asunto de referencia, y de acuerdo con la documentación aportada con fecha 28 de marzo de 2019 (R.E. n° 4252) tiene a bien informar lo siguiente:

Antecedentes

1.- La solicitud presentada para la utilización y ocupación de suelo público se ajustará a lo contemplado en:

- El Plan General de Ordenación 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. n° 82, de 22 de junio 2007.

- *La Ordenanza General Reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local, aprobado por acuerdo plenario de fecha 22 de agosto de 2012, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 31 de agosto de 2012, la modificación el 11 de marzo de 2013 y la de 27 de noviembre de 2013.*
- *El Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que regula las exigencias básicas de la calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación (LOE).*
- *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.*
- *Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.*
- *Real Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995 de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.*
- *[Real Decreto 505/2007, de 20 de abril](#), por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.*
- *[Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero](#), por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.*
- *Ley 22/88 de Costas.*
- *Legislación de ordenación territorial y urbanística que resulte de aplicación.*
- *Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.*
- *Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.*
- *Norma Básica de la Edificación; Condiciones de Protección contra Incendios de los Edificios.*
- *Ley sobre Tráfico, Circulación y Seguridad Vial.*
- *Decreto Legislativo 1/2012 de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las leyes de Ordenación de la Actividad Comercial en Canarias y Reguladora de la licencia comercial.*
- *Ley 6/1999, de 26 de marzo, de los Juegos y Apuestas.*
- *Decreto 162/2001, de 30 de julio, de máquinas recreativas de azar.*
- *Decreto 177/1988 por el que se autoriza la instalación de máquinas recreativas en establecimientos de hostelería.*
- *Decreto 174/1989 Reglamento de Rifas, Tómbolas y Combinaciones aleatorias.*
- *Ordenanza Reguladora para la Protección del Medio Ambiente contra Ruidos y Vibraciones del Ayuntamiento de Pájara.*
- *Ordenanza de Limpieza Municipal.*
- *Ordenanza Municipal de Mercados.*
- *Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y demás normativa legal y reglamentaria de aplicación.*
- *Decreto 88/1994, de 27 de mayo, por el que se aprueba el estatuto Orgánico del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura.*
- *Ordenanza General de Actividades del Ayuntamiento de Pájara publicada el 23 de junio de 2014 en el BOP, N° 81.*

2.- La entidad solicitante aporta:

- *Solicitud general (modelo 100) cumplimentada.*
- *Fotografías fachada local y cartel.*
- *Documento técnico suscrito por Don Fernando White Martín como técnico competente.*
- *Declaración responsable para la Puesta en marcha o inicio de actividades cumplimentada.*
- *Fotocopia del documento de identificación personal.*

Consideraciones

1. *La solicitante pretende colocar un cartel expositor anunciador de la actividad de peluquería que ejerce en el local en planta baja de la calle Nasas 3, en la localidad de Morro Jable, a una distancia de 15,00 m. aproximadamente en la acera de la calle Abubilla. Tiene unas dimensiones de 0.73 x 0.49 x 0.80 m.*

2. *El Plan General 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.*

*En concreto el apartado **8.10.14. referente a muestras**, es decir:*

- 1.- Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.*
- 2 - Su saliente máximo será de 10 cm., debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:*
 - a) quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.*
 - b) en planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 m., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad el frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor.*
 - c) las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,70 m. de altura como máximo adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco. No podrán reducir la superficie de iluminación de huecos.*
 - d) en los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.*
 - e) las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calles o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general a de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 metros del anuncio o a 40 metros si lo tuviera enfrente.*

f) en los muros linderos que queden al descubierto y cumplan en general las condiciones de las Ordenanzas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

Por otro lado el apartado **8.10.15. referente a banderines**, es decir:

1.- Se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada.

2.- En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, será de 2,25 m. Su saliente máximo será igual al fijado por los balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estos y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

3.- En las áreas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a 0,90 m. En estas áreas también los banderines sobre las marquesinas tendrán como máximo el mismo saliente de estas.

4.- las banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20 metros del anuncio.

Además el apartado **8.10.1. referente a las condiciones generales**, es decir:

"Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva o antiestética para la imagen y función de la ciudad."

3.- La Ordenanza Municipal Reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local, publicada en el BOP de Las Palmas, el 11 de agosto de 2012, modificación posterior publicada en el BOP nº 33 de fecha 11 de marzo de 2013 y última en el BOP nº 152 de fecha 27 de noviembre de 2013.

4.- El Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 15 de mayo de 2014, adjudicó el contrato mixto de Concesión de Servicio Público y Demanial consistente en la Reparación y Mantenimiento de la Escultura "FOBOS" y de Instalación, mantenimiento y Explotación Pública de la Vía Pública de Mobiliario Urbano al GRUPO MONPEX.

Conclusiones

1.- Se considera **INVIABLE** la ocupación de vía pública por un cartel ya que la ocupación solicitada no está contemplada en la normativa municipal vigente.

Propuesta de resolución

1.- Se informa **DESFAVORABLEMENTE** la concesión de licencia urbanística de ocupación de vía pública del cartel expositor a 15,00 m. de la fachada en la acera de la calle Abubilla, en la localidad de Morro Jable, Término Municipal de Pájara.

Lo que informo para su debido conocimiento y efectos.”

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General, Sonia Ruano Domínguez, que se transcribe literalmente:

“M^a. Sonia Ruano Domínguez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, para su debida constancia en el expediente de su razón, tiene a bien emitir el siguiente

INFORME

• **REFERENCIA:** 3/2019 O.T.

• **ASUNTO:** Solicitud de autorización municipal que autorice la ocupación del dominio público local con la colocación de un cartel indicativo de madera con el nombre del establecimiento destinado a la actividad de peluquería en las proximidades de la calle Las Nasas y Abubilla de Morro Jable.

• **SOLICITANTE:** Doña Adela Benítez Sánchez.

• **NORMATIVA APLICABLE:**

- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Ordenanza General Reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local. Aprobada por acuerdo plenario de fecha 22 de agosto de 2012, publicado en el BOP el 31 de agosto de 2012.
- Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.
- Plan General de Ordenación Urbana de Pájara.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

La Ordenanza General Reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local regula el régimen técnico de las instalaciones que ocupen el dominio público tales como la colocación de carteles publicitarios y cualquier otra actuación análoga que suponga un uso especial privativo de dicho dominio.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 75 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales se entiende como uso especial privativo el constituido por la ocupación de una porción del dominio público, de modo que limite o excluya la utilización por los demás interesados. Uso normal es el que es conformes con el destino principal del dominio público a que afecte y uso anormal es el que no es conforme con dicho destino.

Obra en el expediente informe DESFAVORABLE del Arquitecto Técnico Municipal emitido el 3 de mayo de 2019 en el que se concluye que la actuación prevista se considera inviable debido a que la ocupación solicitada no se encuentra amparada en la normativa municipal vigente. De su informe se extrae que incumple con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara actualmente en vigor, concretamente con lo determinado en los apartados 8.10.14 en el que se regulan las muestras y el

8.10.15 referido a los banderines así como lo determinado en el apartado 8.10.1 de condiciones generales que establece que “el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva o antiestética para la imagen y función de la ciudad”.

Por su parte la Ordenanza General Reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local establece en su artículo 62 que los elementos publicitarios en el espacio público estarán sujetos a concesión administrativa y sus características, ubicación y duración quedarán definidas en los pliegos de condiciones correspondientes. La concesión de elementos publicitarios en vallas y mobiliario urbano será global y única para el municipio. En relación con esto procede informar a la interesada de la existencia de una concesión de Servicio Público y Demanial consistente en la instalación, mantenimiento y explotación pública de la Vía Pública de Mobiliario Urbano adjudicada al GRUPO MONPEX mediante acuerdo del Pleno Municipal en sesión celebrada el 15 de mayo de 2014.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

A tenor de lo anteriormente expuesto procede informar desfavorablemente la solicitud de instalación de un cartel publicitario solicitado por Doña Adela Benítez Sánchez, al incumplir con lo establecido en el artículo 62 de la Ordenanza General de Utilización Privativa del Dominio Público Local que establece que estarán sujetos a concesión administrativa la colocación de elementos publicitario en el espacio público. Asimismo, tal y como señala el técnico municipal en su informe de 3 de mayo de 2019 la actuación incumple con lo determinado en el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara.

Tal es mi informe, el cual someto a criterio mejor fundado en derecho.”

Dada cuanta igualmente del informe propuesta emitido por la Jefa de la Unidad Administrativa, que reza literalmente:

INFORME-PROPUESTA DE LA JEFATURA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE OFICINA TECNICA, CATASTRO, URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y OBRAS

En relación con el expediente relativo a la solicitud de Licencia Municipal para ocupación del dominio público local referencia 3/2019 O.T., emito el siguiente Informe-Propuesta de Resolución y ello con base a los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 28 de marzo de 2019 (R.E. nº 4252), fue presentada por Dña. **Adela Benítez Sánchez** solicitud de Licencia Municipal para realizar la ocupación del dominio público local con cartel indicativo de establecimiento destinado a “Peluquería”, cuya colocación se prevía en la c/ Abubilla de la población de Morro Jable, de este Término Municipal.

SEGUNDO.- Con fecha 3 de mayo de 2019 se emitió informe por los Servicios Técnicos en sentido desfavorable a la concesión de la Licencia Municipal de referencia y que en fecha 10 de julio siguiente se elaboró informe jurídico en idéntico sentido no favorable.

LEGISLACIÓN APLICABLE

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

- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Ordenanza General reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

CONCLUSION

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable y que la licencia pretendida no es conforme con la ordenación urbanística aplicable, procediendo su denegación por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, de conformidad con las competencias en materia de otorgamiento, o en su caso, denegación de Licencias, salvo aquéllas cuyo otorgamiento atribuyen las leyes sectoriales al Pleno Municipal, que le fueron delegadas a este órgano municipal por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio.

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Denegar a Dña. Adela Benítez Sánchez la Licencia Municipal peticionada por ésta para llevar a cabo la ocupación del dominio público local con cartel indicativo de establecimiento destinado a "Peluquería", que se pretendía colocar en la c/ Abubilla de Morro Jable (T.M. Pájara), y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente, donde se deja constancia del incumplimiento de la actuación planteada con el artículo 62 de la Ordenanza General de Utilización Privativa del Dominio Público Local.

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

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

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13

de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 123.2 de la referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

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

Es cuanto me cumple informar a los efectos previstos en el artículo 58.1 de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de Municipios de Canarias. No obstante, la Junta de Gobierno Local acordará lo que estime conveniente."

Ratificada por unanimidad la inclusión del asunto en el orden del día por razones de urgencia en orden al cumplimiento de los plazos de tramitación administrativa de obligada observancia, y sometido el asunto a votación, se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

Primero.- Denegar a Dña. Adela Benítez Sánchez la Licencia municipal peticionada por ésta para llevar a cabo la ocupación del dominio público local con cartel indicativo de establecimiento destinado a "Peluquería", que se pretendía colocar en la c/ Abubilla de Morro Jable (T.M. Pájara), y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente, donde se deja constancia del incumplimiento de la actuación planteada con el artículo 62 de la Ordenanza General de Utilización Privativa del Dominio Público Local.

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

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

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

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma

Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

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