ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 17 DE DICIEMBRE DE 2019

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE
Pedro Armas Romero

CONCEJALES
Farés Roque Sosa Rodríguez
Luis Rodrigo Berdullas Álvarez
Raimundo Dacosta Calviño
Kathaisa Rodríguez Pérez

AUSENTES
Juan Valentín Déniz Francés
María Soledad Placeres Hierro

SECRETARIO
Miguel Ángel Rodríguez Martínez

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las trece horas y veintidós minutos del día diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, don Pedro Armas Romero, con la asistencia de los señores Concejales que en el encabezamiento se expresan, al objeto de celebrar sesión extraordinaria y urgente en primera convocatoria para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 4486/2019, de 17 de diciembre.

Actúa de Secretario, el Vicesecretario de la Corporación, don Miguel Ángel Rodríguez Martínez, que da fe del acto.

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

PRIMERO.- PRONUNCIAMIENTO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL SOBRE LA URGENCIA DE LA CONVOCATORIA.

Por el Sr. Alcalde Presidente se motiva la urgencia de la convocatoria en la necesidad de adoptar acuerdo con la máxima celeridad posible, debido a la importancia de la propuesta en sí. No teniendo lugar intervención alguna, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, lo que implica mayoría absoluta legal, aprecia la urgencia de la convocatoria y posibilita su celebración.

SEGUNDO.- LUM 66/96 - LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO MODIFICADO DE REFORMAS Y AMPLIACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL EL SALADAR. CONCESIÓN.

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe técnico del Arquitecto Municipal, que reza literalmente:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

"INFORME TÉCNICO

OBRA MAYOR

SOLICITANTE: *Comunidad de propietarios del centro comercial "Saladar".*

ASUNTO: *Informe respecto al proyecto reformado de "Reforma y Ampliación del centro comercial Saladar"*

SITUACIÓN: *Avenida del Saladar, nº 15, Solana del Matorral, Parte del polígono P-27, Solana del Matorral, Parcela catastral nº 5427318ES6052N – T.M. Pájara.*

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL: ***1.634.000*** *euros.*

FECHA*: 15 de noviembre de 2019.*

El técnico que suscribe, examinada la documentación obrante en esta Oficina Técnica, en relación a las solicitudes de fechas, 15 de marzo, 11 y 12 de julio y 24 de octubre de 2019 (R.E. 3.584, 10.150 a 10.226 y 15.005), referente al asunto de referencia.

Informa

Antecedentes

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

2.- Con fecha 21 de septiembre de 2018, el técnico que suscribe emite informe técnico respecto al proyecto de ejecución presentado, indicando una serie de condicionantes. En base a dicho informe se concede licencia urbanística de obra, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de septiembre de 2018, condicionada al cumplimiento de una serie de condicionantes especificados en la licencia.

3.- Con fecha 10 de abril de 2019 se emite informe técnico, en función del cual, por Decreto de la alcaldía 1431/2019, se admite a trámite la solicitud de licencia y se requiere la subsanación de las deficiencias detectadas en la documentación presentada.

4.- Con fecha 9 de agosto se emite informe técnico en donde se informa desfavorablemente la concesión de licencia urbanística al reformado de proyecto ejecución presentado. No obstante, se estima que las deficiencias serían subsanables aportando todos los documentos que integran el proyecto debidamente visados por el Colegio Oficial correspondiente.

Consideraciones

1.- El reformado de proyecto de ejecución presentado modifica el proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación del centro comercial Saladar, al que fue concedida licencia urbanística previamente, alterando ligeramente los parámetros urbanísticos considerados en la licencia. Se suscribe por arquitecto director de las obras, D. J. Antonio Del Castillo-Olivares López-Viota, y se encuentra visado por el COAF con fecha 21 de agosto de 2019.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

El modificado de proyecto tiene por objeto principalmente:

- *Modificar la cimentación y estructura de la ampliación.*
- *Ampliación del sótano de instalaciones y aljibes.*
- *Reducir la superficie construida de planta alta y modificar el volumen de esta planta.*
- *Modificar los aseos.*
- *Ajustar las canalizaciones de instalaciones del edificio.*
- *Mantener el cuarto de basuras del centro comercial en su ubicación existente.*

Además, se completa el proyecto con un proyecto específico para el traslado de la línea de media tensión que afecta a la parcela, y desplazarla para que discurra por la acera pública, al ser redes generales de la urbanización, suscrito por el ingeniero D. José Antonio Marrero Nieto y Óliver Rodríguez González, que cuenta con visado nº de SCC E-0046619, de 21/02/2019, de la entidad C.O.I.T.I.LP.

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

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

  - *<u>Condiciones de parcela</u>:*

    · Parcela mínima:

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
500 m²	*3.555 m²*	*CUMPLE*

· Alineaciones y rasantes: Existentes.

· Línea de edificación: Según PMM.

  - *<u>Condiciones de posición de la edificación</u>:*

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

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

El reformado de proyecto justifica el mantenimiento del cuarto de basuras existente desde la construcción del centro comercial en el año 1997. Se considera que sería posible mantener dicho cuarto aún incumpliendo el retranqueo obligatorio, según permite el PMM, encontrándose en situación de consolidación edificatoria, en donde es posible la ejecución de obras de reforma, mantenimiento y conservación de la edificación existente.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- *<u>Condiciones de aprovechamiento</u>: El proyecto reformado planteado reduce ligeramente la superficie computable del edificio, y aumenta la superficie construida de la planta sótano.*

· Edificabilidad:

EDIFICABILIDAD	*NORMA*	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
Computable	*Computa 100%* *PGO= 1.099,55 m²* *0,8 PMM= 2.844 m²* *TOTAL 3.943,55 m²*	***3.021,67 m²*** *PGO=1.099,55 m²* *PMM=1.922,12 m²*	*CUMPLE (*)*
No computable Instalaciones, zonas comunes y servicios propios del hotel en sótano o semisótano	*No computa*	*Sótano 127,04 m²*	*CUMPLE*
Total construido	*---*	*3.148,71 m²*	

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

El reformado aportado reduce la superficie computable de la edificación planteada inicialmente, por lo que la cesión de suelo y por participación del Ayuntamiento de plusvalías generadas, establecida en el convenio suscrito excede de las obligaciones legales, pero sigue siendo válida para la materialización de la edificabilidad propuesta en el nuevo proyecto. No obstante, el promotor no ha solicitado la modificación del convenio suscrito inicialmente para corregir las obligaciones de cesiones obligatorias y gratuitas establecidas, por lo que sigue teniendo efectos.

- *<u>Condiciones de forma</u>:*

--Altura línea de cornisa.

PROYECTO	*NORMA*	*CONCLUSION*
8,45 m	*8,50 m + 1,5 m para instalaciones*	*CUMPLE*

Se admite una tolerancia de 1,5 m para instalaciones

--Altura en plantas.

PROYECTO	*NORMA*	*CONCLUSION*
2 plantas	*2 plantas*	*CUMPLE*

--Altura libre.

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

--Altura planta alta:

PROYECTO	*NORMA*	*CONCLUSION*
4,30 m	*4,50 m*	*CUMPLE*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- *<u>Condiciones higiénicas:</u> CUMPLE.*

- *<u>Condiciones estéticas:</u>*

  La solución propuesta se ajusta a los parámetros del PMM.

- *<u>Condiciones de uso:</u>*

NORMA	*PROYECTO*	*CONCLUSION*
Residencial turístico Comercial	*Comercial*	*CUMPLE*

- <u>Plazas de aparcamiento</u>:

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

- Observaciones:

- *Se complementan y corrigen los planos de proyecto, y los de cimentaciones especificando la línea de separación entre el espacio público y el privado. Se definen también los acabados de la fachada.*
- *Se adjunta justificación del DB-SUA. No obstante, se observa que la rampa de acceso diseñada en el centro del patio trasero no cumple con la pendiente máxima establecida en el apartado 4.3 del DB-SUA-1, así como la sección constructiva presenta un desnivel excesivo entre el pavimento de acera y el del local, debiendo ajustar la solución de los accesos a lo especificado en el apartado 2 del DB-SUA-1, siempre dentro de la parcela y nunca afectando al viario público.*
- *Se adjunta justificación del DB-HR, de la Ordenanza municipal y la Ley 37/3003 del Ruido y su reglamento de desarrollo.*
- *Se especifica la dotación de aseos.*
- *Se aporta plano georeferenciado en coordenadas UTM, que indica que se respeta la línea límite de edificación aprobada por Orden nº 153 del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.*
- *Se aporta proyecto industrial específico donde se justifica el cumplimiento del DB-SI y DB-HE.*
- *Se incorpora complemento a la justificación del DB-HS, y la idoneidad del cuarto de basuras.*
- *El proyecto incorpora la justificación del cumplimiento de las medidas ambientales del PMM.*
- *Se especifica que el ámbito del proyecto es la parcela privada.*
- *Se aporta documentación para el trasplante de palmeras.*

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

4.- Se incorpora al proyecto un anexo con la acreditación de la empresa suministradora de energía eléctrica, de que la edificación autorizada cuenta con posibilidad de suministro de energía eléctrica con capacidad suficiente, según el proyecto presentado, con escrito emitido por Endesa con fecha 30 de septiembre de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

2018, donde se especifica el condicionado técnico para la conexión. El promotor aporta el proyecto de modificación de la red de MT que se entiende que se autoriza conjuntamente con la licencia de edificación y la acreditación del pago de los trabajos de adecuación y refuerzo de instalaciones existentes.

El proyecto de modificación de la red de Media Tensión se encuentra dentro de la zona de afección de la travesía de la Avenida del Saladar, por lo que previamente a la concesión de licencia deberá contar con el informe favorable o autorización del servicio de Carreteras del Cabildo Insular, que no se aporta por el solicitante.

Se aporta Resolución de la Dirección General de Industria y Energía, de fecha 16 de agosto de 2019, autorizando el proyecto de modificación de la red de MT.

5.- Con fecha 28 de octubre de 2019, RE. 14.825, se presenta escrito por parte de la representación de la entidad FERPASOL, SL, en donde se pone de manifiesto que el convenio suscrito previo a la concesión de la licencia, no ha sido suscrito por dicha entidad, que forma parte de la comunidad de propietarios del centro comercial. Asimismo indican que la obra que se está ejecutando no se ajusta al proyecto que obtuvo licencia, sino que se está realizando conforme al reformado de proyecto ahora presentado, siendo una modificación sustancial del proyecto, que debe tener conformidad de la totalidad de los propietarios del centro comercial y supone un perjuicio para los propietarios que forman parte de la comunidad de propietarios del boque B de los apartamentos Casa Atlántica. Lo que indican a los efectos legales oportunos.

Para la contestación a la mayor parte de las cuestiones planteadas en el escrito es preciso una interpretación y pronunciamiento jurídico, por lo que se deberán analizar en el informe jurídico previo a la licencia. Como cuestión técnica de relevancia, el técnico que suscribe indica que no se ha concretado en el escrito presentado por Ferpasol, SL, qué perjuicios se están produciendo a los propietarios del Bloque B, ni se menciona que exista algún incumplimiento de la normativa vigente por parte de la edificación o reformado de proyecto presentados. La concesión de licencias es reglada y el Ayuntamiento, para la concesión de la licencia, debe atenerse a la normativa urbanística y técnica en vigor, que ha sido analizada y justificada en el proyecto técnico presentado y en el presente informe, concluyendo que el proyecto presentado cumple con las determinaciones del PGO y el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable (PMM) y es posible la concesión de licencia.

Las licencias se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, en cumplimiento de la Ley 4/2017, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Ni el PMM ni el PGO en vigor establece entre sus determinaciones derechos de servidumbres o vistas.

El cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa, de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.

<u>Conclusión</u>

1.- El reformado de proyecto presentado se encuentra visado por el Colegio Oficial correspondiente, con fecha 21 de agosto de 2019, por lo que debe entenderse subsanado el requerimiento indicado en el informe técnico previo y se ajusta al cumplimiento del PGO y PMM en vigor.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Por tanto, desde ésta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE la concesión de licencia urbanística al reformado de proyecto ejecución presentado, que corrige el anteriormente autorizado.

2.- No se ha aportado informe o autorización del Servicio de Carreteras del Cabildo Insular, necesario para la concesión de licencia al proyecto de modificación de la Línea de Media tensión, que es necesario trasladar para la ejecución del proyecto, ocupando la nueva línea el subsuelo de la acera que forma parte de la Avenida del Saladar, que se configura como travesía urbana de la carretera FV-2. Se adjunta a la solicitud instancia presentada ante el Cabildo Insular solicitando el informe de la Sección de Carreteras para la ejecución de dichas obras, de fecha 22 de agosto de 2019 (nº reg. 2019030194), habiendo transcurrido más de dos meses desde la solicitud sin haber recibido contestación del Cabildo Insular, por lo que deberá determinarse jurídicamente la procedencia de la concesión de licencia al proyecto específico, y reiterarse la solicitud al Cabildo Insular para la emisión de informe.

3.- La licencia debe quedar condicionada cumplimiento de las siguientes cuestiones, que se consideran de escasa entidad y subsanables durante el transcurso de las obras:

- *Deberá corregirse la **rampa** de acceso diseñada en el **centro del patio trasero**, para que cumpla con las dimensiones y la pendiente máxima establecida en el apartado 4.3 del DB-SUA-1. Igualmente, los **desniveles entre el pavimento de acera y en pavimento interior de los locales** debe ajustarse a lo especificado en el apartado 2 del **DB-SUA-1**, siempre dentro de la parcela y nunca afectando al viario público, que debe mantener una rasante homogénea.*
- *Los **aseos** comunitarios deberán permanecer abiertos al uso público durante el horario de funcionamiento de los establecimientos que integran el centro comercial, debiéndose señalizar de forma adecuada.*
- *En cumplimiento de la Orden nº 153 del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política territorial por el que se resuelve la adecuación de la línea límite de edificación en el frente de la Avenida del Saladar, debe incluirse en la licencia el condicionante de cumplir lo establecido en la **Ley 37/3003 del Ruido** y su reglamento de desarrollo.*
- *Junto con la documentación de final de obra deberá presentarse **proyecto específico y certificado final** correspondiente, de las instalaciones de protección contra incendios que defina las instalaciones ejecutadas, en cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación, que podrá servir de base para la tramitación de la declaración responsable dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, correspondiente al centro comercial.*
- *El **cuarto de basuras** deberá ser mantenido por la comunidad de propietarios en correctas condiciones de limpieza y mantenimiento, quedando la comunidad comprometida a al traslado de contenedores hasta la vía pública en el horario fijado por el servicio municipal.*
- *La ejecución de la **conexión de las redes** de aguas **fecales y pluviales** deberá ser analizada en informada favorablemente por la empresa concesionaria del servicio municipal, una vez ejecutada, aportando el correspondiente informe favorable de su ejecución, por parte de la empresa responsable del servicio. Dicho informe debe aportarse junto con la presentación de la comunicación previa de primera ocupación del centro comercial. Las aguas pluviales de cubierta deben evacuar al pie de la fachada y sobre la acera, sin sobresalir las canalizaciones del borde de la parcela.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

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

5.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario y además:

- *Original del* ***certificado final de obras*** *firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes, donde se especifique el cumplimiento de los condicionantes impuestos.*
- ***Certificados finales de obra y del instalador*** *autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo, se deberá acreditar la presentación, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de industria, de un certificado de la empresa instaladora, emitido por un técnico titulado competente designado por la misma, en el que se hará constar que la instalación se ha realizado de conformidad con lo establecido en el Reglamento y de acuerdo al proyecto autorizado, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de climatización, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, depuración de aguas residuales y demás instalaciones específicas que se realicen, así como certificado de la empresa instaladora de los ascensores realizados, respecto a su correcta disposición y funcionamiento.*
- ***Certificados de las empresas suministradoras de servicios*** *de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para las edificaciones ejecutadas.*

6.- Se ha constatado el inicio de obras sin ajustarse a las determinaciones de la licencia concedida y sin haber comunicado su inicio, si bien las mismas son legalizables al ajustarse al proyecto reformado que ha sido aportado y que se ha analizado en el presente informe. Por tanto, no procede la incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad, pues con la resolución de la licencia quedarán legalizadas las obras ejecutadas conforme al proyecto presentado, sin perjuicio de que, en su caso, se deba aplicar la sanción que corresponda.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Lo que comunico para su debido conocimiento y efecto.

ANEXO INFORME

Como datos resumen del proyecto anteriormente informado se hacen constar los siguientes:

- *Situación: Avenida del Saladar, nº 15, Solana del Matorral, Parte del polígono P-27, Solana del Matorral, Parcela catastral nº 5427318ES6052N – T.M. Pájara.*

- *Naturaleza urbanística del suelo objeto de actuación: Urbano – Residencial - Turístico.*

- *Finalidad y uso de la construcción: Reformado de proyecto básico y de ejecución de Reforma y Ampliación del centro comercial Saladar.*

- *Superficie afectada:*
  Edificación ampliada sobre rasante SR: ***1.922,12 m²***
  Edificación Reforma SR: ***1.099,55 m²***
  Edificación BR: ***127,04 m²***

- *Fecha de caducidad de la licencia:*

a) *INICIO: La obra ha sido iniciada.*

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

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

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

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General (Sra. Soto Velázquez) obrante en el expediente que nos ocupa, que reza literalmente:

"Catalina Lourdes Soto Velázquez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, a requerimiento de la jefa de la unidad administrativa de la oficina técnica , y a los efectos de su constancia en el expediente municipal referencia 66/96 LUM, emito el siguiente

INFORME JURÍDICO

ASUNTO: *Informe respecto al proyecto reformado de "Reforma y Ampliación del centro comercial Saladar"*

SOLICITANTE: *Comunidad de propietarios del centro comercial "Saladar".*

SITUACIÓN: *Avenida del Saladar, nº 15, Solana del Matorral, Parte del polígono P-27, Solana del Matorral, Parcela catastral nº 5427318ES6052N – T.M. Pájara.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

***REFERENCIA**: 66/96 LUM*

- ***NORMATIVA DE APLICACIÓN**:*

  - *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 de julio, del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (L4/17).*

  - *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y su Reglamento aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo.*

  - *DECRETO 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y protección de la legalidad urbanística de Canarias*

  - *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen local y normativa y actos administrativos de organización municipal en que se concreta la misma en el Ayuntamiento de Pájara.*

  - *Planeamiento municipal de aplicación referido en el apartado descriptivo del emplazamiento de la parcela. Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable, (PMM) aprobado por DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, (BOC 20 de julio de 2015)*

  - *Restante normativa legal de concordante aplicación.*

- ***ANTECEDENTES**:*

Mediante las solicitudes de fechas, 15 de marzo, 11 y 12 de julio y 24 de octubre de 2019 (R.E. 3.584, 10.150 a 10.226 y 15.005), se presenta proyecto de ejecución de reforma y ampliación del centro comercial Saladar conforme a la documentación técnica redactada por el arquitecto D. J. Antonio del Castillo-Olivares López-Viota, visado por el COAF con fecha 21 de agosto de 2019.

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

El proyecto presentado no supone, según se informa por el técnico municipal incremento de aprovechamiento respecto a la edificabilidad previamente reconocida, por lo que no se requiere la suscripción de convenio urbanístico previo de la monetización de cesiones por incremento de aprovechamiento y plusvalías.

- Con fecha 15 de noviembre de 2019 el Técnico Municipal (Sr. Fernández Muñoz) informa FAVORABLEMENTE la concesión de licencia urbanística al reformado de proyecto ejecución presentado sujeto a una serie de condicionantes, que considera de escasa entidad y subsanables durante el transcurso de las obras.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

CONSIDERACIONES JURIDICAS:

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

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

Según consta en informe técnico municipal el proyecto presentado cumple con las determinaciones del PGO y el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable (PMM) y es posible la concesión de licencia.

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

- Se iniciará mediante solicitud del promotor de la obra, instalación o uso del suelo acompañada de los documentos que se establezcan por la legislación específica y ordenanzas locales.

- Acreditada la aportación de los documentos, se acordará la admisión de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción. En caso de que la solicitud no reuniera los requisitos se requerirá al solicitante por una sola vez, con advertencia de inadmisión, para que subsane la falta o acompañe los documentos omitidos. La no aportación de los documentos exigidos facultará a la Administración a decretar la inadmisión de la solicitud, finalizando el procedimiento.

- Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.

- A la vista de los informes, si estos fueran desfavorables por la concurrencia de defectos subsanables en el proyecto, la Administración podrá requerir al solicitante, confiriéndole un plazo no superior a tres meses, prorrogable a solicitud del interesado, para su cumplimentación, debiendo emitirse nuevo informe sobre la subsanación presentada, en su caso.

- Para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable a la solicitud, se dará vista al interesado para que en el plazo de quince días pueda formular alegaciones mediante las que podrá ratificarse, desistir o solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

- De no constar ningún informe desfavorable o, una vez cumplimentado el trámite previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al órgano competente para resolver.

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

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 4150/2019, de 26 de noviembre, publicado en el BOP de Las Palmas número 86 de 6 de julio de 2015) de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril,*

CUARTA.*- La concesión de Licencias Urbanística está sujeta a liquidación de la correspondiente Tasa por concesión de Licencias Urbanísticas, así como a la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales y con las Ordenanzas Municipales de aplicación. A los efectos de las bonificaciones y reducciones reguladas en el artículo 5 de la ordenanza fiscal del ICIO, el proyecto presentado supone la materialización de una actuación de renovación al amparo del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable, (PMM) aprobado por DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, (BOC 20 de julio de 2015).*

QUINTA*.- el informe técnico municipal, emitido con fecha 15 de noviembre de 2019 se refiere a un proyecto de ejecución, por tanto, apto para la obtención de licencia urbanística e inicio de las obras que en el mismo se plantean. Analizado el cumplimiento de la normativa de aplicación se informa favorablemente en cuanto al cumplimiento de los parámetros de planeamiento establecidos tanto por el PGO vigente como con las determinaciones del Plan De Modernización (PMM), sujeto a condicionantes de escasa entidad y subsanables durante el transcurso de las obras.*

SEXTA.*- El proyecto de modificación de la red de Media Tensión se encuentra dentro de la zona de afección de la travesía de la Avenida del Saladar, por lo que conforme al artículo 48 d ela ley 9/1991 de Carreteras de Canarias, previamente a la concesión de licencia se ha aportado el informe favorable del servicio de Carreteras del Cabildo Insular (RE nº 17296, de 9 de diciembre de 2019).*

Igualmente se aporta Resolución de la Dirección General de Industria y Energía, de fecha 16 de agosto de 2019, autorizando el proyecto de modificación de la red de MT.

SÉPTIMA.- Con fecha 28 de octubre de 2019, RE. 14.825, se presenta escrito por parte de la representación de la entidad FERPASOL, SL, en donde se pone de manifiesto que el convenio suscrito previo a la concesión de la licencia, no ha sido suscrito por dicha entidad, que forma parte de la comunidad de propietarios del centro comercial. Asimismo indican que la obra que se está ejecutando no se ajusta al proyecto que obtuvo licencia, sino que se está realizando conforme al reformado de proyecto ahora presentado, siendo una modificación sustancial del proyecto, que debe tener conformidad de la totalidad de los propietarios del centro comercial y supone un perjuicio para los propietarios que forman parte de la comunidad de propietarios del boque B de los apartamentos Casa Atlántica. Lo que indican a los efectos legales oportunos. Como prueba aportan convocatoria del orden del día de la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios del saladar a celebrar el 22 de octubre de 2019, donde aparece en el punto Primero, la presentación, debate votación y en su caso aprobación del Reformado del Proyecto de Reforma del Centro Comercial.

El artículo 16 del Plan de Modernización de Morro Jable prevé como requisito indispensable para llevar a cabo cualquier actuación de las señaladas en el artículo 13.6.a) de dicho PMM que conlleven incremento de aprovechamiento, la firma de un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Pájara y el titular de la parcela a que afecte la actuación, para al monetización de las cesiones y plusvalías generadas

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

precisamente por ese aumento de aprovechamiento. Como ya se ha señalado por el técnico municipal en su informe, la presente reforma no supone ningún incremento de aprovechamiento por lo que no se considera necesario la adopción de ningún convenio previo a la obtención de la licencia urbanística.

Respecto a la necesidad de contar con el acuerdo de todos los propietarios del Centro Comercial se trae a colación el artículo 10 del Reglamento de Intervención y protección de la legalidad urbanística de Canarias aprobado por DECRETO 182/2018, de 26 de diciembre que señala: "

"1. El otorgamiento y la denegación de licencias urbanísticas no presuponen ni inciden en la titularidad de los derechos reales o personales de disposición, uso o disfrute sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectado o sobre lo construido o edificado al amparo de las mismas.

2. No obstante lo anterior, toda solicitud de licencia o comunicación previa ***deberá venir acompañada de los documentos que acrediten indiciariamente*** *la titularidad, por el solicitante, de las facultades jurídicas necesarias para la realización, sobre el suelo, vuelo o subsuelo, de los actuaciones o usos objeto de la solicitud.*

3. En el supuesto de que la titularidad de las facultades jurídicas corresponda a un tercero distinto del solicitante, este deberá acreditar la autorización o mandato o habilitación de aquél para el ejercicio de la facultad correspondiente.

4. La documentación prevista en los apartados anteriores podrá ser sustituida por una declaración responsable, en la que el solicitante manifieste que ostenta la titularidad de las facultades señaladas en los apartados 2 y 3.

5. La administración actuante podrá acordar, a costa de la persona interesada, la publicación en el correspondiente portal electrónico, para general conocimiento, de los actos de otorgamiento de licencias cuando, de la declaración responsable de la persona solicitante, de la documentación aportada o de la información disponible por el órgano otorgante, se susciten dudas sobre la titularidad de los derechos o facultades patrimoniales invocados."

A este respecto se presenta (RE nº 17547 de 12 de diciembre de 2019) una certificación de la Secretaria-Administradora de la Comunidad de propietarios del Centro Comercial El Saladar donde se señala que "según consta en el libro del Actas de la Comunidad actuante, en el punto Primero de la Junta General de Propietarios celebrada con fecha 22 de octubre de 2019, se acordó, por mayoría de los presentes, aprobar el reformado del Proyecto de Reforma del Centro Comercial, a los efectos de tramitar las autorizaciones precisas para abrir el Centro Comercial y presentarlo en el Ayuntamiento."

Las licencias se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, en cumplimiento de la Ley 4/2017, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. tienen naturaleza reglada descansando por tanto las motivaciones de los acuerdos de los ayuntamientos para denegar una licencia de construcción en criterios de ordenación urbana, al margen de cualquier fin de defensa de intereses privados por muy respetables que sean, ya que nunca sería obstáculo para la concesión de este tipo de licencias el oponerse a intereses patrimoniales ni siquiera en el supuesto que su titular sea el llamado a concederlas -SS. de 5 de febrero de 1975 (RJ 1975\935) y 4 de octubre de 1983 (RJ 1983\5827)". "La actividad municipal en la materia de concesión de licencias municipales no es discrecional, sino reglada, y por tanto la autorización debe concederse cuando la obra se ajusta a las alineaciones y condiciones establecidas por el Plan de Ordenación Urbana y las Ordenanzas en vigor,

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autenticación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

sin que sea posible ponderar otros motivos, ni aun siquiera el eventual conflicto entre la titularidad del peticionario respecto a la finca y el carácter de bien patrimonial o de uso público que el Ayuntamiento le atribuye, pues de no ser así, la Corporación Municipal utilizaría como medio de defensa de su patrimonio una potestad que le está concedida para la gestión urbanística"

Es doctrina mayoritaria la que por todas señala la Sentencia dictada el 25-5-1984 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo (RJ 1984\446) "...Conforme a lo antes dicho sobre naturaleza y competencia respecto de la licencia municipal, su concesión se entiende sin perjuicio del derecho de propiedad y dejando a salvo el derecho de terceros, y, no requiere una previa justificación documental de carácter absoluto, y así la creencia de que alguna persona privada o algún sector de la Administración pública pueda ostentar algún derecho de propiedad no es causa válida de denegación del acto solicitado ni es función propia de la licencia municipal la de servir a modo de gestión oficiosa de intereses ajenos, que, en su caso y por los medios procedentes, podrían ser hechos valer por quien corresponda y ante la Jurisdicción que sea procedente.

En el orden Civil se puede señalar la Sentencia dictada el 16-1-89 por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (RJ 1989\101): "El acatamiento y observancia de las normas administrativas no colocan al obligado al abrigo de la correspondiente acción civil de los perjudicados o interesados en orden a sus derechos subjetivos lesionados, puesto que si aquéllas contemplan intereses públicos sociales, ésta resguarda el interés privado exigiendo, en todo caso, el resarcimiento del daño y en su caso la adopción de medidas para evitarlo o ponerle fin a ambos aspectos competencia de la jurisdicción del orden civil". O la Sentencia dictada el 14-7-92 por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (RJ 1992\6292): "...La cubrición de la terraza de su piso, último del edificio, por cierres de aluminio y bronce; ha alterado de forma notoria la configuración y estado exterior del edificio según la Sala «a quo», criterio que esta Sala comparte, pese a la licencia administrativa para hacerlo, pues ello no priva a la jurisdicción civil de entender de la cuestión suscitada entre el propietario autorizado y la Comunidad, ya que tal licencia es operante a otros fines, no sirve para dirimir conflictos de esta naturaleza"

Sentencia dictada el 25-9-99 por la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (AC 1999\7098): "SEGUNDO.- Entrando al fondo del asunto, ninguno de los argumentos de la recurrente puede prosperar: A) Las obras realizadas por el demandado afectan sin duda a la estructura exterior del edificio, en cuanto a su configuración o aspecto original. Es indiferente que, con anterioridad, se hayan hecho por otros co-propietarios otras obras con igual resultado, que no son objeto de este pleito. B) Como consecuencia, era preceptiva la autorización de la junta de propietarios, por unanimidad (art. 16.1º en relación con el art. 7 de la LPH [RCL 1960\1042 y NDL 24990]) E) Finalmente, la licencia municipal es, como se dice en la Sentencia recurrida, irrelevante a los efectos del asunto enjuiciado, pues su otorgamiento sólo implica que las obras son factibles desde el punto de vista administrativo urbanístico".

Por tanto, conforme al transcrito artículo 10 del Reglamento de Intervención y protección de la legalidad urbanística de Canarias aprobado por DECRETO 182/2018, de 26 de diciembre a la solicitud de licencia, se ha acompañado el ***documento que acredita indiciariamente*** *la titularidad, por el solicitante, de las facultades jurídicas necesarias para la realización, sobre el suelo, vuelo o subsuelo, de los actuaciones o usos objeto de la solicitud. No siendo competencia de esta Administración entrar en su contenido para realizar un análisis de la normativa civil de Propiedad Horizontal, para lo cual se deberá acudir, en su caso, a la jurisdicción civil, todo ello sin perjuicio de que se pueda acordar, a costa de la persona interesada, la publicación en el correspondiente portal electrónico, para general conocimiento, del acto de otorgamiento de la presente licneia.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Respecto a la comunicación de que las obras de reforma han comenzado sin la oportuna licencia municipal, se deberá dar traslado a la Disciplina Urbanística municipal a los efectos de que hechas las oportunas averiguaciones se proceda, en su caso, a la incoación del correspondiente expediente sancionador.

De haberse comprobado el inicio de las mismas y estas ser conformes al proyecto presentado la presente licencia se ha de considerar de legalización.

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

Además, con la solicitud de la apertura de la actividad de cada uno de los locales deberá presentarse proyecto de acondicionamiento y obra menor, que defina el acondicionamiento interior y se justifique el cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación.

CONCLUSIÓN:

Visto cuanto antecede, el informe emitido por el técnico municipal (Sr. Fernández Muñoz) y en base a las consideraciones jurídicas vertidas en el presente informe se informa favorablemente la obtención de la presente licencia urbanística condicionada a que durante el transcurso de las obras se subsanen los extremos señalados por el técnico municipal.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN*:*

Conceder licencia al proyecto reformado de "Reforma y Ampliación del centro comercial Saladar" solicitado por la Comunidad de propietarios del centro comercial "Saladar" en Avenida del Saladar, nº 15, Solana del Matorral, Parte del polígono P-27, Solana del Matorral.

La resolución de estimación describirá, directamente o por remisión, la actuación o proyecto objeto de autorización indicando los plazos máximos para el inicio y finalización de la actuación, cuando proceda y los requisitos que deberán cumplimentarse.

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

La concesión de Licencias Urbanística está sujeta a liquidación de la correspondiente Tasa por concesión de Licencias Urbanísticas, así como a la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales y con las Ordenanzas Municipales de aplicación. A los efectos de las bonificaciones y reducciones reguladas en el artículo 5 de la ordenanza fiscal del ICIO, el proyecto presentado supone la materialización de una actuación de renovación al amparo del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Competitividad del núcleo turístico de Morro Jable, (PMM) aprobado por DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, (BOC 20 de julio de 2015).

El presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, deberá indicar los recursos que procedan."

Visto el informe propuesta emitido por la Jefatura de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica, obrante en el expediente que nos ocupa, 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 Urbanística para proyecto reformado de "Reforma y ampliación del Centro Comercial Saladar" con referencia catastral 5427318ES6052N, emito el siguiente Informe-Propuesta de Resolución y ello con base a los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO.- *La Junta de Gobierno Local, en sesión de 27 de septiembre de 2018, adoptó, entre otros, el acuerdo de conceder a la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial "Saladar" la Licencia Municipal para proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación del Centro Comercial "Saladar", situado en la Avenida del Saladar nº 13 de Solana Matorral (T.M. Pájara), parte del Polígono P-27 (Parcela catastral nº 5427318ES6052N), todo ello conforme a lo especificado en el informe técnico y jurídico objeto de transcripción en el mismo y condicionando el desarrollo de las obras autorizadas a que se acometan con sujeción a ciertos condicionantes concretos.*

SEGUNDO.- *Con fecha 1 de marzo de 2019 (R.E. nº 2792), fue presentada por la representación de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial "El Saladar" solicitud de Licencia Urbanística para un nuevo proyecto reformado de ejecución de reforma y ampliación del Centro Comercial "Saladar", a realizar en la Avenida del Saladar nº 13 (Parte del Polígono P-27) de Solana Matorral, de este Término Municipal.*

TERCERO.- *Tras la incorporación al expediente 66/96 L.U.M. de diversa documentación, con fecha 15 de noviembre de 2019 se emitió informe por los Servicios Técnicos Municipales en sentido favorable condicionado a la concesión de la Licencia Urbanística de referencia y que en fecha 13 de diciembre actual se emitió informe jurídico también en sentido favorable condicionado a la aprobación del referido título autorizatorio.*

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

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 4329/2019, de 5 de diciembre, con observancia expresa de los condicionantes enunciados por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Oficina Técnica Municipal en los informes emitidos por éstos.

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- *Conceder a la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial "El Saladar" la Licencia Urbanística peticionada por para llevar a cabo las obras descritas en proyecto reformado de ejecución de "Reformas y ampliación del Centro Comercial "Saladar" (Visado COAC 21/Agosto/2019), programadas en el inmueble sito en la Avenida del Saladar nº 13 (Parte del Polígono P-27) de Solana Matorral (T.M. Pájara), con referencia catastral 5427318ES6052N, y ello de acuerdo las siguientes determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente:*

- *Deberá corregirse la rampa de acceso diseñada en el centro del patio trasero, para que cumpla con las dimensiones y la pendiente máxima establecida en el apartado 4.3 del DB-SUA-1. Igualmente, los desniveles entre el pavimento de acera y en pavimento interior de los locales debe ajustarse a lo especificado en el apartado 2 del DB-SUA-1, siempre dentro de la parcela y nunca afectando al viario público, que debe mantener una rasante homogénea.*

- *Los aseos comunitarios deberán permanecer abiertos al uso público durante el horario de funcionamiento de los establecimientos que integran el centro comercial, debiéndose señalizar de forma adecuada.*

- *En cumplimiento de la Orden nº 153 del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política territorial por el que se resuelve la adecuación de la línea límite de edificación en el frente de la Avenida del Saladar, debe incluirse en la licencia el condicionante de cumplir lo establecido en la Ley 37/3003 del Ruido y su reglamento de desarrollo.*

- *Junto con la documentación de final de obra deberá presentarse proyecto específico y certificado final correspondiente, de las instalaciones de protección contra incendios que defina las instalaciones ejecutadas, en cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación, que podrá servir de base para la tramitación de la declaración responsable dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, correspondiente al centro comercial.*

- *El cuarto de basuras deberá ser mantenido por la comunidad de propietarios en correctas condiciones de limpieza y mantenimiento, quedando la comunidad comprometida a al traslado de contenedores hasta la vía pública en el horario fijado por el servicio municipal.*

- *La ejecución de la conexión de las redes de aguas fecales y pluviales deberá ser analizada en informada favorablemente por la empresa concesionaria del servicio municipal, una vez ejecutada, aportando el correspondiente informe*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

favorable de su ejecución, por parte de la empresa responsable del servicio. Dicho informe debe aportarse junto con la presentación de la comunicación previa de primera ocupación del centro comercial. Las aguas pluviales de cubierta deben evacuar al pie de la fachada y sobre la acera, sin sobresalir las canalizaciones del borde de la parcela.

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

- *Una vez finalizadas las obras, deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento tal circunstancia y ello presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario y además:*

  - *Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes, donde se especifique el cumplimiento de los condicionantes impuestos.*

  - *Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo, se deberá acreditar la presentación, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de industria, de un certificado de la empresa instaladora, emitido por un técnico titulado competente designado por la misma, en el que se hará constar que la instalación se ha realizado de conformidad con lo establecido en el Reglamento y de acuerdo al proyecto autorizado, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de climatización, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, depuración de aguas residuales y demás instalaciones específicas que se realicen, así como certificado de la empresa instaladora de los ascensores realizados, respecto a su correcta disposición y funcionamiento.*

  - *Certificados de las empresas suministradoras de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para las edificaciones ejecutadas.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

SEGUNDO.- *Igualmente condicionar las obras autorizadas al estricto cumplimiento de los requisitos que se han establecido en el pronunciamiento del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura en materia de Carreteras que ha sido obtenido por los promotores e incorporado al expediente municipal por éstos con fecha 9 de diciembre de 2019 (R.E. nº 17296).*

TERCERO.- *Las actuaciones autorizadas deberán terminarse en un plazo máximo de DOCE meses, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice.*

CUARTO.- *Notificar el acuerdo que se formalice a la Comunidad de Propietarios interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de 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.

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 la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial "El Saladar" la Licencia Urbanística peticionada por para llevar a cabo las obras descritas en proyecto reformado de ejecución de "Reformas y ampliación del Centro Comercial "Saladar" (Visado COAC 21/Agosto/2019), programadas en el inmueble sito en la Avenida del Saladar nº 13 (Parte del Polígono P-27) de Solana Matorral (T.M. Pájara), con referencia catastral 5427318ES6052N, y ello de acuerdo las siguientes determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente:*

- *Deberá corregirse la rampa de acceso diseñada en el centro del patio trasero, para que cumpla con las dimensiones y la pendiente máxima establecida en el apartado 4.3 del DB-SUA-1. Igualmente, los desniveles entre el pavimento de acera y en pavimento interior de los locales debe ajustarse a lo especificado en el*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

apartado 2 del DB-SUA-1, siempre dentro de la parcela y nunca afectando al viario público, que debe mantener una rasante homogénea.

- *Los aseos comunitarios deberán permanecer abiertos al uso público durante el horario de funcionamiento de los establecimientos que integran el centro comercial, debiéndose señalizar de forma adecuada.*

- *En cumplimiento de la Orden nº 153 del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política territorial por el que se resuelve la adecuación de la línea límite de edificación en el frente de la Avenida del Saladar, debe incluirse en la licencia el condicionante de cumplir lo establecido en la Ley 37/3003 del Ruido y su reglamento de desarrollo.*

- *Junto con la documentación de final de obra deberá presentarse proyecto específico y certificado final correspondiente, de las instalaciones de protección contra incendios que defina las instalaciones ejecutadas, en cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación, que podrá servir de base para la tramitación de la declaración responsable dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, correspondiente al centro comercial.*

- *El cuarto de basuras deberá ser mantenido por la comunidad de propietarios en correctas condiciones de limpieza y mantenimiento, quedando la comunidad comprometida a al traslado de contenedores hasta la vía pública en el horario fijado por el servicio municipal.*

- *La ejecución de la conexión de las redes de aguas fecales y pluviales deberá ser analizada en informada favorablemente por la empresa concesionaria del servicio municipal, una vez ejecutada, aportando el correspondiente informe favorable de su ejecución, por parte de la empresa responsable del servicio. Dicho informe debe aportarse junto con la presentación de la comunicación previa de primera ocupación del centro comercial. Las aguas pluviales de cubierta deben evacuar al pie de la fachada y sobre la acera, sin sobresalir las canalizaciones del borde de la parcela.*

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

- *Una vez finalizadas las obras, deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento tal circunstancia y ello presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario y además:*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- *Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes, donde se especifique el cumplimiento de los condicionantes impuestos.*

- *Certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo, se deberá acreditar la presentación, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de industria, de un certificado de la empresa instaladora, emitido por un técnico titulado competente designado por la misma, en el que se hará constar que la instalación se ha realizado de conformidad con lo establecido en el Reglamento y de acuerdo al proyecto autorizado, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones. Asimismo deberá ser presentado certificados finales de obra y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de todas las instalaciones del edificio: las instalaciones eléctricas, de climatización, de abastecimiento de agua potable, producción de agua caliente sanitaria, depuración de aguas residuales y demás instalaciones específicas que se realicen, así como certificado de la empresa instaladora de los ascensores realizados, respecto a su correcta disposición y funcionamiento.*

- *Certificados de las empresas suministradoras de servicios de abastecimiento de agua y depuración, así como de la compañía suministradora de energía eléctrica, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para las edificaciones ejecutadas.*

SEGUNDO.- *Igualmente condicionar las obras autorizadas al estricto cumplimiento de los requisitos que se han establecido en el pronunciamiento del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura en materia de Carreteras que ha sido obtenido por los promotores e incorporado al expediente municipal por éstos con fecha 9 de diciembre de 2019 (R.E. nº 17296).*

TERCERO.- *Las actuaciones autorizadas deberán terminarse en un plazo máximo de DOCE meses, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice.*

CUARTO.- *Notificar el acuerdo que se formalice a la Comunidad de Propietarios interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de 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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969485
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

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.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por el Sr. Presidente se levanta la sesión a las trece horas y veinticinco minutos, de todo lo cual, yo el Vicesecretario General doy fe.

Fdo. PEDRO ARMAS ROMERO
ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE PÁJARA
Fecha:14/01/2020 a las 11:10
HASH:EC4678B12516C7196BDF
5D0E226ACA28E5C5EBAC

Firmado Electrónicamente

Fdo. MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ MARTINEZ
VICESECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE PÁJARA
Fecha:13/01/2020 a las 13:13
HASH:11970957E9F1A8E1A49A
6D229D3B16E0299025C4
CSV:60d2e34c-e8a4-40fa-93d0-2d2aff406d47-969485

Firmado Electrónicamente

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:60D2E34C-E8A4-40FA-93D0-2D2AFF406D47-969
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en ht