



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE
CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
EL DÍA 22 DE JULIO DE 2020**

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Pedro Armas Romero

CONCEJALES

Farés Roque Sosa Rodríguez
Luis Rodrigo Berdullas Álvarez
Juan Valentín Déniz Francés
Kathaisa Rodríguez Pérez
María Soledad Placeres Hierro

CONCEJALES AUSENTES

Raimundo Dacosta Calviño

SECRETARIO

Juan Manuel Juncal Garrido

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las ocho horas del día veintidós de julio de dos mil veinte, 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 n° 4120/2020, de 21 de julio.

Actúa de Secretario el titular de la Corporación, don Juan Manuel Juncal Garrido, que da fe del acto.

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

PRIMERO.- RATIFICACIÓN DE LA URGENCIA DE LA SESIÓN.-

Se justifica la urgencia de la sesión en la aprobación de los puntos que fueron llevados a la Junta de Gobierno Local con fecha de 20 de julio de 2020, la cual no se pudo celebrar por imposibilidad de consulta del expediente electrónico por falta de suministro eléctrico en el Ayuntamiento. Se justifica además por la proximidad del periodo vacacional del mes de agosto.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

SEGUNDO.- PARTE DECISORIA.-

1.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, ACTA PRECEDENTE. (06.07.2020)

Se trae, para su aprobación, el borrador del acta de la sesión de 6 de julio de 2020.

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 consideran aprobadas por unanimidad de conformidad con el artículo 91.1 del Reglamento de Organización,

2.- ACUERDOS FINALIZADORES DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.-

2.1.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

2.1.1.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS DE CANALIZACIÓN ELÉCTRICA DE INSTALACIONES DE MEDIA TENSIÓN, TRAMITADO A INSTANCIA DE LA ENTIDAD MERCANTIL AGUALIQUES, S.L. APROBACIÓN. (531/2019)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, el informe técnico emitido por el Ingeniero Municipal (Sr. Torres García), que se transcribe a continuación:

“INFORME TÉCNICO

SOLICITANTE: Agualique, S.L.
ASUNTO: Licencia o título habilitante
REFERENCIA: 1987/06 LUM
SITUACIÓN: Parcela C del polígono C2 de Cañada del Río
FECHA: 4 de junio de 2020

PROYECTOS Y OTROS DOCUMENTOS TÉCNICOS CONTEMPLADOS EN INFORMES ANTERIORES

1 PROYECTO DE INSTALACIONES DE LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN Y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PARA HOTEL EN PÁJARA

TÉCNICO REDACTOR: Pedro Sánchez González, Ingeniero Industrial, colegiado nº 1231 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias Oriental
PRESUPUESTO: 55.337,03
VISADO: Nº GC98885/00, de fecha 02/04/19
VISADO DE CONFORMIDAD Y CALIDAD: Nº SCC-COIIICO-GC98885/00, del 18/06/2019 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias Oriental



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

2 ANEXO 1 A PROYECTO DE INSTALACIONES DE LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN Y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PARA HOTEL EN PÁJARA

TÉCNICO REDACTOR: Pedro Sánchez González, Ingeniero Industrial, colegiado nº 1231 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias Oriental

VISADO: Nº GC98885/01, de fecha 13/06/19

VISADO DE CONFORMIDAD Y CALIDAD: Nº SCC-COICO-GC98885/01, del 18/06/2019 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias Oriental

3 ANEXO 2 A PROYECTO DE INSTALACIONES DE LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN Y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PARA HOTEL EN PÁJARA

TÉCNICO REDACTOR: Pedro Sánchez González, Ingeniero Industrial, colegiado nº 1231 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias Oriental

VISADO: Nº GC98885/02, de fecha 11/07/19

VISADO DE CONFORMIDAD Y CALIDAD: Nº SCC-COICO-GC98885/01, del 18/06/2019 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias Oriental

4 Autorización Administrativa del proyecto, emitida por la Dirección General de Industria y Energía, de la Consejería de Industria del Gobierno de Canarias

EXPEDIENTE MT20190091

DOCUMENTOS TÉCNICOS CONTEMPLADOS EN EL PRESENT INFORME

5 Declaración Responsable de que el solicitante dispone de todos los títulos acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones que se contemplan en el proyecto y anexos

6 Documentación relativa a la titularidad de los terrenos

El Técnico Municipal que suscribe, en relación al requerimiento de emisión de informe preceptivo sobre la instalación pretendida, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente

INFORMA:

Objeto

La solicitud presentada pretende obtener licencia urbanística para la actuación descrita en la documentación técnica.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

Antecedentes

En el correspondiente informe técnico anterior sobre la solicitud, se requería el aporte de lo siguiente:

- *Títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectadas, de acuerdo al artículo 342.1 de Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias,*

Consideraciones

En relación al requerimiento, se aportaron los documentos identificados con los números 5 y 6.

Conclusiones

Se informa FAVORABLEMENTE la licencia urbanística solicitada.

Al finalizar las obras se tendrá que realizar el trámite de comunicación previa correspondiente a la primera ocupación de la instalación, aportando el Certificado Final de las Obras emitido por el técnico Director de Obra y la acreditación del cumplimiento de la normativa de las instalaciones eléctricas.

Lo que informo a los efectos oportunos.”

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

“M^a. Sonia Ruano Domínguez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara tiene a bien emitir el siguiente

INFORME:

- **REFERENCIA:** 6/87 LUM.

- **ASUNTO:** Proyecto de ejecución de instalación eléctrica denominado “Instalaciones de Línea de Media Tensión y Centro de Transformación para hotel en Pájara”. Visado de conformidad y calidad n^o SCC-COIIICO-GC98885/01 del 18/06/2019 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias Oriental.

- **SITUACIÓN:** Parcela D del Polígono C2 de Cañada del Río. T.M. Pájara.

- **SOLICITANTE:** Entidad Aqualique, S.L.

- **NORMATIVA APLICABLE:**

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

- Decreto 141/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan los procedimientos administrativos relativos a la ejecución y puesta en servicio de las instalaciones eléctricas en Canarias.
- Planeamiento municipal y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante aplicación

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias en relación con el expediente iniciado por la entidad mercantil “Aqualique, S.L.” el 31 de enero de 2020 que cuenta con nº de registro 2020/1738 y providencia solicitando informe jurídico el 9 de junio de 2020, cuyo objeto es la solicitud de licencia para proyecto de ejecución de instalación eléctrica denominado “Instalaciones de Línea de Media Tensión y Centro de Transformación para hotel en Pájara”, situado en la parcela D del Polígono C-2 de Cañada del Río y que cuenta con visado de conformidad y calidad nº SCC-COICO-GC98885/01 del 18/06/2019 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias Oriental.

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.

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 331 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, están sujetas a previa licencia urbanística municipal las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.

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.- El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia urbanística se establece en el artículo 14 y siguientes del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre:

“A. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud de la persona interesada en la actuación urbanística, acompañada de los documentos requeridos por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando fuere exigible, de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable y de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación.

B. Acreditada la aportación de los documentos y verificado el cumplimiento de los requisitos formales exigidos, se acordará la admisión a trámite de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción.

C. 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.

D. 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, con suspensión del plazo para resolver, la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, 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.

E. Una vez instruido el expediente y, 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 que podrán consistir en:

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

c) Solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

F. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones 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 Alcalde, órgano competente para resolver de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local.

G. La resolución adoptada se notificará a los interesados con indicación de los recursos pertinentes.”

CUARTA.- *En relación con el presente expediente constan emitidos informes técnicos por el Ingeniero Municipal (Sr. Torres García) el 14 de abril y 5 de junio de 2020 de los que es oportuno extraer:*

“Consideraciones (...)

2.1 Compatibilidad de la actuación con el planeamiento General y otros instrumentos de ordenación. 2.1.1. Compatibilidad de la actuación con el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

La nueva infraestructura se ubica en suelo urbano. En la siguiente tabla se relacionan los usos pormenorizados y sistemas generales a los que corresponde el suelo por el que discurre la misma:

Origen	Destino	Ubicación del tramo	Usos pormenorizados y sistemas generales
<i>Tramo de línea comprendido entre la Calle Valle de Los Mosquitos, de la Línea MT Gorriones, perteneciente a la SE Matas Blancas</i>	<i>Tramo de línea comprendido entre la Calle Valle de Los Mosquitos, de la Línea MT Gorriones, perteneciente a la SE Matas Blancas</i>	<i>Viales de la Urbanización Cañada del Río Polígono C2, Cañada del Río</i>	<i>Viales y Parcela</i>

Conclusiones.

1. *Compatibilidad de la actuación con el planeamiento general y otros instrumentos de ordenación.*

La actuación es compatible con el planeamiento general vigente”.

En relación con la titularidad de los terrenos de acuerdo al artículo 339.3 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, las licencias se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, si bien de acuerdo artículo 342.1 de la citada Ley, se deberán aportar los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo o subsuelo o vuelo afectadas.

A este respecto, mediante informe técnico de fecha 5 de junio de 2020 se deja constancia de que han sido completados los requerimientos efectuados a la entidad interesada relativos a la necesidad de Declaración Responsable de que el solicitante dispone de todos los títulos acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones que se contemplan en el proyecto y anexos, así como la documentación relativa a la titularidad de los terrenos.

“Consideraciones: en relación al requerimiento, se aportaron los documentos identificados con los números 5 y 6.

Conclusiones: Se informa FAVORABLEMENTE la licencia urbanística solicitada.

Al finalizar las obras se tendrá que realizar el trámite de comunicación previa correspondiente a la primera ocupación de la instalación, aportando el Certificado Final de las Obras emitido por el técnico Director de obra y acreditación del cumplimiento de la normativa de las instalaciones eléctricas.”

QUINTA.- *Toda licencia urbanística deberá establecer un plazo inicial de vigencia para la realización de la actuación que en la misma se legitima, salvo que, por la naturaleza de dicha actuación o por su proyección sobre usos definitivos, la licencia deba tener una vigencia permanente o indefinida en el tiempo. Los plazos se*



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

computarán de conformidad con lo establecido en el artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

SEXTA.- *La concesión de la presente licencia está sujeta a liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales, Ordenanzas Municipales e interpretaciones jurisprudenciales correspondientes.*

SÉPTIMA.- *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 mediante Decreto 4329/2019, de 5 de diciembre (BOP nº 149 de 11 de diciembre de 2019) de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.*

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERA.- *Conceder a la entidad “Aqualique S.L.” licencia urbanística para proyecto de ejecución de instalación eléctrica denominado “Instalaciones de Línea de Media Tensión y Centro de Transformación para hotel en Pájara”, sito en la parcela D, del Polígono C-2 de “Cañada del Río” y visado de conformidad y calidad nº SCC-COIIICO-GC98885/01 del 18/06/2019 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias Oriental, de conformidad con los informes técnico y jurídico que obran en el expediente.*

SEGUNDA.- *El otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminedar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de las personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.*

Se hace constar que en virtud del artículo 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, 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.

TERCERA.- *Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente.*

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

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



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

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.

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

CUARTA.- *Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse trámite de comunicación previa correspondiente a la primera ocupación de la instalación, aportando el Certificado Final de las Obras emitido por el técnico Director de Obra y la acreditación del cumplimiento de la normativa de las instalaciones eléctricas.*

QUINTA.- *Dar traslado del acuerdo a la entidad interesada con indicación de los recursos procedentes, y plazos para su interposición.*

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 la entidad “Aqualique S.L.” licencia urbanística para proyecto de ejecución de instalación eléctrica denominado “Instalaciones de Línea de Media Tensión y Centro de Transformación para hotel en Pájara”, sito en la parcela D, del Polígono C-2 de “Cañada del Río” y visado de conformidad y calidad nº SCC-COIIICO-GC98885/01 del 18/06/2019 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias Oriental, de conformidad con los informes técnico y jurídico que obran en el expediente.

SEGUNDO.- 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 las personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.

Se hace constar que en virtud del artículo 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, 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.

TERCERO.- Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, presentación de la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

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

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

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

CUARTO.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse trámite de comunicación previa correspondiente a la primera ocupación de la instalación, aportando el Certificado Final de las Obras emitido por el técnico Director de Obra y la acreditación del cumplimiento de la normativa de las instalaciones eléctricas.

QUINTO.- Dar traslado del acuerdo a la entidad interesada con indicación de los recursos procedentes, y plazos para su interposición.

2.1.2.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DOS VIVIENDAS Y GARAJE TRAMITADO A INSTANCIA DE DON HANS W. KERN Y DON MICHAEL W. KERN. APROBACIÓN. LUM 9/2019.

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 se transcribe a continuación:

“INFORME TECNICO

OBRA MAYOR

SOLICITANTE: D. Hans Wolfgang Kern y Michael Kern.

ASUNTO: Solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de 2 viviendas y garaje en sótano.

SITUACION: Parcela catastral nº 3632036ES6033S0001TF y 3632035ES6033S0001LF situado en la calle Guanchinerfe Nº 4, y calle Mafasca Nº 3 en Morro Jable, T.M Pájara.

NORMATIVA MUNICIPAL DE APLICACIÓN: Ordenanza D-2.

NATURALEZA URBANISTICA DEL SUELO: Urbano – Residencial.

PRESUPUESTO: 160.000 E. + 90,15 (Tasa Alcantarillado).

REFERENCIA: 9/2019 L.U.M. viene del 7/93-LUM y 9/80-LUM.

FECHA: 30 de abril de 2020.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

El Técnico que suscribe, examinado el proyecto de referencia, en relación con la solicitud formulada, de fecha 27 de abril de 2020 (R.E. nº 4853), y de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación,

I N F O R M A:

Objeto

*La presente solicitud tiene por objeto la obtención de licencia urbanística para un proyecto de 2 viviendas y garaje en sótano, situado en la calle Guanchinerfe Nº 4, y calle Mafasca Nº 3 en Morro Jable, cuya promoción realiza el solicitante, de acuerdo con la documentación técnica redactada por el arquitecto Dña. Eva Gutiérrez Hernández, que se encuentra visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 31 de julio de 2019, **con reformado de proyecto visado el 20 de abril de 2020.***

Antecedentes

1.- Actualmente, a raíz de la anulación del TR del Plan General de Ordenación aprobado definitivamente el 16 de diciembre de 1998, se considera como vigente el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007.

2.- Por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 2 de diciembre de 1993 y 13 de marzo de 2001, se conceden licencias de ampliación de una vivienda existente cuyo expediente inicial era el 9/80-LUM. Por acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 26 de julio de 2001 se concede licencia de primera ocupación a la ampliación.

Consideraciones

1.- El documento presentado se trata de un proyecto de ejecución de dos viviendas unifamiliares, sobre un semisótano de garaje. **Se presenta documentación reformada que corrige y subsana la totalidad de las deficiencias indicadas en el informe técnico previo.** El proyecto se plantea sobre una parcela sobre la existe una vivienda unifamiliar que cuenta con licencia urbanística, que ha sido considerada adecuadamente.

2.- De acuerdo con las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General vigente, serán de aplicación, las siguientes condiciones:

- **Ordenanza de aplicación:** Ordenanza D-2.
- **Clasificación de suelo:** Urbano – Residencial.
- **Condiciones de edificación:**

- Condiciones de parcela:

· Parcela mínima:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
-------	----------	------------



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

500 m ²	1.579 m ² .	CUMPLE
--------------------	------------------------	--------

- Alineaciones y rasantes: CUMPLE.
- Línea de edificación: CUMPLE.

- Condiciones de posición de la edificación:

- Retranqueo frontal y trasero:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
3,00 m.	>3,00 m.	CUMPLE

- Separación de linderos:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
3,00 m.	>3,00 m.	CUMPLE

- Condiciones de ocupación:

- Ocupación máxima:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
50%	46,50 %	CUMPLE

- Ocupación bajo rasante:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Sótano y semisótano	sótano	CUMPLE

- Condiciones de aprovechamiento:

- Edificabilidad:

EDIFICABILIDAD	NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Sobre rasante existente		685 m ²	
Sobre rasante proyecto	Computa 100 %	128,05 m ²	CUMPLE
Sótano	No computa	209,30 m ²	CUMPLE
Edificabilidad total de la parcela	1.184,25 m ²	798,20 m ²	CUMPLE
Total construido obra nueva		337,35 m ²	

- Condiciones de forma:

- Altura de la línea de cornisa:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
6.50 m	6,20 m	CUMPLE

- Altura en plantas:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
2 plantas + sótano	1 plantas + semisótano	CUMPLE

- Altura libre:

ALTURA LIBRE	NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Planta Piso	2,50 < h < 2,80 m	2,80 m	CUMPLE



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

Planta Baja	$3,00 < h < 3,50$ m	2,50 m	CUMPLE
-------------	---------------------	--------	--------

- Condiciones higiénicas: CUMPLE.

- Condiciones estéticas:

- Salientes: CUMPLE.
- Vuelos: CUMPLE.

- Condiciones de uso:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Vivienda unifamiliar	Vivienda unifamiliar	CUMPLE

La tipología de proyecto es de vivienda unifamiliar, si bien los cuerpos edificados se han unido con elementos abiertos, respetando la tipología de la zona.

- Condiciones de Habitabilidad de las viviendas: CUMPLE.

3.- Se presenta declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación.

4.- Se presenta proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, firmado por el Ingeniero José Luis Camino Carmona, y visado por el Colegio de Ingenieros de Telecomunicación, con fecha 24 de abril de 2020. Dicho documento se considera suficiente para la concesión de licencia, siendo el técnico responsable de que las instalaciones proyectadas se ajusten a la normativa de aplicación.

5.- La parcela definida en proyecto no se corresponde con la parcelación catastral actual, por lo que deberá realizarse la correspondiente alteración catastral, por el procedimiento establecido, presentando los formularios adecuados ante la gerencia del catastro.

6.- No se localiza en la documentación presentada el Estudio de seguridad y salud, dicho documento es imprescindible para el inicio de las obras, pero no para la concesión de la licencia.

Conclusión

1.- El proyecto para el que se solicita la Licencia Urbanística, con el reformado presentado, se ajusta las Normas y Ordenanzas que le son de aplicación del Plan General de Ordenación vigente, y con las demás normas de obligado cumplimiento.

2.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto, desde esta oficina técnica se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión de licencia, condicionando la autorización de inicio de obras a la presentación de Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud de la obra y acreditación de la contratación de la dirección de la ejecución de la obra, así como de la coordinación de Seguridad y Salud, que no consta se haya aportado.

3.- 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 el



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

original del certificado final de obras firmado por el arquitecto director de la obra y cuanta documentación sea preceptiva y la siguiente:

- 1) Aportación de **informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua, respecto a la conexión ejecutada a la red de alcantarillado y depuración**. La conexión a estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Reglamento Reguladora de los Servicios Municipales de Abastecimiento de Agua y Depuración del Ayuntamiento de Pájara.
- 2) **Boletín y protocolo** de pruebas de la instalación de **telecomunicaciones** de la edificación debidamente sellado por la jefatura provincial de inspección de Telecomunicaciones.
- 3) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no se **complete o reponga la urbanización que los afecte** y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, canalizados bajo acera. Antes de la reposición de los pavimentos y bordillos de los frentes de la edificación deberá ponerse en contacto con la oficina técnica del Ayuntamiento para determinar el trazado y tratamiento de estas zonas de uso público.
- 4) Las **instalaciones en cubierta** no serán visibles desde el entorno.
- 5) Los **acabados** exteriores tendrán que adaptarse a las texturas y colores del entorno, preferiblemente el blanco.

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos pertinentes.”

“ANEXO INFORME

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

- Situación: Parcela catastral nº 3632036ES6033S0001TF y 3632035ES6033S0001LF situado en la calle Guanchinerfe Nº 4, y calle Mafasca Nº 3 en Morro Jable, T.M Pájara.
- Naturaleza urbanística del suelo objeto de actuación: Suelo Urbano. Residencial.
- Finalidad y uso de la construcción: proyecto básico y de ejecución de 2 viviendas y garaje en sótano.
- Altura: 2 plantas.
- Superficie edificada computable Sobre Rasante: 128,05 m²
- Superficie edificada no computable Bajo Rasante: 209,30 m²
- Superficie edificada total: 337,35
- Nº de habitantes: 4 habitantes.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

- *Fecha de caducidad de la licencia:*
- a) *INICIO: Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de **UN AÑO** a partir de la notificación de la resolución correspondiente.*

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, presentación de Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Saludo, acreditación de la contratación de arquitecto técnico para la dirección de la ejecución de las obras y coordinador de seguridad y salud, y la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

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

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

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

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

“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 tiene a bien emitir el siguiente

INFORME:

SOLICITANTE: D. Hans Wolfgang Kern y Michael Kern.

ASUNTO: Solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de 2 viviendas y garaje en sótano.

SITUACION: Parcela catastral nº 3632036ES6033S0001TF y 3632035ES6033S0001LF situado en la calle Guanchinerfe Nº 4, y calle Mafasca Nº 3 en Morro Jable, T.M Pájara.

REFERENCIA: 9/2019 LUM

NORMATIVA APLICABLE:

- *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (L4/17).*



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

- *Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.*
- *Planeamiento municipal.*
- *Demás normativa de ámbito insular, estatal o autonómico de concordante aplicación.*

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la petición de licencia de referencia 9/2019 L.U.M.

La solicitud se enmarca en los actos sujetos a licencia urbanística previstos en el art. 330.1.c de la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias que señala que están sujetas a previa licencia " Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.

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

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, de los que se extrae el siguiente:

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

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

- Admitida a trámite la solicitud, se 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.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

- Para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable a la solicitud, o, en su defecto, una vez transcurrido el plazo para su emisión, el órgano competente conferirá trámite de audiencia a la persona interesada, por un plazo de 15 días. En dicho trámite de audiencia la persona interesada tendrá acceso al expediente y podrá formular alegaciones, acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, a los efectos de ratificarse, desistir o solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

Podrá igualmente la administración, con anterioridad al trámite de audiencia, requerir a la persona solicitante, con suspensión del plazo para resolver, para la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, cuando se estime que concurren en dicho proyecto defectos o incumplimientos subsanables que darían lugar a la denegación de la solicitud. Tales defectos o incumplimientos deberán especificarse y numerarse en el requerimiento, omitiendo referencias genéricas o indeterminadas a los mismos. El plazo para la modificación o subsanación será el que se establezca en el requerimiento, sin poder exceder, en ningún caso, de tres meses, ampliable a solicitud de la persona interesada. Una vez cumplimentado el requerimiento por la persona interesada o transcurrido el plazo para ello, y emitido informe municipal al respecto, la administración conferirá a dicha persona, si así procede, el trámite de audiencia previsto en los apartados precedentes.

- Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de audiencia o transcurrido el plazo para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formalización 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.

Sobre el carácter positivo o negativo del mismo, rigen 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 4329/2019, de 5 de diciembre), de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación al art. 340 de la ley 4/2017, de 13 de julio.

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

QUINTA.- Según el artículo 347 de la ley 4/2017 y art. 20 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, sin perjuicio de los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto, 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, acordes con la duración previsible de las obras, cuando proceda. Cuando se trate de la realización de actuaciones edificatorias o constructivas, se deberá fijar un plazo inicial para su comienzo y otro para su conclusión que, en ningún caso, podrán exceder de cuatro años para el



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

comienzo ni de cuatro para su conclusión. De no establecerse plazo en la resolución de otorgamiento, serán de aplicación los señalados como máximos en el presente apartado.

Además la Resolución habrá de describir los requisitos que deberán cumplimentarse con carácter previo al inicio, durante la ejecución y a la finalización de la misma.

Igualmente se sujetará expresamente a todas las condiciones y requisitos que obran en los informes y autorizaciones sectoriales previas, los cuales son de conocimiento de la entidad interesada ya que han sido aportados por los propios interesados en el presente expediente.

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.

SEXTA.- Mediante solicitud presentada el 20 de febrero de 2020 (RE nº 2829), el interesado solicita el reconocimiento de la concesión por silencio administrativo, al haber transcurrido más de tres meses desde su petición inicial de licencia.

El artículo 344 de la L4/17, señala que El vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa facultará al interesado a considerar desestimada su solicitud en los siguientes supuestos:

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

Con carácter de normativa básica, la legislación estatal sobre suelo (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), en su artículo 11.4 establece que serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

“...Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.”

El vencimiento de los plazos establecidos para resolver, en los casos de silencio negativo, tiene el único efecto de facultar al interesado para deducir, en cualquier momento, el oportuno recurso frente a la inactividad declarativa de la Administración y no exime a esta de su deber de dictar resolución expresa sobre la petición formulada, la cual no está vinculada al sentido de los informes de conformidad que se hubieran emitido ni al sentido del silencio.

Siendo por tanto el silencio negativo procede resolver expresamente la presente solicitud de licencia, sin vinculación al sentido del silencio.

SÉPTIMA.- Marco Normativo.- 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



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

la resolución expresa o producción del silencio positivo. Es de aplicación la ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias Decreto 182/2018, de 26 de diciembre

Se considera como vigente el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007. (Ordenanza de aplicación: Ordenanza D-2.)

OCTAVA.- Obra informe elaborado por el Técnico municipal (Sr. Hernández Muñoz) de 30 de abril de 2020 en el que se concluye:

“1.- El proyecto para el que se solicita la Licencia Urbanística, con el reformado presentado, se ajusta las Normas y Ordenanzas que le son de aplicación del Plan General de Ordenación vigente, y con las demás normas de obligado cumplimiento.

2.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto, desde esta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE la concesión de licencia, condicionando la autorización de inicio de obras a la presentación de Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud de la obra y acreditación de la contratación de la dirección de la ejecución de la obra, así como de la coordinación de Seguridad y Salud, que no consta se haya aportado.

3.- 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 el original del certificado final de obras firmado por el arquitecto director de la obra y cuanta documentación sea preceptiva y la siguiente...”

Es de advertir que mediante RE nº5089, de 4 de mayo de 2020, se presenta Estudio Básico de Seguridad y Salud de la obra y acreditación de la contratación de la dirección de la ejecución de la obra, no así la coordinación de Seguridad y Salud.

CONCLUSIÓN

Visto cuanto antecede, se informa FAVORABLEMENTE la concesión de la presente licencia urbanística para un proyecto de 2 viviendas y garaje en sótano, situado en la calle Guanchinerfe Nº 4, y calle Mafasca Nº 3 en Morro Jable, cuya promoción realiza el solicitante, de acuerdo con la documentación técnica redactada por el arquitecto Dña. Eva Gutiérrez Hernández, que se encuentra visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 31 de julio de 2019, con reformado de proyecto visado el 20 de abril de 2020, condicionando la autorización de inicio de obras a la presentación de la acreditación de la contratación de la coordinación de Seguridad y Salud, que no consta se haya aportado.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero: Conceder a D. Hans Wolfgang Kern y Michael Ker licencia urbanística para la ejecución del proyecto de 2 viviendas y garaje en sótano, situado en la calle Guanchinerfe Nº 4, y calle Mafasca Nº 3 en Morro Jable, cuya promoción realiza el solicitante, de acuerdo con la documentación técnica redactada por el arquitecto Dña. Eva Gutiérrez Hernández, de conformidad con los informes técnico y jurídico que obran



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

en el expediente y según los datos resumen del proyecto que figuran en el Anexo del informe técnico.

Segundo: Se hace constar que en virtud del Art 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, 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.

Tercero: Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

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

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

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

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

Cuarto: Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable aprobado, 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.*
- Aportación de informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua, respecto a la conexión ejecutada a la red de alcantarillado y depuración. La conexión a estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Reglamento Reguladora de los Servicios Municipales de Abastecimiento de Agua y Depuración del Ayuntamiento de Pájara.*
- Boletín y protocolo de pruebas de la instalación de telecomunicaciones de la edificación debidamente sellado por la jefatura provincial de inspección de Telecomunicaciones.*



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

- *No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no se complete o reponga la urbanización que los afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, canalizados bajo acera. Antes de la reposición de los pavimentos y bordillos de los frentes de la edificación deberá ponerse en contacto con la oficina técnica del Ayuntamiento para determinar el trazado y tratamiento de estas zonas de uso público.*
- *Las instalaciones en cubierta no serán visibles desde el entorno.*
- *Los acabados exteriores tendrán que adaptarse a las texturas y colores del entorno, preferiblemente el blanco*

Quinto: *Notificar el presente acuerdo al interesado dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, con indicación de si pone fin o no a la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, en su caso, en vía administrativa y judicial, el órgano ante el que hubieran de presentarse y el plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente.*

Tal es mi informe el cual someto a cualquier otro 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. Hans Wolfgang Kern y Michael Kern licencia urbanística para la ejecución del proyecto de 2 viviendas y garaje en sótano, situado en la calle Guanchinerfe Nº 4, y calle Mafasca Nº 3 en Morro Jable, cuya promoción realiza los solicitantes, de acuerdo con la documentación técnica redactada por el arquitecto Dña. Eva Gutiérrez Hernández, de conformidad con los informes técnico y jurídico que obran en el expediente y según los datos resumen del proyecto que figuran en el Anexo del informe técnico.

SEGUNDO: Se hace constar que en virtud del Art 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, 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.

TERCERO: Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, presentación de la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

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

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

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

CUARTO: Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable aprobado, 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.
- Aportación de informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua, respecto a la conexión ejecutada a la red de alcantarillado y depuración. La conexión a estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Reglamento Reguladora de los Servicios Municipales de Abastecimiento de Agua y Depuración del Ayuntamiento de Pájara.
- Boletín y protocolo de pruebas de la instalación de telecomunicaciones de la edificación debidamente sellado por la jefatura provincial de inspección de Telecomunicaciones.
- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no se complete o reponga la urbanización que los afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, canalizados bajo acera. Antes de la reposición de los pavimentos y bordillos de los frentes de la edificación deberá ponerse en contacto con la oficina técnica del Ayuntamiento para determinar el trazado y tratamiento de estas zonas de uso público.
- Las instalaciones en cubierta no serán visibles desde el entorno.
- Los acabados exteriores tendrán que adaptarse a las texturas y colores del entorno, preferiblemente el blanco

QUINTO: Notificar el presente acuerdo a los interesados dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, con indicación de si pone fin o no a la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, en su caso, en vía administrativa y judicial, el órgano ante el que hubieran de presentarse y el plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

2.1.3.- LICENCIA URBANÍSTICA (LUM 32/95) PARA PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE ZONAS COMUNES EN EL ESTABLECIMIENTO HOTELERO HOTEL IBEROSTAR FUERTEVENTURA PALACE, SOLICITADA POR LA ENTIDAD MERCANTIL HOTELES MAR CANARIO, S.A. APROBACIÓN. (292/2018).

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 se transcribe a continuación:

“INFORME TECNICO

(ANEXO al informe emitido el 7 de febrero de 2020)

SOLICITANTE: Hoteles Mar Canario, SA.

ASUNTO: Solicitud de licencia urbanística al Proyecto Básico de Reforma y Ampliación de Zonas Comunes en el establecimiento hotelero “Hotel Iberostar Fuerteventura Palace”.

SITUACION: Parcela P-3 del polígono C-5 del APD-1 “Las Gaviotas”, T.M. Pájara.

NORMATIVA MUNICIPAL DE APLICACIÓN: Ordenanza Semi-intensiva.

NATURALEZA URBANISTICA DEL SUELO: Urbano – Residencial - Turístico.

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL: 1.035.000,00euros.

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL TOTAL CORREGIDO:

- Edificación obra nueva (ampliación) SR: $271,16 \text{ m}^2 \times 963 \text{ Euros/m}^2 = 261.127,08 \text{ €}$
- Obras de Reforma SR: $2.411,99 \text{ m}^2 \times 482 \text{ Euros/m}^2 = 1.162.579,10 \text{ €}$

TOTAL **1.423.706,10 €**

SUPERFICIE AFECTADA POR LAS OBRAS:

- Obra nueva sobre rasante (nivel 8): $8,20 \text{ m}^2$
- Obra nueva sobre rasante (nivel 7): $91,60 \text{ m}^2$
- Obra de reforma sobre rasante (nivel 7): $594,50 \text{ m}^2$
- Obra de reforma sobre rasante (nivel 6): $1.327,84 \text{ m}^2$
- Obra de reforma sobre rasante (nivel 5): $489,65 \text{ m}^2$

REFERENCIA: 32/1995 L.U.M.

FECHA: 6 de abril de 2020

El Técnico que suscribe, examinado el proyecto de referencia, en relación con la solicitudes formuladas por Hoteles Mar Canario, SA., de fechas 11 de abril de 2018 (R.E. nº 2018/3.293) y de fecha 27 de enero de 2020 (R.E. nº 2020/1.272), y acuerdo con la normativa urbanística de aplicación,



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

INFORMA:

Objeto

El presente informe tiene por objeto el aclarar y complementar lo manifestado en el anterior informe emitido por el técnico que suscribe el pasado 7 de febrero de 2020, en el sentido de la necesidad o no de requerir al Cabildo Insular la Autorización Previa de Turismo para llevar a cabo las obras solicitadas.

Consideraciones

En el informe anterior, emitido el pasado 7 de febrero, se hacía mención a que no se aportaba la autorización previa de la Consejería de Turismo del Cabildo, y se matizaba que, en casos similares se había informado por parte el Cabildo que, al ser obras no significativas dentro del conjunto del edificio, que además no alteraban el número de plazas alojativas y que, además mejoraban la oferta turística del establecimiento, consideraba la innecesariedad de emitir una autorización previa de Turismo.

Para ahondar en esta aclaración, se modifica el apartado tercero de las CONSIDERACIONES del anterior informe de 7 de febrero, que queda literalmente como sigue,

*3.- No se aporta **autorización de la Consejería de Turismo del Cabildo Insular** para la realización de las obras, aunque en casos similares, dado el carácter de las obras, en la que no hay aumento del número de camas en el establecimiento, dicha Consejería no ha considerado necesaria dicha autorización, siempre que las obras no afecten a la infraestructuras ni al sistema de explotación del hotel, a efectos del cumplimiento de la Ley 7/1995 y 5/1999, de 15 de marzo, de Ordenación del Turismo de Canarias. De hecho, en resolución del Consejero Delegado de Turismo del Cabildo Insular de fecha 9 de noviembre de 2017, ante la solicitud de llevar a cabo la construcción de un restaurante panorámico en la cubierta de este mismo complejo hotelero, se concluyó que el proyecto básico de restaurante panorámico en el Hotel Iberostar Palace Fuerteventura, al no tener cambio de uso, ni cambio de categoría, ni de la modalidad de la instalación autorizada, y que además, al no existir alteraciones en la composición general exterior del edificio y proponiendo dotar al edificio de una mejor oferta turística, es por lo que considera las obras como **no significativas** y por tanto no requieren de una autorización previa de Turismo.*

En este caso se puede considerar que la obra planteada en la solicitud de ampliación de las zonas comunes, cumple con este requisito, por lo que no sería necesario solicitar una nueva autorización previa de Turismo, ya que la contestación por parte del Cabildo Insular sería en similares términos a los manifestados en la Resolución de 9 de noviembre de 2017.

El resto del contenido del informe emitido el pasado 7 de febrero por el técnico que suscribe, se mantiene tal cual, con la reiteración de las conclusiones.

Conclusión

1.- El Proyecto Básico de Reforma y Ampliación de Zonas Comunes en el establecimiento hotelero "HOTEL IBEROSTAR FUERTEVENTURA PALACE", se



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

encuentra completo respecto a los contenidos que le son propios a un Proyecto Básico, por lo que se informa **FAVORABLEMENTE** en relación al otorgamiento de la Licencia Urbanística la Proyecto Básico.

2.- El proyecto presentado es básico, y por tanto, **no apto** para la realización de las obras, por lo que previamente a la autorización para su inicio, deberá ser presentado **proyecto de ejecución, que sea fiel reflejo del Básico presentado**, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes.

3.- Junto al Proyecto de Ejecución que se presente para autoirzar el inicio de las obras, 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.

Lo que comunico para su debido conocimiento y efecto.”

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

“M^a. Sonia Ruano Domínguez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara tiene a bien emitir el siguiente

INFORME:

- **REFERENCIA:** 32/1995 LUM

- **ASUNTO:** Informe complementario al suscrito el 7 de abril de 2020 en relación con la solicitud de Licencia Urbanística para llevar a cabo las obras descritas en el proyecto básico de reforma y ampliación de Zonas Comunes en el establecimiento hotelero “Hotel Iberostar Fuerteventura Palace”.

- **SITUACIÓN:** Parcela P-3 del Polígono C-5 de APD – 1 Las Gaviotas T.M. Pájara.

- **SOLICITANTE:** Representación de Hoteles Mar Canario.

- **NORMATIVA APLICABLE:**

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.
- Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias modificada por la Ley 14/2009 de 30 de diciembre.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias
- Planeamiento municipal y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante aplicación

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

PRIMERA.- *El presente informe tiene por objeto el complementar lo manifestado en el anterior informe jurídico emitido por quien suscribe el pasado 25 de marzo de 2020 en el sentido determinar la necesidad o no de requerir al Cabildo Insular la Autorización Previa de Turismo para llevar a cabo las obras solicitadas por la entidad mercantil “Hoteles Mar Canario” en las zonas comunes del establecimiento hotelero “Hotel Iberostar Fuerteventura Palace” sito en la parcela P-3 del Polígono C-5 del APD 1, Las Gaviotas.*

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.

SEGUNDA.- *De conformidad con el artículo 331 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, están sujetas a previa licencia urbanística municipal las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.*

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.- *El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia urbanística se establece en el artículo 14 y siguientes del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre:*

A. El procedimiento para el otorgamiento de la licencia se iniciará mediante solicitud del promotor de la obra, instalación o uso del suelo acompañada de los documentos requeridos por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando fuere exigible, de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable y de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación.

B. Acreditada la aportación de los documentos, se acordará la admisión de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción.

C. 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.

D. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al Alcalde, órgano competente para resolver de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local.

E. La resolución adoptada se notificará a los interesados con indicación de los recursos pertinentes.

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

Durante dicho plazo, los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de señalar las alineaciones y rasantes. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.

CUARTA.- *Obra en el expediente (32/95 LUM) escrito emitido por la Consejería de Turismo del Cabildo Insular en el Hotel que hoy nos ocupa de fecha 9 de noviembre de 2017 relativa a la solicitud de licencia para la ejecución de un restaurante panorámico en el citado establecimiento. En dicha autorización se expresaba literalmente:*

“CONCLUSIONES:

De acuerdo con la documentación que obra en mi poder y una vez analizada esta se concluye que el proyecto básico restaurante panorámico hotel “Iberostar Palace Fuerteventura”, no implican desde el punto de vista de la legislación turística canaria, ningún cambio de uso, ni cambio de categoría, ni modalidad de la instalación autorizada.

*Igualmente, no existe alteraciones de la configuración arquitectónica del edificio, entendiéndose por tales que la alteración parcial que produce la obra planteada **no produce variación esencial de la composición general exterior del edificio**, sin embargo la obra dotará al edificio de una mejor oferta turística y considerándose que la misma como modificaciones NO SIGNIFICATIVAS.”*

QUINTA.- *Obra en el expediente informe técnico complementario y favorable al otorgamiento de la licencia emitido el 6 de abril de 2020 en el que se aclara lo siguiente:*

“Consideraciones:

*(...) De hecho, en resolución del Consejero Delegado de Turismo del Cabildo Insular de fecha 9 de noviembre de 2017, ante la solicitud de llevar a cabo la construcción de un restaurante panorámico en la cubierta de este mismo complejo hotelero, se concluyó que el proyecto básico de restaurante panorámico en el Hotel Iberostar Palace Fuerteventura, al no tener cambio de uso, ni cambio de categoría, ni de la modalidad de la instalación autorizada, y que además, **al no existir alteraciones en la composición general exterior del edificio** y proponiendo dotar al edificio de*



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

una mejor oferta turística, es por lo que considera las obras como **no significativas y por tanto no requieren de una autorización previa de Turismo.**

En este caso se puede considerar que la obra planteada en la solicitud de ampliación de las zonas comunes, cumple con este requisito, por lo que no sería necesario solicitar una nueva autorización previa de Turismo, ya que la contestación por parte del Cabildo Insular sería en similares términos a los manifestados en la Resolución de 9 de noviembre de 2017.

El resto del contenido del informe emitido el pasado 7 de febrero por el técnico que suscribe, se mantiene tal cual, con la reiteración de las conclusiones.”

Se evidencia que pese a la existencia de una ampliación en las zonas comunes del Hotel, por la Consejería de Turismo del Cabildo de Fuerteventura en escrito de fecha 9 de noviembre de 2017, no se estimó necesaria la autorización previa de turismo al no existir alteraciones en la composición general exterior del edificio, supuesto similar al que hoy nos corresponde informar, además de no suponer un cambio de uso, ni de categoría, ni de la modalidad de la instalación autorizada.

La Consejería de Turismo en el citado escrito estimó dichas obras como no significativas y al encontrarnos en un supuesto idéntico sería reiterativo solicitar autorización previa de turismo ante el mismo supuesto toda vez que se pone de manifiesto en el informe técnico municipal de 6 de abril del presente que la ampliación a llevar a cabo en las zonas comunes no producen variación esencial de la composición general exterior del edificio (además de no suponer un cambio de uso, ni categoría, ni de la modalidad de la instalación autorizada).

Por tanto, se concluye que en el presente supuesto no sería necesario requerir a la entidad interesada la autorización previa de turismo.

SEXTA.- Toda licencia urbanística deberá establecer un plazo inicial de vigencia para la realización de la actuación que en la misma se legitima, salvo que, por la naturaleza de dicha actuación o por su proyección sobre usos definitivos, la licencia deba tener una vigencia permanente o indefinida en el tiempo. Los plazos se computarán de conformidad con lo establecido en el artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

SÉPTIMA.- 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.

OCTAVA.- 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 mediante Decreto 4329/2019, de 5 de diciembre (BOP nº 149 de 11 de diciembre de 2019) de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

PRIMERA.- *Conceder licencia urbanística para proyecto básico de reforma y ampliación de zonas comunes en el establecimiento hotelero “HOTEL IBEROSTAR FUERTEVENTURA PALACE”, situado en la Parcela P-3 del Polígono C-5 del APD-1 Las Gaviotas, solicitado por la representación de Hoteles Mar Canario, haciendo constar que el proyecto básico autorizado no es apto para llevar a cabo la realización de las obras, por lo que debe presentarse proyecto de ejecución que sea fiel reflejo del Básico presentado debidamente visado por el colegio profesional correspondiente.*

SEGUNDA.- *El otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminedar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de las personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.*

Se hace constar que en virtud del artículo 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, 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.

TERCERA.- *Dar traslado del acuerdo a la entidad interesada con indicación de los recursos procedentes y plazos para su interposición.*

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

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:

PRIMERA.- Conceder licencia urbanística para proyecto básico de reforma y ampliación de zonas comunes en el establecimiento hotelero “HOTEL IBEROSTAR FUERTEVENTURA PALACE”, situado en la Parcela P-3 del Polígono C-5 del APD-1 Las Gaviotas, solicitado por la representación de Hoteles Mar Canario, haciendo constar que el proyecto básico autorizado no es apto para llevar a cabo la realización de las obras, por lo que debe presentarse proyecto de ejecución que sea fiel reflejo del Básico presentado debidamente visado por el colegio profesional correspondiente.

SEGUNDA.- El otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminedar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de las personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.

Se hace constar que en virtud del artículo 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, 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.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

TERCERA.- Dar traslado del acuerdo a la entidad interesada con indicación de los recursos procedentes y plazos para su interposición.

2.1.4.- LICENCIA URBANÍSTICA (LUM 66/2000) PARA PROYECTO DE REFORMA DE PISCINA EXISTENTE EN SPLASH DEL HOTEL JANDÍA MAR, TRAMITADO A INSTANCIA DE LA ENTIDAD MERCANTIL BARCELÓ EXPLOTACIONES HOTELERAS CANARIAS, S.L. APROBACIÓN (539/2016).

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 se transcribe a continuación:

“INFORME TÉCNICO

OBRA MAYOR

SOLICITANTE: *Barceló Explotaciones Hoteleras Canarias, S.L*

ASUNTO: *Licencia de obras para “Proyecto de reforma de piscina existente en splash”*

SITUACION: *Hotel “Jandía Mar”, sito en la Avenida del Quijote nº 2 de la Urbanización “Playas del Jable”*

NATURALEZA URBANISTICA DEL SUELO: *Urbanizable- Residencial – Turístico.*

NORMATIVA DE APLICACIÓN: *Ordenanza F1-5.*

REFERENCIA: *66/2000 LUM*

BASE IMPONIBLE DE LIQUIDACIÓN: *18.697,14€*

El Técnico que suscribe, examinada la documentación obrante en esta Oficina Técnica, en relación a la solicitud formulada con fecha 01 de junio de 2016, que cuenta con Registro de Entrada nº 5346/2016, y providencia de 23/04 de 2020 y de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación,

INFORMA:

Objeto

El presente informe tiene por objeto evaluar técnicamente la posibilidad de otorgar licencia de obras para proyecto de reforma de piscina existente en una zona acuática de splashpark en el hotel Barceló Jandía Mar.

Antecedentes

1.- Se aporta proyecto redactado por Gesarq estudio de arquitectura S.L.P. firmado con fecha 26 de mayo de 2016.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

Consideraciones.

1.- Se trata de obras de sencillez técnica que no suponen un incremento de aprovechamiento. Debido a la anulación del Plan General conforme al que se desarrolló el Plan Parcial SUP- 5 "Playas del Jable", el inmueble se haya en situación legal de consolidación.

Art. 159.a) Situación legal de consolidación: Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones que resulten disconformes, aunque no incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad.

Las obras consisten en la demolición de una pequeña piscina existente y la instalación en su lugar de una serie de juegos acuáticos de chorro de agua.

Se considera que obras como las que nos ocupan son admisibles en situación legal de consolidación, conforme a lo indicado en el art. 160.a de la Ley del Suelo de Canarias:

Con carácter general se admitirán cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del nuevo planeamiento

2.- Al respecto de la necesidad de autorización previa de turismo, considero que no es exigible conforme a lo indicado en la disposición transitoria tercera de la 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:

En tanto no se adapten a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, los planes insulares de ordenación de las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife y, en particular, establezcan la exigencia o no de autorización administrativa previa insular con carácter excepcional en los casos de renovación, tal y como se regula en los números 1 y 3 del artículo cuatro de la ley, **queda sujeta a autorización administrativa previa del correspondiente Cabildo toda renovación que, conforme al artículo 10 de la misma, permita la materialización de plazas alojativas adicionales en un número que supere el 33 % de las preexistentes.**

De su lectura se desprende que aquella renovación de instalaciones hoteleras que no permita la materialización de plazas alojativas adicionales en un número que supere el 33 % de las preexistentes no estará sujeta a autorización previa.

En el caso que nos ocupa se trata de una mejora de las zonas comunes, mediante la inclusión de nuevas actividades acuáticas para uso del hotel, sin ampliación de plazas alojativas.

3.- Para la puesta en funcionamiento de la instalación deberá aportar la correspondiente autorización sanitaria.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

Conclusiones

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

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos pertinentes.”

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

“M^a. Sonia Ruano Domínguez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara tiene a bien emitir el siguiente

INFORME:

- **REFERENCIA:** 66/2000 LUM.

- **ASUNTO:** Solicitud de Licencia Urbanística para llevar a cabo las obras descritas en el proyecto de reforma de piscina existente en una zona acuática de splashpark en el Hotel Jandía Mar.

- **SITUACIÓN:** Avenida del Quijote nº 2 de la Urbanización “Playas de Jable” T.M. Pájara.

- **SOLICITANTE:** Barceló Explotaciones Hoteleras Canarias S.L.

- **NORMATIVA APLICABLE:**

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.
- Ley 2/2013, de 29 de marzo, de Renovación y Modificación Turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril.
- Planeamiento municipal y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante aplicación

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias en relación con el expediente iniciado por la entidad mercantil “Barceló Explotaciones Hoteleras Canarias S.L.” el 1 de julio de 2016 que cuenta con registro de entrada nº 5346/2016 y providencia solicitando informe jurídico el 12 de mayo de 2020, cuyo objeto es la solicitud de licencia urbanística para proyecto de reforma de piscina existente en una zona acuática de splashpark en el Hotel Jandía Mar.

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.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

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 331 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, están sujetas a previa licencia urbanística municipal las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.*

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.- *El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia urbanística se establece en el artículo 14 y siguientes del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre:*

“A. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud de la persona interesada en la actuación urbanística, acompañada de los documentos requeridos por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando fuere exigible, de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable y de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación.

B. Acreditada la aportación de los documentos y verificado el cumplimiento de los requisitos formales exigidos, se acordará la admisión a trámite de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción.

C. 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.

D. 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, con suspensión del plazo para resolver, la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, 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.

E. Una vez instruido el expediente y, 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 que podrán consistir en:



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

c) Solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

F. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones 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 Alcalde, órgano competente para resolver de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local.

G. La resolución adoptada se notificará a los interesados con indicación de los recursos pertinentes.”

CUARTA.- Obra en el expediente informe técnico FAVORABLE al otorgamiento de la licencia emitido el 23 de abril de 2020 por el Arquitecto Municipal Sr. García Alcolea y en el mismo se considera lo siguiente:

“1.- Se trata de obras de sencillez técnica que no suponen un incremento de aprovechamiento. Debido a la anulación del Plan General conforme al que se desarrolló el Plan Parcial SUP-5 “Playas del Jable” el inmueble se haya en situación legal de consolidación.

(...)

Las obras consisten en la demolición de una pequeña piscina existente y la instalación en su lugar de una serie de juegos acuáticos de chorro de agua

Se considera que obras como las que nos ocupan son admisibles en situación legal de consolidación, conforme a lo indicado en el art. 160 a de la Ley del Suelo de Canarias

2.- Al respecto de la necesidad de autorización previa de turismo, considero que no es exigible conforme a lo indicado en la disposición transitoria tercera de la Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de Renovación y Modernización Turística de Canaria:

(...) En tanto no se adapten a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, los planes insulares de ordenación de las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife y, en particular, establezcan la exigencia o no de autorización administrativa previa insular con carácter excepcional en los casos de renovación, tal y como se regula en los números 1 y 3 del artículo cuatro de la ley, queda sujeta a autorización administrativa previa del correspondiente Cabildo toda renovación que, conforme al artículo 10 de la misma, permita la materialización de plazas alojativas adicionales en un número que supere el 33% de las preexistentes (...).

De su lectura se desprende que aquella renovación de instalaciones hoteleras que no permita la materialización de plazas alojativas adicionales en un número que supere el 33% de las preexistentes no estará sujeta a autorización previa.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

En el caso que no ocupa se trata de una mejora de zonas comunes, mediante la inclusión de nuevas actividades acuáticas para uso de hotel sin ampliación de plazas alojativas.

3.- Para la puesta en funcionamiento de la instalación deberá aportar la correspondiente autorización sanitaria.

Conclusiones.

1.- El proyecto para el que se solicita la licencia Urbanística cumple con la normativa urbanística por lo que se informa favorablemente.”

QUINTA.- *Toda licencia urbanística deberá establecer un plazo inicial de vigencia para la realización de la actuación que en la misma se legitima, salvo que, por la naturaleza de dicha actuación o por su proyección sobre usos definitivos, la licencia deba tener una vigencia permanente o indefinida en el tiempo. Los plazos se computarán de conformidad con lo establecido en el artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.*

SEXTA.- *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.*

SÉPTIMA.- *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 mediante Decreto 4329/2019, de 5 de diciembre (BOP nº 149 de 11 de diciembre de 2019) de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.*

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERA.- *Conceder a la entidad “Barceló Explotaciones Hoteleras Canarias S.L.” licencia urbanística para ejecutar las obras descritas en el proyecto de reforma de piscina existente en una zona acuática de splashpark en el Hotel Barceló Jandía Mar, sito en la Avenida del Quijote nº 2 de la Urbanización Playas del Jable, de conformidad con los informes técnico y jurídico que obran en el expediente.*

SEGUNDA.- *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 las personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.*

Se hace constar que en virtud del artículo 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, 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.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

TERCERA.- *Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente.*

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

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

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

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

CUARTA.- *Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable aprobado. Asimismo, se advierte que para la puesta en funcionamiento de la instalación se deberá aportar la correspondiente autorización sanitaria.*

QUINTA.- *Dar traslado del acuerdo a la entidad interesada con indicación de los recursos procedentes, y plazos para su interposición.*

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 la entidad “Barceló Explotaciones Hoteleras Canarias S.L.” licencia urbanística para ejecutar las obras descritas en el proyecto de reforma de piscina existente en una zona acuática de splashpark en el Hotel Barceló Jandía Mar, sito en la Avenida del Quijote nº 2 de la Urbanización Playas del Jable, de conformidad con los informes técnico y jurídico que obran en el expediente.

SEGUNDO.- 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 las personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

Se hace constar que en virtud del artículo 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, 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.

TERCERO.- Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

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

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

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

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 explice los motivos que la justifican.

CUARTO.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable aprobado. Asimismo, se advierte que para la puesta en funcionamiento de la instalación se deberá aportar la correspondiente autorización sanitaria.

QUINTO.- Dar traslado del acuerdo a la entidad interesada con indicación de los recursos procedentes, y plazos para su interposición.

2.2.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

2.2.1.- CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CABILDO DE FUERTEVENTURA Y EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA PARA LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO EDUCATIVO BECAS DE FORMACIÓN PRÁCTICA 2020. APROBACIÓN. (CVC 2/2020)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, la Propuesta de la Concejalía Delegada, que se transcribe a continuación:

*“**Evangelina Sánchez Díaz**, en mi condición de Concejala Delegada de Educación, y con referencia al Convenio de Colaboración a suscribir entre el Excmo.*



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

*Cabildo Insular de Fuerteventura y esta Corporación Local para la realización del proyecto educativo “**Becas de Formación Práctica 2020**”, emito la siguiente,*

MEMORIA PROPUESTA DE LA CONCEJALA DELEGADA DE EDUCACIÓN

I.- ANTECEDENTES.-

1.- Con fecha 29 de junio de de 2020 (R.E. nº 8124/2020), se recibe notificación de la Resolución número CAB/2020/2678, comunicando a esta Corporación que por la Sra. Consejera Delegada en materia de Educación, Empleo y Juventud, 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 2020”, atendiendo al texto de las Bases de Formación Práctica para estudiantes de la isla de Fuerteventura, aprobadas por el Pleno Insular de la Corporación, en sesión ordinaria de fecha 29 de noviembre de 2019, y publicadas en el BOP Las Palmas con núm. 10, de fecha 22 de enero de 2020.

Se adjunta a dicha notificación, -ANEXO I-, el “Convenio de Colaboración entre Excmo. Cabildo de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara para la realización del proyecto educativo de formación prácticas 2020”.

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 2020”.

I.- ANTECEDENTES.-



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

I.- En fecha 29 de junio de de 2020 (R.E. nº 8124/2020), se recibe notificación de la Resolución número CAB/2020/2678, comunicando a esta Corporación que por la Sra. Consejera Delegada en materia de Educación, Empleo y Juventud, 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 2020”, atendiendo al texto de las Bases de Formación Práctica para estudiantes de la isla de Fuerteventura, aprobadas por el Pleno Insular de la Corporación, en sesión ordinaria de fecha 29 de noviembre de 2019, y publicadas en el BOP Las Palmas con núm. 10, de fecha 22 de enero de 2020.

Se adjunta a dicha notificación, -ANEXO I-, el “Convenio de Colaboración entre el Excmo. Cabildo de Fuerteventura y el Ayuntamiento de Pájara para la realización del Proyecto educativo de formación prácticas 2020.

II.-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.
- Ley 14/1990, de 26 de julio de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas Canarias.
- Ley 8/2015, de 1 de abril de Cabildos Insulares.
- 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.

III.-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 LRBRL. 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



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

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*



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

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.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

-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 2020”, 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 2020” en los términos en que obran en el expediente.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

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 Concejalia 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 2020”.

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 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.- 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 2020”.

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

TERCERO.- Trasladar el presente acuerdo 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.

2.3.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.

2.3.1.- ESTABLECIMIENTO DEL ORDEN JURÍDICO VULNERADO INCOADO EN CONTRA DE LAS SOCIEDADES CALMA ESMERALDA, S.L.U. Y EXPLOTACIONES TURÍSTICAS FUERTEVENTURA, S.L.U. CADUCIDAD (DU 83/2015)



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe del Técnico de Administración General, que se transcribe a continuación:

“Ignacio Adolfo Medina Manrique, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, en el marco del Procedimiento de Restablecimiento del orden jurídico vulnerado 83/2015/DU, incoado mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia nº 2675/2019, de 30 de julio, y para su constancia en dicho expediente, emito el siguiente

INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

I.- ANTECEDENTES.-

I.-En fecha 4 de enero de 2012 por la Policía local de Pájara se emite Informe mediante el que se expone que por “la entidad mercantil “Risco del Gato Playa, S.L. se ha procedido a la ejecución de obras consistentes en la ejecución de 29 villas patio en la parcela nº5 del Polígono de actuación PA-11 “Ampliación de Costa Calma” (T.M. de Pájara), encontrándose 15 villas terminadas, 10 en estructura y 4 villas en su cimentación”.

II.- En fecha 25 de septiembre de 2015 (R.E. nº 8252) se presenta por D. José Ignacio Naya Monje, actuando en calidad de presidente de la Comunidad de Propietarios de la Comunidad de Propietarios “36 Villas Patio” se viene a denunciar el incumplimiento de la separación de linderos de las obras de construcción en la parcela colindante a dicha urbanización por parte de la constructora de las 29 villas patio de la Parcela 5 del PA-11 de Costa Calma, lo que se vendría haciendo, según exponen, en contra de la Licencia tramitada, según se le habría ya expuesto a dicha constructora a través de varias notificaciones.

III.-Por el Arquitecto Técnico Municipal, Sr. Hernández Suárez, respecto de las obras con licencia 92/2000/LUM, se redacta Informe Técnico que viene a concluir literalmente lo siguiente:

“1ª).- Se ha cometido una infracción de carácter grave, por haberse realizado obras en las zonas de retranqueo, contraviniendo la licencia urbanística otorgada, situada en la parcela 5 del Polígono de Actuación PA-11, de Costa Calma, que figura en el antecedente 2º, con gran repercusión en el ambiente urbano, rural y natural.

2ª).- Se deberá ordenar la suspensión y, en su caso, el precinto, de las obras realizadas en la franja perimetral de retranqueo, de tres metros de ancho, desde el lindero de la parcela, por los siguientes motivos:

a).- Por no haberse presentado el proyecto reformado exigido en la licencia urbanística, que figura en el antecedente 2º.

b).- Por haberse realizado obras en la zona de retranqueo, contraviniendo la licencia otorgada.

3ª).- Las obras en las zonas de retranqueo citadas, no son legalizables, por estar en curso de ejecución, y haberse realizado contraviniendo la licencia urbanística otorgada.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

Por tanto, el restablecimiento del orden jurídico urbanístico perturbado tendrá lugar mediante la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, para lo cual se dará, dos meses para instar su demolición, adjuntando el proyecto reformado, indicado en el antecedente 2º.

El incumplimiento voluntario y culpable de la orden de restauración de la legalidad por el interesado en el plazo fijado al efecto determinará la obligación de incoar el procedimiento sancionador por parte del órgano administrativo competente.

4ª).- La Administración podrá adoptar válidamente las medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, por estar las obras en curso de ejecución”.

IV.- Con fecha 12 de abril de 2017 (R.E. nº 260), la representación de la entidad mercantil “Calma Esmeralda, S.L.U.” presentó “Declaración Responsable” que documentaba la primera ocupación de 22 de las 29 villas-patios que ésta promovía en la parcela 5 del PA-11 “Ampliación de Costa Calma” al amparo de la Licencia Urbanística 92/2000 L.U.M.

V.- El día 17 de mayo de 2019 (R.E. nº 6964) se presenta por la Comunidad de Propietarios “Residencial Villas Patio” escrito donde, entre otras cuestiones, interesa “que se incoe nuevo procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística según lo previsto en el artículo 352 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias”.

VI.- En fecha 29 de mayo de 2019 por la Policía Local se informa al respecto de que las obras de construcción promovidas por “Calma Esmeralda, S.L.U.” se estaban llevando a cabo por mercantil “Explotaciones Turísticas Fuerteventura, S.L.” como constructora de éstas.

VII.- Por la Jefatura de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica Municipal, en fecha 30 de julio se emite Informe en el que se establece que ante la posible existencia de actuaciones ilegales en la parcela nº 5 del Polígono de Actuación PA-11 “Ampliación de Costa Calma” (TM Pájara), las cuales se han identificado como obras de edificación de 7 villas-patio restantes de un proyecto global de 29 villas-patio, se están realizando contraviniendo las condiciones legítimas establecidas en la Licencia Urbanística 92/2000 L.U.M.y una vez estudiado el planeamiento urbanístico y la legislación sobre la materia por los Servicios Técnicos Municipales, éstos las determinan no compatibles con el ordenamiento urbanístico y la ordenación urbanística, por lo que se propone la incoación de expediente para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, de la que se presumen responsables a las entidades mercantiles “Calma Esmeralda, S.L.U.” (Promotora) y “Explotaciones Turísticas Fuerteventura, S.L.U.” (Constructora).

VIII.- Mediante Decreto de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Planeamiento y Planificación y Desarrollo se incoa expediente para la adopción de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbadosobre las obras mencionadas, pues una vez estudiado el planeamiento urbanístico y la legislación sobre la materia por los Servicios Técnicos Municipales, éstos las han determinado como no compatibles con el ordenamiento urbanístico.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

IX.- Con R.E. nº 13389/2019, de 25 de septiembre se recibe escrito de alegaciones presentado por D. Juan Carlos Giménez Staudt, en nombre y representación de la entidad mercantil “Calma Esmeralda, S.L.”, instando como cuestión principal el archivo del expediente “toda vez que la actuación ejecutada con relación a las rampas de acceso en la franja perimetral de retranqueos y linderos es conforme con la legalidad urbanística, estando pendiente de presentar el oportuno expediente complementario y la correspondiente solicitud de título habilitante.

X.- Por la Policía Local se informe en fecha 30 de septiembre de 2019 al respecto de que no se ha procedido a la suspensión voluntaria de las obras referenciadas.

XI.- Habiéndose me dado traslado del expediente en fecha 1 de octubre de 2019, vistas las alegaciones presentadas, y al respecto de las mismas, en mi condición de instructor del procedimiento, el 4 de octubre solicito Informe Técnico al arquitecto Municipal, Sr. Fernández Muñoz.

XII.- En fecha 13 de noviembre de 2019 se emite por el Arquitecto Municipal el Informe al que se hace referencia en el apartado anterior, reflejando el mismo las siguientes conclusiones:

1.- En conclusión con lo expuesto, deberá determinarse jurídicamente si deben desestimarse las alegaciones presentadas en cuanto a la no procedencia del inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad, pues ha quedado acreditado técnicamente, que se han realizado obras sin ajustarse a la licencia concedida, estando las mismas en curso de ejecución. En el presente informe se identifican las obras que se apartan de la licencia concedida.

2.- No obstante, el procedimiento de restablecimiento debe extenderse, o incoarse uno independiente, a las obras ejecutadas en la Parcela P-4, **no sólo a la P-5**, en las zonas indicadas en la documentación gráfica adjunta, que afectan a zonas libres de edificación y de retranqueo, así como a zonas bajo rasante, debiéndose determinar el responsable de su ejecución y el propietario de los suelos afectados, que el proyecto autorizado en la parcela P-4, define como espacios libres comunes que deben pertenecer a la comunidad de propietarios del complejo de 36 villas patio, si bien el promotor de las obras pendientes de terminación en la parcela P-4 es la entidad Villas Patio Risco del Gato, SL.

3.- Según se ha indicado, las obras se encuentran en curso de ejecución y podrían ser legalizadas si se terminan correctamente, recuperando las rasantes originales y eliminando las construcciones que no pueden ser legalizadas en su estado actual, presentando reformado de proyecto, que defina las obras y justifique su ejecución de acuerdo a lo indicado en el presente informe.

4.- Por tanto, se propone aceptar parcialmente la alegación presentada y no suspender la ejecución de las obras de forma inmediata, en lo que respecta a las obras a ejecutar para la terminación del proyecto autorizado o las rectificaciones de lo ejecutado para la adaptación al mismo, otorgando el plazo de 1 mes para la presentación de reformado de proyecto que describa las obras que puedan ser legalizadas y las necesarias para ajustar la edificación sobre la parcela P-5 a la legalidad. Idéntico plazo se deberá dar al promotor de las obras que afectan a la parcela P-4, que deberá presentar igualmente reformado de proyecto que describa las obras que



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

puedan ser legalizadas y las necesarias para ajustar la edificación en dicha parcela a la legalidad”.

XIII.- En fecha 18 de noviembre de 2019, se devuelve el expediente a este instructor desde la OT, a los efectos de la emisión de la Propuesta de Resolución del expediente.

XIV.- Por quien suscribe la presente, se emitió Informe Propuesta de Resolución en fecha 15 de enero de 2020, que fue notificada a las partes otorgando el Preceptivo Trámite de Audiencia.

XV.- En fecha 11 de febrero de 2020 con RE nº 2207/2020, se presenta por Doña María Teresa Sánchez Magdaleno escrito de alegaciones en relación al Informe Propuesta que le había sido notificado, y en el que entre otras cuestiones se concluye solicitando que se dicte resolución declarando la caducidad y archivo del mismo y se incoe nuevo procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

XVI.- En fecha 18 de marzo recibo oficio en el que se me requiere Informe Jurídico, en aras de que me pronuncie sobre las alegaciones a las que se hace referencia en el antecedente anterior.

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-

La Legislación aplicable viene determinada por:

- *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*
- *Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobada por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.*
- *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 del Régimen Local.*
- *Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.*

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- *Establece el artículo 356 Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias que “El transcurso del plazo de seis meses desde la incoación del procedimiento sin que se haya notificado la resolución que ponga fin al mismo determinará su caducidad y archivo, sin perjuicio de la eventual incoación de un nuevo procedimiento. La resolución que declare la caducidad deberá ser notificada a las personas y entidades señaladas en el artículo anterior, apartado 2”, esto es, al interesado y a la Administración o tercero que hubieren requerido de la Administración actuante la incoación del procedimiento.*

La misma norma, aunque respecto del ejercicio de la potestad sancionadora, establece en su artículo 406.2 que, “el plazo máximo en la que debe notificarse la resolución expresa que ponga fin al procedimiento sancionador será de seis meses computados desde la fecha en que se haya adoptado el acuerdo de incoación.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

Transcurrido el plazo máximo para resolver y notificar sin que se hubiese modificado la resolución, se producirá la caducidad del procedimiento, debiendo ordenarse por el órgano competente el archivo de las actuaciones. Si la infracción no hubiese prescrito se procederá a incoar un nuevo procedimiento sancionador”.

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

TERCERO.- *En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa no exime a la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, si bien, en los procedimientos en que la Administración ejercite potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad y todo ello sin perjuicio de la posterior incoación de otro nuevo procedimiento que por detección de la continuación de la conducta infractora pudiera proceder reglamentariamente.*

Llegado este punto y a tenor de lo expuesto, dada cuenta de que el expediente se incoaba mediante Resolución de la Alcaldía Presidencia nº 2678/2019, de 30 de julio, procede estimar el planteamiento contenido en la Alegación Primera del escrito recibido en fecha 11 de febrero de 2020, y en consecuencia, decretar la caducidad y archivo del expediente del expediente con referencia 83/DU/2015.

El artículo 95.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece que:

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

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

En este orden de cosas, y dado que según se desprende de la documentación obrante en el expediente, no habrían transcurrido los plazos que lo pudieren impedir, lo procedente será dictar Resolución en la que se ordene la iniciación de un nuevo expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Por último, procede significar que podrán conservarse e incorporarse al nuevo expediente que sea objeto de incoación, todos los elementos probatorios de hechos constatados, así como, las declaraciones de juicio emitidas en garantía del acierto jurídico de las decisiones administrativas adoptadas, que obren en el expediente caducado, como pueden ser actas de denuncia, actas de comprobación, informes, y, tasaciones, ya que lo que se archiva son las actuaciones, esto es, "las formalidades de índole procesal o rituario, exigidas en la tramitación de las actuaciones propias de la vía administrativa y que constituyen el cauce jurídico necesario para la garantía de los



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

intereses de la Administración y de los particulares" (Sentencia del TS 17 de febrero de 1977).

CONCLUSION.- *Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable y que procede su resolución por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, de conformidad con las competencias en materia de 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 de ordenación territorial, medioambiental, sectorial y urbanística que resulte de aplicación.*

En virtud de todo lo anterior para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local, quien suscribe eleva a la Junta de Gobierno local la siguiente
PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.-Declarar, transcurridos más de seis meses desde su iniciación, la caducidad del expediente de disciplina urbanística con referencia 83/2015 D.U., incoado por este Ayuntamiento ante la posible existencia de actuaciones ilegales en la parcela nº 5 del Polígono de Actuación PA-11 "Ampliación de Costa Calma" (TM Pájara), las cuales se han identificado como obras de edificación de 7 villas-patio restantes de un proyecto global de 29 villas-patio, las cuales sometidas a la obtención de Licencia Urbanística, se podrían estar realizando contraviniendo las condiciones legítimas establecidas en la Licencia Urbanística 92/2000 L.U.M.

Segundo.- Proceder al archivo del expediente número 83/2015 D.U. de conformidad con lo establecido en el Artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tercero.- Por el Sr. Alcalde se deberá incoar nuevo procedimiento de restablecimiento del orden jurídico vulnerado por estos mismos hechos, dada cuenta de que no han transcurrido los plazos que lo imposibiliten.

Cuarto.-Notificar el acuerdo que se formalice a los interesados, significándoles 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.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

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 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.- Declarar, transcurridos más de seis meses desde su iniciación, la caducidad del expediente de disciplina urbanística con referencia 83/2015 D.U., incoado por este Ayuntamiento ante la posible existencia de actuaciones ilegales en la parcela nº 5 del Polígono de Actuación PA-11 "Ampliación de Costa Calma" (TM Pájara), las cuales se han identificado como obras de edificación de 7 villas-patio restantes de un proyecto global de 29 villas-patio, las cuales sometidas a la obtención de Licencia Urbanística, se podrían estar realizando contraviniendo las condiciones legítimas establecidas en la Licencia Urbanística 92/2000 L.U.M.

SEGUNDO.- Proceder al archivo del expediente número 83/2015 D.U. de conformidad con lo establecido en el Artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

TERCERO.- Por el Sr. Alcalde se deberá incoar nuevo procedimiento de restablecimiento del orden jurídico vulnerado por estos mismos hechos, dada cuenta de que no han transcurrido los plazos que lo imposibiliten.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados, significándoles 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.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

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 Presidente se levanta la sesión a las ocho horas y quince minutos, de todo lo cual, yo el Secretario General doy fe.