

ACTA DE LA SESION ORDINARIA
CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
EL DIA 5 DE NOVIEMBRE DE 2018

ASISTENCIA:

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

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

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

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas del día cinco de noviembre del año dos mil dieciocho, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde titular, D. *Rafael Perdomo Betancor*, con la asistencia de los señores Concejales que en el encabezamiento se expresan, al objeto de celebrar sesión ordinaria en primera convocatoria para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 3372/2018, de 2 de noviembre.

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

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

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

Se trae, para su aprobación, el borrador del acta correspondiente a las sesiones ordinaria de 22 de octubre de 2018 y extraordinarias y urgentes de 30 de octubre de 2018, una de ellas convocada por Decreto de la Alcaldía nº 3254/2018, de 29 de octubre, y otra por Decreto de la Alcaldía nº 3312/2018, de 30 de octubre.

Formulada por el Sr. Alcalde-Presidente la pregunta de si algún miembro de la Junta de Gobierno tiene que formular alguna observación al borrador de las actas en cuestión y no

habiéndose formulado ninguna, se consideran aprobadas por unanimidad de conformidad con el artículo 91.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

SEGUNDO.- SUBVENCIONES.-

Único.- SUBV-SSSS/6/2018.- Concesión de subvención directa a la Asociación "ASOMASAMEN".- Acuerdos que procedan.-

Visto el informe-propuesta de la Concejalía Delegada de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Pájara, con referencia al asunto epigrafiado, el cual reza como sigue:

"Dada cuenta de la concesión de una subvención directa para el presente ejercicio a la Asociación ASOMASAMEM, con la finalidad de la realización de actividades y talleres para enfermos mentales y sus familias en el municipio de Pájara, por importe de 2.000,00 €uros.

RESULTANDO: Que existe Memoria Propuesta realizada por la Concejalía Delegada de Servicios Sociales en el que se expresan las actuaciones a realizar.

RESULTANDO: Que existe crédito suficiente y adecuado, como se desprende el expediente de Retención de Créditos nº 2/2018000002244 de su registro en contabilidad, con cargo a la aplicación presupuestaria 2311.48099.

En su virtud, elevo a la Junta de Gobierno Local la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Conceder una subvención directa a la Asociación ASOMASAMEN para la realización de proyectos y actividades en pro de las personas con enfermedad mental y sus familias, por importe de 2.000,00 euros, con cargo a la aplicación presupuestaria 2311.48099, de la que se ha practicado la correspondiente retención de créditos.

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

A) OBJETO DE LA SUBVENCIÓN:

La subvención se destinará a financiar las actividades a realizar en el municipio de Pájara en beneficio de las personas con enfermedad mental y sus familias.

B) CARÁCTER FINALISTA Y COMPATIBILIDAD CON OTRAS SUBVENCIONES:

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

C) OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD BENEFICIARIA:

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

- *No estar incurso en ninguna de las prohibiciones para la obtención de la condición de beneficiario que establece el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones -LGS-, en su redacción dada por la Ley Orgánica 3/2015, de 30 de marzo, de control de la actividad económico-financiera de los Partidos Políticos, y, en particular, encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias y las derivadas de la Seguridad Social.*
- *Cumplir los objetivos y las líneas de actuación señaladas en el apartado a) Objeto de la subvención, y acreditarlo mediante la pertinente cuenta justificativa de la manera que a continuación se dirá.*
- *Comunicar al Ayuntamiento, en el término máximo de un mes, la obtención de otras subvenciones o ayudas finalistas que financien estas mismas actividades.*
- *Someterse a las actuaciones de comprobación y seguimiento de la actividad y de control financiero que puedan realizar los correspondientes Servicios Municipales.*

D) ÓRGANO GESTOR:

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

E) PLAZO DE PAGO DE LA SUBVENCIÓN:

El pago de la presente subvención se realizará de la forma siguiente: De forma anticipada, en virtud de las necesidades de la Tesorería Municipal.

F) PLAZO Y FORMA DE JUSTIFICACIÓN:

El plazo para justificar la totalidad de la subvención será de tres meses desde la finalización de la actividad subvencionada, habiéndose de presentar al Órgano Gestor la cuenta justificativa de los gastos realizados desde el 1 de enero a 31 de diciembre de 2018, que incluirá:

- a. *Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones impuestas en la presente Resolución, con indicación de las actividades realizadas y de los resultados obtenidos.*
- b. *Relación detallada de los gastos y de las inversiones realizadas derivadas de las actividades subvencionadas, con identificación de los proveedores, de las facturas, de su importe, fecha de emisión y, en su caso, del pago realizado.*

- c. *Si existiesen otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad subvencionada, deberá incluirse la indicación del importe y de su procedencia.*
- d. *En su caso, carta de pago del reintegro de los remanentes no aplicados y de los intereses que de ellos se deriven.*
- e. *Se admitirán como gastos subvencionables, los gastos de gasolina del personal que se traslada al municipio para la ejecución de talleres o actividades, siempre y cuando estén directamente relacionados con la actividad subvencionada.*

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

G) **REINTEGRO:**

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

H) **LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN COMPETENTE:**

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

I) **COMUNICACIONES:**

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

Tercero.- Aprobar el Convenio que se adjunta como anexo al presente acuerdo, donde se regula la concesión de la subvención objeto del presente Acuerdo.

Cuarto.- Facultar al Concejal Delegado de Servicios Sociales para la firma del Convenio aprobado.

Quinto.- Notifíquese la presente a la Intervención Municipal, a los efectos oportunos.

Sexto.- Notificar el presente acuerdo a la Asociación ASOMASAMEN así como a los servicios municipales que deban conocer del mismo ...".

Visto además el informe emitido por el Interventor Accidental de esta Corporación Local en sentido favorable a la fiscalización previa a la autorización del gasto derivado de la concesión de una subvención nominada en el Presupuesto General del ejercicio 2018, a favor de la Asociación citada.

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

Primero.- Conceder una subvención directa a la Asociación "Asomasamen" para la realización de proyectos y actividades en pro de las personas con enfermedad mental y sus familias, por importe de 2.000,00 euros, con cargo a la aplicación presupuestaria 2311.48099, de la que se ha practicado la correspondiente retención de créditos.

Segundo.- Aprobar el "Convenio para el otorgamiento de subvención nominada en el Presupuesto de la entidad para el ejercicio 2018 a favor de la Asociación "ASOMASAMEN", donde se regula la concesión de la subvención citada y cuya finalidad se encuentra detallada en el apartado precedente y cuyas cláusulas se reproducen a continuación:

A.- OBJETO DE LA SUBVENCIÓN.-

La subvención se destinará a financiar las actividades a realizar en el municipio de Pájara en beneficio de las personas con enfermedad mental y sus familias.

B.- CARÁCTER FINALISTA Y COMPATIBILIDAD CON OTRAS SUBVENCIÓNES.-

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

C.- OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD BENEFICIARIA.-

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

- No estar incurso en ninguna de las prohibiciones para la obtención de la condición de beneficiario que establece el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones -LGS-, en su redacción dada por la Ley Orgánica 3/2015, de 30 de marzo, de control de la actividad económico-financiera de los Partidos Políticos, y, en particular, encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias y las derivadas de la Seguridad Social.
- Cumplir los objetivos y las líneas de actuación señaladas en el apartado a) Objeto de la subvención, y acreditarlo mediante la pertinente cuenta justificativa de la manera que a continuación se dirá.
- Comunicar al Ayuntamiento, en el término máximo de un mes, la obtención de otras subvenciones o ayudas finalistas que financien estas mismas actividades.
- Someterse a las actuaciones de comprobación y seguimiento de la actividad y de control financiero que puedan realizar los correspondientes Servicios Municipales.

D.- ÓRGANO GESTOR.-

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

E.- PLAZO DE PAGO DE LA SUBVENCIÓN.-

El pago de la presente subvención se realizará de la forma siguiente: De forma anticipada, en virtud de las necesidades de la Tesorería Municipal.

F.- PLAZO Y FORMA DE JUSTIFICACIÓN.-

El plazo para justificar la totalidad de la subvención será de tres meses desde la finalización de la actividad subvencionada, habiéndose de presentar al Órgano Gestor la cuenta justificativa de los gastos realizados desde el 1 de enero a 31 de diciembre de 2018, que incluirá:

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

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

G.- REINTEGRO.-

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

H.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.-

En todo lo no previsto en esta Resolución, se aplicará la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones -LGS-, el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el

que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones -RLGS-, así como el resto de legislación de régimen local reguladora de las subvenciones públicas y del procedimiento administrativo.

J.- COMUNICACIONES.-

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

Tercero.- Facultar al Concejal Delegado de Servicios Sociales para la firma del Convenio aprobado.

Cuarto.- Dar traslado del presente acuerdo a la Intervención Municipal y restantes servicios municipales que deba conocer del mismo.

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

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

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

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

TERCERO.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.-

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

CUARTO.- LICENCIAS URBANISTICAS.-

4.1.- 16/90 L.U.M. – Licencia urbanística tramitada a instancia de la entidad mercantil "Interareal, S.L.".- Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Interareal, S.L.**" (Rfa. Expte. 16/90 L.U.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores provisionales consistentes en la instalación de una red de baja tensión para suministro eléctrico a varios inmuebles, con emplazamiento en la Avenida del Istmo nº 12 de La Pared (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Visto el informe elaborado por el Ingeniero Municipal (Sr. Torres García) donde se hace constar lo siguiente:

" ... Objeto

La solicitud presentada pretende obtener licencia urbanística para una infraestructura de distribución de energía eléctrica

Antecedentes

El Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión celebrada el día 30 de diciembre de 1993, acordó aprobar definitivamente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal, habiéndose tomado conocimiento de dicho documento por la Consejería de Política Territorial, con fecha 2 de febrero de 1995 (B.O.C. 28 de 6 de marzo de 1995), y quedando definitivamente aprobado por dicho Organismo como Revisión del Plan General, con fecha 16 de diciembre de 1998 (B.O.C. de 3 de septiembre de 1999).

Contra este acuerdo se interponen sendos recursos contencioso-administrativos, que dan lugar a las sentencias eliminatorias de 19 de julio de 2002 y la 145/03 de 10 de febrero de 2003, por la que se falla anular el mismo. Como consecuencia, el planeamiento general aplicable en la actualidad es el Plan aprobado provisionalmente por este Ayuntamiento, en sesión de 14 de noviembre de 1989.

En Plan General aprobado en 1998, actualmente anulado, se recoge el ámbito de La Pared con dos sectores diferenciados: uno de Suelo Urbano no Consolidado sujeto a la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI-2 La Pared) y el otro como Suelo Urbanizable Programado (SUP-6 La Pared). Los instrumentos de desarrollo aprobados para ambos no se encuentran vigentes en la actualidad por la anulación de este Plan General.

En el Plan General vigente se proponen dos sectores de desarrollo en el ámbito de la Pared: el PERI-3 y el SUP-10. Estos sectores difieren en cuanto a superficies, usos y aprovechamiento del suelo respecto al documento aprobado en 1998.

Consideraciones

De acuerdo al Plan General vigente, la instalación pretendida se ubica en suelo urbano, dentro del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior "La Pared" (PERI-3). Este suelo urbano

no dispone actualmente de ordenación pormenorizada. Según se indica en la ficha correspondiente, en este suelo se prevé el desarrollo de edificaciones con los usos correspondientes a las Ordenanzas F-3 y D-1.

Teniendo en cuenta lo anterior, mientras no se disponga de ordenación pormenorizada, únicamente se podrán ejecutar obras provisionales. El otorgamiento de licencias municipales conllevará el compromiso de desmontar y demoler lo construido, con renuncia a cualquier tipo de indemnización, en el caso de que la instalación pretendida no sea viable de acuerdo con el Planeamiento definitivo que se apruebe.

Consideraciones

Se informa FAVORABLEMENTE la licencia urbanística solicitada con carácter PROVISIONAL, conllevando, por tratarse de un obra a ejecutar en un suelo urbano no ordenado el compromiso por parte del titular de desmontar y demoler la instalación descrita en el proyecto, con renuncia a cualquier tipo de indemnización, en el caso de que la instalación pretendida no sea viable de acuerdo con el Planeamiento definitivo que se apruebe ...".

Visto además el informe jurídico suscrito por la Técnico de Administración General (Sra. Soto Velázquez) obrante en el expediente, donde se enuncia lo siguiente:

" ... Consideraciones Jurídicas

El presente informe se emite en relación con la solicitud formulada por la entidad mercantil "Interareal S.A.", de fecha 28 de agosto de 2018, de conformidad con el artículo 166.5.a), del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, según el cual en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, como acto de instrucción, se han de emitir los correspondientes informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.

Según el mismo artículo 166, están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción, edificación y uso del suelo y, en particular:

"... b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificaciones e instalaciones de toda clase existentes

f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional

ñ) La ubicación provisional o permanente de edificaciones y construcciones prefabricadas e instalaciones similares

r) Las construcciones e instalaciones que afecten al subsuelo ..."

En cumplimiento del artículo 166.5 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias obra en el expediente, informe del técnico municipal favorable.

Desde el punto de vista jurídico procede la concesión de la presente licencia siempre que la licencia sea tramitada con carácter provisional.

El Texto Refundido en su artículo 61 dedicado a los usos y obras provisionales, establece que en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado (hoy en cualquier tipo de suelo según el artículo 32 de la ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias) mientras no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse cuando no esté expresamente prohibidas por la legislación sectorial o el planeamiento, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

El otorgamiento de licencias municipales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y los usos.

En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de licencias es, en principio, y aunque algo obsoleto, el que figura en el artículo 219 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias, salvo legislación específica y sin perjuicio de la eventual necesidad de someter la solicitud a informe o autorización de otras Administraciones Públicas, aunque con variaciones en cuanto a: El plazo para resolver y el silencio administrativo, que se aplicará el régimen establecido, en el 166.5.b) y c), del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, como norma posterior y específica, y en los artículos 42 y 43 de la Ley 30/92, modificada por la Ley 4/1999, de aplicación general dado su carácter de norma posterior y básica; en cuanto al carácter positivo o negativo del mismo, que se rige por dicho artículo y por el TRLOTIC.

El órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno Local, por delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, (Decreto 2347/2015, de 15 de junio, publicado en el BOP de Las Palmas número 86 de 6 de julio de 2015), de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Propuesta de Resolución

Obra informe emitido por el técnico municipal favorable a la concesión de la licencia de referencia en cuanto a que el proyecto se adecua a las prescripciones técnicas de aplicación, siempre que se tramite la presente licencia con carácter provisional. Por la sociedad interesada se ha aportado toda la documentación requerida por este Ayuntamiento. Se ha seguido en la elaboración del presente expediente la tramitación legalmente exigida pendiente de su

resolución. Cabe por tanto informar favorablemente desde el punto de vista jurídico-procedimental la concesión de la presente licencia, la autorización será provisional ...”.

Visto el informe-propuesta de acuerdo elaborado por la Concejala Delegada de Urbanismo, Planeamiento, Comercio y Consumo, donde se hace constar lo siguiente:

“ ... Antecedentes

Primero.- Con fecha 7 de agosto de 2017 (R.E. nº 7449), fue presentada por la representación de la entidad mercantil “Interareal, S.A.” solicitud de Licencia Urbanística para realizar las obras provisionales descritas en el proyecto técnico denominado “Proyecto de Red de Baja Tensión para suministro eléctrico de Centro Comercial y Bloques A y B en complejo residencial turístico “Costa Real” – La Pared”, situado en la Avenida del Istmo de La Pared, de este Término Municipal.

Segundo.- Con fecha 2 de noviembre de 2017 se emitió informe por los Servicios Técnicos en sentido favorable condicionado a la concesión de la Licencia Urbanística de referencia y que en fecha 1 de octubre de 2018 se emitió informe jurídico también en sentido favorable condicionado a la aprobación del referido título autorizador.

Legislación aplicable

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

- Los artículos 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y 216 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, en relación con la Disposición Transitoria Decimosegunda de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Los artículos 330 y 339 a 348 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el

Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, quien suscribe eleva a la Junta de Gobierno local la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Interareal, S.A." Licencia Urbanística para llevar a cabo las obras provisionales recogidas en el proyecto técnico denominado "Proyecto de Red de Baja Tensión para suministro eléctrico de Centro Comercial y Bloques A y B en complejo residencial turístico "Costa Real" – La Pared", programadas en el inmueble sito en la Avenida del Istmo de La Pared (T.M. Pájara), y ello de acuerdo las siguientes determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente:

- Formulación y presentación por la representación "Interareal, S.A.", en plazo no superior a quince días, de compromiso expreso de desmontar y demoler la instalación descrita en el proyecto citado, con renuncia a cualquier tipo de indemnización en el caso de que la instalación en cuestión no sea viable con el planeamiento definitivo que se apruebe.

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

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

Cuarto.- Notificar el acuerdo que se formalice a la entidad mercantil solicitante junto con los recursos pertinentes".

Vista igualmente la "Diligencia de Secretaría General" donde se recoge literalmente "(...) que de conformidad con el informe jurídico obrante en el expediente 16/90 L.U.M. la propuesta de acuerdo deberá incluir la condición suspensiva de prestar garantía por importe de los costes de demolición e inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos y las obras (...)".

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Interareal, S.L." Licencia Urbanística para llevar a cabo obras provisionales recogidas en el proyecto técnico denominado "Proyecto de Red de Baja Tensión para suministro eléctrico de Centro Comercial y Bloques A y B en complejo residencial turístico "Costa Real", en Avenida del Istmo nº 12 de La Pared (T.M. Pájara), y ello de acuerdo con las siguientes determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente.

Segundo.- Condicionar la efectividad del título autorizatorio otorgado al estricto cumplimiento de los siguientes condicionantes, sin cuyo cumplimiento en plazo no superior a quince días, la Licencia Urbanística otorgada quedará automáticamente sin efecto:

- Formulación y presentación por la representación "Interareal, S.A." ante esta Corporación Local de compromiso expreso de desmontar y demoler la instalación descrita en el proyecto citado, con renuncia a cualquier tipo de indemnización en el caso de que la instalación en cuestión no sea viable con el planeamiento definitivo que se apruebe.
- Prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y los usos autorizados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.- 25/2018 O.M. – Licencia urbanística solicitada por la sociedad "Costa Calma, S.A."- Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Costa Calma, S.A.**" (Rfa. Expte. 25/2018 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en la canalización enterrada para línea de Media Tensión, con emplazamiento en la c/ Punta de los Molinillos (Esquina c/ Risco Blanco) de Costa Calma (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

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

" ... Consideraciones

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

2.- *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

3.- Se aporta proyecto "Canalización enterrada para línea de media tensión" redactado por el Ingeniero Técnico Don Reinaldo Quirós Gómez. Se definen las dimensiones y zona de ubicación de la intervención:

- 120,00 m. acera calle Risco Blanco de 60 cm. de ancho.
- 32,00 m. asfalto calle Risco Blanco de 60 cm. de ancho.
- 6,00 m. asfalto cruce de vial de 60 cm. de ancho en la calle Punta de los Molinillos.

Conclusiones

1.- Se considera **VIABLE** las actuaciones solicitadas con la documentación aportada.

2.- Dada la naturaleza y al tratarse de una obra que discurrirá por dominio público local, se establece una fianza económica, para cubrir los gastos de restablecimiento de posibles deficiencias de los acabados actuales, desglosada como sigue:

- Colocación de baldosa hidráulica antideslizante de similares características a la actual. NIVEL 3, adherida con mortero de cemento y arena. Incluso rejuntado. Ancho de 60 cm.

120,00 m. x 0,60 m. x 20,50 €/m².....1.476,00 €

- Capa de rodadura de calzada, de 6 cm de espesor, realizada con mezcla asfáltica en caliente tipo AC16 SURF 50/70 D fabricada en central, puesta en obra, extendida y compactada. Densidad 2,4 tm/m³

38,00 m. x 0,60 m. x 14,00 €/m².....319,20 €

TOTAL.....**1.795,20 €**

Propuesta de Resolución

1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** la ejecución de la acometida subterránea de electricidad para línea de media tensión que discurre por las calles Punta de los molinillos y Risco Blanco al centro de transformación existente, en la localidad de Costa Calma, Término Municipal de Pájara.

2.- Una vez finalizadas las obras, deberá aportarse el certificado final de las obras en el Ayuntamiento para proceder a la inspección municipal y posterior devolución de la fianza si fuera preciso.

3.- Según el apartado 3 del artículo 339 de la Ley 4/2017, 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 ...".

Visto además el informe jurídico suscrito por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrante en el expediente, donde se enuncia lo siguiente:

" ... Consideraciones Jurídicas

PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la solicitud de título habilitante para proyecto de canalización enterrada para línea de media tensión, sito en la calle Punta de los Molinillos, esquina con la calle Risco Blanco s/n Urbanización Bahía Calma de Costa Calma (T.M. de Pájara)

La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se 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 ampliación de toda clase de construcciones, edificio e instalaciones existentes, así como las de modificación general de la fachada o acristalamiento de terrazas existentes afectante al conjunto de la fachada.

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 es el siguiente:

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 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.

CUARTA.- *Obra en el expediente informe FAVORABLE emitido el 12 de julio de 2018 por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Díaz Buenestado) en el que se determina que procede informar favorablemente la ejecución de la acometida subterránea de electricidad para línea de media tensión que discurre por las calles Punta de los Molinillos y Risco Blanco al centro de transformación existente, en la localidad de Costa Calma.*

Asimismo determina en su informe que una vez ejecutadas las obras el técnico redactor deberá presentar el certificado final de las mismas en el Ayuntamiento para proceder a la inspección municipal y posterior devolución de la fianza si fuera preciso.

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

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.*

Propuesta de Resolución

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y que el título autorizador pretendido es conforme con la ordenación urbanística aplicable, por lo que procede informar **FAVORABLEMENTE** la licencia de obra para la ejecución de una acometida subterránea de electricidad para línea de media tensión que discurre por las calles Punta de los Molinillos y Risco Blanco al centro de transformación existente, en la localidad de Costa Calma con las consideraciones apuntadas en la propuesta de resolución de informe del Arquitecto Técnico de 12 de julio de 2018.

Se hace la advertencia de que, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros ...".

Visto igualmente el informe-propuesta suscrito por la Concejala Delegada de Urbanismo, Planeamiento, Comercio y Consumo, donde se señala lo siguiente:

" ... Antecedentes

PRIMERO.- Con fecha 13 de marzo de 2018 (R.E. nº 2216), fue presentada por la representación de la entidad mercantil "**Costa Calma, S.A.**" solicitud de Licencia Urbanística para realizar las obras descritas en el proyecto técnico denominado "Canalización enterrada para línea de media tensión" en la c/ Punta de los Molinillos (Esquina c/ Risco Blanco) de Costa Calma, de este Término Municipal.

SEGUNDO.- Con fecha 12 de julio de 2018 se emitió informe por los Servicios Técnicos en sentido favorable condicionado a la concesión de la Licencia Urbanística de referencia y que en fecha 19 de octubre siguiente se emitió informe jurídico también en sentido favorable condicionado a la aprobación del referido título autorizador.

Legislación aplicable

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

- Los artículos 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y 216 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, en relación con la Disposición Transitoria Decimosegunda de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Los artículos 330 y 339 a 348 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

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

Propuesta de Resolución:

PRIMERO.- Conceder a la entidad mercantil "Costa Calma, S.A." Licencia Urbanística para llevar a cabo las obras de canalización enterrada para línea de media tensión programadas en la c/ Punta de los Molinillos (Esquina c/ Risco Blanco) de Costa Calma (T.M. Pájara), y ello de acuerdo las siguientes determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente:

1.- A la formal constitución de fianza económica que garantice la cubrición de los gastos de restablecimiento de posibles deficiencias de los acabados actuales, por importe total de 1.795,20 €, según el desglose siguiente:

- Colocación de baldosa hidráulica antideslizante de similares características a la actual. NIVEL 3, adherida con mortero de cemento y arena. Incluso rejuntado. Ancho de 60 cm.

120,00 m. x 0,60 m. x 20,50 €/m² 1.476,00 €

- Capa de rodadura de calzada, de 6 cm de espesor, realizada con mezcla asfáltica en caliente tipo AC16 SURF 50/70 D fabricada en central, puesta en obra, extendida y compactada. Densidad 2,4 tm/m³

38,00 m. x 0,60 m. x 14,00 €/m² 319,20 €

TOTAL 1.795,20 €

2.- Una vez finalizadas las obras, deberá aportarse el certificado final de las obras en el Ayuntamiento para proceder a la inspección municipal y proceder a la devolución de la fianza, si fuera preciso.

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

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

CUARTO.- Notificar el acuerdo que se formalice a la empresa solicitante junto con los recursos pertinentes".

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

Primero.- Conceder a la sociedad "Costa Calma, S.A." Licencia Urbanística para llevar a cabo obras recogidas en el proyecto técnico denominado "Canalización enterrada para línea de Media Tensión" en la c/ Punta de los Molinillos (Esquina c/ Risco Blanco) de Costa Calma (T.M. Pájara), conforme a la documentación aportada y a los informes técnico y jurídico transcritos, condicionando la efectividad del título habilitante otorgado a que, en plazo no superior a quince días, proceda a la formal constitución de fianza económica que garantice la cubrición de los gastos de restablecimiento de posibles deficiencias de los acabados actuales, por importe total de 1.795,20 €, según el desglose siguiente:

- Colocación de baldosa hidráulica antideslizante de similares características a la actual. NIVEL 3, adherida con mortero de cemento y arena. Incluso rejuntado. Ancho de 60 cm.

120,00 m. x 0,60 m. x 20,50 €/m² 1.476,00 €

- Capa de rodadura de calzada, de 6 cm de espesor, realizada con mezcla asfáltica en caliente tipo AC16 SURF 50/70 D fabricada en central, puesta en obra, extendida y compactada. Densidad 2,4 tm/m³

38,00 m. x 0,60 m. x 14,00 €/m² 319,20 €

TOTAL 1.795,20 €

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

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

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

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

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia que nos ocupa y ello conforme a lo establecido en el artículo 347 del citado texto legal y restante normativa de concordante aplicación.

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

Tercero.- Una vez finalizadas las obras, deberá aportarse el certificado final de las obras en el Ayuntamiento para proceder a la inspección municipal y proceder a la devolución de la fianza, si fuera preciso.

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

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

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

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

4.3.- 48/2018 O.M. – Licencia urbanística peticionada por D. Francisco J. Perdomo Díaz.- Acuerdos que procedan.-

Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Francisco J. Perdomo Díaz** (Rfa. Expte. 48/2018 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en la acometida subterránea de electricidad a una vivienda preexistente en donde dicen "El Cortijo de Tetui", en Toto (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

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

" ... Antecedentes

1.- *La solicitud presentada el día 29 de junio de 2018 (R.E. nº 7025), se pretende una acometida subterránea de electricidad a una vivienda, aportando planos de situación y emplazamiento, presupuesto y fotografía del entrono de la obra.*

Consideraciones

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

2.- *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

Conclusiones

1.- *Se considera **VIABLE** las actuaciones solicitadas con la documentación aportada.*

Propuesta de Resolución

1.- *Se informa **FAVORABLEMENTE** la ejecución de la acometida subterránea de electricidad a una vivienda ...".*

Visto además el informe jurídico suscrito por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrante en el expediente, el cual reza como sigue:

" ... Consideraciones Jurídicas

PRIMERA.- *El presente informe se emite en relación con la solicitud de título habilitante para proyecto de acometida subterránea de electricidad para una vivienda situada en el lugar denominado El Cortijo de Tetui (T.M. de Pájara)*

La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se 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 ampliación de toda clase de construcciones, edificio e instalaciones existentes, así como las de modificación general de la fachada o acristalamiento de terrazas existentes afectante al conjunto de la fachada.*

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 es el siguiente:*

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 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.

CUARTA.- *Obra en el expediente informe FAVORABLE emitido el 12 de septiembre de 2018 por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Díaz Buenestado) en el que se determina que procede informar favorablemente la ejecución de la acometida subterránea de electricidad a una vivienda.*

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

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.*

Propuesta de Resolución

*Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y que el título autorizatorio pretendido es conforme con la ordenación urbanística aplicable, por lo que procede informar **FAVORABLEMENTE** la licencia de obra para la ejecución de una acometida subterránea de electricidad a una vivienda solicitada por Don Francisco J Perdomo Díaz en el Lugar El Cortijo de Tetuy, debiendo informar al interesado de que una vez ejecutadas las obras deberá presentar el certificado final de las mismas en el Ayuntamiento para proceder a la inspección municipal.*

Se hace la advertencia de que, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros ...".

Visto igualmente el informe-propuesta emitido por la Concejala Delegada de Urbanismo, Planeamiento, Consumo y Comercio, donde se enuncia lo siguiente:

" ... Antecedentes

PRIMERO.- Con fecha 29 de junio de 2018 (R.E. nº 7025), fue presentada por D. Francisco J. Perdomo Díaz solicitud de Licencia Urbanística para realizar obras de acometida subterránea de electricidad a una vivienda preexistente en donde dicen "El Cortijo de Tetui", Toto, de este Término Municipal.

SEGUNDO.- Con fecha 12 de septiembre de 2018 se emitió informe por los Servicios Técnicos en sentido favorable a la concesión de la Licencia Urbanística de referencia y que en fecha 19 de octubre siguiente se emitió informe jurídico en sentido favorable condicionado a la aprobación del referido título autorizador, puesto que le emplaza a que una vez ejecutadas las obras, presente el certificado final de las mismas para proceder a su inspección por parte de los Servicios Municipales correspondientes.

Legislación aplicable

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

- Los artículos 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y 216 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, en relación con la Disposición Transitoria Decimosegunda de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Los artículos 330 y 339 a 348 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Conceder a D. Francisco J. Perdomo Díaz Licencia Urbanística para llevar a cabo las obras de acometida subterránea de electricidad a una vivienda preexistente en donde dicen "El Cortijo de Tetui", Toto (T.M. Pájara), y ello de acuerdo las determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente, señalándose en este último que el referido interesado, que una vez ejecutadas las obras autorizadas, deberá presentar el certificado final de las mismas para proceder a su inspección por parte de los Servicios Municipales correspondientes.

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

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

CUARTO.- Notificar el acuerdo que se formalice al interesado junto con los recursos pertinentes".

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

Primero.- Conceder a D. Francisco J. Perdomo Díaz Licencia Urbanística para llevar a cabo las obras de acometida subterránea de electricidad a una vivienda preexistente en donde dicen "El Cortijo de Tetui", Toto (T.M. Pájara), y ello de acuerdo las determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente, conminando al referido interesado para que, una vez ejecutadas las obras autorizadas, deberá presentar el certificado final de las mismas para proceder a su inspección por parte de los Servicios Municipales correspondientes.

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

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

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

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

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

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia que nos ocupa y ello conforme a lo establecido en el artículo 347 del citado texto legal y restante normativa de concordante aplicación.

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

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

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

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

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

4.4.- 4/2017 L.U.M. – Licencia urbanística solicitada por la sociedad "Solymar Golf, S.L."- Acuerdos que procedan.-

Por la Presidencia se toma la palabra para proponer a los asistentes la inclusión en el Orden del Día de la presente sesión de la Junta de Gobierno Local del asunto arriba epigrafiado por razones de urgencia, toda vez que, si bien se trata de un expediente tramitado en orden a la obtención de Licencia Urbanística, por sus especiales características se ha demorado en exceso su resolución y que una vez se disponen de todos los informes debiera ser resuelto por este órgano sin más dilación.

Sometida la urgencia a votación, se ratifica la urgencia de la inclusión del presente asunto en el presente Orden del Día de la Junta de Gobierno Local por unanimidad de sus miembros, pasándose a tratar el mismo inmediatamente.

Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Solymar Golf, S.L.**" (Rfa. Expte. 4/2017 L.U.M.), por el que solicita la preceptiva Licencia Urbanística para proyecto básico de dos viviendas unifamiliares adosadas, a emplazar en la parcela nº 53 del Polígono D-3 de APD-5 "Cañada del Río" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

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

" ... Objeto

El presente informe tiene por objeto evaluar técnicamente la posibilidad de otorgamiento de Autorización de Inicio de las Obras de Ejecución de Edificación para dos Viviendas Unifamiliares con Sótano y una Piscina, en la situación de referencia, sobre la base de Proyecto de Ejecución redactado por el Arquitecto Don José Luis García Martín y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Fuerteventura, con fecha 15 de enero de 2.018.

Antecedentes

1.- El núcleo urbano de Costa Calma se genera inicialmente a partir de dos o tres pequeños ámbitos de suelo urbano ya existentes (Los Albertos, Bahía Calma, etc...), y un gran Sector de Suelo Urbanizable No Programado Residencial-Turístico denominado "Cañada del Río", generado y desarrollado al amparo del primer Plan General de Ordenación Urbana municipal, que estuvo vigente entre 1.978 y 1.990, sin perjuicio de ciertas suspensiones de su vigencia por razones judiciales.

El desarrollo del Sector citado, o transformación en Sector de Suelo Urbanizable Programado, comienza con la Formulación de las Bases Reguladoras del correspondiente Concurso y la Convocatoria de este último, ambas aprobadas por Acuerdo Plenario de 19 de Octubre de 1.982. Posteriormente, y a través de Acuerdo Plenario de 29 de Diciembre de 1.982,

se adjudica el Concurso antes citado a Don Gregorio Pérez Alonso, formalizándose el correspondiente contrato en documento administrativo el día 3 de Enero de 1.983.

2.- Una vez adjudicado el Concurso de Formulación y Ejecución del Sector de Suelo Urbanizable No Programado denominado "Cañada del Río" a Don Gregorio Pérez Alonso, este presenta en la Corporación los correspondientes documentos de desarrollo de dicho Sector, esto es, Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Tras los trámites de aprobación inicial, información pública y aprobación provisional, los documentos antes citados junto con el correspondiente Expediente Administrativo son enviados a la Comisión Provincial de Urbanismo. Esta última, según informes jurídicos obrantes en el Expediente Administrativo del P.A.U., no emite los correspondientes dictámenes en los plazos de tiempo previstos legalmente, lo que motiva que el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 28 de Diciembre de 1.983, acuerde considerar aprobados definitivamente el P.A.U. y el Plan Parcial anteriormente citados por Silencio Administrativo Positivo (B.O.P. nº 5 de 7 de Enero de 1.984).

Por último, y después de diversos recursos y valoraciones jurídicas formuladas en relación a la postura antes citada del Ayuntamiento, se produce la Aprobación Definitiva del Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del Sector de Suelo Urbanizable que nos ocupa por Orden Departamental del Excelentísimo Señor Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Canarias, en resolución de fecha 30 de Abril de 1.984 (Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Canarias nº 48 de fecha 6 de Junio de 1.984).

El P.A.U. y el Plan Parcial ordenan el sector, entre otros aspectos, dividiéndolo en polígonos que, según su aprovechamientos, pueden ser Polígonos concentrados o C y Polígonos Dispersos o D. Asimismo, establece los diversos parámetros de superficie y edificabilidades según usos para cada uno de ellos, y remite su desarrollo a sendos Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización Interior, según se establece en los artículos, 11, 12, 13 y 14 de la Normativa del Plan Parcial.

3.- El Polígono en el que se sitúan las parcelas que han de soportar la edificación objeto de informe es el Polígono Disperso D-3, cuyos parámetros de referencia son los siguientes:

- a) Superficie total del Polígono: 85.320,00 m².
- b) Superficie de uso Residencial-Turístico: 70.387,00 m².
- c) Edificabilidad Residencial-Turística: 10.040,00 m².
- d) Superficie de uso Comercial: 2.821,00 m².
- e) Edificabilidad Comercial: 360,00 m².
- f) Equipamiento Deportivo: 5.162,00 m².
- g) Viario Público Intrapolígono: 4.550,00 m².

h) Verde Intrapolígono: 2.400,00 m².

Al amparo del marco normativo especificado, se tramitaron el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización Interior del Polígono de referencia, que fueron aprobados definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 10 de Marzo de 1.984. Con posterioridad, se tramita una modificación de los instrumentos antes citados, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 3 de Abril de 1.995.

La parcela que soporta la edificación objeto de informe, según se ha reflejado en el Proyecto Básico, se corresponde en todos los aspectos con las recogidas en la Modificación del Estudio de Detalle, siéndoles de aplicación, dentro del marco de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, el uso Residencial-Turístico en régimen semi-intensivo y extensivo. El uso de la edificación objeto de informe, de vivienda unifamiliar aislada, se encuadra dentro del régimen extensivo.

4.- Actualmente, a raíz de la anulación por sentencias judiciales firmes del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado definitivamente el 16 de Diciembre de 1.998, y también según dichas sentencias, se considera vigente el documento de Revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas n^o 82, de 22 de Junio de 2007.

5.- El P.G.O.U. vigente recoge el Sector de Suelo Urbanizable No Programado Residencial Turístico "Cañada del Río" como Ámbito de Suelo Urbano con el mismo uso, remitiendo su ordenación y normativa de aplicación a la establecida por el Plan Parcial y Estudios de Detalle aprobados definitivamente en su día, denominándolo a tales efectos Área de Planeamiento Diferenciado n^o 5 (A.P.D.-5) – "Cañada del Río". Por tanto, la ordenación y planteamiento normativo que el P.G.O.U. vigente establece para las parcelas que soportan el conjunto edificatorio objeto de informe es el citado en el apartado n^o 3 anterior.

6.- Por medio de Decreto de Alcaldía n^o 3.296, de 14 de diciembre de 2017, resolvió requerir a la entidad mercantil "Solymar Golf S.L.", a que se subsanara los siguientes reparos planteados al Proyecto Básico mediante informe técnico emitido al efecto:

- Lo que se denomina como planta semisótano, es en realidad una planta baja y se debe computar como tal.*
- Lo que se denomina como planta sótano es una planta semisótano al(art. 34 de las Ordenanzas reguladores del PP Cañada del Río.)*
- El cerramiento que aparece en la planta de azotea de la vivienda de la izquierda, no puede sobrepasar el 1,20 m sobre la altura del forjado.*
- Se deberá apartar planos de secciones y alzados donde aparezcan las alturas libres interiores de las viviendas, así como las alturas respecto a la rasante de las calles a las que da frente. Se deberá reflejar en planos las cotas de cada nivel.*

- *Se deberá aportar en planos de acotado de plantas, las distancias de retranqueos a linderos y cotas generales de frente de parcela, de cotas generales de la edificación, etc. De lo contrario, se deberá aportar documentación gráfica en formato dwg, para que el técnico que suscribe puede verificar estos aspectos.*

7.- Una vez presentado el Proyecto de Ejecución requerido y solicitada la Autorización de Inicio de Obras sobre la base del documento técnico citado, volvió a requerir al interesado a aclarar cuestiones que no quedaban resueltas en la documentación presentada.

8.- Estas cuestiones han quedado resueltas a través de la presentación de una nueva documentación gráfica de los planos de electricidad, fontanería y telecomunicaciones, por lo que se procede a emitir el siguiente informe al proyecto de Ejecución.

Consideraciones

1.- La actuación objeto de informe consiste en la ejecución de dos Viviendas Unifamiliares con Sótano y una piscina.

2.- El documento técnico que define la actuación objeto de informe se encuentra completo respecto a los contenidos que le son propios. El Proyecto de Ejecución está redactado y por el Arquitecto Don José Luis García Martín, siendo designado para la ejecución de la Dirección de Obra el Arquitecto Técnico D. Miguel Ángel Seoane Menéndez, según consta en las hojas de comunicación de encargos de Dirección de Obras.

*3.- Se informa **FAVORABLEMENTE** en relación al cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2.006, de 17 de Marzo de 2.006 y modificado posteriormente por diversos textos legales.*

*4.- Se informa **FAVORABLEMENTE** en relación al cumplimiento de la Ley 8/1.995, de 6 de Abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación (B.O.C. nº 50, de 24 de Abril de 1.995), y del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Decreto 227/1.997, de 18 de Septiembre (B.O.C. nº 150, de 21 de Noviembre de 1.997), en sus formulaciones actuales.*

5.- Evaluación técnica del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación

- **Clasificación y Calificación de Suelo:** *Urbano Residencial-Turístico (La edificación se concreta en uso residencial de viviendas unifamiliares adosadas, con sótano y piscina).*
- **Ordenanza Edificatoria de Aplicación:** *Artículo 60 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial "Cañada del Río" – Ordenanzas Específicas para los Polígonos Dispersos.*

• **Determinaciones de aplicación:**

Condiciones de uso.-

--Usos permitidos.

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
Extensivo de viviendas unifamiliares agrupadas	Semiintensivo: hotel, apartotel, hotel de bungalows, grupo de apartamentos. Extensivo: bungalow, chalet, viviendas aisladas, bungalows agrupados, bungalows adosados, bungalows en hilera	CUMPLE

--Usos tolerados.

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
Extensivo de Viviendas unifamiliares agrupadas	Comercial y deportivo según las normas cuantitativas del Plan Parcial, que son mínimas y cualitativas de las Ordenanzas Reguladoras, y que se concretan en la dedicación de la Parcela nº 104 al uso comercial.	NO PROCEDE

Condiciones de parcela.-

--Parcela mínima.

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
538,00 m ² para edificación en régimen extensivo en parcela individual	500,00 m ² para edificación en régimen extensivo en parcela individual	CUMPLE

--Alineaciones y rasantes: Se verificarán en la inspección técnica correspondiente.

--Línea de Edificación: Se verificarán en la inspección técnica correspondiente.

--Frente mínimo de parcela.

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
22,60 m a la Calle Entresalas y 21,20 m a Peatonal Cuba	6,00 m	CUMPLE

Condiciones de posición de la edificación.-

--Retranqueos:

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
La parcela da frente a un vial intrapolígono y a otro extrapolígono, del que se retranquea 3,00 m. en ambos casos.	3,00 m. de alineación oficial de vía pública extrapolígono rodada o peatonal. 2,00 m. de la alineación oficial de vía pública intrapolígono rodada o peatonal.	CUMPLE

--Separación de linderos:

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
2,00 m. (Lindero este)	2,00 m.	CUMPLE

--Separación entre edificaciones:

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
Un solo cuerpo edificado	Altura de la mayor con un mínimo de 5,00 m	CUMPLE

Condiciones de ocupación de la edificación.-

--Fondo máximo edificable.

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
17,30 m (3,50 m de retranqueo + 13,80 m de vivienda)	No se establece	CUMPLE

--Ocupación máxima.

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
162,54 m ² (30,21 %)	No se establece	CUMPLE

--Ocupación bajo rasante.

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
Sótano y Semisótano	Sótano y semisótano	CUMPLE

Condiciones de aprovechamiento.-

--Edificabilidad.

EDIFICABILIDAD	NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Sobre rasante	Computa 100,00 %	No tiene	CUMPLE
Bajo rasante en Semisótano	Computa 50,00 %	$136,54 \text{ m}^2 \times 0,50 = 68,27 \text{ m}^2$ (0,127 m^2/m^2)	CUMPLE
Bajo rasante en Sótano	No computa	$26,00 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$	CUMPLE
Superficie construida total computable	$72,00 \text{ m}^2$ (0,134 m^2/m^2)	$68,27 \text{ m}^2$ (0,127 m^2/m^2)	CUMPLE
Superficie construida total	---	$162,54 \text{ m}^2$	---

Condiciones de forma.-

--Altura línea de cornisa.

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
2,23 m respecto a rasante de calle.	No se establece	CUMPLE

--Altura en plantas.

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
Sótano y Semisótano	Sótano, Semisótano	CUMPLE

--Altura libre.

PROYECTO	NORMA	CONCLUSION
2,50 m/2,60 m	Mínimo: 2,50 m; Máximo: 3,50 m. Si se aumentase la altura por encima de 3,50 m, se computará la superficie afectada un 50,00 % más a efectos de edificabilidad, y si superara los 7,50 m, un 100,00 % más.	CUMPLE

Condiciones Higiénicas.- CUMPLE. Se define cuarto de basuras adosado al muro de fachada hacia el Peatonal Cuba.

Condiciones Estéticas.-

--Salientes: CUMPLE.

--Vuelos: CUMPLE.

--Elementos sobre cubierta: **CUMPLE** con el condicionante de que los antepechos de protección de cubiertas planas no podrán rebasar una altura máxima de 1,20 m.

4.- En el documento presentado de Proyecto de Ejecución, no se aporta planos de la piscina en cuanto a sección constructiva de la misma.

5.- Se concluye en que el conjunto edificatorio objeto de informe **CUMPLE** con la Normativa Urbanística de aplicación, constituida por las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial "Cañada del Río".

Se reitera además que tanto las alineaciones y rasantes como la línea de edificación se verificarán en la inspección técnica correspondiente.

Conclusiones

1.- La intervención para la que se solicita Licencia Urbanística, consistente en la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada con sótano de garaje y piscina sobre la parcela nº 53 del Polígono D-3 del Ámbito de Suelo Urbano denominado Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5) – "Cañada del Río", que se corresponde con la Parcela Catastral nº 06 de la Manzana Catastral Urbana nº 7065006ES7176N0001DZ, del núcleo urbano de Costa Calma, T. M. de Pájara, promovida por Don Franz Schmid, en representación de la Entidad mercantil SOLYMAR GOLF S.L., sobre la base de Proyecto Básico redactado por el Arquitecto Don José Luis García Martín y visado en el COAF con fecha 15 de enero de 2018 y posterior visado de documentación anexa de fecha de visado 20 de marzo de 2018, **CUMPLE** con las normas urbanísticas del Plan Parcial "Cañada del Río" y se adapta al Estudio de Detalle aprobado definitivamente.

2.- No obstante lo concluido en los dos apartados anteriores, ha de tenerse en cuenta que la parcela que soporta la edificación objeto de informe se sitúa dentro de un ámbito con obras de urbanización pendientes, y que no consta que se haya aprobado la modificación del Proyecto de Urbanización del Polígono D-3 en el que se sitúa el conjunto parcelario de referencia, de acuerdo con la modificación del Estudio de Detalle aprobada. En cualquier caso, esta zona cuenta con la clasificación de suelo urbano desde el planeamiento vigente, y se han concedido diversas licencias urbanísticas de obra a lo largo de los últimos años.

Habida cuenta de que el Plan General y Parcial vigentes no se encuentran adaptados al Texto Refundido de las Leyes es de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2.000, de 8 de Mayo, no diferencian entre Suelos Urbanos Consolidados y No Consolidados por la Urbanización. En el sentido expuesto, y a partir de lo especificado anteriormente, esto es, que la parcela en cuestión se encuentra en un polígono con carencias de urbanización, podríamos categorizar dicho polígono "de hecho" como Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización, aunque no delimitado como tal por el Plan General.

De acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2.004, de 21 de Diciembre y del Reglamento de Gestión Urbanística Estatal en lo que resulte de aplicación, la ejecución de la

edificación se podrá llevar a cabo cuando la parcela tenga la condición de solar o se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, con los condicionantes que se especifican en la Propuesta de Resolución.

Propuesta de Resolución

1.- **PROCEDE** el otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada para la ejecución de dos viviendas unifamiliares adosadas con sótano y piscina sobre la parcela nº 53 del Polígono D-3 del Ámbito de Suelo Urbano denominado Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D. - 5) – “Cañada del Río”, que se corresponde con la Parcela Catastral nº 06 de la Manzana Catastral Urbana nº 70650, con Referencia completa respectiva nº 7065006ES7176N0001DZ , en el núcleo urbano de Costa Calma, T. M. de Pájara, promovida por Don Franz Schmid, en representación de la Entidad mercantil SOLYMAR GOLF S.L., sobre la base de Proyecto Básico redactado por el Arquitecto Don José Luis García Martín y visado en el COAF con fecha 15 de enero de 2018 y posterior visado de documentación anexa de fecha de visado 20 de marzo de 2018, con los condicionantes que se especifican a continuación, según lo establecido en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2.004, de 21 de Diciembre y del Reglamento de Gestión Urbanística Estatal en lo que resulte de aplicación:

- a) Asunción expresa por el propietario de los compromisos de proceder a la **realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación**, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes. El compromiso de no ocupación deberá consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- b) Prestación de garantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras **de urbanización** comprometidas. A tales efectos, y partiendo de datos de estimación de costes de construcción y urbanización del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, se ha llevado a cabo en esta oficina técnica un cálculo aproximado de los costes de la urbanización del polígono. Posteriormente, estos costes se han repercutido a la edificabilidad neta del mismo, obteniendo el coste de urbanización por metro cuadrado edificado que, multiplicado por la edificabilidad neta que tiene la parcela que soporta la edificación que nos ocupa y con el descuento del coste de la urbanización ya ejecutada en relación a dicha parcela, da como resultado un valor para la garantía especificada de **2.453,30 Euros**.
- c) Determinación, antes del comienzo de la obra, de **las alineaciones y rasantes** de la parcela por técnico competente del Ayuntamiento, que deberá verificar la adaptación de la edificación a la parcela y la consideración de semisótano de la planta computada como tal.
- d) Previamente o junto con la **declaración responsable** de primera ocupación y habitabilidad de las viviendas deberá aportarse la siguiente documentación:
 - d.1) Deberá ejecutarse el cuarto de basuras, que deberá disponer de toma de agua, sumidero sifónico con conexión al alcantarillado, y estar alicatado interiormente para facilitar su limpieza.

- d.2) **Certificado de la empresa suministradora de energía eléctrica** acreditativo de que la parcela, cuenta con suministro con capacidad suficiente para dar servicio a las nuevas viviendas.
- d.3) **Acreditación de la terminación de todas las obras de urbanización** del Polígono D-3 y Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5)- "Cañada del Río" en su etapa correspondiente, cuyo promotor es la empresa Promotora de la Urbanización "Cañada del Río" (FUERTCAN, SL), que requiere al menos constancia de la presentación de solicitud de recepción de las obras de urbanización con la documentación administrativa y técnica que establece el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (actas de cesión de suelo, de recepción de la urbanización, documentación final de obras de urbanización, valoración y certificados firmados por técnicos competentes, certificados de conformidad de las empresas suministradoras y autorizaciones e informes sectoriales de las administraciones públicas competentes...).
- d.4) **Certificado de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y depuración** de la zona, donde se indique que las conexiones a las redes de abastecimiento de agua y depuración de la urbanización se han realizado de acuerdo con el reglamento regulador de dichos servicios y que dichas redes cuentan con capacidad suficiente para dar servicio a las viviendas construidas sobre la parcela.

2.- Se recuerda que las Licencias Urbanísticas se conceden salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no siendo competencia municipal el verificar el derecho del solicitante a materializar el aprovechamiento correspondiente a la edificación planteada ...".

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

" ... Antecedentes

- Con fecha 8 de marzo de 2.017, que cuenta con Registro de Entrada nº 2221 se presenta solicitud de Licencia Urbanística para Proyecto Básico de Dos Viviendas Unifamiliar Adosadas con Sótano y Piscina, redactado por D. José Luis García Martín.

- El 31 de julio de 2017 y de registro de entrada nº 7288, se presenta por el interesado solicitud de reconocimiento de confirmación de concesión de la licencia por silencio administrativo positivo, al haber transcurrido más de tres meses desde su solicitud de licencia presentada el 8 de marzo de 2017, sin que durante dicho plazo se le haya comunicado resolución expresa.

- El informe técnico emitido con fecha 29 de Noviembre de 2.017, es desfavorable a la concesión de la licencia solicitada concluyendo en que el conjunto edificatorio objeto de informe **INCUMPLE** con la Normativa Urbanística de aplicación, constituida por las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial "Cañada del Río".

- En consecuencia, se procedió a requerir la subsanación del proyecto básico de dos viviendas unifamiliares adosadas presentado, situado en la Calle Entresalas nº 8, esquina a la calle Peatonal Cuba, en la parcela 53 del Polígono D-3 de Cañada del Río, situada sobre la Parcela Catastral Urbana con Referencia completa nº 7065006ES7176N0001DZ, promovido por SOLYMAR GOLF S.L., mediante Decreto de Alcaldía nº 3296 de 14 de diciembre de 2017, notificado al interesado el 24 de enero de 2018.

- Mediante escritos de 29 de enero de 2018 (RE nº 770), de 21 de marzo de 2018 (RE nº 2467) y de 12 de abril de 2018 (RE nº 3323), se presenta proyecto de ejecución y de subsanación, así como encargo de técnico de dirección de obra y Coordinación de Seguridad y Salud.

- El 16 de abril de 2018 se emite nuevo informe técnico firmado por el Sr. Gutiérrez Padrón con el resultado que obra en el expediente.

Consideraciones Jurídicas

Primera.- Estimación o desestimación presunta por silencio administrativo de la solicitud de licencia para el proyecto básico presentado Con fecha 8 de marzo de 2.017, que cuenta con Registro de Entrada nº 2221, tal y como se ha solicitado por el interesado con fecha 31 de julio de 2017 y de registro de entrada nº 7288.

En nuestro derecho positivo la regulación del silencio administrativo es el siguiente:

El art 24 de la ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común sobre el silencio administrativo en procedimientos iniciados a solicitud del interesado, establece:

"1. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar en la forma prevista en el apartado 3 de este artículo, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legítima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo, **excepto en los supuestos en los que una norma con rango de ley o una norma de Derecho de la Unión Europea o de Derecho internacional aplicable en España establezcan lo contrario.** Cuando el procedimiento tenga por objeto el acceso a actividades o su ejercicio, la ley que disponga el carácter desestimatorio del silencio deberá fundarse en la concurrencia de razones imperiosas de interés general.

2. La estimación por silencio administrativo tiene a todos los efectos la consideración de acto administrativo finalizador del procedimiento. La desestimación por silencio administrativo tiene los solos efectos de permitir a los interesados la interposición del recurso administrativo o contencioso-administrativo que resulte procedente.

3. La obligación de dictar resolución expresa a que se refiere el apartado primero del artículo 21 se sujetará al siguiente régimen:

a) En los casos de estimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior a la producción del acto sólo podrá dictarse de ser confirmatoria del mismo.

b) *En los casos de desestimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior al vencimiento del plazo se adoptará por la Administración sin vinculación alguna al sentido del silencio.*"

Esta legislación hay que ponerla en relación con el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, sobre régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo que establece:

*"(...) 3. Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. **En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.***

*4. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, **serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:***

- a) *Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.*
- b) *Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.*
- c) *La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.*
- d) *La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público. (...)*

*Nuestra legislación autonómica, en el ya derogado artículo 166 del TRLOT, aplicable en el momento de la solicitud de licencia y de petición de reconocimiento de su otorgamiento por silencio administrativo positivo, establece que **transcurrido el plazo máximo para resolver expresamente, podrá entenderse, a todos los efectos otorgada la licencia interesada, salvo que vaya en contra de la ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística o sectorial aplicables.***

Por tanto se establecía la cláusula de que por silencio no se pueden adquirir licencias contrarias al ordenamiento, sancionando con nulidad de pleno derecho aquellas que se otorgaran sin las autorizaciones previas sectoriales exigibles.

En la actual Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSC), se regula específicamente en su artículo 344 el silencio administrativo negativo, estableciendo que " El vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa facultará al interesado a considerar desestimada su solicitud en los siguientes supuestos: (...). b) En los supuestos de silencio negativo que se contemplen, con carácter de normativa básica, en la legislación estatal sobre suelo que resulte aplicable.

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"

Por tanto, dado que se trata de una petición de un proyecto de edificación de obra nueva (dos viviendas), el sentido del silencio era negativo. por lo que en este apartado cabe concluir que la petición de licencia solicitada con fecha 8 de marzo de 2.017, en relación con la petición de los interesados presentada El 31 de julio de 2017 y de registro de entrada nº 7288 se debió entender desestimada por silencio con efectos de 8 de junio de 2017, al haber transcurrido más de tres meses desde su solicitud de licencia.

SEGUNDA: *Tras la entrada en vigor de la ley 4/2017 de 13 de julio del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSC), mediante escritos de 29 de enero de 2018(RE nº 770), de 21 de marzo de 2018 (RE nº 2467) y de 12 de abril de 2018 (RE nº 3323), se presenta proyecto de ejecución y de subsanación de reparos, así como encargo de técnico de dirección de obra y Coordinación de Seguridad y Salud.*

*El 16 de abril de 2018 se emite informe técnico firmado por el Sr. Gutiérrez Padrón en el que se concluye lo siguiente: "1.- La intervención para la que se solicita Licencia Urbanística, consistente en la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada con sótano de garaje y piscina sobre la parcela nº 53 del Polígono D-3 del Ámbito de Suelo Urbano denominado Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5) – "Cañada del Río", que se corresponde con la Parcela Catastral nº 06 de la Manzana Catastral Urbana nº 7065006ES7176N0001DZ, del núcleo urbano de Costa Calma, T. M. de Pájara, promovida por Don Franz Schmid, en representación de la Entidad mercantil SOLYMAR GOLF S.L., sobre la base de Proyecto Básico redactado por el Arquitecto Don José Luis García Martín y visado en el COAF con fecha 15 de enero de 2018 y posterior visado de documentación anexa de fecha de visado 20 de marzo de 2018, **CUMPLE** con las normas urbanísticas del Plan Parcial "Cañada del Río" y se adapta al Estudio de Detalle aprobado definitivamente.- 2.- No obstante lo concluido en los dos apartados anteriores, ha de tenerse en cuenta que la parcela que soporta la edificación objeto de informe se sitúa dentro de un ámbito con obras de urbanización pendientes, y que no consta que se haya aprobado la modificación del Proyecto de Urbanización del Polígono D-3 en el que se sitúa el conjunto parcelario de referencia, de acuerdo con la modificación del Estudio de Detalle aprobada. En cualquier caso, esta zona cuenta con la clasificación de suelo urbano desde el planeamiento vigente, y se han concedido diversas licencias urbanísticas de obra a lo largo de los últimos años.- Habida cuenta de que el Plan General y Parcial vigentes no se encuentran adaptados al Texto Refundido de las Leyes es de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2.000, de 8 de Mayo, no diferencian entre Suelos Urbanos Consolidados y No Consolidados por la Urbanización. En el sentido expuesto, y a partir de lo especificado anteriormente, esto es, que la parcela en cuestión se encuentra en un polígono con carencias de urbanización, podríamos categorizar dicho polígono "de hecho" como Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización, aunque no delimitado como tal por el Plan General.- De acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2.004, de 21 de Diciembre y del Reglamento de Gestión Urbanística Estatal en lo que resulte de aplicación, la ejecución de la edificación se podrá llevar a cabo cuando la parcela tenga la condición de solar o se asegure la*

ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, con los condicionantes que se especifican en la Propuesta de Resolución.

*Por lo que **"PROCEDE"** el otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada para la ejecución de dos viviendas unifamiliares adosadas con sótano y piscina sobre la parcela nº 53 del Polígono D-3 del Ámbito de Suelo Urbano denominado Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5) – "Cañada del Río", que se corresponde con la Parcela Catastral nº 06 de la Manzana Catastral Urbana nº 70650, con Referencia completa respectiva nº 7065006ES7176N0001DZ, en el núcleo urbano de Costa Calma, T. M. de Pájara, promovida por Don Franz Schmid, en representación de la Entidad mercantil SOLYMAR GOLF S.L., sobre la base de Proyecto Básico redactado por el Arquitecto Don José Luis García Martín y visado en el COAF con fecha 15 de enero de 2018 y posterior visado de documentación anexa de fecha de visado 20 de marzo de 2018, con los condicionantes que se especifican a continuación, según lo establecido en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2.004, de 21 de Diciembre y del Reglamento de Gestión Urbanística Estatal en lo que resulte de aplicación:(...)"*

*Tal y como se señala por el técnico municipal esta zona cuenta con la clasificación de suelo urbano desde el planeamiento vigente, y se han concedido diversas licencias urbanísticas de obra a lo largo de los últimos años. La concesión de licencias en el polígono D-3 se han concedido conforme a lo que establecía la legislación vigente en su momento, en concreto en base al artículo **208 del** Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2.004, de 21 de Diciembre, que en relación a la ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbano no consolidado establecía:*

"1. Para la ejecución de la edificación en el suelo urbano no consolidado, incluido en unidades de actuación, se podrá solicitar la licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

- a) Que sea **firme en vía administrativa el acto de aprobación del instrumento de distribución** entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento.*
- b) Que esté **aprobado el Proyecto de Urbanización de la unidad de actuación**.*
- c) Que **se preste garantía** en la cuantía establecida en artículo anterior. Quedan exentas de prestar fianza las Administraciones Públicas y las sociedades con capital público, cuyo objeto social sea la promoción o construcción de viviendas.*
- d) Que **en el escrito de solicitud de licencia de edificación se comprometa a no utilizar la construcción hasta que esté concluida la urbanización**, estableciendo tal condición en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.*

2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización.

3. La fianza no se devolverá hasta que no sea recibida por el Ayuntamiento la urbanización.

4. El incumplimiento del deber de urbanizar simultáneo a la edificación surtirá los mismos efectos que en el artículo anterior."

Estos eran por tanto, hasta la entrada en vigor de la nueva LSC, los requisitos exigidos para la concesión de licencias de edificación en suelo urbano consolidado, que no hubieran adquirido aún la condición de solar.

La cuestión jurídica que se plantea es si con la actual legislación es posible la concesión de licencia de edificación condicionada a ejecución simultánea de la urbanización vistos los precedentes y la situación urbanística de la parcela.

Con la entrada en vigor de la ley 4/2017 de 13 de julio del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSC) se produce alguna variación respecto al régimen establecido en la legislación anterior, en concreto respecto del artículo 208 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, que se entiende que continúa aplicándose en todo lo que no contradiga la citada ley.

El artículo 46 de la LSC tras definir lo que se considera suelo urbano como aquel que el planeamiento incluya en esta clase de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en aquellos alguna de las condiciones siguientes:(...) además establece que " A los efectos de la presente ley se considera trama o malla urbana una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministros de los que puedan servirse esos terrenos, sin que se encuentren completamente desligados del entramado urbanístico ya existente.

Igualmente, se considerarán integradas legalmente en la trama o malla urbana aquellas construcciones, edificaciones y parcelas existentes en áreas consolidadas por la urbanización o la edificación que el planeamiento general asuma e incorpore a la ordenación.

Asimismo, son suelos urbanos los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

También es suelo urbano aquel que, aun no estando clasificado por el planeamiento, reúna los presupuestos y las condiciones a que se refieren los anteriores apartados."

Por lo que la ley reconoce la existencia de suelo urbano no solo porque así esté clasificado por el planeamiento sino además porque lo sea de facto.

El suelo urbano consolidado será el que cuente con **acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales**, incluyendo fosas sépticas, y **suministro de energía eléctrica**, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir, **pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público**, en los términos precisados por el plan general.

El resto de suelo urbano es suelo urbano no consolidado.

El Polígono D-3 es suelo urbano porque así está clasificado por el planeamiento, aunque al no contar con todos los servicios exigibles ni haberse cumplido con todos los deberes urbanísticos debe y así ha venido considerándose como suelo urbano no consolidado

*Establece el artículo 49 de la LSC relacionado con los derechos de las personas propietarias de suelo urbano no consolidado el derecho a la ejecución de las obras de ejecución de las obras de urbanización en su caso precisas, salvo que deban realizarse directamente por la administración actuante o **que la ejecución deba producirse en régimen de actuación urbanizadora. En este último caso, tendrán los derechos correspondientes al propietario de suelo urbanizable ordenado.***

*En el apartado e) del artículo 43 de la LSC, se reconoce a los propietarios de suelo urbanizable ordenado **el derecho a la edificación** de la parcelas de manera simultánea con la urbanización **siempre y cuando sea viable esa actuación simultánea** y se **garantice la ejecución de la urbanización**, en las condiciones establecidas en el artículo 52 de la LSC (Urbanización simultánea en suelos urbanos no consolidados)*

El artículo 52 de la LSC permite la realización de la urbanización y edificación simultánea en suelos urbanos no consolidados en los siguientes términos:

“El ayuntamiento podrá autorizar la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado, que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación entre las personas propietarias de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.*
- b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.*
- c) **Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.***
- d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.*

2. La autorización simultánea producirá, por ministerio de ley, la obligación para la persona propietaria de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuantos negocios jurídicos se realicen con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.”

Tienen la condición de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que se encuentren dotadas de los siguientes servicios:

a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, cuando el planeamiento lo prevea de forma expresa, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación, y sin necesidad de previsión, cuando se trate de construcciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras o equivalente, y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Por tanto, para poder autorizar licencia de edificación con ejecución simultánea de la urbanización, tras la entrada en vigor de la LSC, para que la parcela de suelo urbano no consolidado adquiera la condición de solar, es necesario:

· **En primer lugar**, como ya se venía exigiendo (art 208 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canaria), la firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación entre las personas propietarias de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento y aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.

La Aprobación Definitiva del Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, se dictó por Orden Departamental del Excmo. Señor Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Canarias, en resolución de fecha 30 de Abril de 1.984. Por lo que se puede entender que estos requisitos se siguen cumpliendo, con las salvedades interpretativas derivadas de la traslación de una actuación urbanística, nacida bajo el amparo legal de la antigua ley del suelo del 76 y su reglamento de Gestión Urbanística Estatal, con figuras como los Proyectos de Actuación Urbanística PAU, que ya no se prevén en nuestra legislación vigente.

· **En segundo lugar**, y aquí viene la novedad de la LSC, **es** que esa ejecución simultánea sea viable y además, **en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.**

En el Plan de Etapas del Plan Parcial se establecían un plazo de ejecución de las obras de urbanización de 15 años, dividido en cinco etapas. El cómputo de dicho plazo se entiende a partir de la aprobación del proyecto de urbanización, que fue aprobado junto con el Plan Parcial el 30 de abril de 1984. Por tanto, las obras de urbanización debieron de haberse culminado en mayo de 1999. No obstante, con la aprobación del TR del Plan General en 1998, hoy anulado, podría entenderse que se estableció una prórroga en la ejecución de las obras de urbanización, al fijar en la ficha correspondiente del ámbito un plazo de ejecución de siete años, que en

cualquier caso, ya han transcurrido, sin que se hayan terminado y entregado al Ayuntamiento las obras de urbanización ejecutadas conforme al proyecto autorizado. Corresponde ejecutar las obras de urbanización al promotor de la urbanización, en función del contrato del PAU y Plan Parcial aprobados

El marcado retraso en la ejecución de la urbanización y estado ya ha sido informado por quien suscribe en informe de 24 de abril de 2018, y anteriormente ha sido objeto de varios informes por los servicios técnicos municipales, como el informe jurídico de 8 de mayo de 2009 o los informes técnicos emitidos por el técnico municipal, el 5 de abril de 2016, así como el emitido con fecha 9 de junio de 2016, en el expediente municipal U/36, tramitado con ocasión de la solicitud de recepción parcial de la urbanización del Plan Parcial Cañada del Río, de los polígonos C-6, C-7, C-8, D-5 y D-12 del Plan Parcial, hoy APD-5, "Cañada del Río".

Del informe técnico (Sr. Fernández Muñoz) emitido 9 de junio de 2016, cabe destacar el siguiente extracto referido al polígono D-3 "...Aunque las obras de urbanización de gran parte del ámbito se encuentran aparentemente ejecutadas, existen algunas de ellas pendientes de ejecutar, así como una generalizada carencia de mantenimiento de los elementos ejecutados, que lo han sido en muchos casos apartándose de los trazados, materiales y dimensionados previstos en los Proyectos de Urbanización aprobados. Como algunos ejemplos se hace mención:

- **Falta por trazar y acondicionar gran parte de los viarios del Polígono D-3, habiéndose ejecutado algunos sin ajustarse a la sección definida en el PU aprobado y sin alumbrado público.**
- No se han acondicionado debidamente las zonas verdes públicas intrapolígono, ni algunas de ellas se encuentran abiertas al uso público, de los polígonos (...) D-3,.... Falta acondicionamiento de Zonas verdes extrapolígono y algunos extrapolígono, como en el entorno del Polígono (...) D-3.

Se observa a nivel generalizado que el trazado y dimensiones de las redes de servicios no se corresponde con lo proyectado en los Proyectos de Urbanización aprobados. (...)"

El propio informe técnico emitido con ocasión de la presente licencia señala necesidad de culminar con la urbanización del polígono D-3, donde se sitúa la parcela ya que no se encuentra totalmente terminada al decir "No obstante lo concluido en los dos apartados anteriores, ha de tenerse en cuenta que la parcela que soporta la edificación objeto de informe se sitúa dentro de un ámbito con obras de urbanización pendientes, y que no consta que se haya aprobado la modificación del Proyecto de Urbanización del Polígono D-3 en el que se sitúa el conjunto parcelario de referencia, de acuerdo con la modificación del Estudio de Detalle aprobada." o "**Acreditación de la terminación de todas las obras de urbanización** del Polígono D-3 y Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5)- "Cañada del Río" en su etapa correspondiente, cuyo promotor es la empresa Promotora de la Urbanización "Cañada del Río" (FUERTCAN, SL), que requiere al menos constancia de la presentación de solicitud de recepción de las obras de urbanización con la documentación administrativa y técnica que establece el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (actas de cesión de suelo, de recepción de la urbanización, documentación final de obras de urbanización, valoración y certificados firmados por técnicos competentes, certificados de

conformidad de las empresas suministradoras y autorizaciones e informes sectoriales de las administraciones públicas competentes...).

Ciñéndonos a las condiciones urbanísticas del polígono D-3, donde se ubican las parcelas donde se sitúa el proyecto de ejecución para el que se solicita la licencia de nueva construcción que es el objeto del presente informe, **se carece de los servicios exigibles para que las mismas puedan tener la condición de solar, algunos tan esenciales como el alumbrado público.** Vistos los antecedentes señalados en el presente apartado que evidencian con un claro incumplimiento de los plazos establecidos en los planes de etapas para la ejecución de la urbanización (que debían haber culminado en el año 2005), y que además su ejecución corresponde a la entidad adjudicataria del PAU, **no resulta razonablemente previsible la dotación efectiva de las parcelas, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Por lo que la concesión de la presente licencia de edificación condicionada a la realización simultánea de la urbanización incumpliría el artículo 52.c) de la LSC.**

Conforme al citado apartado c) del artículo 52 de la LSC, si **no resulta razonablemente previsible la dotación efectiva de las parcelas, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar,** ya no es suficiente con la presentación de garantía que cubra el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas y el compromiso para la persona propietaria de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, que además es una obligación directamente impuesta por la ley.

TERCERA: De conformidad con el artículo 342 de la LSC, 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. Si el informe jurídico no fuera realizado por el secretario o secretaria del ayuntamiento, este será recabado preceptivamente cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad urbanística aplicable.

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.

CONCLUSIÓN: Por tanto, en relación a la Solicitud de 29 de enero de 2018 (RE n° 770), de 21 de marzo de 2018 (RE n° 2467) y de 12 de abril de 2018 (RE n° 3323), de Licencia Urbanística para Proyecto de ejecución de Dos Viviendas Unifamiliar Adosadas con

Sótano y Piscina de ejecución el Parcela Urbanística nº 53 del Polígono D-3 del Ámbito de Suelo Urbano denominado Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5) – “Cañada del Río”, que se corresponde con la Parcela Catastral nº 06 de la Manzana Catastral Urbana nº 71640, con Referencia completa nº 7065006ES7176N0001DZ, en el núcleo urbano de Costa Calma, T. M. de Pájara. La parcela da frente a la Calle Entresalas nº 8, esquina a la calle Peatonal Cuba, según datos catastrales vigentes. Se informa **DESFAVORABLEMENTE**, hasta tanto no quede debidamente acreditado el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 52 de la LSC, sin perjuicio de mejor criterio técnico o jurídico ...”.

Visto el informe emitido por la Secretaría General conforme a las prescripciones del artículo 342.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canaria, donde se hace constar textualmente lo siguiente:

“ ... Antecedentes de hecho

Previo.- Esta Secretaría es autora del informe jurídico obrante en el expediente EVS 21/2017, en virtud del cual se determinan los trámites para la inscripción registral de las cesiones gratuitas y obligatorias que el Ayuntamiento de Pájara debió haber inscrito, en virtud del Plan de Actuación Urbanística (PAU) y el PLAN PARCIAL de Cañada del Río. Con motivo de dicho informe, entró a revisar el contenido del PAU y PLAN PARCIAL “Cañada del río” y sus antecedentes, con lo que se matizará, en ciertas cuestiones los antecedentes de este expediente, en la medida de lo analizado en virtud de dicho expediente.

Primero.- Concreciones fácticas relativas a la aprobación del PAU y el PLAN PARCIAL, no vertidas con claridad en el informe técnico:

1. Según informe técnico, el núcleo urbano de Costa Calma se genera inicialmente a partir de dos o tres pequeños ámbitos de suelo urbano ya existentes (Los Albertos, Bahía Calma, etc) y un gran Sector de Suelo Urbanizable no Programado Residencial Turístico denominado “Cañada del Río”.
2. Mediante Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas de 7 de noviembre del año 1978, se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pájara. Instrumento a partir del cual se elaboran las bases del PAU y el Plan Parcial Cañada del Río.
3. En fecha de 6 de Junio la sección de relaciones jurisdiccionales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo da traslado de la sentencia del Tribunal Supremo por la que se anulaba la resolución anterior (Aprobación Definitiva del Plan General).
4. Ante esta eventualidad la CPU de las Palmas, en fecha de 21 de julio de 1982 dio cumplimiento en sus propios términos a la sentencia requiriendo al Ayuntamiento de Pájara para que subsanare los defectos señalados por el Tribunal Supremo. A este fin, el Pleno de la Corporación en sesión de 9 septiembre de 1983, aprobó un Anexo al Plan General de Ordenación, en donde se recogía las condiciones generales y particulares de los distintos planes (que motivaron el recurso y la sentencia) y remitido, que fue la CPU que en sesión de 26/12/1983, acordó aprobar definitivamente el Plan General.

5. *El 20 de Octubre del año 1983, la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas, acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pájara.*
6. *El contrato del PAU se adjudicó a D. Gregorio Pérez Alonso según fotocopia legalizada que figura en la escritura pública de cesión gratuita otorgada por los esposos Don Gregorio Pérez Alonso y Doña Mónica Saavedra Gutiérrez a favor del Ayuntamiento de Pájara ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don Francisco Javier Misas Barba, en Puerto de Rosario, a 24 de febrero de 1984, con número de protocolo 318. Tras los trámites de aprobación inicial (12/03/1983), información pública con ausencia de reclamaciones (del 22 de marzo al 21 de abril), y aprobación provisional de los documentos del PAU y Plan Parcial, junto con el correspondiente expediente administrativo son enviados a la Comisión Provincial de Urbanismo. Esta última, según diferentes informes jurídicos obrantes en el expediente del PAU, con motivo de la sentencia de nulidad del Plan General, pretende retrotraer las actuaciones al momento de la publicación de las bases que debe regir el concurso. Sin embargo, tras los diferentes informes jurídicos obrantes en el expediente emitidos por el Secretario Interventor de la Corporación, se concluye la no afectación de la nulidad del Plan a dichos instrumentos, visto que los motivos de nulidad ya se han subsanado y publicado de nuevo el Plan General de Pájara, entre otras cuestiones vertidas en su informe, por lo que los mismos se deben entender aprobados por silencio administrativo. Por ello mediante acuerdo Plenario de fecha de 28 de diciembre de 1983, (B.O.P número 5 de 7 de enero de 1984), se acuerda "tener por aprobados definitivamente por silencio administrativo el "PAU y PP" Cañada del río des de el día 13 de septiembre de 1983".*
7. *En el Boletín Oficial de Canarias de fecha de 6 de Junio de 1984 (página 787), se publica la Resolución de 30 de abril de 1984, del Consejero de Obras públicas, Ordenación del territorio y Medio Ambiente y en la cual aprueba definitivamente el PAU y el Plan Parcial Cañada del río. Asimismo en el Documento de aprobación del Plan Parcial obrante en los archivos municipales obra sellado por el Consejero de Obras públicas y de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente y en la memoria del Plan parcial consta Diligenciada exponiendo que su contenido se corresponde con el aprobado por el Consejero en Resolución de 30 de abril de 1984.*
8. *En los artículos 11, 12, 13, 14 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial, especifica que la ordenación interior de los diferentes polígonos debe plantearse a partir de la redacción de sendos Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.*
9. *El P.A.U. y el Plan Parcial ordenan el sector, entre otros aspectos, dividiéndolo en polígonos que, según su aprovechamientos, pueden ser Polígonos concentrados o C y Polígonos Dispersos o D. Asimismo, establece los diversos parámetros de superficie y edificabilidades según usos para cada uno de ellos, y remite su desarrollo a sendos Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización Interior, según se establece en los artículos, 11, 12, 13 y 14 de la Normativa del Plan Parcial.*
Matizados dichos antecedentes nos remitimos a las consideraciones de facto vertidas por el técnico en su informe, que se reproducen a continuación y que no han sido objeto de comprobación documental por esta Secretaría pero se presume su veracidad por provenir de informe técnico.
10. *El Polígono en el que se sitúan las parcelas que han de soportar la edificación objeto de informe es el Polígono Disperso D-3, cuyos parámetros de referencia son los siguientes:*

- a) Superficie total del Polígono: 85.320,00 m².
- b) Superficie de uso Residencial-Turístico: 70.387,00 m².
- c) Edificabilidad Residencial-Turística: 10.040,00 m².
- d) Superficie de uso Comercial: 2.821,00 m².
- e) Edificabilidad Comercial: 360,00 m².
- f) Equipamiento Deportivo: 5.162,00 m².
- g) Viario Público Intrapolígono: 4.550,00 m².
- h) Verde Intrapolígono: 2.400,00 m².

Al amparo del marco normativo especificado, se tramitaron el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización Interior del Polígono de referencia, que fueron aprobados definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 10 de Marzo de 1.984. Con posterioridad, se tramita una modificación de los instrumentos antes citados, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 3 de Abril de 1.995.

La parcela que soporta la edificación objeto de informe, según se ha reflejado en el Proyecto Básico, se corresponde en todos los aspectos con las recogidas en la Modificación del Estudio de Detalle, siéndoles de aplicación, dentro del marco de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial, el uso Residencial-Turístico en régimen semi-intensivo y extensivo. El uso de la edificación objeto de informe, de vivienda unifamiliar aislada, se encuadra dentro del régimen extensivo.

11. *Actualmente, a raíz de la anulación por sentencias judiciales firmes del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado definitivamente el 16 de Diciembre de 1.998, y también según dichas sentencias, se considera vigente el documento de Revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de Junio de 2007.*
12. *El P.G.O.U. vigente recoge el Sector de Suelo Urbanizable No Programado Residencial Turístico "Cañada del Río" como Ámbito de Suelo Urbano con el mismo uso, remitiendo su ordenación y normativa de aplicación a la establecida por el Plan Parcial y Estudios de Detalle aprobados definitivamente en su día, denominándolo a tales efectos Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5) – "Cañada del Río". Por tanto, la ordenación y planteamiento normativo que el P.G.O.U. vigente establece para las parcelas que soportan el conjunto edificatorio objeto de informe es el citado en el apartado nº 3 anterior.*
13. *Por medio de Decreto de Alcaldía nº 3.296, de 14 de diciembre de 2017, resolvió requerir a la entidad mercantil "Solymar Golf S.L.", a que se subsanara los siguientes reparos planteados al Proyecto Básico mediante informe técnico emitido al efecto:*

- Lo que se denomina como planta semisótano, es en realidad una planta baja y se debe computar como tal.
 - Lo que se denomina como planta sótano es una planta semisótano al (art. 34 de las Ordenanzas reguladores del PP Cañada del Río.)
 - El cerramiento que aparece en la planta de azotea de la vivienda de la izquierda, no puede sobrepasar el 1,20 m sobre la altura del forjado.
 - Se deberá apartar planos de secciones y alzados donde aparezcan las alturas libres interiores de las viviendas, así como las alturas respecto a la rasante de las calles a las que da frente. Se deberá reflejar en planos las cotas de cada nivel.
 - Se deberá aportar en planos de acotado de plantas, las distancias de retranqueos a linderos y cotas generales de frente de parcela, de cotas generales de la edificación, etc. De lo contrario, se deberá aportar documentación gráfica en formato dwg, para que el técnico que suscribe puede verificar estos aspectos.
14. Una vez presentado el Proyecto de Ejecución requerido y solicitada la Autorización de Inicio de Obras sobre la base del documento técnico citado, volvió a requerir al interesado a aclarar cuestiones que no quedaban resueltas en la documentación presentada.
15. Estas cuestiones han quedado resueltas a través de la presentación de una nueva documentación gráfica de los planos de electricidad, fontanería y telecomunicaciones, por lo que se procede a emitir el siguiente informe al proyecto de Ejecución.
16. En virtud de lo expuesto se emite informe técnico **FAVORABLE, de fecha de 16 de abril de 2018** cuyas conclusiones se transcriben a continuación:

"La intervención para la que se solicita Licencia Urbanística, consistente en la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada con sótano de garaje y piscina sobre la parcela nº 53 del Polígono D-3 del Ámbito de Suelo Urbano denominado Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5) – "Cañada del Río", que se corresponde con la Parcela Catastral nº 06 de la Manzana Catastral Urbana nº 7065006ES7176N0001DZ, del núcleo urbano de Costa Calma, T. M. de Pájara, promovida por Don Franz Schmid, en representación de la Entidad mercantil SOLYMAR GOLF S.L., sobre la base de Proyecto Básico redactado por el Arquitecto Don José Luis García Martín y visado en el COAF con fecha 15 de enero de 2018 y posterior visado de documentación anexa de fecha de visado 20 de marzo de 2018, **CUMPLE** con las normas urbanísticas del Plan Parcial "Cañada del Río" y se adapta al Estudio de Detalle aprobado definitivamente.- 2.- No obstante lo concluido en los dos apartados anteriores, ha de tenerse en cuenta que la parcela que soporta la edificación objeto de informe se sitúa dentro de un ámbito **con obras de urbanización pendientes, y que no consta que se haya aprobado la modificación del Proyecto de Urbanización del Polígono D-3** en el que se sitúa el conjunto parcelario de referencia, **de acuerdo con la modificación del Estudio de Detalle aprobada**. En cualquier caso, esta zona cuenta con la clasificación de suelo urbano desde el planeamiento vigente, y se han concedido diversas licencias urbanísticas de obra a lo largo de los últimos años.- Habida cuenta de que el Plan General y Parcial vigentes no se encuentran adaptados al

Texto Refundido de las Leyes es de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2.000, de 8 de Mayo, no diferencian entre Suelos Urbanos Consolidados y No Consolidados por la Urbanización. En el sentido expuesto, y a partir de lo especificado anteriormente, esto es, que la parcela en cuestión se encuentra en un polígono con carencias de urbanización, podríamos categorizar dicho polígono "de hecho" como **Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización, aunque no delimitado como tal por el Plan General.**- De acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2.004, de 21 de Diciembre y del Reglamento de Gestión Urbanística Estatal en lo que resulte de aplicación, la ejecución de la **edificación se podrá llevar a cabo cuando la parcela tenga la condición de solar o se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, con los condicionantes que se especifican en la Propuesta de Resolución.**- **Propuesta de Resolución.-** 1.- **PROCEDE** el otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada para la ejecución de dos viviendas unifamiliares adosadas con sótano y piscina sobre la parcela nº 53 del Polígono D-3 del Ámbito de Suelo Urbano denominado Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5) – "Cañada del Río", que se corresponde con la Parcela Catastral nº 06 de la Manzana Catastral Urbana nº 70650, con Referencia completa respectiva nº 7065006ES7176N0001DZ , en el núcleo urbano de Costa Calma, T. M. de Pájara, promovida por Don Franz Schmid, en representación de la Entidad mercantil SOLYMAR GOLF S.L., sobre la base de Proyecto Básico redactado por el Arquitecto Don José Luis García Martín y visado en el COAF con fecha 15 de enero de 2018 y posterior visado de documentación anexa de fecha de visado 20 de marzo de 2018, con los condicionantes que se especifican a continuación, según lo establecido en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2.004, de 21 de Diciembre y del Reglamento de Gestión Urbanística Estatal en lo que resulte de aplicación: a) Asunción expresa por el propietario de los compromisos de proceder a la **realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación**, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes. El compromiso de no ocupación deberá consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.- b) Prestación de garantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras **de urbanización** comprometidas. A tales efectos, y partiendo de datos de estimación de costes de construcción y urbanización del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, se ha llevado a cabo en esta oficina técnica un cálculo aproximado de los costes de la urbanización del polígono. Posteriormente, estos costes se han repercutido a la edificabilidad neta del mismo, obteniendo el coste de urbanización por metro cuadrado edificado que, multiplicado por la edificabilidad neta que tiene la parcela que soporta la edificación que nos ocupa y con el descuento del coste de la urbanización ya ejecutada en relación a dicha parcela, da como resultado un valor para la garantía especificada de **2.453,30 Euros.-** c) Determinación, antes del comienzo de la obra, de **las alineaciones y rasantes** de la parcela por técnico competente del Ayuntamiento, que deberá verificar la adaptación de la edificación a la parcela y la consideración de semisótano de la planta computada como tal.- d) Previamente o junto con la **declaración responsable** de primera ocupación y habitabilidad de las viviendas deberá aportarse la siguiente documentación: d.1) Deberá ejecutarse el cuarto de basuras, que deberá disponer de toma de agua, sumidero sifónico con conexión al alcantarillado, y estar alicatado interiormente para facilitar su limpieza.- d.2) **Certificado de la empresa suministradora de energía eléctrica** acreditativo de que la parcela, cuenta con suministro con capacidad suficiente para dar servicio a las nuevas

viviendas.- d.3) **Acreditación de la terminación de todas las obras de urbanización** del Polígono D-3 y Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5)- "Cañada del Río" en su etapa correspondiente, cuyo promotor es la empresa Promotora de la Urbanización "Cañada del Río" (FUERTCAN, SL), que requiere al menos constancia de la presentación de solicitud de recepción de las obras de urbanización con la documentación administrativa y técnica que establece el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (actas de cesión de suelo, de recepción de la urbanización, documentación final de obras de urbanización, valoración y certificados firmados por técnicos competentes, certificados de conformidad de las empresas suministradoras y autorizaciones e informes sectoriales de las administraciones públicas competentes...). d.4) **Certificado de la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua y depuración** de la zona, donde se indique que las conexiones a las redes de abastecimiento de agua y depuración de la urbanización se han realizado de acuerdo con el reglamento regulador de dichos servicios y que dichas redes cuentan con capacidad suficiente para dar servicio a las viviendas construidas sobre la parcela. "

- 17.** Se emite informe jurídico desfavorable, cuyas consideraciones segunda y tercera, se reproducen a continuación: **"SEGUNDA:** Tras la entrada en vigor de la ley 4/2017 de 13 de julio del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSC), mediante escritos de 29 de enero de 2018 (RE nº 770), de 21 de marzo de 2018 (RE nº 2467) y de 12 de abril de 2018 (RE nº 3323), se presenta proyecto de ejecución y de subsanación de reparos, así como encargo de técnico de dirección de obra y Coordinación de Seguridad y Salud.- El 16 de abril de 2018 se emite informe técnico firmado por el Sr. Gutiérrez Padrón en el que se concluye lo siguiente: "1.- La intervención para la que se solicita Licencia Urbanística, consistente en la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada con sótano de garaje y piscina sobre la parcela nº 53 del Polígono D-3 del Ámbito de Suelo Urbano denominado Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5) – "Cañada del Río", que se corresponde con la Parcela Catastral nº 06 de la Manzana Catastral Urbana nº 7065006ES7176N0001DZ, del núcleo urbano de Costa Calma, T. M. de Pájara, promovida por Don Franz Schmid, en representación de la Entidad mercantil SOLYMAR GOLF S.L., sobre la base de Proyecto Básico redactado por el Arquitecto Don José Luis García Martín y visado en el COAF con fecha 15 de enero de 2018 y posterior visado de documentación anexa de fecha de visado 20 de marzo de 2018, **CUMPLE** con las normas urbanísticas del Plan Parcial "Cañada del Río" y se adapta al Estudio de Detalle aprobado definitivamente.- 2.- No obstante lo concluido en los dos apartados anteriores, ha de tenerse en cuenta que la parcela que soporta la edificación objeto de informe se sitúa dentro de un ámbito con obras de urbanización pendientes, **y que no consta que se haya aprobado la modificación del Proyecto de Urbanización del Polígono D-3 en el que se sitúa el conjunto parcelario de referencia, de acuerdo con la modificación del Estudio de Detalle aprobada.** En cualquier caso, esta zona cuenta con la clasificación de suelo urbano desde el planeamiento vigente, y se han concedido diversas licencias urbanísticas de obra a lo largo de los últimos años.- Habida cuenta de que el Plan General y Parcial vigentes no se encuentran adaptados al Texto Refundido de las Leyes es de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2.000, de 8 de Mayo, no diferencian entre Suelos Urbanos Consolidados y No Consolidados por la Urbanización. En el sentido expuesto, y a partir de lo especificado anteriormente, esto es, que la **parcela en cuestión se encuentra en un polígono con carencias de urbanización, podríamos categorizar dicho polígono "de hecho" como Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización, aunque no delimitado como tal por el Plan General.-** De acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias,

aprobado por Decreto 183/2.004, de 21 de Diciembre y del Reglamento de Gestión Urbanística Estatal en lo que resulte de aplicación, la ejecución de la edificación se podrá llevar a cabo cuando la parcela tenga la condición de solar o se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, con los condicionantes que se especifican en la Propuesta de Resolución. Por lo que **PROCEDE** el otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada para la ejecución de dos viviendas unifamiliares adosadas con sótano y piscina sobre la parcela nº 53 del Polígono D-3 del Ámbito de Suelo Urbano denominado Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5) – “Cañada del Río”, que se corresponde con la Parcela Catastral nº 06 de la Manzana Catastral Urbana nº 70650, con Referencia completa respectiva nº 7065006ES7176N0001DZ, en el núcleo urbano de Costa Calma, T. M. de Pájara, promovida por Don Franz Schmid, en representación de la Entidad mercantil SOLYMAR GOLF S.L., sobre la base de Proyecto Básico redactado por el Arquitecto Don José Luis García Martín y visado en el COAF con fecha 15 de enero de 2018 y posterior visado de documentación anexa de fecha de visado 20 de marzo de 2018, con los condicionantes que se especifican a continuación, según lo establecido en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2.004, de 21 de Diciembre y del Reglamento de Gestión Urbanística Estatal en lo que resulte de aplicación: (...)” Tal y como se señala por el técnico municipal esta zona cuenta con la clasificación de suelo urbano desde el planeamiento vigente, y se han concedido diversas licencias urbanísticas de obra a lo largo de los últimos años. La concesión de licencias en el polígono D-3 se han concedido conforme a lo que establecía la legislación vigente en su momento, en concreto en base al artículo **208 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2.004, de 21 de Diciembre, que en relación a la ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbano no consolidado establecía:** “**1.** Para la ejecución de la edificación en el suelo urbano no consolidado, incluido en unidades de actuación, se podrá solicitar la licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos: - Que sea **firme en vía administrativa el acto de aprobación del instrumento de distribución** entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento. - - Que esté **aprobado el Proyecto de Urbanización de la unidad de actuación.** - - Que **se preste garantía** en la cuantía establecida en artículo anterior. Quedan exentas de prestar fianza las Administraciones Públicas y las sociedades con capital público, cuyo objeto social sea la promoción o construcción de viviendas. - - Que **en el escrito de solicitud de licencia de edificación se comprometa a no utilizar la construcción hasta que esté concluida la urbanización,** estableciendo tal condición en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma. - **2.** No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización. - **3.** La fianza no se devolverá hasta que no sea recibida por el Ayuntamiento la urbanización. - **4.** El incumplimiento del deber de urbanizar simultáneo a la edificación surtirá los mismos efectos que en el artículo anterior. ”.- Estos eran por tanto, hasta la entrada en vigor de la nueva LSC, los requisitos exigidos para la concesión de licencias de edificación en suelo urbano consolidado, que no hubieran adquirido aún la condición de solar. - La cuestión jurídica que se plantea es si con la actual legislación es posible la concesión de licencia de edificación condicionada a ejecución simultánea de la urbanización vistos los precedentes y la situación urbanística de la parcela. - Con la entrada en vigor de la ley 4/2017 de 13 de julio del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSC) se produce alguna variación respecto al régimen establecido en la legislación anterior, en concreto respecto del artículo 208 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, que se entiende que continua aplicándose en todo lo que

no contradiga la citada ley.- El artículo 46 de la LSC tras definir lo que se considera suelo urbano como aquel que el planeamiento incluya en esta clase de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en aquellos alguna de las condiciones siguientes:(...) además establece que " A los efectos de la presente ley se considera trama o malla urbana una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministros de los que puedan servirse esos terrenos, sin que se encuentren completamente desligados del entramado urbanístico ya existente.- Igualmente, se considerarán integradas legalmente en la trama o malla urbana aquellas construcciones, edificaciones y parcelas existentes en áreas consolidadas por la urbanización o la edificación que el planeamiento general asuma e incorpore a la ordenación.- Asimismo, son suelos urbanos los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.- También es suelo urbano aquel que, aun no estando clasificado por el planeamiento, reúna los presupuestos y las condiciones a que se refieren los anteriores apartados.".- Por lo que la ley reconoce la existencia de suelo urbano no solo porque así esté clasificado por el planeamiento sino además porque lo sea de facto.- El suelo urbano consolidado será el que cuente con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, incluyendo fosas sépticas, y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir, pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por el plan general.- El resto de suelo urbano es suelo urbano no consolidado.- El Polígono D-3 es suelo urbano porque así está clasificado por el planeamiento, aunque al no contar con todos los servicios exigibles ni haberse cumplido con todos los deberes urbanísticos debe y así ha venido considerándose como suelo urbano no consolidado.- Establece el artículo 49 de la LSC relacionado con los derechos de las personas propietarias de suelo urbano no consolidado el derecho a la ejecución de las obras de ejecución de las obras de urbanización en su caso precisas, salvo que deban realizarse directamente por la administración actuante o **que la ejecución deba producirse en régimen de actuación urbanizadora. En este último caso, tendrán los derechos correspondientes al propietario de suelo urbanizable ordenado.**- En el apartado e) del artículo 43 de la LSC, se reconoce a los propietarios de suelo urbanizable ordenado **el derecho a la edificación** de la parcelas de manera simultánea con la urbanización **siempre y cuando sea viable esa actuación simultánea** y se **garantice la ejecución de la urbanización**, en las condiciones establecidas en el artículo 52 de la LSC (Urbanización simultánea en suelos urbanos no consolidados).- El artículo 52 de la LSC permite la realización de la urbanización y edificación simultánea en suelos urbanos no consolidados en los siguientes términos: "El ayuntamiento podrá autorizar la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado, que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos: a) Firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación entre las personas propietarias de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.- b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.- c) **Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.**- d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.- 2. La autorización simultánea producirá, por ministerio de ley, la obligación para la persona propietaria de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuantos

negocios jurídicos se realicen con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.".- Tienen la condición de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que se encuentren dotadas de los siguientes servicios: a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, cuando el planeamiento lo prevea de forma expresa, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación, y sin necesidad de previsión, cuando se trate de construcciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.- d) Acceso peatonal, encintado de aceras o equivalente, y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.- Por tanto, para poder autorizar licencia de edificación con ejecución simultánea de la urbanización, tras la entrada en vigor de la LSC, para que la parcela de suelo urbano no consolidado adquiera la condición de solar, **es necesario: - En primer lugar**, como ya se venía exigiendo (art 208 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canaria), la firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación entre las personas propietarias de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento y aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.- La Aprobación Definitiva del Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, se dictó por Orden Departamental del Excmo. Señor Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Canarias, en resolución de fecha 30 de Abril de 1.984. Por lo que se puede entender que estos requisitos se siguen cumpliendo, con las salvedades interpretativas derivadas de la traslación de una actuación urbanística, nacida bajo el amparo legal de la antigua ley del suelo del 76 y su reglamento de Gestión Urbanística Estatal, con figuras como los Proyectos de Actuación Urbanística PAU, que ya no se prevén en nuestra legislación vigente.- - **En segundo lugar**, y aquí viene la novedad de la LSC, **es que esa ejecución simultánea sea viable** y además, **en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.- En el Plan de Etapas del Plan Parcial se establecían un plazo de ejecución de las obras de urbanización de 15 años, dividido en cinco etapas. El cómputo de dicho plazo se entiende a partir de la aprobación del proyecto de urbanización, que fue aprobado junto con el Plan Parcial el 30 de abril de 1984. Por tanto, las obras de urbanización debieron de haberse culminado en mayo de 1999.** No obstante, con la aprobación del TR del Plan General en 1998, hoy anulado, podría entenderse que se estableció una prórroga en la ejecución de las obras de urbanización, al fijar en la ficha correspondiente del ámbito un plazo de ejecución de siete años, que en cualquier caso, ya han transcurrido, sin que se hayan terminado y entregado al Ayuntamiento las obras de urbanización ejecutadas conforme al proyecto autorizado. Corresponde ejecutar las obras de urbanización al promotor de la urbanización, en función del contrato del PAU y Plan Parcial aprobados.- El marcado retraso en la ejecución de la urbanización y estado ya ha sido informado por quien suscribe en informe de 24 de abril de 2018, y anteriormente ha sido objeto de varios informes por los servicios técnicos municipales, como el informe jurídico de 8 de mayo de 2009 o los informes técnicos emitidos por el técnico municipal, el 5 de abril de 2016, así como el emitido con fecha 9 de junio de 2016, en el expediente municipal U/36, tramitado con ocasión de la solicitud de recepción parcial de la urbanización del Plan Parcial Cañada del Río,

de los polígonos C-6, C-7, C-8, D-5 y D-12 del Plan Parcial, hoy APD-5, "Cañada del Río".- Del informe técnico (Sr. Fernández Muñoz) emitido 9 de junio de 2016, cabe destacar el siguiente extracto referido al polígono D-3 "...Aunque las obras de urbanización de gran parte del ámbito se encuentran aparentemente ejecutadas, existen algunas de ellas pendientes de ejecutar, así como una generalizada carencia de mantenimiento de los elementos ejecutados, que lo han sido en muchos casos apartándose de los trazados, materiales y dimensionados previstos en los Proyectos de Urbanización aprobados. Como algunos ejemplos se hace mención: - **Falta por trazar y acondicionar gran parte de los viarios del Polígono D-3**, habiéndose ejecutado algunos sin ajustarse a la sección definida en el PU aprobado y **sin alumbrado público**.- - No se han acondicionado debidamente las zonas verdes públicas intrapolígono, ni algunas de ellas se encuentran abiertas al uso público, de los polígonos (...) D-3,.... Falta acondicionamiento de Zonas verdes extrapolígono y algunos extrapolígono, como en el entorno del Polígono (...) D-3.- Se observa a nivel generalizado que el trazado y dimensiones de las redes de servicios no se corresponde con lo proyectado en los Proyectos de Urbanización aprobados. (...)"- El propio informe técnico emitido con ocasión de la presente licencia señala necesidad de culminar con la urbanización del polígono D-3, donde se sitúa la parcela ya que no se encuentra totalmente terminada al decir "No obstante lo concluido en los dos apartados anteriores, ha de tenerse en cuenta que la parcela que soporta la edificación objeto de informe se sitúa dentro de un ámbito con obras de urbanización pendientes, y que no consta que se haya aprobado la modificación del Proyecto de Urbanización del Polígono D-3 en el que se sitúa el conjunto parcelario de referencia, de acuerdo con la modificación del Estudio de Detalle aprobada." o "**Acreditación de la terminación de todas las obras de urbanización** del Polígono D-3 y Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5)- "Cañada del Río" en su etapa correspondiente, cuyo promotor es la empresa Promotora de la Urbanización "Cañada del Río" (FUERTCAN, SL), que requiere al menos constancia de la presentación de solicitud de recepción de las obras de urbanización con la documentación administrativa y técnica que establece el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (actas de cesión de suelo, de recepción de la urbanización, documentación final de obras de urbanización, valoración y certificados firmados por técnicos competentes, certificados de conformidad de las empresas suministradoras y autorizaciones e informes sectoriales de las administraciones públicas competentes...).- Ciñéndonos a las condiciones urbanísticas del polígono D-3, donde se ubican las parcelas donde se sitúa el proyecto de ejecución para el que se solicita la licencia de nueva construcción que es el objeto del presente informe, **se carece de los servicios exigibles para que las mismas puedan tener la condición de solar, algunos tan esenciales como el alumbrado público**. Vistos los antecedentes señalados en el presente apartado que evidencias con un claro incumplimiento de los plazos establecidos en los planes de etapas para la ejecución de la urbanización (que debían haber culminado en el año 2005), y que además su ejecución corresponde a la entidad adjudicataria del PAU, **no resulta razonablemente previsible la dotación efectiva de las parcelas, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Por lo que la concesión de la presente licencia de edificación condicionada a la realización simultánea de la urbanización incumpliría el artículo 52.c) de la LSC.- Conforme al citado apartado c) del artículo 52 de la LSC, si **no resulta razonablemente previsible la dotación efectiva de las parcelas, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar**, ya no es suficiente con la presentación de garantía que cubra el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas y el compromiso para la persona propietaria de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los**

correspondientes servicios, que además es una obligación directamente impuesta por la ley.-

TERCERA: De conformidad con el artículo 342 de la LSC, 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. Si el informe jurídico no fuera realizado por el secretario o secretaria del ayuntamiento, este será recabado preceptivamente cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad urbanística aplicable.- 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.- **CONCLUSIÓN:** Por tanto, en relación a la Solicitud de 29 de enero de 2018(RE nº 770), de 21 de marzo de 2018 (RE nº 2467) y de 12 de abril de 2018 (RE nº 3323), de Licencia Urbanística para Proyecto de ejecución de Dos Viviendas Unifamiliar Adosadas con Sótano y Piscina de ejecución el Parcela Urbanística nº 53 del Polígono D-3 del Ámbito de Suelo Urbano denominado Área de Planeamiento Diferenciado nº 5 (A.P.D.-5) – “Cañada del Río”, que se corresponde con la Parcela Catastral nº 06 de la Manzana Catastral Urbana nº 71640, con Referencia completa nº 7065006ES7176N0001DZ, en el núcleo urbano de Costa Calma, T. M. de Pájara. La parcela da frente a la Calle Entresalas nº 8, esquina a la calle Peatonal Cuba, según datos catastrales vigentes. Se informa **DESFAVORABLEMENTE**, hasta tanto no quede debidamente acreditado el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 52 de la LSC, sin perjuicio de mejor criterio técnico o jurídico”.

Consideraciones Jurídicas

Esta Secretaria aprecia que no se cumplen los requisitos de artículo 52 de la actual Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales protegidos de Canarias, ni de los anteriores requisitos contemplados en el artículo 208 del Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de Planeamiento Urbanístico de Canarias. Así pues según el artículo 208, para la ejecución de la edificación en el suelo urbano no consolidado, incluido en unidades de actuación, se podrá solicitar la licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

- Que sea **firme en vía administrativa el acto de aprobación del instrumento de distribución** entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento.
- Que esté **aprobado el Proyecto de Urbanización de la unidad de actuación**.
- Que **se preste garantía** en la cuantía establecida en artículo anterior. Quedan exentas de prestar fianza las Administraciones Públicas y las sociedades con capital público, cuyo objeto social sea la promoción o construcción de viviendas.
- Que **en el escrito de solicitud de licencia de edificación se comprometa a no utilizar la construcción hasta que esté concluida la urbanización**, estableciendo tal condición en

cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

Y según el artículo 52 de la Ley 4/2017: "El ayuntamiento podrá autorizar la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado, que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación entre las personas propietarias de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.
- Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.
- **Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.**
- Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Así pues los dos primeros requisitos son comunes. Y desataca la novedad del requisito tercero de la Ley del Suelo. Esta Secretaría entiende que no se reúnen ninguno de los 3 requisitos expresados en el artículo 52 de la Ley de Suelo, dos de los cuales son comunes en la legislación anterior.

PRIMERO.- Sobre la falta de aprobación de instrumento de reparcelación.-

Esta Secretaría entiende que en todo caso, si el estado de consolidación de la edificación hace que la reparcelación sea innecesaria debería tramitarse expediente oportuno, **en el que, al menos, se determinen las parcelas susceptibles de aprovechamiento y se describan las superficies que han de cederse obligatoriamente.**

Al efecto, la técnico de Administración General en su informe en un párrafo se señala lo siguiente:

"La Aprobación Definitiva del Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, se dictó por Orden Departamental del Excmo. Señor Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Canarias, en resolución de fecha 30 de Abril de 1.984. Por lo que se puede entender que estos requisitos se siguen cumpliendo, con las salvedades interpretativas derivadas de la traslación de una actuación urbanística, nacida bajo el amparo legal de la antigua ley del suelo del 76 y su reglamento de Gestión Urbanística Estatal, con figuras como los Proyectos de Actuación Urbanística PAU, que ya no se prevén en nuestra legislación vigente."

Se reproducen algunas de las consideraciones del informe citado en el antecedente previo al objeto de **poner de manifiesto la inexistencia de proyecto de reparcelación.**

"Bajo la vigencia de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana y posteriormente por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, mediante el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se aprueba el PAU y el Plan Parcial de "Cañada del Río", que trasladan bajo los parámetros establecidos en la ley estatal, la regulación urbanística del municipio y por tanto el cumplimiento de los artículos siguientes relativos a los deberes de cesión obligatoria y gratuita de terrenos para dotaciones públicas.

En el artículo 129 de la citada ley, apartado tercero, prevé, que cuando el Plan de ordenación o PAU no precisaren el sistema, su determinación se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de actuación.

En el artículo 120 dispone que los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estén sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas: a) Efectuar las cesiones de terrenos que se establecen en la presente Ley; b) Sufragar los costes de la urbanización.

La Administración vendrá obligada a afectar el suelo procedente de las cesiones al destino previsto en los Planes, y eventualmente al Patrimonio municipal del suelo, y a realizar la urbanización en los plazos previstos. La variación en el destino de los terrenos de cesión obligatoria no podrá implicar en ningún caso disminución de la cuantía de las cesiones correspondientes al aprovechamiento medio en cada caso.

A su vez, es el RGU en vigor, aprobado, por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que en el artículo 213 y siguientes contempla la posibilidad de establecer la ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado en el Plan general, a través de la aprobación de un PAU.

El artículo 222 determina que el adjudicatario del concurso presentará, en el plazo establecido en las bases, el correspondiente PAU, de acuerdo con el avance de planeamiento aprobado.

Las determinaciones de los PAU se desarrollarán mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales, cuya aprobación podrá ser simultánea a la de aquellos.

*Respecto a las obligaciones de planeamiento a cargo de los adjudicatarios, las bases establecerán las siguientes: (i) Acompañar a la oferta un avance de planeamiento; (ii) Presentar en el plazo que se establezca el programa de actuación urbanística y, asimismo, el Plan parcial que los desarrolle, si se hubiere de ejecutar en una sola etapa, o el primero de los Planes parciales, si se previera la ejecución en varias etapas; (iii) Completar el planeamiento en los plazos que se señalen o, en su defecto, en función del programa de actuación urbanística, redactando y presentando los correspondientes planes parciales y **proyectos de urbanización**, así como los **documentos relativos a la reparcelación si procediere**; (iv) Incluir los programas de edificación.*

Segunda.- Naturaleza jurídica de contrato administrativo de formulación y ejecución del PAU.-

Desde esta Secretaría se comparte la opinión sobre la naturaleza jurídica del contrato del PAU vertida en el informe jurídico emitido por el Secretario Interventor de la Corporación de fecha de 19 de noviembre de 1983 y que dice literalmente " Toda la doctrina está de acuerdo en que el acto en virtud del cual se otorga a una persona la concesión para la formulación y ejecución de un programa de actuación urbanística es un contrato, un contrato que además es administrativo por su objeto, por su naturaleza y su procedimiento. El artículo 109.1 del Real Decreto 1.046/1977, de 6 de Octubre declara que tienen el carácter de **contratos administrativos** los contratos cuyo objeto directo sea la ejecución de obras y la gestión de servicios públicos" En el presente contrato se ejecutan obras y se prestan servicios públicos, puesto que el urbanismo tiene trascendencia pública. Por lo expuesto, si la Ley del suelo habla de concurso, es porque presupone que el objetivo del mismo sea la formalización de un contrato, y por ello se remite también a las normas de contratación para la regulación del concurso. Allí donde existiera un concurso debe haber un contrato".

Es por ello que no habiéndose resuelto dicho contrato y liquidado, las obligaciones del mismo siguen vigentes con la contraparte y adjudicatario del mismo, debiéndose el contrato resolverse por los incumplimientos puestos de manifiesto y de conformidad con lo dispuesto en el contrato adjudicado y la normativa que le resulte de aplicación.

Tercero.- Sobre las determinaciones del Plan Parcial.-

Como se ha mencionado de entre las obligaciones, legales estipuladas en el contrato del PAU constaba la presentación, por parte del adjudicatario, de un Plan Parcial. Como ya se ha apuntado, en las bases reguladoras del concurso para la formulación y ejecución del PAU de la finca "Cañada del Río" se encuentran las cesiones obligatorias y gratuitas que el promotor de la urbanización tenía la obligación de materializar a favor de la Corporación, que también han de figurar en el PAU y en el Plan Parcial.

La ejecución de los Planes parciales se ajustará al sistema de actuación que se haya establecido y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3, del artículo 216 RGU, **la ejecución corresponderá, en todo caso, a quien resultara adjudicatario del mismo**. En el Plan Parcial "Cañada del Río", en la página 140 de su memoria, determina que el sistema de actuación será **el de compensación** en todo el ámbito territorial, si bien se actuará por unidades de actuación, estos son, los polígonos. **((Documento adjunto número 18: Memoria del Plan Parcial).**

Cuarto.- Sobre la materialización de las cesiones en la escritura de cesión de 1984.-

Primeramente, conviene apuntar que no consta que se haya aprobado Proyecto de Compensación y por ello dado al incumplimiento de los deberes del promotor del PAU, se incoa expediente de incumplimientos mediante Decreto 5686/2008, de 4 de diciembre de 2008, y en el cual se reproduce el informe del técnico que en su apartado séptimo cita textualmente "No consta en el expediente del PAU y el Plan Parcial Cañada del Río" que se haya realizado el sistema de gestión correspondiente para el reparto equitativo de beneficios y cargas. El sistema de actuación previsto por el Plan Parcial en su apartado 1.6 es el de compensación en todo el

ámbito territorial". Y ello lo ponen de manifiesto los informes técnicos y jurídicos emitidos en el marco del expediente de declaración de incumplimientos de los deberes del PAU. Si bien conviene aclarar que dicho expediente de declaración de incumplimientos finalizó por caducidad, por lo que sigue vigente el contrato del PAU."

En conclusión, no se ha aprobado expediente de reparcelación, o en su caso, considerada su posible innecesariedad, expediente oportuno, **en el que, al menos, se determinen las parcelas susceptibles de aprovechamiento y se describan las superficies que han de cederse obligatoriamente.**"

SEGUNDO.- Falta de aprobación de proyecto de Urbanización conforme al nuevo Estudio de Detalle y caducidad del anterior.-

Por el técnico de Administración General, así como por el técnico, se pone de manifiesto la inexistencia de Proyecto de Urbanización.

Al amparo del marco normativo especificado, se tramitaron el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización Interior del Polígono de referencia, que fueron aprobados definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 10 de Marzo de 1.984. Con posterioridad, se tramita una modificación de los instrumentos antes citados, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 3 de Abril de 1.995.

Del informe técnico se desprende: "ha de tenerse en cuenta que la parcela que soporta la edificación objeto de informe se sitúa dentro de un ámbito **con obras de urbanización pendientes, y que no consta que se haya aprobado la modificación del Proyecto de Urbanización del Polígono D-3** en el que se sitúa el conjunto parcelario de referencia, **de acuerdo con la modificación del Estudio de Detalle aprobada.**" (...) "**parcela en cuestión se encuentra en un polígono con carencias de urbanización, podríamos categorizar dicho polígono "de hecho" como Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización, aunque no delimitado como tal por el Plan General.**"

Del informe de la TAG, se desprende:

"En el Plan de Etapas del Plan Parcial se establecían un plazo de ejecución de las obras de urbanización de 15 años, dividido en cinco etapas. El cómputo de dicho plazo se entiende a partir de la aprobación del proyecto de urbanización, que fue aprobado junto con el Plan Parcial el 30 de abril de 1984. Por tanto, las obras de urbanización debieron de haberse culminado en mayo de 1999. No obstante, con la aprobación del TR del Plan General en 1998, hoy anulado, podría entenderse que se estableció una prórroga en la ejecución de las obras de urbanización, al fijar en la ficha correspondiente del ámbito un plazo de ejecución de siete años, que en cualquier caso, ya han transcurrido, sin que se hayan terminado y entregado al Ayuntamiento las obras de urbanización ejecutadas conforme al proyecto autorizado."

El hecho que hayan transcurrido los plazos de ejecución del proyecto hace que el mismo esté incurso en causa de caducidad, puesto que de conformidad con la legislación urbanística vigente y anterior las licencias tienen unos plazos fijados para inicio y finalización de las obras y su transcurso, faculta a la administración para iniciar expediente de caducidad y en

cualquier caso, el interesado, transcurrido dicho plazo, deja de ostentar título jurídico suficiente para proseguir su ejecución.

Por lo tanto, des de esta Secretaría se entiende que en dicho suelo, nunca se cumplieron los condicionantes establecidos en los apartados a) y b) artículo 208 del Reglamento 183/2004 de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias y conforme al cual:

- a) Que sea firme en vía administrativa el acto de aprobación del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento.

Consta en esta Secretaria, expediente en virtud del cual se está intentando proceder a inscribir parte de las fincas de cesión obligatoria del "Cañada del Río", y conforme al cual se están teniendo dificultades como consecuencia de la ausencia de reparcelación.

- b) Que esté aprobado el Proyecto de Urbanización de la unidad de actuación.

De la información vertida en el informe técnico y jurídico deja constancia que las licencias que se hayan podido otorgar tras la modificación del estudio de detalle en el 1995, no cumplieran con ambos requisitos, y las anteriores a juicio de esta Secretaría no cumplieran en todo caso, con el primero de los requisitos, así como todas aquellas que se hayan podido otorgar al amparo de un proyecto de urbanización no ejecutado y cuyas obras no han sido recibidas por la administración e incurso en causa de caducidad.

Es por ello que se comparte, en parte, la opinión vertida en el informe jurídico conforme la cual, con la entrada en vigor de la nueva Ley de Suelo se haya producido una novedad por introducir un nuevo condicionante a la concesión de licencias en suelo urbano no consolidado con ejecución simultánea de la urbanización, al exigir: **que la ejecución simultánea sea viable y que además en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.**

Por ello en la medida que la parcela no cumple con la condiciones de solar, no procede conceder licencia. Si bien tampoco cumple con el resto de los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico.

TERCERO.- Sobre la consideración del suelo como urbano no consolidado y el carácter reglado del suelo urbano en la Legislación Estatal.-

De conformidad con el contenido del informe técnico la clasificación que le corresponde al suelo es la siguiente:

Según el PGOU nos encontramos en un ámbito de Suelo Urbano, que se remite su desarrollo a aprobación de Plan Parcial y Estudio de Detalle. Pero dado que la parcela en cuestión se encuentra en un polígono con carencias de urbanización, podríamos categorizar dicho polígono "de hecho" como **Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización, aunque no delimitado como tal por el Plan General.**

La clasificación de un suelo como urbano tiene carácter reglado. La clasificación de un terreno como urbano depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de la edificación (art 78.a del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal y 21 del Reglamento de Planeamiento, de suerte que la Administración queda vinculada por una realidad que ha de determinar en sus determinaciones clasificatorias. Así lo viene declarando reiteradamente la jurisprudencia que, con alusión a "la fuerza normativa de lo fáctico" señala que la clasificación de un terreno como urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador que ha de dibujar aquel atendiendo precisamente a la realidad de los hechos, sentencia de 27 de enero y 30 de diciembre de 1986, 25 de enero, 7 de febrero, 18 y 29 de mayo de 1987.

El legislador estatal únicamente contempla la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado para establecer un régimen distinto de deberes urbanísticos por parte de los propietarios del suelo, como marca el Tribunal Supremo en Sentencia de 26 de marzo de 2010 (RJ/2010/4551), de modo que el suelo urbano se bifurca según consolidado o no, a los efectos de asumir o no, los deberes del artículo 14, para aquellos propietarios del suelo urbano no consolidado (realizar cesiones, proceder a la distribución de beneficios y cargas, costear la urbanización y edificar los solares). Este diferente régimen jurídico que establece la norma básica, no se acompaña de mayores precisiones, sobre lo que ha de entenderse sobre uno y otro tipo de suelo, toda vez que son las normas de procedencia autonómica, las que nutren de contenida estas categorías de suelo urbano.

Corresponde al legislador autonómico la definición de lo que debe considerarse suelo urbano consolidado o no consolidado, siendo el legislador autonómico quien debe operar en este punto dentro de los límites de la realidad, tal como declara el Tribunal Constitucional en su Sentencia 164/2001, de 11 de Julio de 2001 (FJ 20):

"Los criterios de distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado, los establece, en los límites de la realidad, cada Comunidad Autónoma. En consecuencia, será cada comunidad autónoma, al fijar los criterios de consolidación por la urbanización, quien determine también qué suelo soporta deberes de cesión y cuál no. "

De conformidad con la legislación estatal existen dos categorías básicas de suelo. Urbanizado y rural.

De conformidad con lo establecido en el artículo 21.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) *Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*
- b) *Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstas por la ordenación urbanística o*

poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

- c) *Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente*

Así se contempla dentro del suelo urbano tres tipos de suelo anteriormente mencionados:

- *Suelo completamente urbanizado en ejecución del Planeamiento; esto es, los solares. No perderán esta consideración por estar sometidos a operaciones de reurbanización.*
- *El suelo urbanizado que aún no tiene la condición de solar por estar pendiente de pequeñas obras de urbanización o de conexión a las redes generales de servicios.*
- *El suelo consolidado por la edificación en los términos que señale la legislación urbanística.*

Los dos primeros supuestos se corresponden con lo que la legislación autonómica ha denominado suelo urbano consolidado por la urbanización. Junto a estos habrá que considerarse como suelo urbanizado aquellos terrenos que en ejecución del planeamiento pasen a contar con los servicios propios del suelo urbanizado. Así se desprende a sensu contrario de lo dispuesto en el artículo 21.2.b) de dicho texto refundido cuando establece que se encuentran en situación básico de suelo rural: "El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente"

Esta Secretaría quiere poner especial hincapié en cuanto al cumplimiento del segundo de los requisitos tal es el de "haberse ejecutado la urbanización conforme el planeamiento". La situación de suelo urbanizado presupone en todo caso, que el mismo se ha ejecutado en ejecución del planeamiento, y consecuentemente, no de manera ilegal o espontánea. En este sentido es jurisprudencia consolidada del Tribunal Constitucional que la urbanización ilegal no habilita a la Administración a clasificar un suelo como urbano. El TS exige que los servicios sean adecuados y que procedan de la ejecución de un plan. Por esa razón, no es posible el reconocimiento del carácter suelo urbano a terrenos que dispongan de esos servicios por la fuerza de los hechos en contra o al margen de las previsiones del Plan. De sostener lo contrario, se llegará al resultado jurídico inadmisibles de que las ilegalidades administrativas se impondrían por la fuerza de los hechos.

CUARTO.- Sobre la consideración del suelo como urbano no consolidado en la legislación autonómica de Canarias.-

Se define en los artículos 46 y 47 de la Ley del Suelo de Canarias.

- a) *Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, incluyendo fosas sépticas, y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir. En todo caso, el hecho de que el suelo sea colindante con los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos, con las vías de comunicación de núcleos entre sí o con carreteras, no comportará, por sí mismo, la condición de suelo urbano, salvo que se trate de travesías a partir del primer cruce con calle urbana.*
- b) *Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos tercios de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.*

2. A los efectos de la presente ley se considera trama o malla urbana una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministros de los que puedan servirse esos terrenos, sin que se encuentren completamente desligados del entramado urbanístico ya existente.

3. Igualmente, se considerarán integradas legalmente en la trama o malla urbana aquellas construcciones, edificaciones y parcelas existentes en áreas consolidadas por la urbanización o la edificación que el planeamiento general asuma e incorpore a la ordenación.

4. Asimismo, son suelos urbanos los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

5. También es suelo urbano aquel que, aun no estando clasificado por el planeamiento, reúna los presupuestos y las condiciones a que se refieren los anteriores apartados.

Artículo 47. Suelo urbano: categorías.

1. *En el suelo urbano, el planeamiento establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:*
- a) *Suelo urbano consolidado (SUCO), integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por el plan general.*
- b) *Suelo urbano no consolidado (SUNCO), integrado por el restante suelo urbano.*

Si bien en el informe técnico se especifica que a pesar de ser un suelo urbano conforme al Planeamiento, se trata de facto de un suelo urbano no consolidado, no se especifica con claridad los motivos por los cuales se considera que de conformidad con la legislación autonómica nos encontramos ante un suelo urbano no consolidado.

Si bien se desprende, que ante la caducidad del proyecto de urbanización, las obras no están finalizadas y por lo tanto, en la actualidad y desde hace años no es posible ni viable la terminación de las mismas conforme el proyecto de urbanización aprobado tal y como exige la legislación básica estatal. Si bien, en este sentido hubiera sido deseable que por el técnico se definiera con mayor precisión los motivos que conllevan a clasificar dicho suelo como urbano no

consolidado, debiendo considerar además, todas aquellas licencias otorgadas ilegales, si en su caso las hubiere, que no podrán ser tenidas en cuenta en aras a la consideración de dicho suelo como urbano consolidado, conforme la doctrina anteriormente expuesta.

Sin embargo, y visto que no se cumplen los dos primeros requisitos exigidos para el otorgamiento de licencias condicionadas no se cumplen, no conviene entrar a mayores sobre esta cuestión.

QUINTO.- Sobre los deberes de los propietarios del suelo urbano no consolidado.-

Tales como se ha expuesto, es sensible y justificada la clasificación de un suelo como suelo urbano consolidado o no consolidado puesto que de ello depende claramente la exigencia del cumplimiento de los deberes esenciales que pesan sobre los propietarios del suelo o no: El legislador estatal únicamente contempla la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado para establecer un régimen distinto de deberes urbanísticos por parte de los propietarios del suelo, como marca el Tribunal Supremo en Sentencia de 26 de marzo de 2010 (RJ/2010/4551), de modo que el suelo urbano se bifurca según consolidado o no, a los efectos de asumir o no, los deberes del artículo 14.

Por ello, tratándose de un suelo urbano no consolidado, deben exigirse a los propietarios entre los cuales figuran: la realización de cesiones gratuitas, reparto equitativo de beneficios y cargas y costear la urbanización y los que no se tiene constancia fehaciente ninguna que se hayan cumplido dentro del ámbito objeto de este informe.

SEXTO.- Sobre el cumplimiento de las condiciones para el otorgamiento de licencias condicionadas.-

En este sentido se dan por reproducidas las consideraciones del informe jurídico en cuanto a las consideraciones relativas al cumplimiento del requisito del artículo 52, relativo a que **“Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.”**

Se añade por esta Secretaría que debiera ser el técnico que suscribe el informe de referencia quien aclare que la parcela no cumple con tal requisito si bien desde un punto de vista jurídico y atendiendo a la necesidad de proceder a la aprobación de un proyecto de urbanización y equidistribución o se tramite expediente en el que tramitarse expediente oportuno, **en el que, al menos, se determinen las parcelas susceptibles de aprovechamiento y se describan las superficies que han de cederse obligatoriamente.”**

Se hace imposible otorgar dicha licencia en cuanto que eximiría al promotor del Pau y los propietarios del sector del deber de cumplir con los deberes urbanísticos que pesan sobre los propietarios del suelo urbano no consolidado.

Conclusiones

Se informe **DESAVORABLEMENTE** el proyecto ejecución sometido a informe.

Si bien se considera suficientemente acreditado desde un punto de vista jurídico la clasificación del suelo como urbano no consolidado, hubiere sido oportuno que por el técnico se definiera con precisión los motivos que conllevan a clasificar dicho suelo como urbano no consolidado conforme la normativa autonómica.

No se cumplen con los requisitos establecidos en el apartado a) b) y c) del artículo 52 de la Ley 4/2017, si bien, tampoco se cumplían los requisitos del artículo a) y b) del artículo 208 del Reglamento de Planeamiento, Gestión y disciplina urbanística que exigían tener reparcelación y urbanización aprobada ...”.

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

Primero.- Denegar a la sociedad “Solymar Golf, S.L.” la Licencia Municipal instada para proyecto básico de dos viviendas unifamiliares adosadas en la parcela nº 53 del Polígono D-3 del APD-5 “Cañada del Río”, en este Término Municipal, y ello con fundamento en los informes jurídico y de Secretaría General anteriormente transcritos.

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

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

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

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

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

No se trajo, para su resolución, por la Junta de Gobierno Local, ningún expediente referido a instrumentos de planeamiento de desarrollo, de gestión urbanística y/o relativo a proyectos de urbanización.

SEXTO.- CEDULAS DE HABITABILIDAD.-

No se presentó, para su resolución por este órgano municipal, ninguna solicitud de Cédula de Habitabilidad.

SEPTIMO.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.-

No se trajo, para su resolución por la Junta de Gobierno Local, ninguna solicitud de otras Licencias y/o Autorizaciones Administrativas de tipo alguno.

OCTAVO.- PROYECTOS DE OBRAS Y SERVICIOS MUNICIPALES.-

Único.- 2/2017 E - Modificado del proyecto "Instalaciones de climatización del edificio de oficinas". Acuerdos que procedan.-

En este momento toma la palabra la Concejala Delegada de Urbanismo, Planeamiento, Comercio y Consumo para proponer a los asistentes la inclusión en el Orden del Día de la presente sesión de la Junta de Gobierno Local del asunto arriba epigrafiado por razones de urgencia, toda vez que, según se pone de manifiesto en el expediente, debido a un error observado en el proyecto inicial ha sido necesario elaborar un modificado de éste que posibilite llevar a cabo los últimos remates de la presente iniciativa, el cual debe ser igualmente aprobado por este órgano municipal.

Sometida la urgencia a votación, se ratifica la urgencia de la inclusión del presente asunto en el presente Orden del Día de la Junta de Gobierno Local por unanimidad de sus miembros, pasándose a tratar el mismo inmediatamente.

Visto el informe emitido por el Ingeniero Municipal (Sr. Torres García) al respecto de la documentación técnica epigrafiada, el cual reza como sigue:

" 1. Antecedentes.-

Las obras de "Instalaciones de climatización del edificio de oficinas municipales de Pájara", con nº 2017-02E y 2017-07OB, fueron adjudicadas a la empresa Compañía de Eficiencia y Servicios Integrales, S.L. con CIF nº B-35529908, según consta en el Decreto nº 95/2018, de 15 de enero de 2018.

Con fecha 21 de octubre del presente año, el director de las obras, D. Orlando Calvo Barrera, presentó documentación relativa a la evolución de las obras (con registro de entrada nº 2018/11036), incluyendo un acta de precios contradictorios y un anexo al proyecto.

2. Objeto.-

El presente informe se redacta en el marco de las tareas de supervisión técnica de los trabajos de dirección de las obras de "Instalaciones de climatización del edificio de oficinas municipales de Pájara", en relación a la documentación presentada por el director de las obras, D. Orlando Calvo Barrera.

3. Consideraciones.-

3.1. Documentación aportada.-

El director de las obras de "Instalaciones de climatización del edificio de oficinas municipales de Pájara" presento los siguientes documentos:

1. Informe de evolución de las obras. Redactado por el director de las obras, con fecha 25/09/2018, y en el que se manifiesta lo siguiente:

- Que se han producido incrementos en el número de unidades realmente ejecutadas respecto a las previstas en las mediciones de las siguientes partidas:

o 03.23 m Cable bus de comunicaciones 2 hilos, S = 1 mm²

o 05.10 m Línea distribución eléctrica int. 2,5 mm², S = 1 mm²

que se deben básicamente a los cambios de trazado de las canalizaciones y pequeños cambios de ubicación de las máquinas y el cuadro eléctrico. Según se desglosa en el informe, el incremento en el número de unidades genera un incremento sobre el precio de adjudicación del contrato de un 4,76 %.

- Que se hace necesario, para el correcto funcionamiento de la instalación, introducir una serie de partidas no contempladas en el proyecto, que se relacionan a continuación:

o Sistema de evacuación de condensados provenientes de las unidades interiores de climatización

o Interruptores horarios para el control de los sistemas de renovación de aire instalados

o Reposición del falso techo del despacho 4 de la planta 1 del edificio.

o Instalación de canaleta de 150x60 mm para la correcta colocación de las tuberías de cobre con aislamiento.

Según se desglosa en el informe, las nuevas partidas generan un incremento sobre el precio de adjudicación del contrato de un 9,98 %.

Considerando en conjunto las nuevas partidas y el exceso de medición, se tiene un incremento total del precio de adjudicación del contrato del 14,74 %.

2. *Anexo a proyecto. Redactado por el proyectista y director de las obras, con visado nº GC92828/01, de fecha 19/10/2018, donde se describen con el detalle necesario las modificaciones contempladas en el informe previo, y sobre el que se informa en el siguiente apartado.*
3. *Acta de precios contradictorios. Firmada por el director de las obras y la empresa adjudicataria, Compañía de Eficiencia y Servicios Integrales, S.L., con fecha 10/10/2018, donde la empresa expresa su conformidad con los precios de las nuevas partidas, descritas también en el informe y anexo a proyecto aportados.*

3.2. Anexo a proyecto. -

A continuación se resumen los principales datos del anexo a proyecto:

- *Título: Anexo I: Proyecto de instalaciones de climatización del edificio de oficinas municipales de Pájara.*
- *Técnico redactor: Orlando Calvo Barrera, Col. Nº 1657, del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias Oriental.*
- *Presupuesto: 129.374,87 € (Sin IGIC).*
- *Visado: Nº GC92828/01, de fecha 19 de octubre de 2018.*

Tal y como se describe en el apartado anterior, en el anexo a proyecto se incluye la descripción de las nuevas partidas, necesarias para el correcto funcionamiento de la instalación y que, en general, se deben a omisiones padecidos en la redacción del proyecto. Las modificaciones previstas no varían sustancialmente la función y características esenciales de la prestación inicialmente contratada, ni alteran la relación entre la prestación contratada y el precio del contrato (teniendo en cuenta que se trata de nuevas partidas que hubiesen sido necesarias en cualquiera de los casos, de manera que la prestación de la instalación con las modificaciones planteadas es mayor que la inicialmente proyectada), ni la empresa necesita una habilitación profesional diferente de la exigida para el contrato inicial o unas condiciones de solvencia sustancialmente distintas. Tampoco las modificaciones exceden el 10 por ciento del precio de adjudicación del contrato ni puede presumirse que de haber sido conocida previamente la modificación, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otros interesados, o que los licitadores que tomaron parte en el mismo hubieran presentado ofertas sustancialmente diferentes a las formuladas.

El anexo a proyecto contiene una descripción completa de las nuevas partidas, con las especificaciones mínimas necesarias para la correcta ejecución de las mismas.

El contenido del proyecto se ajusta a la normativa aplicable, incluyendo los contenidos establecidos en la legislación sobre Contratos del Sector Público.

4. Conclusiones.-

Teniendo en cuenta lo expuesto en el presente informe, se tiene lo siguiente:

- Se han producido incrementos en el número de unidades realmente ejecutadas respecto a las previstas en las mediciones de algunas de las partidas del proyecto inicial. El incremento en el número de unidades genera un incremento sobre el precio de adjudicación del contrato de un 4,76 %.
- Las modificaciones expuestas en la documentación técnica aportada por el director de las obras, consistentes en nuevas partidas no contempladas en el proyecto inicial corresponden a modificaciones no previstas en la documentación que rige la licitación, descritas en el artículo 107 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Las nuevas partidas generan un incremento sobre el precio de adjudicación del contrato de un 9,98 %.

En el siguiente cuadro se resumen, de acuerdo a la documentación aportada, los incrementos en el presupuesto:

	Precio del proyecto	Precio de adjudicación	Variaciones (%)
Presupuesto inicial, sin IGIC (€)	112.758,88	80.044,00	---
Importe por incremento de unidades (€)	5.368,09	3.810,64	4,76 %
Importe por nuevas unidades (€)	11.247,90	7.984,53	9,98 %
Presupuesto definitivo, sin IGIC (€)	129.374,87	91.839,19	---
IGIC (€)	9.056,24	6.428,74	---
Presupuesto definitivo, con IGIC (€)	138.431,11	98.267,91	---

Visto además el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General (Sra. García Callejo), donde se enuncia lo siguiente:

" ... Antecedentes

I.- Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de mayo de 2017 se aprobó el Proyecto de Instalaciones de Climatización del Edificio de Oficinas Municipales de Pájara.

II.- Que debido a un error en el proyecto de referencia se hace preciso su modificación, por lo que con fecha 21 de octubre del presente, por el Técnico redactor del proyecto se presenta mediante R.E. nº 11036 el proyecto modificado, informe de estado de la obra y Acta de precios contradictorios a la que el contratista ha dado su conformidad.

(...)

Consideraciones Jurídicas

PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con el modificado del proyecto denominado "Proyecto de Instalaciones de Climatización del Edificio de Oficinas Municipales de Pájara" de referencia 2/2017 E.

El 22 de octubre de 2018, se emite informe de supervisión por el técnico municipal (Sr. Torres García) en el que se concreta que: "El contenido del proyecto se ajusta a la normativa aplicable, incluyendo los contenidos establecidos en la legislación sobre Contratos del Sector Público".

SEGUNDA.- Prescribe el artículo 334.1 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Protegidos de Canarias que las actuaciones sujetas a licencia o comunicación previa que se promuevan por las administraciones públicas estarán sujetas al mismo régimen de intervención, salvo en los casos expresamente exceptuados en los apartados siguientes o por la legislación sectorial.

Tanto el apartado 3 del artículo 342 de la ley 4/2017, de 13 de julio, como el artículo 219.1 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, enuncian el procedimiento de otorgamiento de Licencia Urbanística y arbitran la obligación de que se emitan los informes técnico y jurídico de los servicios municipales sobre adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.

TERCERA.- El artículo 125 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, (vigente en el momento en el que se aprobó el proyecto) así como el actual artículo 235 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, sobre la supervisión de proyectos establece que antes de la aprobación del proyecto, cuando la cuantía del contrato de obras sea igual o superior a 350.000 euros, (hoy 500.000 euros, IVA excluido), los órganos de contratación deberán solicitar un informe de las correspondientes oficinas o unidades de supervisión de los proyectos encargadas de verificar que se han tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario así como la normativa técnica que resulten de aplicación para cada tipo de proyecto, añadiéndose en la actualidad que La responsabilidad por la aplicación incorrecta de las mismas en los diferentes estudios y cálculos se exigirá de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 233 de la presente Ley.

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

Asimismo el artículo 234.3 TRLCSP establecía: "Cuando el Director facultativo de la obra considere necesaria una modificación del proyecto, recabará del órgano de contratación autorización para iniciar el correspondiente expediente, que se sustanciará con carácter de urgencia con las siguientes actuaciones:

- a) Redacción de la modificación del proyecto y aprobación técnica de la misma.

b) Audiencia del contratista y del redactor del proyecto, por plazo mínimo de tres días.

c) Aprobación del expediente por el órgano de contratación, así como de los gastos complementarios precisos".

En el caso que os ocupa el Director facultativo de la obra ha redactado proyecto modificado siendo por tanto necesario la aprobación técnica de dicho proyecto modificado.

Conclusión

Desde el punto de vista jurídico, en el trámite de supervisión del proyecto para su aprobación por el órgano competente, procede informar favorablemente el proyecto modificado presentado para su traslado al Departamento de Contratación a los efectos consiguientes. Cumple con las determinaciones urbanísticas aplicables.

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

Vista además el informe-propuesta de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Planeamiento, Comercio y Consumo donde se reseña lo siguiente:

" ... Antecedentes

PRIMERO.- Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de mayo de 2017 se aprobó el Proyecto de Instalaciones de Climatización del Edificio de Oficinas Municipales de Pájara.

SEGUNDO.- Que debido a un error en el proyecto de referencia se hace preciso su modificación, por lo que con fecha 21 de octubre del presente, por el Técnico redactor del proyecto se presenta mediante R.E. nº 11036 el proyecto modificado, informe de estado de la obra y Acta de precios contradictorios a la que el contratista ha dado su conformidad.

TERCERO.- Con fecha 21 de octubre se emitió informe por los Servicios Técnicos en sentido favorable y que en fecha 2 de noviembre se emitió informe jurídico también en sentido favorable del referido título autorizador.

Legislación aplicable

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

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
- Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público

- *Los artículos 334 y 342 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.*
- *El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.*

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

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- *Aprobar la ejecución del proyecto técnico modificado denominado "Instalaciones de climatización del edificio de oficinas municipales de Pájara", redactado previo encargo municipal por D. Orlando Calvo Barrera, cuya ejecución promueve esta Corporación Local en inmueble radicado en c/ Ntra. Sra. Regla nº 3 de Pájara, en este Término Municipal, todo ello conforme a lo especificado anteriormente en los informes técnico y jurídico transcritos.*

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

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

Primero.- Aprobar la ejecución del proyecto técnico modificado denominado "Instalaciones de climatización del edificio de oficinas municipales de Pájara", redactado previo encargo municipal por D. Orlando Calvo Barrera, cuya ejecución promueve esta Corporación Local en inmueble radicado en c/ Ntra. Sra. Regla nº 3 de Pájara, en este Término Municipal, todo ello conforme a lo especificado anteriormente en los informes técnico y jurídico transcritos.

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

	Precio del proyecto	Precio de adjudicación	Variaciones (%)
Presupuesto inicial, sin IGIC (€)	112.758,88	80.044,00	---
Importe por incremento de unidades (€)	5.368,09	3.810,64	4,76 %
Importe por nuevas unidades (€)	11.247,90	7.984,53	9,98 %
Presupuesto definitivo, sin IGIC (€)	129.374,87	91.839,19	---
IGIC (€)	9.056,24	6.428,74	---
Presupuesto definitivo, con IGIC (€)	138.431,11	98.267,91	---

Tercero.- Ratificar el nombramiento de director facultativo de las obras citadas al Ingeniero Industrial D. Orlando Calvo Barrera, técnico redactor del proyecto modificado aprobado, quien tendrá encomendadas las tareas inherentes a este cargo y designándole igualmente coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de las obras a llevar a cabo, teniendo asignadas igualmente las tareas señaladas en el artículo 9 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

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

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

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

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

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

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

Único.- 5/2018 I – Evacuación del trámite de cooperación interadministrativa peticionado por el Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura para el proyecto denominado "Sustitución y mejora de la red de impulsión de agua desde Marcos Sánchez a Guerime".- Acuerdos que procedan.-

Nuevamente toma la palabra la Concejala Delegada de Urbanismo, Planeamiento, Comercio y Consumo para proponer a los asistentes la inclusión en el Orden del Día de la presente sesión de la Junta de Gobierno Local del asunto arriba epigrafiado por razones de urgencia, toda vez que, según se pone de manifiesto en el expediente, que se solicitó la formalización del trámite citado desde el mes de mayo pasado y constituye dicha iniciativa una mejora evidente en las redes de suministro de agua potable existentes en el ámbito citado.

Sometida la urgencia a votación, se ratifica la urgencia de la inclusión del presente asunto en el presente Orden del Día de la Junta de Gobierno Local por unanimidad de sus miembros, pasándose a tratar el mismo inmediatamente.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) al respecto de la documentación técnica epigrafiada, el cual reza como sigue:

" ... Objeto

La presente solicitud tiene por objeto el cumplimiento del trámite de colaboración inter-administrativa y la obtención, a tenor de lo dispuesto en el artículo 19.1 c) de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, de informe municipal previo a la aprobación del proyecto denominado "SUSTITUCIÓN Y MEJORA DE LA RED DE IMPULSIÓN DE AGUA DESDE MARCOS SÁNCHEZ A GUERIME", cuya promoción realiza el Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura, de acuerdo con la documentación técnica redactada y firmada por el ingeniero Técnico industrial D. Juan Antonio Pérez Alonso, fechado en mayo de 2018.

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.- Las determinaciones del Plan General vigente se vieron modificadas por la aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (Decreto 100/2001 de 2 de abril de 2001 y Decreto 159/2001 del 23 de julio del B.O.C. de 22 de agosto de 2001), en desarrollo de lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

El PIOF zonifica el suelo afectado como Suelo Rústico con las categorías de Rústico Común de Edificación Dispersa y Protegido Productivo, Nivel 1 y Nivel 2.

Actualmente, la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, ha modificado la regulación del Suelo Rústico, e incorporado una disposición derogatoria de cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular, que vayan en contra de las determinaciones que establece la propia Ley. Por acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de fecha 23 de julio de 2018, se concretan las determinaciones urbanísticas derogadas del PIOF, en aplicación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3.- EL 16 de octubre de 2018 se emite informe técnico municipal por el que se informa favorablemente la ejecución de las obras, a nivel operativo, dada la mejora que suponen en las redes existentes, si bien se indica la necesidad de la ejecución de un depósito de almacenaje en la zona para completar las necesidades del servicio, y se requiere informe de conformidad con el planeamiento municipal.

Consideraciones

1.- El proyecto presentado define las obras que se pretende realizar, consistentes en la sustitución de una red de abastecimiento de agua existentes, que forman parte de las instalaciones hidráulicas de la red de abastecimiento de agua potable del CAAF, desde Marcos Sánchez a Guerime. Según indica el proyecto se realizan por la necesidad de ampliar la capacidad de transporte de la red existente, dadas las necesidades de la población de la zona.

El proyecto afecta a suelos del municipio de Tuineje y Pájara, refiriéndose el presente informe a los terrenos comprendidos dentro del Municipio de Pájara.

No se ha localizado ningún expediente municipal que autorice la ejecución de la red existente, indicando el proyecto que se trata de una red en servicio desde los años 1998. Entendemos, por tanto, que forma parte de las infraestructuras de abastecimiento de agua gestionadas por la empresa pública CAAF en la zona y que deben constar entre las infraestructuras autorizadas en su día por la administración competente.

2.- El proyecto no contiene Estudio de Impacto Ambiental, justificándose en la memoria de proyecto la no necesidad del mismo, al no afectar directamente a espacios naturales protegidos, ya que el último tramo de la tubería que pasa por el Monumento Natural de Montaña Cardón, es existente y no se modifica, y el proyecto, por sus características, no está incluido en ninguno de los supuestos definidos en os anexos de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias ni de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

No obstante, y en ausencia de medidas correctoras contempladas en proyecto para minimizar el impacto ambiental de la actuación, como condicionante a la hora de ejecución del proyecto se establece la necesidad de que las redes proyectadas queden completamente

enterradas e integradas dentro del terreno donde se ubican, acondicionando correctamente la superficie de las zonas afectadas y reponiendo las cualidades originales del acabado superficial existente que corresponda en cada caso, para lo que se podrá solicitar la prestación de garantía que se considere pertinente.

3.- El PGO vigente recoge los suelos que ocupa el proyecto objeto de informe, clasificados como Suelo Rústico, en las categorías Residual Común en su mayoría, estando algunas zonas consideradas como Rústico Potencialmente Productivo.

En el Suelo rústico Residual Común y en el Potencialmente Productivo se considera que el PGO vigente no prohíbe expresamente el trazado de infraestructuras, permitiendo varios usos para los que es imprescindible el abastecimiento de agua. Por tanto, puede decirse que el proyecto presentado es compatible con la ordenación establecida en el PGO vigente, siempre y cuando se realice de forma soterrada y que se tomen las medidas necesarias en su ejecución para que no cause un impacto negativo en el entorno.

No obstante, hay que indicar que el depósito hasta el que llega la red y el último tramo existente de la red (que no se modifica en el proyecto), desde la carretera FV hacia el Norte, se encuentra dentro del Monumento Natural Montaña Cardón, y esta zona está clasificada por el PGO como Suelo Rústico de Protección Natural, en el que el PGO no permite expresamente el trazado de instalaciones de infraestructuras públicas y edificios. Este hecho deberá tenerse en cuenta si en algún momento se pretende ejecutar obras dentro de este espacio, para lo que habrá de acudirse a alguno de los procedimientos establecidos en la Ley, y de acuerdo a la ordenación establecida por las Normas de Conservación del Monumento Natural Montaña Cardón vigentes.

4.- Respecto la ordenación establecida en el POIF, se considera que las infraestructuras subterráneas son compatibles con todas las categorías de suelo, con evaluación de impacto ambiental. Esta evaluación deberá realizarse en función de si la legislación ambiental lo exige, según el alcance del proyecto, debiéndose valorar por el órgano sustantivo que aprueba el proyecto, si es necesaria o no una evaluación ambiental de proyectos.

5.- La disposición transitoria 3ª de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece la equiparación de categorías que se debe interpretar entre las del planeamiento no adaptado y las que establece la nueva Ley:

Para el Suelo Rústico Potencialmente Productivo la disposición establece la equiparación a suelo rústico de protección Económica (SRPE), lógicamente en la subcategoría de Suelo rústico de protección agraria (SRPAG), definida en el art 34 de la Ley, siéndole de aplicación directa el régimen establecido en dicha Ley.

Para el Suelo Rústico Residual Común se establece su equiparación al suelo rústico común (SRC), subcategoría de reserva u ordinario.

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como usos ordinarios del suelo rústico, en todas sus categorías, el uso de infraestructuras hidráulicas necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la

prestación de servicios relacionados con el abastecimiento de aguas. Por tanto, la actuación sería también compatible con lo establecido en la Ley.

6.- Las actuaciones planteadas afectan a instalaciones hidráulicas de abastecimiento de agua potable, por lo que requerirá la autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura.

7.- Las obras afectan a un tramo de carretera FV-617, cuyo mantenimiento y conservación es competencia del Cabildo Insular, por lo que estará sometido a la obtención de autorización o informe del titular de la vía, en este caso el Cabildo Insular de Fuerteventura.

8.- El promotor del proyecto es el Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura, en colaboración con el Cabildo de Fuerteventura, según reza la solicitud presentada. Deberá determinarse jurídicamente si el procedimiento para la aprobación del proyecto puede realizarse aplicando el art. 19 de la Ley 4/2017, y exonerar de licencia a la actuación o debe regularse por otro procedimiento de los establecidos en la Ley, en función de las competencias asignadas al promotor del proyecto.

Conclusión

1.- En definitiva, desde esta oficina técnica se considera que la actuación que se pretende es conforme con la ordenación del PGO, así como al PIOF y la Ley /2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por lo que se se informa FAVORABLEMENTE con relación a lo que esta Oficina Técnica compete, el proyecto denominado "SUSTITUCIÓN Y MEJORA DE LA RED DE IMPULSIÓN DE AGUA DESDE MARCOS SÁNCHEZ A GUERIME", condicionado, no obstante, a la obtención de las autorizaciones sectoriales que sean necesarias: Consejo Insular de Aguas, Departamento de Carreteras del Cabildo Insular, y a que el órgano sustantivo que apruebe el proyecto determine la necesidad o no de realizar una evaluación ambiental del proyecto. Asimismo, en ausencia de medidas correctoras contempladas en proyecto para minimizar el impacto ambiental de la actuación, como condicionante a la hora de ejecución del proyecto se establece la necesidad de que las redes proyectadas queden completamente enterradas e integradas dentro del terreno donde se ubican, acondicionando correctamente la superficie de las zonas afectadas y reponiendo las cualidades originales del acabado superficial existente que corresponda en cada caso, para lo que se podrá solicitar la prestación de garantía que se considere pertinente.

2.- El promotor del proyecto es el Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura, en colaboración con el Cabildo de Fuerteventura, según reza la solicitud presentada. Deberá determinarse jurídicamente si el procedimiento para la aprobación del proyecto puede realizarse aplicando el art. 19 de la Ley 4/2017, y exonerar de licencia a la actuación por sujetarse al trámite de cooperación interadministrativa, o debe regularse por otro procedimiento de los establecidos en la Ley, en función de las competencias asignadas al promotor del proyecto.

3.- Tal como indica el informe técnico del ingeniero municipal de obras públicas, la corporación deberá requerir al CAAF, en complemento al proyecto ahora informado, la ejecución en esta zona de un depósito de almacenaje de agua potable con una capacidad de

almacenaje suficiente para toda la población a abastecer, cumpliendo con la capacidad de almacenaje mínima que se establece en el Plan Insular ...".

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

" ... Consideraciones Jurídicas

PRIMERA.- *El artículo 19 de la Ley 4/2017, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias establece que las actuaciones que se relacionan a continuación están sujetas a cooperación interadministrativa:*

- a) Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico previsto en la presente ley.*
- b) Cualquier plan, programa o proyecto de obras o servicios públicos de las administraciones de la comunidad autónoma, las islas y los municipio de afecte por razón de la localización o uso territoriales, a las competencias del resto de administración públicas.*
- c) Los proyectos de construcción, edificación o uso del suelo para obras o servicios públicos de la Administración pública de la Comunidad Autónoma o de los Cabildos Insulares, aunque afecte al territorio de un solo municipio.*

2. En todos los procedimientos administrativos que tengan por objeto la aprobación o modificación de alguno de los instrumentos o proyectos a que se refieren las letras a) y b) del apartado anterior, cuando tengan suficiente grado de desarrollo, debe cumplirse el trámite de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, incluso en los procedimientos de urgencia, exceptuándose únicamente de dicho trámite aquellas actuaciones que constituyan desarrollo o ejecución de otros previos en cuyo procedimiento de elaboración y aprobación se haya cumplido el mismo, siempre que no impliquen afectaciones relevantes adicionales a las resultantes del instrumento o proyecto desarrollado.

3. El trámite de consulta debe ser cumplido de forma que proporcione efectivamente:

- a) La posibilidad de exponer y hacer valer de manera suficiente y motivada las exigencias que, en orden al contenido de la actuación en curso de aprobación, resulten de los intereses públicos cuya gestión les esté encomendada.*
- b) La ocasión de alcanzar un acuerdo sobre la aprobación de la actuación que se pretenda ejecutar.*

4. El trámite de consulta, que podrá simultanearse con el de información pública si existiere, tendrá una duración mínima de un mes y máxima de dos meses, salvo que la legislación ambiental o sectorial disponga otro plazo diferente.

5. La incomparecencia en este trámite de alguna de las administraciones afectadas en sus competencias no impide la continuación del procedimiento. En todo caso, en el instrumento

o proyecto sujeto a cooperación sólo podrán contenerse previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras administraciones, en el ámbito de sus respectivas competencias, si estas hubieran prestado expresamente su conformidad.

6. La conclusión del trámite de consulta sin superación de las discrepancias manifestadas durante el mismo no impide la continuación y terminación del procedimiento, previa adopción y notificación por la administración actuante de resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar un acuerdo.

7. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos de obras o servicios públicos de la Administración autonómica o de las islas a que se refiere la letra c) del apartado 1 de este artículo, se tramitarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 334 de esta ley.

SEGUNDA.- A este respecto el citado artículo dispone:

“Artículo 334 actuaciones promovidas por las administraciones públicas:

- 1. Las actuaciones sujetas a licencia o comunicación previa que se promuevan por las administraciones públicas estarán sujetas al mismo régimen de intervención, salvo en los casos expresamente exceptuados en los apartados siguientes o por la legislación sectorial aplicable.*
- 2. No están sujetos a licencia ni a comunicación previa los actos de construcción, edificación y uso del suelo, incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos de cualquiera de las administraciones públicas canarias, sujetos al régimen de cooperación previsto en el artículo 19 de esta Ley. En tales supuestos, la resolución del procedimiento de cooperación legitimará por sí misma la ejecución de los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos, siempre que el ayuntamiento hubiera manifestado la conformidad del proyecto a la legalidad urbanística dentro del plazo de un mes, o de quince días en caso de urgencia, o hubiera dejado transcurrir tales plazos sin pronunciamiento alguno al respecto.*
- 3. En el caso de que el ayuntamiento manifestara su oposición fundada al proyecto dentro de dicho plazo, la resolución motivada de la discrepancia, legitimando en su caso su ejecución, a entidades públicas dependientes o a cualquier administración local y en los demás casos al Gobierno de Canarias.*
- 4. Cuando la actuación sea promovida por la Administración del Estado se sujetará a las prescripciones legales que le sean aplicables.*

TERCERA.- *Las obras planteadas consisten en la sustitución de una red de abastecimiento de agua existente, que forma parte de las instalaciones hidráulicas de la red de abastecimiento de agua potable del CAAF, desde Marcos Sánchez a Guerime, que según se indica en el proyecto se realizan por la necesidad de ampliar la capacidad de transporte de la red existente, dadas las necesidades de la población de la zona.*

CUARTA.- Con fecha 16 de octubre de 2018 se emite informe técnico por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas, Sr. Óscar Rodríguez Hernández, en el que se determina lo siguiente:

"En concreto la actuación definida en el proyecto mejora la red de distribución de agua potable de la zona de Marcos Sánchez y toda la zona de La Pared, ya que se ejecuta una nueva red en sustitución de la existente, con continuas averías y por tanto, cortes frecuentes de agua en el suministro de la zona, sustituyendo esta tubería existente de diámetro 110 mm por una nueva de 200 mm de diámetro, por lo que por parte del ingeniero que suscribe se INFORMA FAVORABLEMENTE la ejecución de dichas actuaciones.

Exponer que, aunque cualquier mejora de las redes existentes va en beneficio directo de la distribución del agua potable en esta zona, se recomienda que se estudie, de común acuerdo con este Ayuntamiento de Pájara, la ejecución en esta zona de un depósito de almacenaje de agua potable con una capacidad de almacenaje suficiente para toda la población a abastecer y cumpliendo con la capacidad de almacenaje mínima que se establece en el Plan Insular, extremo este que en ningún caso cumplen los depósitos que se encuentran en el trazado de la nueva tubería en Marcos Sánchez y Guerime."

Posteriormente, con fecha 29 de octubre de 2018 se suscribe informe técnico por el Arquitecto municipal Sr. José María Fernández Muñoz relativo al Proyecto objeto de informe en el que se establece la siguiente: "Conclusión.- 1.- En definitiva, desde esta oficina técnica se considera que la actuación que se pretende realizar es conforme con la ordenación del PG, así como al PIOF y la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por lo que se informa FAVORABLEMENTE con relación a lo que esta oficina técnica compete, el proyecto denominado "SUSTITUCIÓN Y MEJORA DE LA RED DE IMPULSIÓN DE AGUA DESDE MARCOS SÁNCHEZ A GUERIME" condicionado, no obstante, a la obtención de las autorizaciones sectoriales que sean necesarias, Consejo Insular de Aguas, Departamento de Carreteras del Cabildo Insular, y a que el órgano sustantivo que apruebe el proyecto determine la necesidad o no de realizar una evaluación ambiental del proyecto. Asimismo, en ausencia de medidas correctoras contempladas en proyecto para minimizar el impacto ambiental de la actuación, como condicionante a la hora de ejecución del proyecto se establece la necesidad de que las redes proyectadas queden completamente enterradas en integradas dentro del terreno donde se ubican, acondicionando correctamente la superficie de las zonas afectadas y reponiendo las cualidades originales del acabado superficial existente que corresponda en cada caso, para lo que se podrá solicitar la prestación de garantía que se considere pertinente.- 2.- El promotor del proyecto es el Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura, en colaboración con el Cabildo de Fuerteventura, según reza la solicitud presentada. Deberá determinarse jurídicamente si el procedimiento para la aprobación del proyecto puede realizarse aplicando el art. 19 de la Ley 4/2017, y exonerar de la licencia a la actuación por sujetarse al trámite de cooperación interadministrativa, o debe regularse por otro procedimiento de los establecidos en la Ley, en función de las competencias asignadas al promotor del proyecto.- 3.- Tal como indica el informe técnico del ingeniero municipal de obras públicas, la corporación deberá requerir al CAAF, en complemento al proyecto ahora informado, la ejecución de esta zona de un depósito de almacenaje suficiente para toda la población a abastecer, cumpliendo con la capacidad de almacenaje mínima que se establece en el Plan Insular."

Conclusión

*Dada cuenta de lo dispuesto en el artículo 19.1 c) y 334 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias así como el informe **Favorable** emitido por los técnicos municipales ingeniero de obras públicas y arquitecto municipal respecto a la conformidad de la actuación con lo establecido en la ordenación del Plan General de Ordenación Municipal, Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura y la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, condicionado no obstante, a las autorizaciones sectoriales que sean necesarias: Consejo Insular de Aguas, Departamento de Carreteras del Cabildo Insular y a que el Órgano sustantivo que apruebe el proyecto determine la necesidad o no de realizar evaluación ambiental del proyecto y demás condicionantes determinados en el informe del arquitecto técnico municipal de fecha 29 de octubre de 2018, **debiendo entenderse que la resolución del procedimiento de cooperación es conforme y legítima por sí misma la ejecución del acto que se pretende** consistente en la sustitución y mejora de la red de impulsión de agua desde Marcos Sánchez a Guerime toda vez que el Ayuntamiento ha dejado transcurrir el plazo de un mes sin pronunciamiento alguno al respecto desde su solicitud realizada el 22 de febrero de 2018, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 334.2 de la Ley 4/2017, de 14 de junio del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

Por otro lado, también se deberá solicitar al Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura (CAAF) (o el órgano que sea competente) el estudio para la ejecución en esta zona de un depósito de almacenaje de agua potable con capacidad suficiente para toda la población a abastecer, cumpliendo con la capacidad mínima que se establece en el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, tal y como se puntualiza en los informes técnicos que constan en el presente expediente".

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

Primero.- Tomar conocimiento del oficio remitido por el Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura, mediante el que interesa la formalización del trámite de cooperación interadministrativa prescrito por el artículo 334 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, en relación con el proyecto "*Sustitución y mejora de la red de impulsión de agua desde Marcos Sánchez a Guerime*", cuya promoción plantea el citado organización en el ámbito citado, en este Término Municipal y dictaminar el mismo conforme a los extremos citados anteriormente en los informes técnico y jurídico transcritos, instando al Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura o al órgano competente la realización del estudio pertinente en orden a la ejecución en esta zona de un depósito de almacenaje de agua potable con capacidad suficiente para toda la población a abastecer, cumpliendo con la capacidad mínima que se establece en el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, tal y como se puntualiza en los informes técnicos que constan en el presente expediente.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo al Consorcio de Abastecimiento de Agua de Fuerteventura a los efectos procedentes, significándoles que este acuerdo pone fin a la vía administrativa y de conformidad con lo previsto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, al concurrir la condición de Administración Pública en el interesado, no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No

obstante, podrán formular requerimiento previo en los términos de aquél precepto. El requerimiento deberá dirigirse al órgano competente mediante escrito razonado que concretará el acto objeto del requerimiento y deberá producirse en el plazo de dos meses contados desde que la Administración requirente hubiera conocido o podido conocer el acto. El requerimiento se entenderá rechazado si, dentro del mes siguiente a su recepción, el requerido no lo contestara. El plazo para interponer Recurso Contencioso-Administrativo será de dos meses. Cuando hubiera precedido el requerimiento citado, el plazo se contará desde el día siguiente a aquél en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente rechazado.

DECIMO.- CONVENIOS DE COLABORACION.-

No se presentó ningún proyecto de colaboración para su aprobación por este órgano municipal.

UNDECIMO.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.-

Único.- Expediente de adopción de medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado incoado en contra de la sociedad "Megafoot, S.L.". Acuerdos que procedan.-

Visto el informe-propuesta emitido por la Jefatura de la Unidad Administrativa elaborado en el marco del expediente epigrafiado y que reza como sigue:

(...) A.- ANTECEDENTES.-

1º.- *Mediante Decreto de la Alcaldía nº 868/2018, se resolvió, lo siguiente:*

*"Primero.- Incoar expediente para la adopción de medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado, tal y como se establece en los artículos 352 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por la implantación de un uso de "Bar" sin haberse formalizado para ello la previa "Comunicación Previa" de Primera Utilización, del que se presume responsable a la entidad mercantil "**Megafoot, S.L.**".*

"Segundo.- Nombrar como instructor de este procedimiento a D. Ignacio Adolfo Medina Manrique, que ostenta el cargo de Técnico de Administración General y quien estará al respecto de abstención y recusación a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

"Tercero.- Identificar, como órgano competente para la resolución de este procedimiento a la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en virtud de las competencias delegadas a ésta por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio.

"Cuarto.- Adoptar, con el objeto de garantizar la eficacia de la resolución de restablecimiento de la legalidad de conformidad con los artículos 363 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y 56 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de acuerdo con los principios de proporcionalidad, efectividad y menor onerosidad, las siguientes medidas provisionales: Cierre temporal del establecimiento

regentado por la sociedad "Megafood, S.A." en el Centro Comercial "Ventura" – Avenida del Saladar nº 27 de la Urbanización "Playas del Jable" (T.M. Pájara).

Quinto.- Comunicar al Instructor su nombramiento, dándole traslado de toda la documentación que obra en el expediente, y notificar la iniciación del expediente a la sociedad "Megafood, S.A." que dispondrá de un plazo de diez días para presentar alegaciones y proponer prueba concretando los medios de que pretendan valerse.

Sexto.- Trasladar la misma al resto de interesados del presente procedimiento administrativo así como a la Policía Local a fin de que, caso de constatarse la no interrupción voluntaria de la actividad desarrollada en el citado establecimiento, se proceda al precintado de éste así como del grupo electrógeno utilizado para dotar al mismo del suministro de energía eléctrica.

Séptimo.- Remitir lo actuado, una vez finalizada la instrucción a la Junta de Gobierno Local para la formalización del acuerdo resolutivo que proceda.

Octavo.- Incoar procedimiento autónomo de verificación de la "Comunicación Previa" formalizada por la representación de la entidad mercantil "Megafood, S.A." con fecha 28 de diciembre de 2017 (R.E. nº 11765 y 11766, respectivamente) y que documenta el inicio de la actividad de "Bar" en el establecimiento situado en el Centro Comercial "Ventura", Avenida del Saladar nº 27 (Esquina c/ Don Quijote) de la Urbanización "Playas del Jable", en este Término Municipal, cuya instalación no ha sido precedida de "Comunicación Previa" a la instalación, comunicando a ésta que, conforme al artículo 10 de la vigente Ordenanza de Actividades del Ayuntamiento de Pájara, el procedimiento de verificación en cuestión tendrá una duración máxima de tres meses y ello sin perjuicio de que dicho plazo se podrá suspender en los casos establecidos en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y con la salvedad expresa dimanante del artículo 11.3.in fine del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que dispone que, en ningún caso, podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, en consonancia, por otra parte, con lo dispuesto en el artículo 345.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Noveno.- Poner en conocimiento de las sociedades "Megafood, S.A." y "**Promociones J.J. Wendy, S.L.**" que para la regularización de la situación de ilegalidad observada es preciso que por la segunda se proceda, en primer término, a la ultimación de las obras que le fueron autorizadas y que afectan a la edificación del establecimiento de referencia y anejos (Local de comida rápida) y, en segundo lugar, a la formalización de la comunicación previa de primera utilización parcial referida a la edificación destinada a "Bar", sita en el Centro Comercial "Ventura" – Avenida del Saladar nº 27 (Esquina c/ Don Quijote) de la Urbanización "Playas del Jable" (T.M. Pájara).

Décimo.- Interesar de la Policía Local la emisión del oportuno informe donde se constate si efectivamente las obras de conexión del establecimiento que nos ocupa a la red general de alcantarillado han sido ejecutadas o no por la sociedad "Megafood, S.A.".

Dicha resolución fue formalmente notificada a la sociedad "Megafood, S.A." con fecha 4 de abril de 2018 y a la igualmente mercantil "Promociones J.J. Wendy, S.L." el día 10 de abril siguiente.

2º.- En otro orden, examinada la documentación obrante en el expediente 68/2000 L.U.M., vinculado al que nos ocupa por referirse a la tramitación de diferentes Licencia Urbanísticas relativas al Centro Comercial "Ventura", constatamos lo siguiente:

- Que con fecha 15 de marzo de 2018 (R.E. nº 2287), la representación de "Promociones J.J. Wendy, S.L." presentó solicitud de Licencia Urbanística para proyecto reformado de legalización de zonas comunes, chiringuitos, construcción de un nuevo chiringuito, local de comida rápida y aparcamiento del Ctro. Ccial. Ventura - Avda. Saladar nº 27 de la Urb. Playas del Jable (T.M. Pájara), afectando dicho proyecto reformado únicamente al local de comida rápida regentado por la sociedad "Megafood, S.A.".
- Que con fecha 19 de julio de 2018 (R.E. nº 7792) se recepciona en el Registro General de esta Corporación la resolución dictada por el Ilmo. Sr. Viceconsejero de Política Territorial, la cual autoriza el proyecto enunciado en el apartado anterior, dado su emplazamiento en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.
- Que dicho procedimiento administrativo se encuentra en trámite a fecha actual, por cuanto se ha solicitado la emisión del oportuno informe técnico al Arquitecto Municipal D. José Luis Gutiérrez Padrón, sin que conste en el expediente hasta estos momentos la elaboración del mismo.

3º.- Que igualmente comprobado el expediente 68/2000 L.U.M., en el mismo obra la "Comunicación Previa" formulada por la representación de la sociedad "Megafood, S.A." para documentar la finalización de las obras de construcción del local de comida rápida y ello en virtud del certificado final de obras expedido por el Arquitecto D. José Luis García Martín y el Arquitecto Técnico D. Miguel Ángel Seoane Menéndez, el cual carece, no obstante, del reglamentario visado colegial.

B.- CONSIDERACIONES.-

1º.- Como ya se enunciara en anterior informe de esta Jefatura, la resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística será motivada y debiera contener alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a. Archivo del procedimiento: para el supuesto de que la actuación sea conforme a la legalidad urbanística o hubiere sido legalizada o reconducida a dicha legalidad antes de dictarse la resolución. -lo cual parece haberse conseguido a la vista de lo señalado en el apartado 3º del anterior título de "Antecedentes"-.
- b. Orden de restablecimiento de la legalidad urbanística condicionada suspensivamente a la no legalización de la actuación dentro del plazo que se determine: cuando la actuación enjuiciada se califique como ilegal pero legalizable.

- c. *Orden incondicionada de restablecimiento de la legalidad urbanística: cuando la actuación enjuiciada se califique como ilegal e ilegalizable.*

2º.- *No obstante lo anterior, nos encontramos con la caducidad del presente expediente, por cuanto que ha transcurrido el plazo de seis meses previsto en el artículo 356 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, toda vez que, iniciándose la incoación del mismo con fecha 20 de marzo de 2018, a fecha actual no ha recaído aún en el mismo la reglamentaria resolución.*

Señalar que 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.

La Legislación aplicable viene regulada en los artículos 21, 40, 84 y 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Indicar además que 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.

Para el presente caso el procedimiento a seguir es el siguiente:

- A)** *La Junta de Gobierno Local declarará la caducidad del procedimiento por el transcurso del plazo señalado para resolver y acordará el archivo de las actuaciones, todo ello de acuerdo con las atribuciones que le fueron conferidas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 5 de junio, para la adopción de acuerdo que ponga fin a los procedimientos iniciados en el ejercicio de las potestades municipales de disciplina urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a la legislación territorial, medioambiental, sectorial y urbanística que resulte de aplicación.*
- B)** *Acordada la caducidad del procedimiento la misma será notificada al interesado dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*
- C)** *El efecto de la declaración de caducidad es la extinción del procedimiento, si bien la caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración y los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción, pudiéndose proceder, si se diera el caso, a la eventual incoación de un nuevo procedimiento.*

C.- CONCLUSION.-

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Declarar la caducidad del expediente 2/2018 D.U., tramitado en orden a la adopción de medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado, tal y como se establece en los artículos 352 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por la implantación de un uso de "Bar" sin haberse formalizado para ello la previa "Comunicación Previa" de Primera Utilización, del que se presume responsable a la entidad mercantil "Megafoot, S.L.".

Segundo.- Proceder al archivo del expediente 2/2018 D.U. y ello 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.- Notificar el acuerdo que se formalice a los interesados, todo ello dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto sea formalizado con indicación de los recursos que al caso procedan".

Vista la Diligencia de la Secretaría General, donde se pone de manifiesto que deberán adoptarse y ordenarse la incoación de los procedimientos oportunos en aras a proceder a la verificación del cumplimiento efectivo de la legalidad urbanística y legislación de actividades del establecimiento objeto de este procedimiento.

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

Primero.- Declarar la caducidad del expediente 2/2018 D.U., tramitado en orden a la adopción de medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado, tal y como se establece en los artículos 352 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por la implantación de un uso de "Bar" sin haberse formalizado para ello la previa "Comunicación Previa" de Primera Utilización, del que se presume responsable a la entidad mercantil "Megafoot, S.L.".

Segundo.- Proceder al archivo del expediente 2/2018 D.U. y ello 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.- Notificar el presente acuerdo a las sociedades "Megafoot S.L." y "Promociones J.J. Wendy, S.L.", significándoles que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

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

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

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

DUODECIMO.- ASUNTOS DE LA ALCALDIA.-

Único.- VPL/61/2018 - Solicitud de colaboración municipal para instalación de reductores de velocidad solicitada por D. Alessandro Rossin. Acuerdos que procedan.-

Visto el informe-propuesta elaborado por la Alcaldía que reza como sigue:

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

1º.- Con fecha 17 de septiembre de 2018 (R.E. nº 9599), D. Alessandro Rossin presenta solicitud en la que se pone de manifiesto lo siguiente: "(...) me dirijo a Usted, Sr. Alcalde de Pájara, como padre y vecino de Costa Calma, en Urbanización "Jardín de Costa Calma" nº 58 C-4, para pedir la instalación de reductores de velocidad en la calle en frente a las casas, desde la altura del Centro Comercial "Botánico" hasta el final de la carretera de asfalto, y el comienzo de la pista de arena dirección Hotel "Gorriones" (Como anexo la foto), para la seguridad peatonal y vial; hay que reducir la velocidad de los coches que cada día utilizan este tramo urbano circulando a velocidad muy elevada y adelantando también.- Confiando en una pronta solución a este problema, con toda la inquietud entre la población, tenemos de verdad mucho miedo cada día que salimos de casa con nuestros niños para cruzar la carretera, antes que pase algo grave en mi deber informarle.- Anexo una carta firmada por los vecinos de la urbanización. (...)".

2º.- Consta en el presente expediente informe emitido por la Policía Local donde se enuncia que a los efectos de garantizar la seguridad peatonal vial se considera viable la instalación de dichos dispositivos reductores de velocidad.

B.- CONSIDERACIONES.-

1º.- El tráfico automovilístico, también denominado circulación vial, es un fenómeno creciente en la sociedad actual y por ello objeto de una prolija regulación jurídica que muchas veces no es bien conocida. Hay que tener en cuenta que casi todas las ramas del Derecho se

ocupan del tráfico rodado, de una manera o de otra; pero es al Derecho administrativo al que corresponde la regulación prolija de esta materia.

2º.- La normativa jurídico-administrativa del tráfico resulta muy extensa y variada en la actualidad, pues está compuesta por una gran cantidad de normas de rango diferente y diversa procedencia, lo cual es una manifestación de la pluralidad de poderes públicos que intervienen en materia de circulación vial. Con esta regulación se pretende, esencialmente, garantizar tanto la seguridad vial como proteger otros bienes o intereses presentes en el fenómeno como el medio ambiente o el patrimonio histórico o de garantizar el ahorro energético, etc. Para ello se atribuyen a las Administraciones Públicas un conjunto de potestades que afectan a todos los elementos que concurren en el fenómeno (conductores, vehículos, vías) y cuyo ejercicio da lugar a una pluralidad de técnicas administrativas de diverso tipo: autorizaciones, órdenes, sanciones, ejercicio de la coacción (inmovilización y retirada), etc.

3º.- Así, dispone el artículo 25.2 g) de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local (Ley 7/1985, de 2 de abril) (LBRL) que el Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en materia de tráfico, estacionamiento de vehículos y movilidad.

4º.- Por otro lado y tal y como consta en el expediente 11/2018 D.U., la Técnico de Administración General Dña. Catalina L. Soto Velázquez, ante la consulta que se le formalizó al respecto de si eran ejercitables las competencias municipales de restablecimiento y, en su caso, de sanción por obras de cerramiento sin título habilitante llevadas a cabo por terceros sobre de viarios públicos ejecutados y no cedidos al Ayuntamiento, tal es el caso que nos ocupa, concluyó, de forma motivada, que "(...) El Ayuntamiento puede ejercitar las potestades públicas (...), en su caso, sobre los terrenos destinados a viario público ya que estos permanecen vinculados a ese uso desde la entrada en vigor (con la publicación de su normativa) de la figura de planeamiento urbanístico que los contempla, en el presente caso con el Plan General de Ordenación de Pájara, (...), con independencia de que formalmente no se hayan cedido y recepcionado los viales de la urbanización por el Ayuntamiento, que se deberá realizar a través los procedimientos legalmente establecidos al efecto (...)".

C.- CONCLUSION.-

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud planteada por D. Alessandro Rossin y, conforme se recomienda en el informe policial reproducido, arbitrar la colocación de reductores de velocidad en la Avenida Jahn Reisen de Costa Calma, en este Término Municipal, en el tramo comprendido desde el Centro Comercial "Botánico" hasta la finalización de su trazado asfaltado, todo ello a fin de garantizar la seguridad de los usuarios de la misma.

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

Tercero.- Dar traslado del mismo a los servicios municipales correspondientes, a fin de que sea llevado a puro y debido efecto”.

Vista además la “Diligencia” rubricada por la Secretaría General, donde se pone de relevancia que *“la instalación de reductores de velocidad debe cumplir con normativa técnica, pues estos dispositivos son muy restrictivos y si no se cumplen condiciones técnicas de seguridad pueden generar accidentalidad al igual que generan vibraciones que pueden afectar las estructuras de las viviendas, las redes de servicios y las estructuras viales. También generan contaminación auditiva.- Es por ello, que deberá ser analizado por técnico competente la necesidad de instalar un reductor de velocidad y que indique en su caso, las características que el mismo debe tener”*.

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

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud planteada por D. Alessandro Rossin y, conforme se recomienda en el informe policial citado, arbitrar la colocación de reductores de velocidad en la Avenida Jahn Reisen de Costa Calma, en este Término Municipal, en el tramo comprendido desde el Centro Comercial “Botánico” hasta la finalización de su trazado asfaltado, todo ello a fin de garantizar la seguridad de los usuarios de la misma.

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

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

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

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado si se trata de la causa “Primera” y tres meses, a contar desde el conocimiento con ofrecimiento al mismo del régimen de recursos procedente.

Tercero.- Dar traslado del mismo a los servicios municipales correspondientes, a fin de que sea llevado a puro y debido efecto, para lo cual se deberá realizar como primer trámite una verificación por los Servicios Técnicos Municipales de que la instalación de dichos dispositivos

cumplen con normativa técnica de aplicación en cuanto a características, emplazamiento, etc. Y ello en aras a impedir la siniestralidad circulatoria, la existencia de vibraciones que pueden afectar las estructuras de las viviendas, las redes de servicios y las estructuras viales preexistentes así como para evitar la contaminación auditiva.

DECIMO TERCERO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-

No se formularon.

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