



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 15 DE NOVIEMBRE DE 2021

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Pedro Armas Romero

CONCEJALES

Alexis Alonso Rodríguez
Dunia Esther Álvaro Soler
José Manuel Díaz Rodríguez
Luis Rodrigo Berdullas Álvarez
María Leticia Cabrera Hernández
Juan Valentín Déniz Francés
Raquel Acosta Santana

SECRETARIO

Juan Manuel Juncal Garrido

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las ocho horas y treinta minutos del día quince de noviembre de dos mil veintiuno, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Alcalde, don Pedro Armas Romero, 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 5776/2021, de 11 de noviembre.

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

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

A) PARTE DECISORIA.

PRIMERO.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, ACTAS PRECEDENTES.

Se trae, para su aprobación, el borrador del acta de la sesión ordinaria de 2 de noviembre de 2021.

Formulada por el Sr. Alcalde Presidente la pregunta de si algún miembro de la Junta de Gobierno tiene que formular alguna observación al borrador del acta en cuestión y no habiéndose formulado ninguna, se considera aprobada por unanimidad de los miembros presentes, todo ello conforme al artículo 91.1 del Reglamento de Organización.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SEGUNDO.- ACUERDOS FINALIZADORES DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.

1.- SUBVENCIONES.

1.1.- SUBVENCIÓN NOMINADA DIRECTA AL CLUB DEPORTIVO JABLE DEL SUR ITAGU, PARA LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO “INSERCIÓN DE LOS LOGOTIPOS PLAYAS DE JANDÍA Y AYUNTAMIENTO DE PÁJARA. CONCESIÓN Y APROBACIÓN DEL CONVENIO EN QUE SE INSTRUMENTA LA MISMA. (SUBV 6/2021)

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

*“César López Molero, Técnico de Secretaría del Ayuntamiento de Pájara, en el marco del expediente **SUBV/6/2021** que se viene tramitando en este Ayuntamiento en aras de la suscripción de un convenio de colaboración con la entidad CLUB DEPORTIVO JABLE DEL SUR ITAGU para la realización del proyecto **“Inserción de los logotipos PLAYAS DE JANDÍA y AYUNTAMIENTO DE PÁJARA en la equipación deportiva del Club”**, emito el siguiente,*

INFORME SOBRE PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE SUBVENCIÓN

I.- ANTECEDENTES. -

I.- El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 21 de diciembre de 2020, adoptó el acuerdo de aprobación inicial del Presupuesto General de esta Entidad y sus entes dependientes para 2021, Bases de ejecución, Plantilla de Personal y Plan Estratégico de Subvenciones. Dicho Acuerdo que fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 4 de fecha viernes 8 de enero de 2021, recoge entre “las subvenciones que se otorgarán de forma directa que se prevé en este presupuesto son las que se detallan a continuación (...):

J) CLUB DEPORTIVO JABLE DEL SUR

- a) Objetivos: Inserción de los logotipos “PLAYAS DE JANDÍA” y “AYUNTAMIENTO DE PÁJARA” en la equipación deportiva del Club.*
- b) Efectos pretendidos: Promoción de la marca “PLAYAS DE JANDÍA” en eventos de deporte activo a nivel regional y nacional, fomentando las actividades de ocio activo.*
- c) Financiación: La financiación se llevará a cabo con fondos propios, con cargo al capítulo cuarto de los Presupuestos.*

El mismo Plan estratégico dispone de dos partidas presupuestarias, aprobadas para subvencionar este objeto, a saber:

APLICACIÓN PRESUPUESTARIA			
PROGRAMA	ECONÓMICA	BENEFICIARIO	IMPORTE
432	4809919	7.500 €	7.500 €





AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

II.- En fecha 5 de abril de 2021 (R.E. 5458/2021), por la representante de la citada asociación deportiva se presentó la siguiente documentación: solicitud de subvención, autorización para efectuar la consulta de estar al corriente en las obligaciones tributarias, declaración responsable así como memoria explicativa y económica del proyecto.

III.- En fecha 6 de abril de 2021 (R.E. 5523/2021), por la representante de la citada asociación deportiva se presentó reformulación de la solicitud de subvención.

IV.- Con fecha 14 de octubre de 2021 se emitió la Retención de Créditos nº 2/2021000001141, por importe de 7.500 euros para conceder una subvención nominada a Club Deportivo Jable del Sur ITAGU. La aplicación presupuestaria es la siguiente:

APLICACIÓN PRESUPUESTARIA

PROGRAMA	ECONÓMICA	BENEFICIARIO	IMPORTE
432	4809919	Club Deportivo Jable del Sur	7.500 €

V.- En fecha 19 de octubre de 2021 se emitió informe-propuesta de la Concejalía Delegada de Turismo, informando de la necesidad de suscribir convenio de colaboración con la entidad CLUB DEPORTIVO JABLE DEL SUR ITAGU, con CIF G76358753, para la concesión directa de una subvención nominada para sufragar el coste del proyecto "Inserción de los logotipos PLAYAS DE JANDÍA y AYUNTAMIENTO DE PÁJARA en la equipación deportiva del Club". Consta en dicho documento desglose tanto de los ingresos como de los gastos previstos, que ascienden a un total de 8.055 euros. Desde la Concejalía Delegada de Turismo se propone que el Ayuntamiento de Pájara asuma el 92,55 % de dichos costes, 7.455,00 euros.

VI.- En fecha 19 de octubre de 2021 se comprobó que la referida entidad se encuentra al corriente en las obligaciones tributarias estatal, autonómica y con la Seguridad Social.

VII.- Obra en el expediente de referencia certificado del Recaudador Municipal, de fecha 21 de octubre de 2021, acreditativo de que el beneficiario NO ES DEUDOR de esta Administración.

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE. -

- Constitución Española (art. 22).
- Ley Orgánica 1/2002 del derecho de Asociación.
- Artículos 21,22, 25 y 72 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Los artículos 9.2, 22.2, 28, 30 y siguientes de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre General de Subvencione.
- Los artículos 65, 66 y 67 del Real Decreto 887/2006, de 21 de junio por el que se aprueba el Reglamento de la ley General de subvenciones.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB





AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- El artículo 113.1.e) del Reglamento Orgánico de Funcionamiento y Régimen jurídico de las Corporaciones Locales aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre
- Ley 1/2019, de 30 de enero, de la actividad física y el deporte de Canarias

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS. -

PREVIA. – El artículo 38.1 de la Ley 1/2019, de 30 de enero, de la actividad física y el deporte de Canarias, establece que “Las administraciones canarias promoverán y fomentarán el deporte mediante el establecimiento de las becas y subvenciones que presupuestariamente se asignen”.

Para encontrar el interés público en la ejecución del proyecto debemos hacer referencia tanto al Plan Estratégico de Subvenciones de Pájara 2021, que nomina una subvención a la entidad beneficiaria con unos efectos pretendidos determinados, como a la propuesta de la Concejalía Delegada de Turismo, de fecha 19 de octubre de 2021.

En dicho informe de la Concejalía Delegada se menciona “La razón por la que se utiliza la modalidad de subvención directa nominada es porque desde esta Administración se considera un incentivo a la promoción del turismo en el municipio a través de la participación en eventos deportivos, por el volumen de deportistas desplazados y en activo del Club. **Se considera, por tanto, de interés general** subvencionar los gastos de equipamiento, transporte aéreo, marítimo y terrestre así como alojamiento durante la celebración de competiciones oficiales programadas”.

Continúa dicho informe “En el marco de colaboración entre las partes y con el objeto de impulsar proyectos de interés común, es necesario garantizar el desarrollo de los mismos. En este sentido, la memoria del proyecto ‘Inserción de los logotipos PLAYAS DE JANDÍA y AYUNTAMIENTO DE PÁJARA en la equipación deportiva del club’ justifica la necesidad de esta forma: <<Con la inserción de los logotipos PLAYAS DE JANDÍA y AYUNTAMIENTO DE PÁJARA en nuestra equipación, ésta estará representada en los siguientes eventos programados durante el años 2020: [...] – Campeonatos nacionales; - Campeonatos de Canarias; - Jornadas de pista; - Eventos benéficos”.

Por tanto, ya la propia Concejalía Delegada que dispone la emisión del presente informe manifiesta, de forma expresa, que este proyecto es de interés general para el municipio.

PRIMERA. - Continuar aclarando qué se entiende por subvención. El artículo 2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones (en adelante LGS), dice que es “toda disposición dineraria realizada por cualesquiera de los sujetos contemplados en el artículo 3 de esta Ley, a favor de personas públicas o privadas, y que cumpla los siguientes requisitos:

- a) Que la entrega se realice sin contraprestación directa de los beneficiarios.
- b) Que la entrega esté sujeta al cumplimiento de un determinado objetivo, la ejecución de un proyecto, la realización de una actividad, la adopción de un comportamiento singular, ya realizados o por desarrollar, o la concurrencia de una

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

situación, debiendo el beneficiario cumplir las obligaciones materiales y formales que se hubieran establecido.

c) Que el proyecto, la acción, conducta o situación financiada tenga por objeto el fomento de una actividad de utilidad pública o interés social o de promoción de una finalidad pública”.

Más adelante, la LGS en su art. 17.2 dispone que las bases reguladoras de las subvenciones de las Corporaciones locales se deberán aprobar en el marco de las bases de ejecución del presupuesto, a través de una ordenanza general de subvenciones o mediante una ordenanza específica para las distintas modalidades de subvenciones, expresándose en el apartado 3 de dicho art. 17 cuáles deben ser los requisitos mínimos a recoger en dichas bases, por los beneficiarios para la obtención de la subvención.

Como veremos en el siguiente apartado, la consideración de una ayuda como subvención nominativa implica que, además de que el beneficiario de la misma aparezca identificado de forma directa y nominal en el Presupuesto o en otra norma de rango legal, al tener la naturaleza de subvención pública, le sea de aplicación lo establecido en el anteriormente transcrito artículo 2.1. b) y c) de la Ley General de Subvenciones, esto es, que **los fondos públicos que se entregan al beneficiario están afectados a un propósito, finalidad o actividad específica**, cuyo incumplimiento va a determinar el reintegro de los mismos. Se cumple, por tanto, dicha condición ya que la actividad específica a subvencionar se denomina **“Inserción de los logotipos PLAYAS DE JANDÍA y AYUNTAMIENTO DE PÁJARA en la equipación deportiva del Club”**.

En consecuencia, con carácter general resulta siempre necesario determinar la actividad que debe realizar el beneficiario de la subvención, la verificación de su cumplimiento por el órgano gestor y, en su caso, solicitar el reintegro en el supuesto de incumplimiento del beneficiario.

SEGUNDA. - Continuando con lo anterior, insistiendo en la necesidad de determinar la actividad o propósito específicos a que esté afecta la subvención, bien, mediante Orden o Resolución del órgano competente, bien, a través de un Convenio de Colaboración, como se pretende en este caso, en el cual se pactarán de forma bilateral por parte de la Administración y el beneficiario las condiciones particulares reguladoras de la subvención. Por tanto, la Resolución del órgano competente o el Convenio de Colaboración, se constituyen en los instrumentos jurídicos a través de los que se vertebran las subvenciones nominativas.

La posibilidad de articular las subvenciones de forma nominativa se encuentra amparada en la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, que prevé en su artículo 22.2.a) que uno de los procedimientos de concesión de las subvenciones, es el de concesión de forma directa, aplicable a las subvenciones nominativas, al establecer:

"(...) 2. Podrán concederse de forma directa las siguientes subvenciones:

a) Las previstas nominativamente en los Presupuestos Generales del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales, en los términos recogidos en los convenios y en la normativa reguladora de estas subvenciones. (...)"

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Por su parte, el artículo 28, bajo el epígrafe "Concesión directa", alude a los convenios de colaboración como el instrumento para canalizar las subvenciones nominativas, al disponer:

"(...)1. La resolución de concesión y, en su caso, los convenios a través de los cuales se canalicen estas subvenciones, establecerán las condiciones y compromisos aplicables de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

Los convenios serán el instrumento habitual para canalizar las subvenciones previstas nominativamente en los Presupuestos Generales del Estado, o en los de las corporaciones locales, sin perjuicio de lo que a este respecto establezca su normativa reguladora (...)"

Estos convenios de colaboración en cuanto instrumentos de canalización de las subvenciones nominativas, deben especificar una serie de condiciones reguladoras de la subvención, integrándose como mínimo, lo dispuesto por el art. 65.3 del 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:

"3. El procedimiento para la concesión de estas subvenciones se iniciará de oficio por el centro gestor del crédito presupuestario al que se imputa la subvención, o a instancia del interesado, y terminará con la resolución de concesión o el convenio.

En cualquiera de los supuestos previstos en este apartado, el acto de concesión o el convenio tendrá el carácter de bases reguladoras de la concesión a los efectos de lo dispuesto en la Ley General de Subvenciones.

La resolución o, en su caso, el convenio deberá incluir los siguientes extremos:

a) Determinación del objeto de la subvención y de sus beneficiarios, de acuerdo con la asignación presupuestaria.

b) Crédito presupuestario al que se imputa el gasto y cuantía de la subvención, individualizada, en su caso, para cada beneficiario si fuesen varios.

c) Compatibilidad o incompatibilidad con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales.

d) Plazos y modos de pago de la subvención, posibilidad de efectuar pagos anticipados y abonos a cuenta, así como el régimen de garantías que, en su caso, deberán aportar los beneficiarios.

e) Plazo y forma de justificación por parte del beneficiario del cumplimiento de la finalidad para la que se concedió la subvención y de la aplicación de los fondos percibidos".

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Del régimen jurídico hasta aquí expuesto, se desprende que las subvenciones nominativas están excluidas en cuanto a su concesión, del principio de publicidad, así como del principio de concurrencia. Y tal y como se ha establecido, resulta perentorio definir, a través de un Convenio de Colaboración, el régimen regulador de la subvención nominativa, especificándose la finalidad a que está afecta la misma, así como las condiciones que ha de cumplir el beneficiario, condiciones que deberán ser justificadas por el preceptor de la ayuda y verificadas por el órgano gestor.

TERCERA. *-Establecida la articulación de la subvención mediante Convenio de Colaboración, precisar respecto al procedimiento general de aprobación de éstos, que corresponden al Ayuntamiento- Pleno, en el ejercicio de las competencias que le atribuye el artículo 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre:*

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

Ello, no obstante, se ha de precisar que el Pleno del Ayuntamiento, en acuerdo adoptado con fecha 22 de junio de 2015, delegó en la Junta de Gobierno Local la aprobación de los convenios de colaboración de todo orden en tanto en cuanto los mismos no conlleven o impliquen obligaciones de contenido económico para la Corporación Local o, en caso contrario, cuenten con consignación presupuestaria al efecto (B.O.P. nº 86 de 6 de julio de 2015), como es el caso del presente convenio.

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

CONCLUSIONES. *- La entidad CLUB DEPORTIVO JABLE DEL SUR ITAGU, con CIF G76358753, cumple los requisitos legalmente establecidos para poder acceder a este tipo de subvenciones nominadas.*

La actividad que constituye el objeto de la subvención, esto es, sufragar los gastos derivados del proyecto “Inserción de los logotipos PLAYAS DE JANDÍA y AYUNTAMIENTO DE PÁJARA en la equipación deportiva del Club”, reflejada en la memoria presentada por el propio interesado, resulta de competencia municipal a tenor de lo dispuesto por el artículo 25.2 l) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, “Promoción del deporte e instalaciones deportivas y de ocupación del tiempo libre”.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Como ya se explicó, además existe subvención nominada en el Presupuesto en vigor, de la que resulta beneficiario CLUB DEPORTIVO JABLE DEL SUR ITAGU. Se ha procedido a efectuar la retención de crédito correspondiente:

APLICACIÓN PRESUPUESTARIA

PROGRAMA	ECONÓMICA	BENEFICIARIO	IMPORTE
432	4809919	Club Deportivo Jable del Sur	7.500 €

En el borrador del Convenio que figura en el expediente, han sido recogidos todos los extremos determinados como fundamentales por el artículo 65.3 del Real Decreto 887/2006, de 21 de junio por el que se aprueba el Reglamento de la Ley General de Subvenciones.

El órgano competente para la aprobación del Convenio de Colaboración, según lo expuesto en la Consideración jurídica Tercera de este Informe, es la Junta de Gobierno Local.

A la vista del borrador del convenio que se pretende suscribir, **INFORMO FAVORABLEMENTE**, la suscripción del Convenio de colaboración obrante en el expediente incoado para el otorgamiento de la subvención nominativa a CLUB DEPORTIVO JABLE DEL SUR ITAGU, al objeto de la realización del proyecto “Inserción de los logotipos PLAYAS DE JANDÍA y AYUNTAMIENTO DE PÁJARA en la equipación deportiva del Club”, habiendo quedado determinadas las obligaciones de las partes y constar en el mismo el cumplimiento de los requisitos y contenidos mínimos exigidos para este tipo de documentos, especialmente lo relativo a la autorización previa pertinente del evento.

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

PROPUESTA DE ACUERDO

Primero.- Aprobar el Convenio de Colaboración a suscribir entre el Ayuntamiento de Pájara CLUB DEPORTIVO JABLE DEL SUR ITAGU, para la realización del proyecto “Inserción de los logotipos PLAYAS DE JANDÍA y AYUNTAMIENTO DE PÁJARA”.

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

Este es mi informe que someto a otros mejor fundados en Derecho.”

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

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PRIMERO.- Aprobar el Convenio de Colaboración a suscribir entre el Ayuntamiento de Pájara CLUB DEPORTIVO JABLE DEL SUR ITAGU, para la realización del proyecto “Inserción de los logotipos PLAYAS DE JANDÍA y AYUNTAMIENTO DE PÁJARA”.

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

1.2.- ADHESIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA AL PROGRAMA DE “AYUDAS ESCOLARES 2021” DE LA FUNDACIÓN LA CAJA DE CANARIAS PARA EL CURSO ESCOLAR 2021/2022. (SSOCIAL-CO 1/2021)

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

“PROPUESTA DE LA CONCEJALÍA DE SERVICIOS SOCIALES DEL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA

Dada cuenta del Programa de “Ayudas Escolares 2021” de la Fundación La Caja de Canarias, cuyo objetivo es colaborar con los municipios canarios, aportando recursos que permitan atender a familias con escasos ingresos y con hijos/as menores a su cargo que estén matriculados en los ciclos de Educación Infantil, Educación Primaria y Educación Secundaria, a fin de que puedan afrontar las necesidades de material escolar, libros, material informático y uniformes escolares para el curso 2021/2022.

Teniendo en cuenta que para llevar a cabo el mismo se necesita una gestión coordinada con los Ayuntamientos y, concretamente con el área de Servicios Sociales, se pretende que el Ayuntamiento de Pájara firme la adhesión a dicho programa en el que se compromete a servir de canalizador de la ayuda que aporta la Obra Social, consistente en una ayuda económica por un valor máximo de 100€ por niño/a para poder afrontar los gastos de material escolar, libros, material informático y uniformes escolares.

En el expediente figura informe jurídico y de fiscalización, de fechas 3 y 8 de noviembre del año en curso respectivamente, en el que dejan de manifiesto que es favorable la adhesión del Ayuntamiento a este Programa.

Por todo ello, se eleva a La Junta de Gobierno Local lo siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Aprobar la Adhesión del Ayuntamiento de Pájara al Programa de “Ayudas Escolares 2021” de la Fundación La Caja de Canarias para el curso escolar 2021/2022.

Tercero.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para la suscripción del Acuerdo en cuestión.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDDA504540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Cuarto.- Dar traslado de la presente resolución a la Concejalía de Servicios Sociales y a la Fundación La Caja de Canarias.”

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

PRIMERO.- Aprobar la Adhesión del Ayuntamiento de Pájara al Programa de “Ayudas Escolares 2021” de la Fundación La Caja de Canarias para el curso escolar 2021/2022.

SEGUNDO.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para la suscripción del Acuerdo en cuestión.

TERCERO.- Dar traslado de la presente resolución a la Concejalía de Servicios Sociales y a la Fundación La Caja de Canarias.

2.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

No se formularon.

3.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

3.1.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO DE 68 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ENTRE MEDIANERAS, 52 VIVIENDAS COLECTIVAS Y 19 PLAZAS DE APARCAMIENTO, PROMOVIDO POR LA ENTIDAD MERCANTIL "FUERT CAN, S.L.". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (LUM 17/2020)

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

“Catalina L Soto Velázquez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, a requerimiento de la Jefa de Unidad Administrativa de la Oficina Técnica con Orden de Prioridad firmada por el Sr. concejal de área, tiene a bien emitir el siguiente

INFORME

SOLICITANTE: Fuert Can S.L.

ASUNTO: Solicitud de licencia de proyecto básico de 68 viviendas unifamiliares entre medianeras, 52 viviendas colectivas y 19 plazas de aparcamiento.

SITUACION: Parcelas 3C-1 Y 3C-2 del Plan Parcial La Lajita 2000 – T.M. Pájara.

REFERENCIA: 17/2020 LUM

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

NORMATIVA APLICABLE.

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

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

Ley 4/2017 de 13 de julio del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

Decreto 182/2018, de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.

Plan General de Ordenación Urbana de Pájara

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PREVIA.- El Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión de 11 de abril de 2019, y a los efectos previstos en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ha aprobado la Instrucción 1/2019, referida a la vigencia y eficacia del Plan Parcial "La Lajita 2000".

Según la instrucción aprobada por el Pleno del Ayuntamiento, se mandata a los servicios técnicos municipales que deben considerar vigentes y eficaces a día de hoy, sin que quepa tramitación de expediente de revisión de oficio respecto ninguno de ellos, el Plan Parcial "La Lajita 2000", la modificación del mismo aprobada en 2001, cuyas ordenanzas fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas con fecha 2 de julio de 2004; Constitución de la Junta de Compensación del Plan Parcial SUP-10 La Lajita 2000, según escritura pública otorgada en Puerto del Rosario el 09 de septiembre de 1999 ante D. Emilio Romero Fernández, ilustre Notario de Fuerteventura, con el número 4.139 de su protocolo a la que se adjuntan los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del sector de Suelo Urbanizable Programado nº10 de La Lajita (Aprobación inicial publicada en el B.O.P. Las Palmas nº23 de febrero de 1994 aprobados definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 14 de abril de 1999); El Proyecto de Compensación fue aprobado definitivamente con fecha 29 de agosto de 2000, por Decreto de la Alcaldía nº 3590/2000; El Proyecto de Urbanización correspondiente aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión de 13 de julio de 2000.

Así mismo señala dicho acuerdo plenario que **Los servicios municipales del Ayuntamiento de Pájara tramitarán todas las licencias urbanísticas de edificación que se presenten, siempre bajo el régimen legal que regula los procesos de edificación y urbanización simultáneas.**

PRIMERA.- La presente solicitud tiene por objeto la obtención de Licencia Municipal de Obras para un proyecto básico de 104 viviendas colectivas distribuidas en 5 bloques, cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con la documentación técnica redactada por el arquitecto Raúl Riol Sancho, conforme a proyecto básico sin visar firmado con fecha 22 de octubre de 2020.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB





AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

El presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

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

SEGUNDA.- *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 ésta se dicte dentro del plazo establecido para resolver. En caso de resolución extemporánea o de silencio administrativo positivo, la normativa urbanística aplicable será la que resulte más beneficiosa para el solicitante de entre la vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo de la resolución expresa o producción del silencio positivo.*

TERCERA.- *El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia urbanística se establece en el artículo 342 de la L4/17 y 14 y siguientes del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre:*

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

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

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

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

E. Una vez instruido el expediente y, para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable a la solicitud, se dará vista al interesado para que en el plazo de quince días pueda formular alegaciones que podrán consistir en:

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
08/12/2021
08/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

b) Desistir de la solicitud.

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

F. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al Alcalde, órgano competente para resolver de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

CUARTA.- En relación con el presente expediente consta emitido informe del Arquitecto Municipal (Sr García Alcolea) el 23 de abril de 2021 que transcrito parcialmente concluye informar que se considera que el proyecto básico presentado "... INCUMPLE con la normativa urbanística de aplicación, siendo el informe **DESFAVORABLE** por concurrir los siguientes defectos o incumplimientos insubsanables:

- Se incumplen las condiciones de desnivel respecto a espacios públicos.
- El proyecto presentado crea una zona de aparcamiento situada al nivel de la calle, que linda con parcela de espacio verde público. De ejecutarse así, ocasionaría un muro respecto a la parcela pública de hasta 12m de altura, cuando el máximo es de 3m.
- Se incumplen las condiciones de desnivel respecto de parcelas colindantes.
- El proyecto tiene una altura aparente de hasta 5 plantas. La altura aparente máxima permitida es de tres plantas. Se supera en dos plantas la altura aparente máxima.
- La distancia entre bloques edificatorios es inferior al doble de la altura aparente.
- Las viviendas que no dan a fachada deben dar a patios con una dimensión mínima de 8m de anchura. En proyecto hay viviendas que dan a patios de 6m.
- El proyecto no cumple la distancia máxima a fachadas para la aproximación de vehículos de bomberos.
- El proyecto no cumple con el retranqueo trasero obligatorio de 3m.
- El proyecto excede el nº máximo de accesos de vehículos.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- El proyecto carece de las plazas de aparcamiento necesarias en el interior de la parcela (59)

2) El proyecto carece de documentación necesaria, así como defectos subsanables señalados en el apartado consideraciones, que no se considera necesario requerir dado el carácter insubsanable de los señalados en el apartado anterior.

3) El proyecto se encuentra en un suelo urbanizable ordenado en el que no se han concluido las obras correspondientes al proyecto de urbanización. La concesión de licencias está sujeta a la ejecución simultánea de la urbanización. Para ello será necesario que a la vista del estado real de las obras de urbanización resulte razonablemente previsible a la finalización de las obras de edificación, la dotación efectiva de la parcela para que adquiera la condición de solar. Con el fin de viabilizar y agilizar la ejecución simultánea, dada la gran extensión del ámbito y la coyuntura económica actual, sería posible la división del ámbito en fases completas de menor tamaño susceptibles de entrega. (...).

Por un error de transcripción a la hora de encabezar sus conclusiones se señala que el proyecto básico de "127 viviendas colectivas distribuidas en 5 bloques", cuando el proyecto básico efectivamente analizado e informado por el técnico municipal es de 68 viviendas unifamiliares entre medianeras, 52 viviendas colectivas y 19 plazas de aparcamiento, tal y como se evidencia a lo largo de todo el informe técnico de una simple lectura.

Dichos incumplimientos del proyecto presentado de los parámetros básicos establecidos por la normativa urbanística para la concesión de la licencia que se solicita (como la altura máxima permitida, distancias y retranqueos), por sí solos son suficientes para la denegación de la misma, previo trámite de audiencia al interesado.

QUINTA.- Según lo señalado en la consideración jurídica previa del presente informe, nos encontramos ante un **suelo urbanizable ordenado** (Arts. 39 y 40), integrado en una unidad de actuación.

El suelo será ordenado (SUOR) cuando cuente con ordenación pormenorizada por el planeamiento general o de desarrollo, legitimando la actividad de ejecución. En atención a lo señalado en el apartado de consideraciones previas cuenta con ordenación pormenorizada.

La edificación de parcelas y solares requiere (art. 261 L4/17):

1) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este, en todo caso, entre los que se encuentra costear y entregar las obras de urbanización.

2) **La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a esta ley, para simultanear aquellas y las de edificación.**

El artículo 227 de la L4/17, considera a la junta de compensación como una asociación administrativa de propietarios con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras. La junta de compensación será directamente

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

responsable, frente a la administración competente, de la urbanización completa de la unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

Según señala el artículo 260, de la ley 4/17 sobre edificación de parcelas y solares que "Cuando la ejecución del planeamiento se realice mediante unidades de actuación, la edificación tendrá lugar en los términos del sistema de ejecución establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización.

No obstante, las obras de urbanización y edificación podrán simultanearse, en la totalidad o en parte diferenciada de la urbanización, siempre y cuando por el promotor se presente garantía suficiente para cubrir los gastos de urbanización pendientes para que su parcela obtenga la condición de solar, debiendo contar, además, con autorización expresa de la entidad urbanística de gestión."

El ayuntamiento podrá autorizar la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado, también en suelo **urbanizable ordenado** conforme al Art 43 de la Ley 4/2017, que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos que harían viable la actuación simultánea y garantizan la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización. Los propietarios de suelo urbanizable ordenado tienen derecho a la edificación de las parcelas de manera simultánea con la urbanización (art.43.1.e), **siempre y cuando sea viable esa actuación simultánea y se garantice la ejecución de la urbanización, en las condiciones establecidas en el artículo 52.**

En efecto, el artículo 52 LSCA dispone en su apartado primero: "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."

Por tanto, habrá de analizarse si se cumplen todos los requisitos señalados en el mencionado artículo en el caso concreto.

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.**

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC721588482CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JÚNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

El Proyecto de compensación aprobado es un acto firme y equivale a la reparcelación, por lo que se da por cumplido este punto.

b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.

El proyecto de urbanización fue aprobado en el año 2000, con un Plan de Etapas procedente del Plan Parcial, dividido en 3 etapas de dos años cada una, a contar desde la aprobación del Proyecto de urbanización (julio de 2000), sin que, tras 14 años, se hayan terminado las obras de urbanización. No obstante En los informes técnicos municipales se señala que por el tiempo transcurrido, se hace necesario actualizar dicho proyecto de urbanización, presentando reformado actualizado a la normativa técnica vigente al tiempo de ejecución de las obras de urbanización que restan por realizar. Igualmente como se verá en el siguiente apartado, habrá de completarse el proyecto de urbanización inicialmente aprobado, para la inclusión del servicio de depuración de aguas, al ser este uno de los servicios esenciales para que la parcela adquiera la condición de solar, y que no está determinado en el proyecto de urbanización en su día aprobado.

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.

Este es un requisito se debe cumplir al tiempo de la presentación de solicitud de licencia, que es la que se solicita en estos momentos para la concesión de licencia al proyecto básico ya que el artículo no se refiere al momento en el que se solicite la autorización de obra para proyecto de ejecución, sino "el momento de la presentación de la solicitud de licencia". Por todo ello habrá que analizar si se da cumplimiento a este apartado en el momento actual.

En primer lugar hay que recordar que tienen la condición de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que se encuentren dotadas de los siguientes servicios (art. 48 L4/17):

- Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden (...)
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.
- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio.
- Acceso peatonal, encintado de aceras o equivalente, y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Es el propio **estado real** de ejecución de las obras de urbanización en este momento, el que permite concluir que no resulta razonablemente previsible la dotación de la parcela al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar; pues tal como recoge el propio informe técnico:" el proyecto de urbanización aprobado con fecha del año 2000 se encuentra en situación de

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA04540EAC721588482CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

caducidad desde el año 2006. El art. 199 de la Ley 4/2017 y el art. 7 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, establecen que:

1. El vencimiento de los plazos que se establezcan **no impedirá** la presentación a trámite de los instrumentos **ni tampoco la continuación de las obras de urbanización**, sin perjuicio de la potestad de la Administración de incoar expediente de declaración de incumplimiento, con audiencia del interesado, cuando se haya producido un cambio en la ordenación territorial o urbanística aplicable con el que deviene incompatible promover esos actos más allá de los plazos.

2. En particular, cuando la actividad de ejecución sea privada, el transcurso de los plazos máximos establecidos conforme al artículo anterior faculta a la administración actuante, **previa ponderación de las circunstancias concurrentes, para el cambio del sistema establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución.**

Al respecto señalar que en base a dicha ponderación, no se ha adoptado por el Ayuntamiento de Pájara ningún pronunciamiento tendente a instar cambio de sistema, ni requerimiento formal a la Entidad para acometer los cambios en el proyecto de urbanización, que den respuesta a la dotación de todos los servicios necesarios para que las parcelas del ámbito adquieran la condición de solar, y para la correcta y completa ejecución de la urbanización con cumplimiento de la totalidad de las determinaciones contenidas en el planeamiento y se adapte a la vigente normativa técnica. Por el tiempo transcurrido, se hace necesario actualizar dicho proyecto de urbanización, presentando reformado actualizado a la normativa técnica vigente al tiempo de ejecución de las obras de urbanización que restan por realizar. Igualmente como se verá en el siguiente apartado, habrá de completarse el proyecto de urbanización inicialmente aprobado, para la inclusión del servicio de depuración de aguas, al ser este uno de los servicios esenciales para que la parcela adquiera la condición de solar., y que no está determinado en el proyecto de urbanización en su día aprobado.

A ello cabe añadir que el proyecto de urbanización redactado en el año 2000, no se encuentra adaptado a múltiples normativas sectorial técnica de obligado cumplimiento para obras que se ejecuten a día de hoy, que implican la realización de cambios importantes en el diseño de diversas infraestructuras, como el alumbrado público, los tipos de canalizaciones de redes eléctricas, el diseño de aceras y pasos de peatones para garantizar el cumplimiento de las medidas de accesibilidad universal de los espacios urbanizados y en donde se deben definir las fases completa susceptibles de entrega y recepción por parte del Ayuntamiento, indicando la fecha de terminación comprometida para cada una de ellas.

Especialmente destacable es la necesidad ineludible de que la Junta de Compensación presente un reformado de proyecto de urbanización que contemple un sistema de depuración de aguas residuales que de servicio a la urbanización pues a fecha actual no existe, por lo que **el nuevo proyecto de urbanización debe describir adecuadamente el sistema de depuración de aguas residuales que de servicio a la urbanización, describiendo las instalaciones necesarias**". Es este un apartado esencial, dado que el Plan Parcial carece de la depuradora necesaria.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
08/12/2021
08/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB





AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

A fecha actual no se ha resuelto la ubicación, obtención de suelo o cualquier otro requisito necesario para instalar una depuradora como infraestructura que de servicio al ámbito del Plan Parcial La Lajita.

Por tanto:

- Dado el transcurrido estando incurso en caducidad el proyecto de urbanización desde el año 2006, y en especial el escaso porcentaje de ejecución de las obras de urbanización y que en el proyecto de urbanización de origen debe adaptarse para el cumplimiento de la normativa técnica de aplicación.

- Y que falta de sistema de depuración de aguas residuales en el ámbito del Plan Parcial a fecha actual requiere, previo los trámites necesarios la determinación de la ubicación para la instalación de la depuradora como infraestructura para darle servicio al citado Plan Parcial, lo que conlleva la necesidad de un reformado de proyecto que ha de ser previamente tramitado y aprobado, todas ellas obligaciones que además corresponden a la Junta de Compensación, y son de naturaleza urbanística ajenas a posibles defectos subsanables en el proyecto urbanístico presentado para la obtención de licencia.

Es evidente que no resulta razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de la terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar; entendiéndose en consecuencia que no concurre el requisito en el artículo 52.1.c) de la LSENPC, necesario para la concesión de la licencia de edificación en suelo urbanizable sujetos a ejecución simultánea de obras de urbanización.

d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

No hay ofrecimiento de garantía por parte del interesado, algo que es requisito para la obtención de una licencia de este tipo. Acudiendo a lo señalado en el artículo 290.2 L4/17 ya que la ejecución del planeamiento se realiza mediante unidades de actuación, las obras de urbanización y edificación podrán simultanearse, en la totalidad o en parte diferenciada de la urbanización, siempre y cuando:

- *por el promotor se presente garantía suficiente para cubrir los gastos de urbanización pendientes para que su parcela obtenga la condición de solar,*

- *Cuente, además, con autorización expresa de la entidad urbanística de gestión.*

En consecuencia no concurre el requisito en el artículo 52.1.d) de la LSENPC, necesario para la concesión de la licencia de edificación en suelo urbanizable sujetos a ejecución simultánea de obras de urbanización.

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 de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, en relación al art. 340 de la ley 4/2017, de 13 de julio.*

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

CONCLUSIÓN. Se informa **desfavorablemente** la actuación objeto de licencia ya que:

a) Se advierten los siguientes incumplimientos del proyecto presentado de carácter insubsanables:

- Se incumplen las condiciones de desnivel respecto a espacios públicos.
- El proyecto presentado crea una zona de aparcamiento situada al nivel de la calle, que linda con parcela de espacio verde público. De ejecutarse así, ocasionaría un muro respecto a la parcela pública de hasta 12m de altura, cuando el máximo es de 3m.
- Se incumplen las condiciones de desnivel respecto de parcelas colindantes.
- El proyecto tiene una altura aparente de hasta 5 plantas. La altura aparente máxima permitida es de tres plantas. Se supera en dos plantas la altura aparente máxima.
- La distancia entre bloques edificatorios es inferior al doble de la altura aparente.
- Las viviendas que no dan a fachada deben dar a patios con una dimensión mínima de 8m de anchura. En proyecto hay viviendas que dan a patios de 6m.
- El proyecto no cumple la distancia máxima a fachadas para la aproximación de vehículos de bomberos.
- El proyecto no cumple con el retranqueo trasero obligatorio de 3m.
- El proyecto excede el nº máximo de accesos de vehículos.
- El proyecto carece de las plazas de aparcamiento necesarias en el interior de la parcela (59)

b) No es conforme con la legalidad urbanística que resulta de aplicación, por incumplimiento de los apartados 52.1 c) y d) de la L4/17, necesario para la concesión de la licencia de edificación en suelo urbanizable sujetos a ejecución simultánea de obras de urbanización.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 17 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre,

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
08/12/2021
08/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JÚNICAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB





AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Primero: Dar trámite de audiencia con vista a la interesada por un plazo de quince días desde la presente notificación, pueda examinar el expediente y formule las alegaciones que considere convenientes acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes

Segundo: Comunicar al interesado que en caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento, en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. En los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución.

Una vez transcurrido dicho plazo, considerando que no cabe en el presente supuesto acceder a una estimación condicionada de la licencia (en el caso de ser solicitado por el interesado), por tratarse de un incumplimiento insubsanable de los parámetros urbanísticos aplicables y de los requisitos esenciales exigibles, conforme a la ley, para simultanear las obras de urbanización y las de edificación, PROCEDERÁ LA ADOPCIÓN DEL SIGUIENTE ACUERDO:

PRIMERO. Denegar licencia urbanística para proyecto básico de 68 viviendas unifamiliares entre medianeras, 52 viviendas colectivas y 19 plazas de aparcamiento en las parcelas 3C-1 Y 3C-2 del Plan Parcial La Lajita 2000 – T.M. Pájara, solicitada por Fuert Can S.L., por contravenir la legalidad urbanística y no ser susceptible de subsanación, de conformidad con lo señalado en los informes técnico y jurídicos anteriormente transcritos.

SEGUNDO. Notificar la presente resolución al interesado junto con los recursos pertinentes.

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

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

PRIMERO. Denegar licencia urbanística para proyecto básico de 68 viviendas unifamiliares entre medianeras, 52 viviendas colectivas y 19 plazas de aparcamiento en las parcelas 3C-1 Y 3C-2 del Plan Parcial La Lajita 2000 – T.M. Pájara, solicitada por Fuert Can S.L., por contravenir la legalidad urbanística y no ser susceptible de subsanación, de conformidad con lo señalado en los informes técnico y jurídicos anteriormente transcritos.

SEGUNDO. Notificar la presente resolución al interesado junto con los recursos pertinentes.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

3.2.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO DE VIVIENDA Y CAMBIO DE INSTALACIONES, REFORMA DE FACHADA Y DISTRIBUCIÓN INTERIOR Y VALLADO DE PARCELA PROMOVIDO POR DON GILBERT FRANÇOIS LUCIA NIJS. ACUERDOS QUE PROCEDAN. GERES 1036 – (LUM 11/79)

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

"Catalina Lourdes Soto Velázquez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, a requerimiento de la Jefa de Unidad Administrativa de la Oficina Técnica municipal, (Rfa 11/79 LUM) tiene a bien emitir el siguiente,

INFORME

SOLICITANTE: D. Gilbert François Lucia Nijs.

ASUNTO: Solicitud de licencia urbanística de obra para proyecto reformado de "Acondicionamiento de vivienda y cambio de instalaciones, reforma de fachada y distribución interior y vallado de parcela"

SITUACION: Parcela catastral 35016A009001470000XJ. Cuesta de La Pared. T.M. Pájara.

REFERENCIA: 11/79 LUM

NORMATIVA APLICABLE:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (L4/17).
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.
- Planeamiento municipal.
- Demás normativa de ámbito insular, estatal o autonómico de concordante aplicación.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Con fecha 11 de febrero de de 2020 (RE nº 2217), se solicita por el interesado el reconocimiento de estimación por silencio administrativo su petición de licencia solicitada inicialmente con fecha 3 de diciembre de 2018 (R.E. nº 13226), al haber transcurrido el plazo de tres meses sin recaer resolución expresa.

Él 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:

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC721588482CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB





AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

"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, legitima 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."

Sobre el sentido del silencio el artículo 344, de la L4/2017 señala 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."

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, (Legislación Básica) 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:**

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

Por todo ello, estamos ante un supuesto de **silencio negativo**. 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

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.

Segunda.- El presente informe se emite en relación con la petición de licencia de referencia 11/79 LUM. De conformidad con el artículo 74 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (L4/17), cualquier uso, actividad o construcción ordinario en suelo rústico está sujeto a licencia municipal, o, cuando así esté previsto, a comunicación previa, salvo aquellos exceptuados de intervención administrativa por esta ley, sin perjuicio, en su caso, de la obligación de recabar los informes que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial que resulte aplicable.

La solicitud se enmarca en los actos sujetos a licencia urbanística previstos en el art. 330.1.c y f), de la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias que señala que están sujetas a previa licencia " Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo. así como las de modificación general de la fachada o el acristalamiento de terrazas existentes afectante al conjunto de la fachada.

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

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

- Se iniciará mediante solicitud del promotor de la obra, instalación o uso del suelo acompañada de los documentos que se establezcan por la legislación específica y ordenanzas locales.
- Acreditada la aportación de los documentos, se acordará la admisión de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción. En caso de que la solicitud no reuniera los requisitos se requerirá al solicitante por una sola vez, con advertencia de inadmisión, para que subsane la falta o acompañe los documentos omitidos. La no aportación de los documentos exigidos facultará a la Administración a decretar la inadmisión de la solicitud, finalizando el procedimiento.
- Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.
- A la vista de los informes, si estos fueran desfavorables por la concurrencia de defectos subsanables en el proyecto, la Administración podrá requerir al solicitante, confiriéndole un plazo no superior a tres meses, prorrogable a solicitud del interesado, para su cumplimentación, debiendo emitirse nuevo informe sobre la subsanación presentada, en su caso.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC721588482CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JÚNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

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

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

Sobre el carácter positivo o negativo del mismo, rigen los artículos 344 y 345 de dicha Ley.

Cuarta.- La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación al art. 340 de la ley 4/2017, de 13 de julio.

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

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

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

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

En base a ello, se considera legislación vigente:

- La ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.
- 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.

No es de aplicación la Ordenanza Provisional municipal de regulación del suelo rústico de pájara (BOP de 7 de octubre de 2020), y en vigor desde el 9 de noviembre del 2020, al haberse dictado por la Sala de lo Contencioso Administrativo (Sección Segunda) del Tribunal Superior de Justicia de Canarias el Auto 87/2021 con fecha 15 de abril de 2021, en el que se acuerda acceder a la adopción de la medida cautelar interesada por la representación procesal de la Comunidad Autónoma de Canarias en el seno del Procedimiento Ordinario 167/2020 y, por tanto, suspender cautelarmente el acuerdo municipal por el que se aprobó definitivamente la Ordenanza Provisional del Suelo Rústico de Pájara.

El Título II de la L4/17, regula la utilización del suelo rústico, en su Capítulo I, estableciendo el régimen general de los usos, actividades y construcciones ordinarios, específicos, complementarios y de interés público o social, pasando en el Capítulo II a establecer el régimen de usos por categorías de suelo rústico. Por último en su Capítulo III, regula los Títulos habilitantes necesarios para el establecimiento de los usos, actividades y construcciones en suelo rústico y el procedimiento específico para su autorización en algún supuesto. Establece el artículo 58 las determinaciones de ordenación de aplicación directa para planes, como el nuestro, no adaptado.

En cuanto a equiparación de categorías de suelo rústico de Planes no adaptados a la Ley, como es nuestro caso, se aplicará la correspondencia establecida en la Disposición Transitoria Tercera de la L4/17.

Régimen de Usos por categoría: la ubicación de la edificación se sitúa en Suelo Rústico de Protección ambiental: Suelo Rústico de Protección Paisajística: Su régimen específico de usos según su categoría se establece en el artículo 64 y ss de la L4/17 estableciendo que serán posibles los usos, actividades, construcciones e instalaciones que no estuvieran expresamente prohibidos por el plan insular, los planes y normas de espacios naturales protegidos o el plan general municipal y sean compatibles con el régimen de protección al que dicho suelo está sometido,

En el suelo rústico de protección natural, paisajística y cultural no incluido en espacios naturales protegidos, sólo serán posibles los usos y las actividades que estén expresamente previstos el correspondiente plan insular de ordenación y, en defecto de este último, el respectivo plan general municipal, o, en ausencia de ordenación, los que sean compatibles con la finalidad de protección o necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

Quedan prohibidas nuevas construcciones destinadas a vivienda o habitación o a la implantación del uso residencial, fuera de asentamiento rural, salvo las excepciones

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

que marca la propia ley, todo esto, sin perjuicio del régimen general para edificaciones en fuera de ordenación o, como en el presente caso, de consolidación ya que obtuvo licencia de obras y de primera ocupación, esta última por acuerdo de la entonces comisión municipal permanente en sesión de 3 de junio de 1982.

No obstante, respecto de la edificación original se ha realizado la construcción de un cuarto, que ahora se plantea como trastero, como un elemento perteneciente e integrado en la vivienda y no independiente de la misma, lo que supone que la situación de fuera de ordenación de este elemento, que no cuenta con licencia urbanística, se traslada a la totalidad de la vivienda, ya que según se hace constar en el informe técnico obrante en el presente expediente no supone una parte diferenciada y autónoma del inmueble.

Respecto al concepto de unidad predial y sus excepciones, se ha pronunciado en innumerables ocasiones el Alto Tribunal, sobre todo en relación con las situaciones de ruina total y parcial de los edificios. Citemos por todas la STS 7794/2000, de 27 de octubre de 2000 (Rec. 5234/1995) que indica: "Tal como tiene repetidamente señalado esta Sala, sobre el concepto de unidad predial, todos los elementos arquitectónicos, estructural o funcionalmente relacionados, forman un cuerpo constructivo único y por ello la declaración de ruina o su denegación se extiende a toda la edificación con independencia de que el estado ruinoso se presente en la obra construida o solamente en parte de ella, de modo y manera que la ruina parcial es una excepción que sólo puede darse en el caso de edificaciones complejas, con dos o más cuerpos estructural o funcionalmente separables, autónomos o independientes, por lo que para la existencia de ruina parcial es preciso que sean perceptibles dos o más cuerpos del edificio con propia autonomía estructural, concebida ésta en función no sólo de una ocupación aislada de uno respecto a los demás, sino fundamentalmente desde la independencia arquitectónica que permita el derribo de uno sin mengua ni repercusión del mantenimiento de su normal estado e integridad de los restantes cuerpos o partes de la finca".

Para conocer, por tanto, cuando se puede excepcionar el principio de unidad predial, debemos por tanto considerar, de conformidad a la jurisprudencia citada y entre otros, los siguientes aspectos:

- a) Que la configuración estructural sea independiente, esto es que existan dos estructuras, incluso aunque se encuentren adosadas.
- b) Que funcionalmente puedan ser utilizados de modo independiente, lo que determinaría que tengan la posibilidad de contar con accesos separados.

Por lo que respecta al fuera de ordenación, es de interés la STSJ del País Vasco 1016/2001, de 21 de febrero (Recurso 424/200) que considera que no existe razón alguna para no aplicar esos criterios jurisprudenciales a situaciones diferentes a las de declaración de ruina, como puede ser precisamente la situación de fuera de ordenación.

La declaración de fuera de ordenación por la construcción sin licencia del citado cuarto trastero ha sido solicitada por el interesado y está pendiente de resolución en el expediente que se tramita con referencia GERES 1037/2018, debiéndose resolver éste, para la aplicación posterior del régimen de fuera de ordenación señalado en el artículo 362 de la Ley 4/17. En dicha certificación se deberá igualmente contemplar la consolidación del uso residencial de la vivienda.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Respecto a las consecuencias derivadas de la existencia de edificaciones en que no consta autorización municipal, o que no se ajustan a la licencia concedida, y sobre los que parece no poderse ejercer las potestades de restablecimiento de la legalidad, señalar que se encuentran en situación de fuera de ordenación todas las instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras respecto de las cuales ya no sea posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 362 de la ley 4/2017. En el supuesto de que sean legalizables, esos inmuebles permanecerán en esta situación hasta la obtención de los títulos habilitantes correspondientes. Y tal es el caso.

El régimen jurídico aplicable señalado en el mencionado artículo es el siguiente:

"En las instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras ilegales en situación de fuera de ordenación solo podrán realizarse las obras de reparación y conservación necesarias para garantizar la habitabilidad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles, y, en su caso, para la utilización y adaptación del local o edificación al uso consolidado o a cualquier uso previsto en el planeamiento vigente, siempre que tales obras no supongan incremento de la volumetría o altura de la edificación existente. Tales obras, en ningún caso, podrán justificar ni ser computadas a los efectos de incremento del valor de las expropiaciones.

Como excepción a la limitación establecida en el apartado anterior, cuando el uso se encuentre consolidado serán autorizables, mediante licencia municipal, los usos complementarios y la ejecución de las obras estrictamente necesarias para cumplir las medidas obligatorias impuestas por la legislación sectorial que sean precisas para garantizar el mantenimiento y viabilidad de la actividad.

La declaración de las construcciones, edificaciones, instalaciones e infraestructuras ilegales en la situación de fuera de ordenación por no ser posible el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística es causa expropiatoria por incumplimiento de la función social de la propiedad. En la fijación del justiprecio de estas expropiaciones no se tendrán en cuenta las obras, construcciones, usos o actividades contrarios a la legalidad urbanística y no legalizados, salvo los que por precepto legal expreso hayan de considerarse patrimonializados."

Séptima.- *Por el arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz), se emite informes, por último, con fecha 20 de abril de 2021 complementado por el de 22 de abril de 2021 en el que se concluye:*

Conclusión

1.- Según las consideraciones indicadas, la edificación existente que se pretende reformar se encuentra en situación legal de fuera de ordenación, por los motivos expuestos en el apartado precedente. Ello no impide que se puedan autorizar las obras de conservación, mantenimiento y consolidación parcial definidas en el proyecto aportado, que serían compatibles con dicha situación legal de fuera de ordenación, realizándose para mejorar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y ornato de la edificación existente, pero en ningún caso podrán ser

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
08/12/2021
08/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

tenidas en consideración a efectos de incremento de valor de las edificaciones a efectos de expropiación.

2.- La documentación presentada presenta las deficiencias que se han indicado en el apartado precedente, y por tanto se informa DESFAVORABLEMENTE la concesión de licencia solicitada, siendo las deficiencias detectadas de carácter subsanable, pudiendo ser la licencia concedida condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- A. El técnico que redacta el proyecto será el responsable de que el sistema fotovoltaico de autoconsumo con almacenamiento de energía eléctrica proyectado, atienda debidamente a las necesidades energéticas de la vivienda para cumplir con toda la normativa técnica de aplicación, aportando los certificados de instalación y la inscripción en los registros de la Dirección General de Industria para dicha instalación, una vez realizada. La licencia deberá condicionarse a dicho cumplimiento. Se plantea instalar los paneles en suelo, por lo que se deberá cumplir con lo establecido en la Ordenanza Provisional del Suelo Rústico para este tipo de instalaciones:*
- a) La altura máxima de cualquier elemento de la instalación fotovoltaica será de 1,50 m sobre la rasante natural del terreno.*
 - b) La sujeción al terreno podrá realizarse con pequeños dados de cimentación aislados, con un volumen inferior a 0,10 m³ en cada punto de sujeción, que deberán quedar ocultos.*
 - c) La separación mínima a linderos con caminos públicos se establece en 10,00 m y al resto de linderos se establece en 5,00 m, excepto en los asentamientos rurales.*
- B. El promotor debe garantizar el caudal de agua necesario para la vivienda por medios distintos al suministro municipal, justificando su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía del suministro. A tal efecto puede considerarse válido un contrato de suministro por camiones cisterna con alguna empresa autorizada conforme a la normativa vigente, dado de alta en el sistema SINAC.*
- C. El técnico que redacta el proyecto será el responsable de que el sistema de depuración de aguas proyectado atienda debidamente a las necesidades de la vivienda para cumplir con toda la normativa técnica de aplicación, aportando los certificados de instalación y la autorización del Consejo Insular de Aguas para dicha instalación. Los sistemas de depuración deberán respetar una distancia a linderos igual a su profundidad. En ningún caso, los vasos de estas construcciones podrán superar una altura de 1,20 m por encima de la rasante natural del terreno.*

3.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable, al que se le adjuntará la documentación necesaria y además la acreditación del cumplimiento de los siguientes puntos, que serán objeto de especial atención en la inspección técnica correspondiente:

- 1) Deberá acreditarse el cumplimiento de los condicionantes impuestos en la licencia.*





AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- 2) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y depuradora de aguas residuales debidamente autorizada.
- 3) Los acabados exteriores tendrán que adaptarse a las texturas y colores del entorno, preferiblemente el blanco.

Respecto al apartado 1 de las conclusiones emitidas por el técnico, se hace expresa mención de lo señalado por quien suscribe en el apartado anterior de las presentes consideraciones sobre que la declaración de fuera de ordenación de la edificación, por la construcción sin licencia del citado cuarto trastero ha sido solicitada por el interesado (RE nº13.273 de 4 de febrero de 2018 complementada el 11 de febrero de 2021, RE nº 2395) y está pendiente de resolución en el expediente que se tramita con referencia GERES 1037/2018, debiéndose resolver éste, para la aplicación posterior del régimen de fuera de ordenación señalado en el artículo 362 de la Ley 4/17

Se consideran usos consolidados, a los efectos de la presente ley, los que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas o que se encuentren en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo siguiente cuando haya transcurrido el plazo previsto en el apartado 1 d) del artículo 361 sin que la Administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística (cuatro años, desde que se produzca el primer signo exterior y verificable de los usos que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas o en la situación de fuera de ordenación).

Los usos consolidados podrán ser mantenidos por los interesados y deberán ser respetados por la Administración siempre que resulten adecuados a las condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad de la edificación, construcción e instalación en los que se realicen y no existan razones acreditadas de riesgo medioambiental que justifiquen su cese o supresión. La consolidación del uso no eximirá de la aplicación del régimen de intervención propio de las actividades clasificadas y normativa sectorial aplicable a la actividad, si bien el uso consolidado que cumpla con los requisitos establecidos en el presente apartado tendrá la consideración de uso compatible a efectos urbanísticos.

Los interesados podrán solicitar de la Administración correspondiente la expedición de certificación acreditativa del uso consolidado, sin perjuicio de poder acreditarlo también mediante cualquier medio de prueba admitido en derecho.

Sobre los condicionantes técnicos y en vista del informe aportado por el CAAF aportado por el interesado sobre la imposibilidad de conexión con las redes, y que la vivienda que se pretende reformar es existente, y contaba ya con licencias de obra y ocupación desde hace más de 30 años, se considera aplicable el Art. 8.7.17, que señala que en aplicación de lo dispuesto en la normativa aplicable sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, no se podrá otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificios hasta tanto no queda garantizado por el promotor el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad (uso residencial) por medios distintos al suministro municipal, justificando su

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía del suministro.

Dado que no se trata de una nueva construcción de edificio sino de reforma de edificio existente, previsiblemente en situación de fuera de ordenación y uso consolidado de vivienda, se considera que al cumplimiento de dicho requisito se deberá condicionar suspensivamente la licencia que en su caso se otorgue, así como al resto de condicionantes técnicos

Entre los deberes de los propietarios en suelo rustico el artículo 37 de la L4/2017 está el de asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular, y hasta tanto se produzca su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.

La autorización para la instalación de la depuradora prevista es preceptiva para el desarrollo del uso residencial, y a la cual se vincula la concesión de la presente licencia. por lo que quedará la eficacia de la presente licencia condicionada suspensivamente a la obtención, antes de de Declaración Responsable de Primera Utilización y Ocupación, de la autorización expresa del Consejo Insular de aguas, para la depuradora y aportando igualmente los certificados de instalación y la inscripción en los registros de la Dirección General de Industria para la instalación del sistema fotovoltaico de autoconsumo con almacenamiento de energía eléctrica proyectado, una vez realizada.

Octava.- *Según se describe en el informe técnico, se pretende además del Acondicionamiento de la vivienda, un Muro de cerramiento de la parcela por tres de sus linderos, ya que el lindero sur ya está amurallado por la parcela colindante. Sobre este extremo no se pronuncia expresamente el técnico municipal en su informe, no obstante desde un punto de vista jurídico cabe informar desfavorablemente por defectos insubsanables, la concesión de licencia para amurallamiento de parcela por los siguientes motivos:*

- La parcela sobre la que se pretende actuar es inferior a la unidad mínima de cultivo (fijada en 10.000 m2). Esta parcela mínima es la establecida legalmente en suelo rústico fuera de los asentamientos rurales.

El artículo 28, de la L4/17 sobre el contenido urbanístico de la propiedad del suelo señala que el derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que esté sujeto por razón de su clasificación y categorización, comprende los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación o, en su caso, a los que sean compatibles con la misma.

b) Conservar el suelo en las condiciones legalmente exigibles, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de las facultades y derechos reconocidos por esta ley.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
08/12/2021
08/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

c) Respetar los límites que deriven de la legislación aplicable en materia de unidad mínima de cultivo (...)

- Ya se ha señalado que quedan prohibidas nuevas construcciones destinadas a vivienda o habitación o a la implantación del uso residencial, fuera de asentamiento rural, salvo las excepciones que marca la propia ley, todo esto, sin perjuicio del régimen general para edificaciones en fuera de ordenación. El suelo donde se pretende actuar es un suelo rústico de protección paisajística.

El artículo 58 de la Ley 4/17 sobre determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario señala que todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá respetar las siguientes reglas:

a) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales. Añade que en defecto de determinaciones expresas del planeamiento, las instalaciones, construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:

a) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

. En el marco de lo establecido por la legislación estatal de suelo, las personas propietarias de suelo rústico tienen los siguientes derechos(art. 36 L4/17):

a) A la ejecución de los actos tradicionales propios de la actividad rural y, en todo caso, a la realización de los actos precisos para la utilización y la explotación agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, vinculadas con la utilización racional de los recursos naturales, que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, incluyendo los actos de mantenimiento y conservación en condiciones adecuadas de las infraestructuras y construcciones, y los trabajos e instalaciones que sean precisos con sujeción a los límites que la legislación por razón de la materia establezca.

b) A la realización de las obras y construcciones necesarias para el ejercicio de los anteriores usos ordinarios, así como para actividades complementarias de aquellos, en los términos establecidos por esta ley.

c) Al ejercicio de otros usos no ordinarios, así como a la ejecución de las obras y construcciones vinculadas a los mismos, siempre que sean admisibles de acuerdo con la legislación y el planeamiento de aplicación.

Por todo ello, no procede conceder licencia para el amurallamiento de parcela, por ser inferior a la unidad mínima de cultivo y no ser proporcionada ni poder vincularse a un uso no ordinario ni admisible conforme a la categorización del suelo.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDDA054540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Conclusión.-

Con carácter previo a la resolución del presente procedimiento para el otorgamiento de licencia es necesario proceder a la declaración de fuera de ordenación de la edificación por la construcción sin licencia del citado cuarto trastero ha sido solicitada por el interesado (RE nº13.273 de 4 de febrero de 2018 complementada el 11 de febrero de 2021, RE nº 2395) y consolidación del uso residencial que está pendiente de resolución en el expediente que se tramita con referencia GERES 1037/2018, debiéndose resolver éste, para la aplicación posterior del régimen de fuera de ordenación y usos consolidados señalado en el artículo 361.6 y 362 de la Ley 4/17

Obra informe técnico desfavorable por defectos subsanables, proponiendo la concesión de la licencia condicionada al cumplimiento de los condicionantes que en el mismo se señalan, lo cuales considera no impiden la concesión de la presente licencia de forma condicionada. Respecto a que dichos defectos son subsanables con anterioridad a la presentación de la declaración responsable de primera ocupación de la vivienda se informa favorablemente el otorgamiento de la licencia parcial condicionada de forma suspensiva.

En base a las consideraciones anteriormente expuestas se informa desfavorablemente por incumplimientos de carácter insubsanable la concesión de licencia para el amurallamiento de parcela, por ser esta inferior a la unidad mínima de cultivo y no ser proporcionado ni poder vincularse a un uso ordinario, ni a uno admisible conforme a la categorización del suelo.

A la vista del contenido de los informes técnico y jurídico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 341 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y en los artículos 16.3 y 21 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, **Una vez constatada la declaración de fuera de ordenación de la vivienda y consolidación del uso residencial,** se formula la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primero: Conceder a D. Gilbert François Lucia Nijs. licencia urbanística parcial para obras de Acondicionamiento de vivienda y cambio de instalaciones, reforma de fachada y distribución interior que forman parte del proyecto reformado de "Acondicionamiento de vivienda y cambio de instalaciones, reforma de fachada y distribución interior y vallado de parcela" en la parcela catastral 35016A009001470000XJ. Cuesta de La Pared. T.M. Pájara de acuerdo con la documentación técnica redactada por el arquitecto Javier Gutiérrez Hernández, que se encuentra visada por el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Canarias, con fecha 21 de abril de 2020 y reformado visado el 26 de marzo de 2021, de conformidad con los informes técnico y jurídico que obran en el expediente condicionada a:

- La necesidad de obtener la preceptiva autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura para la instalación de la depuradora, con carácter previo a la

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA04540EAC721588482CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
08/12/2021
08/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Declaración Responsable de Primera Utilización y Ocupación de la vivienda.

- *La necesidad de obtener igualmente los certificados de instalación y la inscripción en los registros de la Dirección General de Industria para la instalación del sistema fotovoltaico de autoconsumo con almacenamiento de energía eléctrica proyectado, una vez realizada, con carácter previo a la Declaración Responsable de Primera Utilización y Ocupación de la vivienda.*

- *Garantizar el caudal de agua necesario para la vivienda por medios distintos al suministro municipal, justificando su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía del suministro.*

Segundo: *La eficacia de la presente licencia queda condicionada suspensivamente al cumplimiento de los condicionantes expuestos en el apartado anterior.*

Tercero: *Se hace constar que en virtud del Art 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa, de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.*

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

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

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

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

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

Quinto: *Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable, al que se le adjuntará la documentación necesaria y además la acreditación del cumplimiento de los siguientes puntos, que serán objeto de especial atención en la inspección técnica correspondiente:*

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- Deberá acreditarse el cumplimiento de los condicionantes impuestos en la licencia.
- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y depuradora de aguas residuales debidamente autorizada.
- Los acabados exteriores tendrán que adaptarse a las texturas y colores del entorno, preferiblemente el blanco.

Sexto: Respecto de las obras de amurallamiento de parcela que igualmente pretende ejecutar D. Gilbert François Lucia Nijs, denegar la Licencia Urbanística peticionada por dicho promotor y ello al constar informe jurídico desfavorable por defectos insubsanables derivados de que se pretende ejecutar el mismo en una parcela cuya superficie es inferior a la unidad mínima de cultivo y considerarse que no es proporcionado ni puede vincularse dicho amurallamiento a un uso ordinario ni a uno admisible conforme a la categorización del suelo sobre el que se plantea el mismo.

Séptimo: Notificar el presente acuerdo al interesado, con indicación de que pone fin la vía administrativa, los anteriores apartados primero a quinto de la parte dispositiva con expresión de los recursos que procedan, en vía administrativa y judicial, el órgano ante el que hubieran de presentarse y el plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente.

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

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

PRIMERO: Conceder a D. Gilbert François Lucia Nijs. licencia urbanística parcial para obras de Acondicionamiento de vivienda y cambio de instalaciones, reforma de fachada y distribución interior que forman parte del proyecto reformado de "Acondicionamiento de vivienda y cambio de instalaciones, reforma de fachada y distribución interior y vallado de parcela" en la parcela catastral 35016A009001470000XJ. Cuesta de La Pared. T.M. Pájara de acuerdo con la documentación técnica redactada por el arquitecto Javier Gutiérrez Hernández, que se encuentra visada por el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Canarias, con fecha 21 de abril de 2020 y reformado visado el 26 de marzo de 2021, de conformidad con los informes técnico y jurídico que obran en el expediente condicionada a:

- La necesidad de obtener la preceptiva autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura para la instalación de la depuradora, con carácter previo a la Declaración Responsable de Primera Utilización y Ocupación de la vivienda.
- La necesidad de obtener igualmente los certificados de instalación y la

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

inscripción en los registros de la Dirección General de Industria para la instalación del sistema fotovoltaico de autoconsumo con almacenamiento de energía eléctrica proyectado, una vez realizada, con carácter previo a la Declaración Responsable de Primera Utilización y Ocupación de la vivienda.

- Garantizar el caudal de agua necesario para la vivienda por medios distintos al suministro municipal, justificando su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía del suministro.

SEGUNDO: La eficacia de la presente licencia queda condicionada suspensivamente al cumplimiento de los condicionantes expuestos en el apartado anterior.

TERCERO: Se hace constar que en virtud del Art 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa, de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.

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

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

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

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

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

QUINTO: Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable, al que se le adjuntará la documentación necesaria y además la acreditación del cumplimiento de los siguientes puntos, que serán objeto de especial atención en la inspección técnica correspondiente:

- Deberá acreditarse el cumplimiento de los condicionantes impuestos en la licencia.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y depuradora de aguas residuales debidamente autorizada.
- Los acabados exteriores tendrán que adaptarse a las texturas y colores del entorno, preferiblemente el blanco.

SEXTO: Respecto de las obras de amurallamiento de parcela que igualmente pretende ejecutar D. Gilbert François Lucia Nijs, denegar la Licencia Urbanística solicitada por dicho promotor y ello al constar informe jurídico desfavorable por defectos insubsanables derivados de que se pretende ejecutar el mismo en una parcela cuya superficie es inferior a la unidad mínima de cultivo y considerarse que no es proporcionado ni puede vincularse dicho amurallamiento a un uso ordinario ni a uno admisible conforme a la categorización del suelo sobre el que se plantea el mismo.

SÉPTIMO: Notificar el presente acuerdo al interesado, con indicación de que pone fin la vía administrativa, los anteriores apartados primero a quinto de la parte dispositiva con expresión de los recursos que procedan, en vía administrativa y judicial, el órgano ante el que hubieran de presentarse y el plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente.

4.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

No se formularon.

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

6.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

No se formularon.

7.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.

TERCERO.- ACUERDOS DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTES.

No se formularon.

B) PARTE DECLARATIVA.

C) PARTE DE CONTROL Y FISCALIZACIÓN.

CUARTO.- ASUNTOS DE LA ALCALDÍA.

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

No se formularon.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

D) RUEGOS Y PREGUNTAS.

No se formularon.

E) ASUNTOS DE URGENCIA.

No se formularon.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por el Presidente se levanta la sesión a las nueve horas, de todo lo cual, yo el Secretario General doy fe.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FF2E87CC
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:
09/12/2021
09/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 3562827BAB3F8789D64F4BBB