



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 13 DE FEBRERO DE 2023

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Alexis Alonso Rodríguez

CONCEJALES

José Manuel Díaz Rodríguez
Luis Rodrigo Berdullas Álvarez
María Leticia Cabrera Hernández
Alejandro Cacharrón Gómez
Raquel Acosta Santana

CONCEJALES AUSENTES

Dunia Esther Álvaro Soler, excusada ante la Junta de Gobierno Local por motivos de salud.

SECRETARIO

Juan Manuel Juncal Garrido

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas y treinta minutos del día trece de febrero de dos mil veintitrés, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Primer Teniente de Alcalde, don Alexis Alonso Rodríguez, por delegación de la Alcaldía-Presidencia realizada mediante Decreto nº 827/2023, de 10 de febrero, ante la imposibilidad de asistencia a la misma, 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 763/2023, de 9 de febrero.

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 procede a dar cuenta de los asuntos incluidos en el Orden del Día para esta sesión.

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 30 de enero de 2023.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.

SEGUNDO.- ACUERDOS FINALIZADORES DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.

1.- SUBVENCIONES.

2.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

No se formularon.

3.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

3.1.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA TRAMITADO A INSTANCIA DE D. JAVIER LOPEZ OVEJERO. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (20/2020 LUM)

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 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: Javier López Ovejero.

ASUNTO: Solicitud de Licencia Urbanística para proyecto básico de vivienda unifamiliar, en la Urbanización La Pared.

SITUACION: C/ Laja Blanca, nº 6. Es parte de la Parcela catastral nº 7309012ES7270N0001PH, del PERI-3 Urbanización La Pared – T.M. Pájara.

REFERENCIA: 20/2020-LUM.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA: Estimación o desestimación presunta por silencio administrativo de la solicitud de licencia para el proyecto básico de vivienda unifamiliar, en la Urbanización La Pared, tal y como se ha solicitado por **D Javier López Ovejero**, con fecha 2 de junio de 2021 y de registro de entrada nº 9584.

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

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

"1. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar en la forma prevista en el apartado 3 de este artículo, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, 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."

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

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

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

a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.

(...)

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

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

En el presente caso el transcurso de más de tres meses desde la solicitud de licencia urbanística, presentada el 11 de diciembre de 2020 (R.E. nº 16.791 y 16.794), para un proyecto de edificación de obra nueva (vivienda unifamiliar), faculta al interesado a considerar desestimada su solicitud ya que en aplicación de la señalada normativa, el sentido del silencio es negativo y no vincula el sentido de la resolución expresa que proceda adoptar.

SEGUNDA.- La presente solicitud tiene por objeto la obtención de Licencia urbanística para un proyecto básico denominado "Vivienda unifamiliar pareada", situado en la C/ Laja Blanca, nº 6, cuya promoción realiza el solicitante, de acuerdo con la documentación técnica redactada por el Arquitecto D. Javier López Ovejero, que se encuentra visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias el 9 de diciembre de 2020.

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.

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.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5FDA504540EAC7215884882CD062FF2E87CC
63494AD4D37CFC44AC01DE77CC7A70D041CEC68

FECHA DE FIRMA:
27/02/2023
27/02/2023

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL

NOMBRE:
JUAN JÚNCA
ALEXIS ALONSO RODRIGUEZ

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282EF6E22C9B30E3746BB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

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

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

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

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

F. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al Alcalde, órgano competente para resolver de conformidad con el artículo 21.1.j) 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 Fernández Muñoz) el 16 de marzo de 2021, que transcrito parcialmente concluye:

1.- Deberá determinarse jurídicamente, para este ámbito, y en función de los antecedentes y consideraciones expuestos, si es posible la concesión de licencia urbanística de obras, en aplicación de lo establecido en la Ley 4/2017, del Suelo y DECRETO 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

2.- Aún en el caso de que pueda determinarse jurídicamente la validez de la ordenación pormenorizada del PERI-2 de La Pared. Este ámbito no cuenta con instrumento de gestión en vigor ni se han concluido las obras de urbanización necesarias, por lo que no es posible la concesión de licencias, de acuerdo con el art. 52 de la Ley 4/2017, sin darse cumplimiento a lo establecido en dicho artículo.

Además el proyecto no se ajusta a la ordenanza que podría ser de aplicación si se considerara jurídicamente posible la aplicación de la misma.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Por tanto, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la concesión de licencia siendo los defectos advertidos de carácter **insubsanable** por el promotor de las obras, al requerir actuaciones de gestión y ejecución del sector, por parte del sistema público de ejecución forzosa que se debe desarrollar, en cumplimiento del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de mayo de 2018. El Ayuntamiento deberá continuar con el desarrollo del sistema según se establece en la ley 4/2017 y los Decretos 181 y 183, por los que se aprobaron los Reglamentos de Planeamiento y de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

“Artículo 10. Acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo

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

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

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

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

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

La documentación que a este respecto aporta D. Javier López Ovejero para acreditar indiciariamente la titularidad que ostenta de las facultades jurídicas necesarias para la realización, es una nota informativa registral donde aparece como titular con el 100% del pleno dominio de la finca 1487 la entidad mercantil BEACH GOLF, S.L., ni autorización, mandato o habilitación de la citada entidad a su favor.

El incumplimiento de los requisitos formales exigidos por el artículo 342 de la L4/17 y el artículo 10, 14 y siguientes del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre era motivo más que suficiente para haber acordado la admisión a trámite de su solicitud de licencia, previo



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

requerimiento. No obstante en esta fase del procedimiento lo que cabe es informar desfavorablemente el cumplimiento de este requisito, siendo un incumplimiento subsanable.

SIXTA.- 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.

El Plan General de Ordenación (PGO) vigente, actualmente, es el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, y aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas se encuentran publicadas en el BOP. n.º 82, de 22 de junio 2007. Obviamente dicho PGO no se encuentra adaptado a la legislación posterior al año 1989. En dicho documento se encuentran clasificados, dentro del ámbito del PERI-3 de La Pared, como **suelo Urbano sin ordenar con ordenación remitida a la aprobación de Plan Especial de Reforma Interior**. Este ámbito no ha sido desarrollado a partir del PGO vigente, sino a partir del PGO de 1990 y los Textos Refundidos del PGO de 1995 y 1998, hoy declarados nulos.

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

a) **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.

b) 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.

Se considera necesario analizar las consecuencias de la nulidad del PGO que daba cobertura a la aprobación de la ordenación pormenorizada (PERI-2), el sistema de gestión y proyecto de urbanización aprobados.

El Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión celebrada el día 30 de diciembre de 1993, acordó aprobar provisionalmente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal, habiéndose tomado conocimiento de dicho documento por la Consejería de Política Territorial, con fecha 2 de febrero de 1995 (B.O.C. n.º 28, de 6 de marzo), y quedando definitivamente aprobado por el mismo organismo como Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, con fecha 16 de diciembre de 1998 (B.O.C. de 3 de septiembre de 1999), donde se incluía el área de Suelo Urbano PERI-2, sin ordenar con ordenación remitida a la aprobación de Plan Especial de Reforma Interior.

Con fecha de 6 de mayo de 1997 se aprueba definitivamente el PERI-2 de La Pared por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias. Con fecha 1 de abril de 1998 se aprueba definitivamente, por Orden Departamental de la Consejería de Política Territorial, la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana respecto a las ordenanzas que afectan a los ámbitos del PERI-2 y SUP-6 de La Pared. Dichos instrumentos de desarrollo estaban referidos a un documento (PG) que como a continuación se dirá, ha devenido nulo de pleno derecho por Sentencia judicial firme

Contra el acuerdo de aprobación definitiva de dicho Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, se interpusieron sendos recursos contencioso administrativos, que dan lugar



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

a las sentencias eliminatorias de 19 de julio de 2002 y la 145/03 de 10 de febrero de 2003, por la que se falla anular el citado acuerdo de la CUMAC, de 16 de diciembre de 1998.

Según estas sentencias el Plan General vigente sería el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, que se considera aprobado por silencio administrativo positivo.

Con fecha 2 de febrero de 2004 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptó el acuerdo de tener por anulado el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y medio ambiente de Canarias de 16 de diciembre de 1998, por el que se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara, por lo que se considera como vigente, el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007.

Es doctrina consolidada que el vicio de nulidad se extiende a todos aquellos instrumentos de desarrollo derivados del mismo (planes parciales y planes especiales), produciéndose la nulidad en cascada de todos ellos. Por tanto la primera consecuencia de la nulidad de un plan es la recuperación de la ordenación previa a su pretendida aprobación, así lo recuerda, la Sentencia de la sección 5ª de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, de 2 de marzo de 2016 rec. 1626/2015 (RJ 2016,940) que dice en su fundamento séptimo: " El efecto primordial de la nulidad de una disposición general, categoría a la que pertenecen los instrumentos de planeamiento urbanístico, aún sus modificaciones singulares, es que revive la vigencia de la disposición o norma derogada por la que ha sido objeto de anulación".

No obstante, respecto a los actos dictados al amparo del plan que se anula (como la aprobación del proyecto de urbanización y licencias urbanísticas) pervivirán en función de si dichos actos habían llegado a alcanzar firmeza antes de su anulación ya que el artículo 73 de la LJCA dispone que «las sentencias firmes que anulen un precepto de una disposición general no afectarán por sí mismas a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales [...]» La mera declaración de nulidad del plan no comporta la de la reparcelación ni la reversión de las titularidades a las fincas origen. Se podrá declarar por la vía de recurso o revisión de oficio (incluso la caducidad, en el caso del proyecto de urbanización), pero no es automática (Resolución de la DGRN de 11 de noviembre de 2002).

Esta línea jurisprudencia mayoritaria queda recogida, entre otras, en la **STS 5036/2009, de 16 de junio**, que cita la sentencia de 4 de enero de 2008, en la que se argumenta lo siguiente: «Ciertamente, esta Sala Tercera del Tribunal Supremo, interpretando antes lo establecido en los artículos 120 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1958 y 86.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 1956, y ahora lo dispuesto en los artículos 102 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y 73 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo 29/1998, **ha declarado que por razones de seguridad jurídica se atempera el principio de eficacia erga omnes de las sentencias anulatorias de las disposiciones de carácter general respecto de los actos administrativos que hubiesen adquirido firmeza con anterioridad a que la sentencia anulatoria de aquellas disposiciones alcanzase efectos generales** (Sentencias, entre otras, de fechas 26 de febrero de 1996, 28 de enero y 23 de noviembre de 1999, 24 y 26 de julio de 2001 y 14 de julio de 2004, y concretamente se ha declarado que la anulación de los instrumentos de planeamiento deja a salvo las licencias firmes (Sentencia de fecha 8 de julio de 1992)»



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Por tanto, a día de la fecha, no existe documento de desarrollo que se pueda considerar aplicable (PERI-3) del Plan General de Ordenación de 1989 (que es el que está vigente), que reconozca la ordenación pormenorizada de la zona.

CONCLUSIÓN.

Se informa **desfavorablemente** la actuación objeto de licencia ya que no es conforme con la legalidad urbanística que resulta de aplicación, por incumplimiento de los requisitos esenciales exigibles, conforme a la ley como es previo establecimiento de la ordenación pormenorizada lo que, sin perjuicio del resto de deficiencias advertidas, ha de suponer la denegación de la licencia pues los defectos observados no son susceptibles de subsanación en el proyecto presentado por el solicitante.

Para efectuar los requerimientos, y en su caso, posterior trámite de audiencia el órgano competente es el concejal delegado de Urbanismo, Planeamiento, Planificación y Desarrollo y Vivienda Obras, Obras Públicas, Parque Móvil Parques y Jardines (Decreto 5366/2021, de 7 de octubre)

La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia 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.

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

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 de los requisitos esenciales exigibles, conforme a la ley como es previo establecimiento de la ordenación pormenorizada, **PROCEDERÁ LA ADOPCIÓN DEL SIGUIENTE ACUERDO:**

PRIMERO. Denegar licencia urbanística para proyecto básico de básico denominado "Vivienda unifamiliar pareada", situado en la C/ Laja Blanca, nº 6, cuya promoción realiza el solicitante, de acuerdo con la documentación técnica redactada por el Arquitecto D. Javier López Ovejero, que se encuentra visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias el 9 de diciembre de 2020 por contravenir la legalidad urbanística y no ser susceptible de subsanación, al no contar con ordenación pormenorizada en vigor, 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:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FE2E87CC
63494AD4D37CFC44AC01DE77CC7A70D041CEC68

FECHA DE FIRMA:
27/02/2023
27/02/2023

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
ALEXIS ALONSO RODRIGUEZ

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282EF6E22C9B30E3746BB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 básico denominado "Vivienda unifamiliar pareada", situado en la C/ Laja Blanca, nº 6, cuya promoción realiza el solicitante, de acuerdo con la documentación técnica redactada por el Arquitecto D. Javier López Ovejero, que se encuentra visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias el 9 de diciembre de 2020, por contravenir la legalidad urbanística y no ser susceptible de subsanación, al no contar con ordenación pormenorizada en vigor, 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.

4.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

4.1.- AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA INSTALACIÓN DE CONTADOR DE AGUA Y ENERGÍA ELÉCTRICA ADSCRITO AL RIEGO AGRÍCOLA, TRAMITADO A INSTANCIA DE D. LUC MARIE MICHAEL CHRISTIAN BONNAUD. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (9/2019 CV)

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, según despacho en el expediente de referencia 1/2022 CV, tiene a bien emitir el siguiente

INFORME

SOLICITANTE: Don Luc Marie Michel Christian Bonnaud

ASUNTO: Autorización para la instalación de un contador de agua agrícola en la Parcela Catastral nº 44 del Polígono nº7 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia completa nº 35016A007000440000XW, en la zona conocida como Puerto Nuevo, en Pájara, T. M. De Pájara.

SITUACIÓN: T. M. de Pájara.

EXPEDIENTE: 1/2022 CV -9/2019 CV



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

La Técnico municipal emite informe el 28 de marzo de 2022, señalando que examinada la documentación obrante en esta oficina, en relación a la solicitud de referencia de fecha 4 de enero de 2022 (RE 79) completada mediante registro de 14 de enero de 2022 (RE450), lo **solicitado ya ha sido DICTAMINADO con anterioridad en el marco del expediente 9/2019 CV**, cuya resolución fue notificada al interesado mediante RS 2.886 (Notif.Dec. 1519/2021), y que respecto de aquel se aportan los siguientes documentos:

- Justificante de presentación de declaración catastral. Modelo 900D)
- Escritura de compra-venta de fecha 5 de junio de 2019
- Acta protocolizada de 2 de junio de 2020
- Acta de manifestaciones de 7 de julio de 2020.
- Documentación gráfica acreditativa de una explotación agraria en la parcela.

Emitidos los preceptivos informes técnico y jurídico, con fecha 20 de abril de 2020 y 6 de agosto de 2020, y examinada la documentación incorporada al expediente administrativo 9/2019 C.V, consta que con fecha 6 de abril de 2021 se realizó formal notificación a D. Luc M. M. C. Bonnaud del Decreto de la Alcaldía nº 1519/2021, de 8 de marzo. por el que se, en base a los citados informes, lo cuales constan transcritos, se resuelve:

"Primero.- A la vista de los informes antes reproducidos y dado que éstos se han emitido en sentido desfavorables por la concurrencia de defectos subsanables unos e insubsanables otros en los documentos presentados en orden a la obtención de Licencia Municipal para llevar a cabo la instalación de sendos contadores de agua y energía eléctrica para uso agrícola, todo ello con emplazamiento en donde dicen "Puerto Nuevo", en este Término Municipal, referencia catastral 35016A007000440001ME, requerir a D. Luc Marie Michel Christian Bonnaud, con suspensión del plazo para resolver y conforme a las prescripciones del artículo 342.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la modificación o rectificación de la documentación inicialmente presentada de modo que ésta se declare viable por ajustarse a las normas y ordenanzas que le son de aplicación, confiriéndole un plazo no superior a tres meses, prorrogable a solicitud del interesado, para su debida cumplimentación y ello llevando a cabo los siguientes trámites:

- a) Solicitar el reconocimiento de la situación de fuera de ordenación, consolidación o, en su caso, legalización de las construcciones preexistentes antes de la concesión de nuevas construcciones o instalaciones en la parcela.
- b) Corregir los datos de inscripción catastral con el objeto de su actualización tanto de su delimitación gráfica como superficial ante la Gerencia Regional del Catastro.

Segundo.- Paralelamente, poner de manifiesto el presente expediente al interesado para que en el plazo de quince días tras formal notificación de la presente resolución, pueda formular las alegaciones que estime procedentes en defensa de sus intereses.

Tercero.- 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 sin actuación alguna, el expediente se elevará a la Junta de Gobierno Local, órgano competente para resolver de conformidad con las atribuciones que le confirió la Alcaldía-Presidencia por Decreto de la Alcaldía nº 1355/2021, de 1 de marzo, resolución que habrá de estar en cualquier caso convenientemente motivada..."

Consta DILIGENCIA extendida por la Jefa de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras para hacer constar que, examinada la documentación incorporada al expediente administrativo 9/2019 C.V., deja constancia de que durante el plazo de TRES MESES conferido al citado interesado para la aportación de la

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FEF2E87CC
63494AD4D37CFC44AC01DE77CC7A70D041CEC68

FECHA DE FIRMA:
27/02/2023
27/02/2023

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
ALEXIS ALONSO RODRIGUEZ

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - https://sede.pajara.es - Código Seguro de Verificación: 356282EF6E22C9B30E3746BB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

documentación enunciada en la citada resolución, computado del 7 de abril al 6 de julio de 2021, ambos inclusive, nada se ha presentado por el mismo.

Asimismo se hace constar que durante el plazo de QUINCE DIAS conferido al referido solicitante para la formulación de manifestaciones, computado del 7 al 27 de abril de 2021, ambos inclusive, por éste nada se ha alegado en defensa de sus intereses.

NO consta que por parte del interesado se haya presentado desistimiento o renuncia respecto de su inicial petición en el trámite de audiencia, tampoco ha recaído en el procedimiento resolución sobre el fondo o de caducidad acordada de oficio, por lo que no se ha producido la terminación del mencionado procedimiento (9/2019 CV). La solicitud aportada por el interesado de fecha 4 de enero de 2022 (RE 79) completada mediante registro de 14 de enero de 2022 (RE450), tiene identidad de sujeto y objeto con la petición inicial, por lo que se debe considerar como continuación del procedimiento en trámite.

Con la documentación aportada en los registros de entrada a los que se ha hecho reciente mención, no se ha dado cumplimiento al requerimiento formulado mediante Decreto de la Alcaldía nº 1519/2021, de 8 de marzo, ya que sigue sin subsanar el apartado: "a) Solicitar el reconocimiento de la situación de fuera de ordenación, consolidación o, en su caso, legalización de las construcciones preexistentes antes de la concesión de nuevas construcciones o instalaciones en la parcela."

Señala el artículo 342 de la L4/17, que 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.

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.

La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia 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.

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, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Denegar la Autorización para la instalación de un contador de agua agrícola en la Parcela Catastral nº 44 del Polígono nº7 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia completa nº 35016A007000440000XW, en la zona conocida como Puerto Nuevo, en Pájara, T. M. De Pájara, solicitada por Don Luc Marie Michel Christian Bonnaud, al no haber subsanado los requerimientos comunicados mediante Decreto de la Alcaldía nº 1519/2021, de 8 de marzo.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 la Autorización para la instalación de un contador de agua agrícola en la Parcela Catastral nº 44 del Polígono nº7 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia completa nº 35016A007000440000XW, en la zona conocida como Puerto Nuevo, en Pájara, T. M. De Pájara, solicitada por Don Luc Marie Michel Christian Bonnaud, al no haber subsanado los requerimientos comunicados mediante Decreto de la Alcaldía nº 1519/2021, de 8 de marzo.

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

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

5.1.- EVACUACIÓN DEL TRÁMITE DE COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA RESPECTO DEL PROYECTO DE "IMPLANTACIÓN DEL PRIMER CICLO DE EDUCACIÓN INFANTIL EN EL CEIP COSTA CALMA" INTERESADO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CENTROS, INFRAESTRUCTURA Y PROMOCION EDUCATIVA DEL GOBIERNO DE CANARIAS. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (GESTDOC 7915/2022 - 8/2003 E)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, la propuesta de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Planeamiento, Planificación y Desarrollo, Vivienda, Obras Públicas, Parques y Jardines, que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, PLANEAMIENTO, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO, VIVIENDA, OBRAS, OBRAS PÚBLICAS, PARQUES Y JARDINES

*Dada cuenta del oficio cursado por la Il^{ta}.m. Sra. Directora General de Centros, Infraestructura y Promoción Educativa del Gobierno de Canarias con fecha 16 de febrero de 2022 (R.E. nº 18536), mediante el que interesa la evacuación del trámite de cooperación interadministrativa respecto al proyecto de obras denominado **“Implantación del primer ciclo de Educación Infantil en el C.E.I.P. Costa Calma”**, el cual se plantea en la parcela 4 del Polígono D-5 del APD-5 “Cañada del Río”, c/ Montaña Hendida nº 2 de Costa Calma, en este Término Municipal.*

Vista la evaluación técnica del citado proyecto llevada a cabo por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz), en el marco del preceptivo procedimiento de cooperación administrativa



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

establecido en el artículo 18 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, haciéndose constar lo siguiente:

“ ... Objeto

El presente informe se emite en el marco del trámite de colaboración inter-administrativa y la obtención, a tenor de lo dispuesto en el artículo 19 y 334 de la Ley 4/2017, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, de informe municipal previo a la aprobación del proyecto denominado “proyecto de OBRAS DE IMPLANTACIÓN DEL PRIMER CICLO DE EDUCACIÓN INFANTIL EN EL C.E.I.P. COSTA CALMA”, cuya promoción realiza el Consejería de Educación, Dirección General de Centros, Infraestructura y Promoción Educativa del Gobierno de Canarias, de acuerdo con la documentación técnica aportada, redactada por los arquitectos Elisa Tamajón Martín y Joaquín Montanos Martín con firma digital de 5 de diciembre de 2022

Antecedentes

1.- El PGO vigente actualmente es 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.

El Área de Planeamiento Diferenciado APD-5 (APD-4 en el TRPGO de 1998) se recoge en el Plan General de ordenación vigente como suelo urbano, regulado por su ficha correspondiente. Su ordenación pormenorizada se remite, según se explica en el art. 7.3.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General, a las determinaciones que sobre estas están contenidas en los instrumentos de planeamiento iniciales. La ordenación del Polígono D-5 del Plan Parcial fue desarrollada por el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 1988. En dicho polígono se concentraban todas las dotaciones de cesión obligatoria en cumplimiento de las determinaciones del Plan Parcial “Cañada del Río”, que fueron cedidas al Ayuntamiento en escritura pública.

2.- El colegio público existente fue autorizado y edificado en su día según proyecto técnico redactado por Quintana & García Arquitectos, S.L., en el cual se realizaron obras de reforma, según expedientes municipales 1-2001-E, 8-2003-E y 11-2007-E.

3.- Desde el inicio del trámite de la Revisión del PGO iniciado en 2003, el Ayuntamiento plantea la modificación de la ordenación de este polígono D-5, aunque el procedimiento de Revisión del PGO se caduca en 2008, sin que se apruebe definitivamente ningún documento.

Actualmente se encuentra en redacción el nuevo Plan General de Ordenación, en la que se incluye el APD-5 “Cañada del Río”. En el marco de dicho instrumento de planeamiento el Ayuntamiento ha realizado una propuesta de reordenación del polígono D-5, en el que se define una parcela amplia para la localización del Colegio y sus posibles ampliaciones, que regularizaría la ordenación del Polígono en función de las necesidades actuales del núcleo de población de Costa Calma.

Consideraciones

El proyecto de ejecución presentado define las obras de reforma interior de la edificación existente que cuenta con autorización según lo indicado en el apartado de antecedentes. El proyecto se redacta para reconvertir un aula para alumnado de 2 años, con capacidad de 18 alumnos, y utilizar el aula de usos múltiples actual. Se considera que las obras planteadas no alteran el volumen de la edificación actual, siendo obras de acondicionamiento interior, que son admisibles en cualquier caso, siendo promovidas por la propia consejería con competencias en materia de educación en Canarias. Por tanto, la ejecución de las obras descritas es compatible con el PGO vigente.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

El proyecto ha sido redactado por los arquitectos Elisa Tamajón Martín y Joaquín Montanos Martín, siendo el promotor la propia Consejería de Educación, Dirección General de Centros, Infraestructura y Promoción Educativa del Gobierno de Canarias y se encuentra completo en cuanto a contenido mínimo para este tipo de actuación; Memoria, Presupuesto, Pliego de condiciones, Estudio básico de seguridad y salud y Estudio de gestión de residuos.

Conclusión

*En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica y en relación a las cuestiones que a la misma competen, se informa **FAVORABLEMENTE**, en el trámite de colaboración interadministrativa, el proyecto de ejecución presentado, denominado “proyecto de OBRAS DE IMPLANTACIÓN DEL PRIMER CICLO DE EDUCACIÓN INFANTIL EN EL C.E.I.P. COSTA CALMA”, promovido por la Consejería de Educación, Dirección General de Centros, Infraestructura y Promoción Educativa del Gobierno de Canarias y redactado por los arquitectos Elisa Tamajón Martín y Joaquín Montanos Martín”.*

En su virtud, en uso de las competencias que han sido delegadas por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Pájara en el titular del área de gobierno de Urbanismo, Planeamiento, Planificación y Desarrollo, Vivienda, Obras, Obras Públicas, Parques y Jardines por Decreto nº 556/2023, de 1 de febrero, se eleva a la Junta de Gobierno Local, órgano competente para la emisión de informes municipales sobre planes y proyectos de otras Administraciones Públicas cuando tal competencia no venga atribuida legalmente al Pleno Municipal, según las atribuciones que igualmente le fueron conferidas a ésta por el Decreto de la Alcaldía nº 5456/2022, de 27 de septiembre, la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Tomar conocimiento del oficio remitido desde la Dirección General de Centros, Infraestructura y Promoción Educativa del Gobierno de Canarias en relación a la ejecución del proyecto de obras denominado “Implantación del primer ciclo de educación infantil en el C.E.I.P. Costa Calma”, cuyo desarrollo se plantea en la parcela 4 del Polígono D-5 del APD-5 “Cañada del Río”, c/ Montaña Hendida nº 2 de Costa Calma, en este Término Municipal, y a los efectos de la preceptiva evacuación del trámite de cooperación interadministrativa establecida en el artículo 18 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con fundamento en los dictámenes anteriormente reproducidos informar favorablemente a efectos municipales el citado proyecto técnico.

Segundo.- Dar traslado al citado Centro Directivo del acuerdo que se formalice a los efectos que en el mismo se prosiga con la tramitación correspondiente.

Lo que comunico a los efectos oportunos. No obstante, la Junta de Gobierno Local acordará lo que estime procedente.”

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el 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.- Tomar conocimiento del oficio remitido desde la Dirección General de Centros, Infraestructura y Promoción Educativa del Gobierno de Canarias en relación a la ejecución del proyecto de obras denominado “Implantación del primer ciclo de educación infantil en el C.E.I.P. Costa Calma”, cuyo desarrollo se plantea en la parcela 4 del Polígono D-5 del APD-5 “Cañada del Río”, c/ Montaña Hendida nº 2 de

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FEF2E87CC
63494AD4D37CFC44AC01DE77CC7A70D041CEC68

FECHA DE FIRMA:
27/02/2023
27/02/2023

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
ALEXIS ALONSO RODRIGUEZ

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282EF6E22C9B30E3746BB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Costa Calma, en este Término Municipal, y a los efectos de la preceptiva evacuación del trámite de cooperación interadministrativa establecida en el artículo 18 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con fundamento en los dictámenes anteriormente reproducidos informar favorablemente a efectos municipales el citado proyecto técnico.

SEGUNDO.- Dar traslado al citado Centro Directivo del acuerdo que se formalice a los efectos que en el mismo se prosiga con la tramitación correspondiente.

6.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

No se formularon.

7.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.

7.1.- RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA INCOADO EN CONTRA DE D. CARMELO GONZÁLEZ SANTANA. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (11/2022 DU)

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:

“Ignacio Adolfo Medina Manrique, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, en el marco del expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado mediante la Resolución de la Concejalía Delegada de Vivienda, Urbanismo, Planeamiento, Planificación y Desarrollo nº 6521/2022 de 24 de noviembre, como instructor del procedimiento con referencia 7/DU/2022, a la vista de la documentación que obra en el expediente y para su constancia en el mismo, emito el siguiente,

INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

I.- ANTECEDENTES.-

I.- A través de escritos presentados por Dña. M^a Carmen González Soto con fecha 14 de julio de 2022 (R.E. nº 10597 y 10600, respectivamente), reiterados con fecha 15 de julio, 18 de agosto y 4 de septiembre de 2022 (R.E. nº 10644, 12030 y 12817, respectivamente), se ponía en conocimiento del Ayuntamiento la posible existencia de actuaciones ilegales consistentes en la implantación de un uso de “Carpintería” en el inmueble situado en donde dicen “Bárgeda” (T.M. Pájara), Referencia Catastral 35016A0030071400000XA, y que habrían podido no contar con los presupuestos legitimadores previstos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

II.- Mediante Informe de la policía Local de fecha 19 de agosto de 2022 (Rfa. 1423/DU-2022), se ponía de manifiesto la negativa de D. Carmelo Agustín González Santana a facilitar el paso a su inmueble, del que se identificaba al mismo como titular, que habría reconocido tener maquinaria para la realización de trabajos para su consumo (puertas y ventanas para su vivienda). Además de señalaba que la parcela está vallada, y que, “desde el exterior, (de la vía pública), se escucha el ruido de un motor y se aprecia fuera del garaje, medio saco de serrín y un compresor grande, aparentemente industrial, no pudiéndose comprobar que maquinaria existe en el interior, ya que el dueño no autoriza la entrada del agente”.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

III.- Con RE 12287/2022, de 22 de agosto desde la Agencia de Protección del Medio rural se daba traslado a este Ayuntamiento “de la denuncia formulada por MARIA DELCARMEN GONZALEZ SOTO, en relación con los siguientes hechos denunciados, consistentes en ACTIVIDAD MOLESTA, en el lugar denominado "BARGEDA CAMINO DE LOMITO BLANCO", de ese término municipal, del que resulta presunto responsable DESCONOCIDO, dado que el objeto de dicha denuncia tiene la consideración de ACTIVIDAD MOLESTA ACTIVIDADES CLASIFICADAS, siendo de competencia municipal, se pone en su conocimiento a los efectos oportunos”. Ante ese Organismo la Sra. González Soto denunciaba: “Carpintería actividad clasificada, molesta y sin licencia ya que es incompatible con los usos permitidos del suelo en el que se ubica. Esta actividad se realiza en un almacén construido de manera ilegal y además de ocasionar molestos ruidos debido a la maquinaria y a un grupo electrógeno, también libera residuos al medio”.

IV.- Por la Jefatura de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica Municipal, se emitía Informe en fecha 12 de septiembre de 2022, en el que se hacía constar, entre otras cuestiones lo siguiente:

“(…) **TERCERO.-** Que al respecto de la existencia de título habilitante para la implantación del uso de “Carpintería” y su posterior puesta en funcionamiento, examinadas las diferentes bases de datos de las que se dispone esta Unidad Administrativa donde se detallan los diferentes procedimientos administrativos tramitados a instancia de parte para la obtención de Licencias Urbanísticas y/o de Actividades Clasificadas (Epígrafe 7.5) no consta la incoación de ningún expediente ni por la citada mercantil “Transformaciones Yauling, S.L.” ni por D. Carmelo Agustín González Santana (…)

V.- En fecha 19 de septiembre, se registraba de entrada con núm. 13631/2022, el traslado de la denuncia efectuada por la misma vecina ante el Cabildo Insular de Fuerteventura.

VI.- En fecha 28 de septiembre de 2022, por la Arquitecta Técnica Municipal, Sra. Suárez Franquis, se emitía Informe mediante el que, entre otras cuestiones, se concluía lo siguiente:

“(…) **3.-** No constando en las bases de datos obrantes en esta Unidad Administrativa y con los escasos datos de los que se dispone, **ningún título habilitante** que ampare los actos de edificación y/o construcción que han originado las citadas edificaciones, y verificándose en las imágenes anteriores que una de las construcciones ha sido ejecutada durante los últimos 4 años con diversas ampliaciones, **cabe la incoación del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística sobre la misma.**

4.- Se desconoce la posibilidad de legalización, al no aportarse documentación suficiente para el análisis detallado de la edificación, uso condiciones de la parcela(…)”.

VII.- Requerido Informe Jurídico, por la Técnico de Administración General, Sra. Ruano Domínguez, se emite Dictamen en fecha 16 de noviembre de 2022, rezando su parte dispositiva primera con el tenor literal siguiente:

“**PRIMERO.-** Iniciar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, en relación con los actos y usos de índole urbanística consistentes en la construcción de una edificación que ha sido ejecutada durante los últimos 4 años con diversas ampliaciones situado en la parcela 714 del polígono 3 de Bárgeda de quien se presume responsable a D. Carmelo Agustín González Santana”.

Previamente la TAG había iniciado sus conclusiones en los términos siguientes:

“(…) **CONCLUSIÓN:** Considerando que los informes obrantes en el expediente no llegan a acreditar la existencia del desarrollo de una actividad clasificada consistente en carpintería, si

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FE2E87CC
634944AD4D37CFC44AC01DE77CC7A70D041CEC68

FECHA DE FIRMA:
27/02/2023
27/02/2023

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARÍO
CONCEJAL

NOMBRE:
JUAN JÚNCAL
ALEXIS ALONSO RODRIGUEZ

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282EF6E222C9B30E3746BB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

bien, en ellos se constata la existencia de una construcción que ha sido ejecutada durante los últimos 4 años con diversas ampliaciones, procede que por este Ayuntamiento se proceda a la incoación del debido procedimiento de restablecimiento de la realidad física vulnerada sobre dicha edificación debiéndose solicitar la suspensión del suministro eléctrico dentro del procedimiento de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística a la compañía suministradora del servicio (...).“

VIII.- Mediante la Decreto de la Concejalía Delegada de Vivienda, Urbanismo, Planeamiento, Planificación y Desarrollo nº 6521/2022, de 24 de noviembre, se incoaba expediente para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, por la realización de los hechos consistentes en la construcción de una edificación que ha sido ejecutada durante los últimos 4 año, con diversas ampliaciones en la parcela 714 del Polígono 3 de Bárgeda, en este Término Municipal, de los que se presume responsables a D. Carmelo Agustín González Santana.

IX.- Notificada a las partes la incoación del procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado, se han registrado de entrada escritos, en los que desde la parte denunciante se insta la incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, de sancionador y la adopción de medidas provisionales; por parte del expedientado, se instaba la ampliación de plazo para formular alegaciones, petición que ha sido objeto de propuesta desestimatoria, mediante Informe Jurídico que obra en el expediente, emitido por este instructor.

II.-LEGISLACIÓN APLICABLE.-

La Legislación aplicable al asunto es la siguiente:

- Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Ley 40/20105, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- La Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
- La Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos de Canarias.

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

PREVIA.- Mediante la Resolución de la Concejalía Delegada de Vivienda, Urbanismo, Planeamiento, Planificación y Desarrollo, nº 6521/2022, de 24 de noviembre, se incoa este expediente para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida por la construcción de una edificación que ha sido ejecutada durante los últimos 4 años en la parcela 714 del Polígono 3 de Bargeda; y establezco lo anterior, porque en este informe se analizará la construcción de una edificación, erigida sin título habilitante, esto es, sin licencia municipal, - de hecho ninguna lo tiene, pero para ésta no habría prescrito-, y sobre las medidas a adoptar frente a estos hechos concretos, que constituyen el objeto de este expediente. Es decir, este no es un procedimiento sancionador por la presunta comisión de una infracción urbanística derivada de la vulneración de la Ley 4/2017, de 13 de julio del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, tampoco se ha incoado por la presunta vulneración de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas, ni de la Ordenanza Municipal de Ruidos.

Es decir, deberán iniciarse actuaciones previas en orden a determinar la posible infracción o infracciones contra la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos de Canarias, porque, de efectivamente demostrarse que por parte de D. Carmelo Agustín González Santana, o de la mercantil a la que representa “Transformaciones Yauling S.L.”, se está llevando a cabo el desarrollo de la actividad de carpintería o la apertura de un establecimiento de los sujetos a esa Ley, sin la previa licencia correspondiente o sin haber cursado la comunicación previa, o declaración responsable cuando fueren exigibles, como podría ser el caso, nos encontraríamos ante la presunta comisión de una infracción administrativa de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

carácter muy grave, prevista en el artículo 62.1 de dicho texto legal, sancionable con multa desde los 15.001 a los 30.000 euros, además de la medida prevista en el art. 65.1.a, de clausura del establecimiento. Pero eso será en otro expediente, en ningún caso en éste.

Tampoco, como ya he adelantado, se valorará en esta instrucción si nos encontramos ante una infracción de la Ordenanza municipal de ruidos, que del mismo modo deberá sustanciarse en otro expediente, que se iniciará a través de un previo estudio sonométrico a llevar a cabo por los agentes de la Policía Local.

En definitiva, este es un procedimiento de disciplina urbanística en el que se valorará únicamente el hecho de que, de entre las distintas construcciones que se han llevado a cabo en la parcela nº 714 del Polígono 3 de Barga, -todas sin la preceptiva licencia municipal-, existe una, sobre la que la facultad, o la obligación, de restablecimiento del orden jurídico perturbado no ha prescrito por haberse llevado a cabo en los últimos cuatro años.

PRIMERA.- El artículo 330.1. c) de la Ley 4/2017, de 13 de julio sujeta a la obtención de la previa licencia urbanística municipal la ejecución de “las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo”; ya se ha señalado que ninguna de las actuaciones constructivas llevadas a cabo en la Parcela 714 del Polígono 3 de Barga, cuenta con dicho título habilitante.

El artículo 351.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, proclama la **obligación** de protección de la legalidad urbanística que pesa sobre las Administraciones Públicas, “una vez se constate su contravención”. La competencia para la incoación, instrucción y resolución de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística corresponde a los Ayuntamientos, cualquiera que fuere la Administración que tuviere atribuida la competencia para la autorización de las obras o para la sanción de las infracciones urbanísticas cometidas.

Pero la facultad de materializar esta obligación de restablecimiento del Orden Jurídico vulnerado recogida por el art. 351.1 de la ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de Espacios Naturales protegidos de Canarias no es eterna, así, en virtud de lo establecido después en el artículo 361, existen limitaciones temporales para el ejercicio de las acciones encaminadas a dicho restablecimiento, en función de los plazos transcurridos desde la total y completa terminación de las obras. En el supuesto que nos ocupa, tratándose de construcciones, edificaciones e instalaciones sujetas a licencia u otro título habilitante equivalente, el plazo a tener en cuenta será de cuatro años desde su completa terminación. En su Informe la Arquitecta técnica Municipal, indicaba que si bien la mayor parte de las construcciones se hallan en situación de fuera de ordenación, por lo que escaparían de los plazos citados, existe una que fue erigida en el año 2019, (se desconoce si está completamente terminada), por lo que no aún no habría transcurrido el plazo de cuatro años.

SEGUNDA.- A estas alturas no existen dudas respecto de que la actuación constructiva llevada a cabo en la Parcela 714, del Polígono 3 de Barga es **ilegal**, y ello simplemente porque no cuenta con licencia urbanística municipal. Dicho esto, procedería manifestarse en relación a la existencia o no de la posibilidad de legalización de las instalaciones, y con respecto a esta cuestión la Arquitecta Técnica Municipal, Sra. Suárez Franquis exponía en la conclusión cuarta de su Informe que, “se desconoce la posibilidad de legalización, al no aportarse documentación suficiente para el análisis detallado de la edificación, uso condiciones de la parcela (...)”. Así las cosas, podría haber la posibilidad de que las instalaciones resultaren **legalizables**.

Pues bien practicada notificación de la Resolución mediante la que se resuelve la incoación del expediente, y transcurrido el plazo otorgado para la formulación de alegaciones y propuesta de prueba, a los efectos del artículo 354.2 puedo proceder a formular Propuesta de Resolución, en los términos del apdo. 1.b) del artículo 355 de la ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos Naturales de Canarias, esto es proponiendo, **orden de restablecimiento de la legalidad urbanística condicionada suspensivamente a la no**



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

legalización de la actuación dentro del plazo que se determine, habida cuenta de que las actuación es ilegal, pero podría resultar legalizable a través de la obtención de título habilitante, esto es de licencia.

En cuanto al plazo a otorgar al Sr. González Santana, el artículo 360.1 de la ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, a estos efectos dispone que, “la orden condicionada de restablecimiento fijará el plazo en el que deberá acreditarse la presentación de la solicitud de licencia o del acto equivalente de efectos legalizadores de dicha actuación. Dicho plazo no podrá exceder de dos meses, salvo prórroga”.

Por tanto el plazo será de hasta **dos meses**, salvo prórroga, **periodo en el que se deberá presentar proyecto de legalización** redactado por técnico competente; además se deberá adjuntar, “título o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones a legalizar en el suelo, subsuelo o vuelo afectado por la actuación”.

Conclusión.- D. Carmelo González Santana habría realizado obras de construcción de una edificación que ha sido ejecutada durante los últimos 4 años que junto a diversas ampliaciones se ubica en la parcela 714 del Polígono 3 de Bárgeda, en este Término Municipal. La instalación resultante de dichas obras podrían resultar legalizable; por tanto cabe dictar orden de restablecimiento del orden jurídico perturbado condicionada a la no legalización en plazo de la actuación.

En virtud de todo lo anterior, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local, y a los efectos previstos por los artículos 354 y 355 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, formulo la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN,

Primero.- Declarar ilegales y eventualmente legalizables las obras de edificación ejecutadas en los últimos cuatro años en la Parcela 714 del Polígono 3 de Bárgeda.

Segundo.- Dictar orden de restablecimiento de la legalidad urbanística condicionada suspensivamente a la no legalización de la actuación dentro del plazo de dos meses. Dentro de dicho plazo, se deberá acreditar la presentación de la solicitud de licencia o del acto equivalente de efectos legalizadores de dicha actuación, así como título o declaración responsable acreditativo de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones a legalizar.

Segundo.- Notificar la presente Propuesta de Resolución, al interesado, D. Carmelo González Santana, confiriéndole Trámite de Audiencia, según lo previsto en el artículo 89.2 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, poniéndoles de manifiesto la documentación que integra este expediente, así como las actuaciones previas incorporadas al mismo, y otorgándole un plazo de **audiencia de diez días** para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que se estimen pertinentes.”

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:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PRIMERO.- Declarar ilegales y eventualmente legalizables las obras de edificación ejecutadas en los últimos cuatro años en la Parcela 714 del Polígono 3 de Bárgeda.

SEGUNDO.- Dictar orden de restablecimiento de la legalidad urbanística condicionada suspensivamente a la no legalización de la actuación dentro del plazo de dos meses. Dentro de dicho plazo, se deberá acreditar la presentación de la solicitud de licencia o del acto equivalente de efectos legalizadores de dicha actuación, así como título o declaración responsable acreditativo de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones a legalizar.

TERCERO.- Notificar la presente resolución a los interesados, con expresión del régimen de recursos que procedan.

7.2.- RESTABLECIMIENTO LEGALIDAD URBANÍSTICA CONCLUCADA POR D. FRANCISCO A. RODRÍGUEZ ÁLVAREZ Y D. CARLOS A. MEDINA RODRÍGUEZ. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (19/2022 DU)

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:

*“Ignacio Adolfo Medina Manrique, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, en el marco del expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado incoado contra D. **Francisco Rodríguez Álvarez**, como Promotor, y D. **Carlos Alberto Medina Rodríguez**, como Constructor, mediante la Resolución nº 6504/2022, de 24 de noviembre de 2022, de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Planeamiento, Planificación y Desarrollo, Vivienda, Obras, Obras Públicas, Parque Móvil, Parques y Jardines, vistas las actuaciones y documentos que obran y constan en este procedimiento con referencia 19/DU/2022, emito el siguiente,*

INFORME JURÍDICO.-

I.- ANTECEDENTES.-

I.- Por la Policía Local se emitían informes con fecha 12 y 21 de octubre de 2022 (Rfa. 1781/IU-2022 y 1823/AN-2022, respectivamente), por los que se ponía en conocimiento de este Ayuntamiento la posible existencia de actuaciones ilegales consistentes en la edificación de nueva planta de dos viviendas adosadas en el conjunto edificatorio “Río Playa”, junto a la vivienda nº 8210 preexistente, c/ Valle de los Mosquitos nº 1 de Costa Calma (T.M. Pájara), parcela catastral 6561807ES7166S (Parcela con varios inmuebles (División Horizontal). Actuaciones que supuestamente estarían siendo llevadas a cabo, por D. **Francisco Rodríguez Álvarez**, como Promotor, y D. **Carlos Alberto Medina Rodríguez**, como Constructor, y que no contarían con los presupuestos legitimadores previstos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, esto es , con licencia urbanísticas municipal.

II.- Por la Jefatura de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras, mediante Informe de 7 de noviembre de 2022, se señalaba que que “examinadas las diferentes bases de datos donde se encuentran relacionados los expedientes tramitados por terceros para la obtención de Licencias Urbanísticas que amparen la ejecución de obras de nueva planta no consta el otorgamiento del reglamentario título habilitante que autorice la ejecución de las obras denunciadas”.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

III.- Por la Arquitecto municipal, Dña. Cristina Suárez Franquiz, se emitía Informe Técnico mediante el que se constata que estas obras, se ubican en zona verde pública intrapolígono, y se han llevado a cabo sin título habilitantes, -ergo son **ilegales e ilegalizables**-.

IV.- Mediante Resolución nº 6504/2022, de 24 de noviembre de 2022, de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Planeamiento, Planificación y Desarrollo, Vivienda, Obras, Obras Públicas, Parque Móvil, Parques y Jardines, se incoaba procedimiento de disciplina urbanística con referencia 19/DU/2022.

V.- Constan en el expediente sendas diligencias de la Jefatura de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica Municipal, mediante las que se constata que notificada la Resolución por la que se incoa este expediente a los interesados, por éstos no se han formulado alegaciones dentro del plazo otorgado al efecto.

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-

La Legislación aplicable viene determinada por:

- 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 artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Constitución Española de 1978.

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

PRIMERA.- El artículo 357.2 de la ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias dispone que las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones que pudieran imponerse por la comisión de infracciones urbanísticas.

Así pues, vistos los antecedentes, llegado este punto, a estas alturas los expedientados ya devienen conocedores de la naturaleza del terreno donde sin disponer de licencia municipal han erigido dos viviendas adosadas, de que esa construcción no es permitida por el Planeamiento, y de la imposibilidad de su legalización,- recordemos que la arquitecta técnica, recogía en el apartado segundo de sus conclusiones literalmente que, “Las edificaciones objeto de informe, ubicadas en **ZONA VERDE PÚBLICA INTRAPOLÍGONO** no están permitidas desde la normativa urbanística de aplicación, resultando por tanto no legalizables”.

La Constitución española consagra la inalienabilidad, **imprescriptibilidad** e inembargabilidad, de los bienes de **dominio público** en su artículo 132.

El artículo 351.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, proclama la **obligación** de protección de la legalidad urbanística que pesa sobre las Administraciones Públicas, “una vez se constate su contravención”. La competencia para la incoación, instrucción y resolución de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística corresponde a los Ayuntamientos, cualquiera que fuere la Administración que tuviere atribuida la competencia para la autorización de las obras o para la sanción de las infracciones urbanísticas cometidas.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Respecto de esta obligación de restablecimiento del Orden Jurídico vulnerado recogida por el art. 351.1 de la ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de Espacios Naturales protegidos de Canarias, decir que se atempera en virtud de lo establecido después en el artículo 361, cuando se establecen limitaciones temporales para el ejercicio de las acciones encaminadas a dicho restablecimiento, en función de los plazos transcurridos desde la total y completa terminación de las obras. Sin embargo, se fijan por el legislador en el apartado quinto del mismo artículo **excepciones para las que no operan dichas limitaciones temporales**, a saber:

“5. La limitaciones temporales establecidas en los apartados anteriores no regirán para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de las siguientes actuaciones:

a) Las de parcelación ilegal en suelo rústico protegido o comprendido en un espacio natural protegido.

b) Las de construcción o edificación cuando hayan sido ejecutadas o realizadas:

- 1º) Sobre suelo rústico de protección ambiental calificado como tal con carácter previo al inicio de la actuación.
- 2º) En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo.
- 3º) Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre patrimonio histórico.
- 4º) Afectando a viales, espacios libres o zonas verdes públicas (...). ”.

Llegado este punto, es necesario dejar constancia de varias cuestiones fundamentales cuales son las siguientes:

1. Que las actuaciones, -recordemos, la construcción de dos viviendas adosadas-, se han llevado a cabo sin licencia.
2. La naturaleza del suelo en que se han erigido, la calificación urbanística del terreno y las consecuencias que ello comporta.
3. El hecho de que en ese lugar la construcción de dos viviendas es ilegalizable.
4. La obligación impenable de proceder al restablecimiento del orden jurídico vulnerado.

I.- Al respecto de la naturaleza jurídica del suelo donde se asienta la construcción, establecía la Arquitecta Técnica Municipal, Sra. Suárez Franquiz, en su Informe ya parcialmente transcrito que, “(...) Las edificaciones objeto de informe, ubicadas en **ZONA VERDE PÚBLICA INTRAPOLÍGONO** no están permitidas desde la normativa urbanística de aplicación, resultando por tanto no legalizables”.

Por tanto, instaladas las construcciones sobre una zona verde pública, la obligación de restablecimiento del **orden jurídico vulnerado no puede prescribir nunca**.

II.- Como también se ha señalado ya, no existe licencia que habilite la realización de las actuaciones que nos ocupan, por lo que son ilegales, pero es que además las obras no son legalizables, dada su ubicación.

III.- Pues bien, llegado este punto, resulta clara la obligación de restablecimiento del orden jurídico vulnerado, que deberá materializarse de manera inmediata mediante la demolición de estas instalaciones, dos viviendas adosadas, asentadas además sobre suelo verde intrapolígono.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SEGUNDA.- No puede ponerse en duda que resultan probados los hechos objeto de imputación, en cuanto a que por los expedientados se estaba procediendo a la promoción y construcción de las obras consistentes en dos viviendas adosadas, que no son permitidas por el planeamiento..

El Plan General de Ordenación (PGO) vigente actualmente, es el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento con fecha 14 de noviembre de 1989, y aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas se encuentran publicadas en el BOP. nº 82, de 22 de junio 2007. En la RPGO-89, la parcela catastral 6561807ES7166S, se ubica dentro del Área de Planeamiento Diferenciado APD-5, que ostenta la clasificación de Suelo Urbano, cuya ordenación se remite a la del Plan Parcial “Cañada del Río”, siendo el suelo zona verde intrapolígono.

La Aprobación Definitiva del Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización de Cañada del Río, se dictó por Orden Departamental del Excmo. Señor Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Canarias, en resolución de fecha 30 de Abril de 1.984.

Sobre los efectos de la aprobación definitiva y entrada en vigor de las normas de planeamiento urbanístico se pronuncian los artículos 155 y 156 de la ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, siguiendo el criterio de la legislación autonómica anterior y la legislación básica del Estado.

Una vez que se aprueban y publican los instrumentos de planeamiento, los mismos son ejecutivos y despliegan todos sus efectos en relación con la ordenación urbanística en los mismos contenida. De esta manera, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística son obligatorios tanto para la Administración Pública como para el sector privado (ciudadanía en general, iniciativa privada y propietarios y titulares de derechos reales sobre bienes inmuebles).

Los efectos de la entrada en vigor de los planes urbanísticos son, de manera resumida, y atendiendo a la generalidad del Derecho urbanístico autonómico, inspirado por el Derecho estatal, **los siguientes:**

- a) **Ejecutividad del planeamiento.** En este sentido la Administración Pública competente podrá aplicar cualquiera de los medios de ejecución forzosa establecidos legalmente.
- b) **Obligatoriedad del planeamiento para todos los sujetos públicos y privados.** En consecuencia, son nulas las reservas de dispensación que se contengan en los propios planes o que se concedan con independencia de los mismos.
- c) **Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.**
- d) **Publicidad de los instrumentos de planeamiento, con el consiguiente derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.**
- e) **Vinculación de los terrenos, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación urbanística y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación**
- f) **La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con anterioridad que resulten disconformes con la ordenación urbanística.**



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Por tanto, el Ayuntamiento puede ejercitar las potestades públicas de restablecimiento de la legalidad y sancionador, en su caso, sobre los terrenos destinados a viario o zonas verdes públicas ya que estos permanecen vinculados a ese uso desde la entrada en vigor, (con la publicación de su normativa), de la figura de planeamiento urbanístico que los contempla, en el presente caso con el PGO, al que se ha hecho referencia, con independencia de que formalmente no se hayan cedido y recepcionado los viales y zonas verdes de la urbanización por el Ayuntamiento, lo que se deberá realizar a través los procedimientos legalmente establecidos al efecto.

TERCERA.- Ya adelanté, que el artículo 351.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, proclama la obligación de protección de la legalidad urbanística que pesa sobre las Administraciones Públicas, “una vez se constate su contravención”. Resultando además que en el decreto por el que se incoa este procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado se transcribe un Informe Técnico relativo a la contravención urbanística de las actuaciones en curso de ejecución que se estarían llevando a cabo por los expedientados, dictaminándose las mismas como **ilegales e legalizables**.

Pues bien, practicada notificación de la Resolución mediante la que se decreta la incoación de este procedimiento, informadas técnicamente como ilegales e ilegalizables las obras en curso de ejecución, puedo dar por cumplimentados los trámites necesarios a los efectos del artículo 354.2, y por ende proceder a formular Propuesta de Resolución, en los términos del apdo. 1. c) del artículo 355 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos Naturales de Canarias, esto es, proponiendo **orden incondicionada de restablecimiento de la legalidad urbanística**.

De entre las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada, que se pueden adoptar, deberá procederse a la adopción de una en concreto, a tenor de lo dispuesto en el artículo 358.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de Julio del Suelo, cual será la siguiente:

La demolición de las obras consistentes en dos viviendas adosadas, -“Tratándose de obras de edificación no legalizables o no legalizadas en plazo, las operaciones de restauración consistirán en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente”-.

Respecto a la adopción de la medida provisional consistente en el precinto de las obras, señalar que fue apropiada y conforme con el artículo 364.1 de la LSENPC, que para las actuaciones en curso de ejecución carentes de título habilitante, dispone lo siguiente: “Tratándose de actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, extractivas o de transformación de los terrenos en curso de ejecución carentes de licencia, orden de ejecución o de cualquier otro título habilitante previo y preceptivo, la Administración acordará, entre otras medidas alternativas o complementarias, **la suspensión del curso de las obras y actividad, que conllevará su precintado**.

En cuanto al plazo a otorgar para que se dé cumplimiento a la orden incondicionada de restablecimiento, entiendo que debemos estar a lo dispuesto por el artículo 360.1 de la ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, que para los casos de orden condicionada de restablecimiento permite un plazo máximo para acreditar la presentación de la solicitud de licencia o del acto equivalente de efectos legalizadores de dicha actuación, hasta un máximo de **dos meses**, salvo prórroga, **plazo en el que se deberá presentar proyecto de demolición** redactado por técnico competente y oportunamente visado.

El incumplimiento de la orden de restauración del orden jurídico vulnerado en dichos plazos podrá dar lugar a la adopción de las siguientes medidas, según previene el artículo 368 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias:

“a) A la imposición por la Administración de multas coercitivas, que se podrán imponer mensualmente en cuantía de 600 a 3.000 euros cada una de ellas, determinándose la cuantía con

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FEF2E87CC
63494AD4D37CFC44AC01DE77CC7A70D041CEC68

FECHA DE FIRMA:
27/02/2023
27/02/2023

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
ALEXIS ALONSO RODRIGUEZ

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282EF6E22C9B30E3746BB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

criterios de proporcionalidad teniendo en cuenta la entidad y trascendencia de la actuación urbanística de que se trate, con un máximo de diez. Estas multas coercitivas se impondrán con independencia de las que puedan imponerse con ocasión del correspondiente expediente sancionador.

b) A la ejecución subsidiaria por parte de la administración actuante y a costa del interesado. Transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las correspondientes órdenes, a cargo del interesado.

c) A la ejecución forzosa mediante cualquier otro medio previsto en el ordenamiento jurídico”.

Procede por último traer a colación lo dispuesto por el artículo 357.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias en cuanto a que: **“las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones que pudieran imponerse por la comisión de infracciones urbanísticas, de la responsabilidad civil o penal en que hayan podido incurrir sus autores o responsables y de los derechos de reparación, indemnización y restitución de terceras personas afectadas por las mismas”.**

Terminar señalando, de acuerdo con lo recogido por los Agentes de la Policía Local de Pájara en su Informe de fecha 12 de Octubre de 2022, como responsables de las actuaciones llevadas a cabo, a D. Francisco Rodríguez Álvarez, como Promotor, y a D. Carlos Alberto Medina Rodríguez, como Constructor.

CONCLUSIÓN: Las obras llevadas a cabo, por D. **Francisco Rodríguez Álvarez**, como Promotor, y por D. **Carlos Alberto Medina Rodríguez**, como Constructor, consistentes en la edificación de nueva planta de dos viviendas adosadas que se han venido realizado en el conjunto edificatorio “Río Playa”, junto a la vivienda nº 8210 preexistente, c/ Valle de los Mosquitos nº 1 de Costa Calma (T.M. Pájara), parcela catastral 6561807ES7166S (Parcela con varios inmuebles (División Horizontal), son **ilegales**, por llevarse a cabo sin disponer de la necesaria y previa licencia urbanística municipal, y siendo que además las obras no se ajustan a la ordenación urbanística vigente, por lo que son **ilegalizables**, es por lo que deberán ser **demolidas**.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN,

Primero.- Declarar como **ilegales e ilegalizables**, las obras en curso de ejecución de edificación de nueva planta de dos viviendas adosadas que se han venido realizado en el conjunto edificatorio “Río Playa”, junto a la vivienda nº 8210 preexistente, c/ Valle de los Mosquitos nº 1 de Costa Calma (T.M. Pájara), parcela catastral 6561807ES7166S (Parcela con varios inmuebles (División Horizontal).

Segundo.- Ordenar a D. **Francisco Rodríguez Álvarez**, como Promotor, y por D. **Carlos Alberto Medina Rodríguez**, como Constructor, respectivamente, el restablecimiento del orden jurídico vulnerado que deberá materializarse mediante la **demolición voluntaria**, en un plazo máximo de dos meses,-salvo prórroga-, de las obras de edificación relacionadas en el apartado anterior, para lo cual se deberá presentar proyecto de demolición redactado por técnico competente y oportunamente visado.

Tercero.- Realizar advertencia de que el incumplimiento voluntario de la presente orden de restauración del orden jurídico vulnerado podrá dar lugar a la adopción de las medidas previstas por el artículo 368 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

*Cuarto.- Notificar la presente Propuesta de Resolución, a los interesados confiriéndoles Trámite de Audiencia, según lo previsto en el artículo 89.2 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, poniéndole de manifiesto la documentación que integra este expediente, así como las actuaciones previas incorporadas al mismo, y otorgándole un plazo de **audiencia de diez días** para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que se estimen pertinentes.”*

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

PRIMERO.- Declarar como **ilegales e ilegalizables**, las obras en curso de ejecución de edificación de nueva planta de dos viviendas adosadas que se han venido realizado en el conjunto edificatorio “Río Playa”, junto a la vivienda nº 8210 preexistente, c/ Valle de los Mosquitos nº 1 de Costa Calma (T.M. Pájara), parcela catastral 6561807ES7166S (Parcela con varios inmuebles (División Horizontal).

SEGUNDO.- Ordenar a D. **Francisco Rodríguez Álvarez**, como Promotor, y por D. **Carlos Alberto Medina Rodríguez**, como Constructor, respectivamente, el restablecimiento del orden jurídico vulnerado que deberá materializarse mediante la **demolición voluntaria**, en un plazo máximo de dos meses,-salvo prórroga-, de las obras de edificación relacionadas en el apartado anterior, para lo cual se deberá presentar proyecto de demolición redactado por técnico competente y oportunamente visado.

TERCERO.- Notificar la presente resolución a los interesados, con expresión del régimen de recursos que procedan.

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.

D) RUEGOS Y PREGUNTAS.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FF2E87CC
63494AD4D37CFC44AC01DE77CC7A70D041CEC68

FECHA DE FIRMA:
27/02/2023
27/02/2023

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL

NOMBRE:
JUAN JÚNCAL
ALEXIS ALONSO RODRIGUEZ

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282EF6E22C9B30E3746BB



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 y cuarenta y cinco minutos, de todo lo cual, yo el Secretario General doy fe.

NOMBRE:
JUAN JUNCAL
ALEXIS ALONSO RODRIGUEZ

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL

FECHA DE FIRMA:
27/02/2023
27/02/2023

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FF2E87CC
63494AD4D37CFC44AC01DE77CC7A70D041CEC68

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282EF6E22C9B30E3746BB