



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 17 DE JUNIO DE 2024

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Alexis Alonso Rodríguez

CONCEJALES

Kathaisa Rodríguez Pérez
Raquel Acosta Santana
Raimundo Dacosta Calviño
José Manuel Díaz Rodríguez
Lucía Darriba Folgueira

SECRETARIO

Juan Manuel Juncal Garrido

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las ocho horas y treinta minutos del día diecisiete de junio de dos mil veinticuatro, 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 2865/2024, de 13 de junio, 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 2848/2024, de 13 de junio.

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 extraordinaria de 29 de mayo de 2024 y el borrador del acta de la sesión ordinaria de 3 de junio de 2024

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SEGUNDO.- ACUERDOS FINALIZADORES DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.

1.- SUBVENCIONES.

No se formularon.

2.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

No se formularon.

3.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

3.1.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA OBRAS DE EJECUCIÓN DE ZANJA PARA ACOMETIDA ELÉCTRICA TRAMITADO A INSTANCIA DE DON JUAN PEDRO HERNÁNDEZ RAMOS. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (31/2023 OM)

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:

“Marta A. Torres de León, Asesora Jurídica del Ayuntamiento de Pájara a los efectos de dar cumplimiento al requerimiento de emisión de informe preceptivo cursado a quien suscribe, emito el siguiente

INFORME

SOLICITANTE: 7529748C. HERNÁNDEZ RAMOS, JUAN PEDRO

ASUNTO: 31/2023 OM - Expte. Licencia Urbanística para realización de zanja para acometida eléctrica para motobomba en FV-627 y tramo hasta llegar al límite municipal con Betancuría en el Término Municipal de Pájara.

NATURALEZA DEL SUELO: Naturaleza Urbanística de las parcelas afectadas: Suelo Rústico Residual o Común (S.R..R) Según Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, actualmente vigente; Zona C.- Suelo Rústico Común (ZC_SRC), según Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura actualmente vigente.

SITUACIÓN: Referencia catastral de las parcelas afectadas: 35016A001001180000XH.- Parcela 118 del polígono 1 y 35016A001001090000XI parcela 109 del polígono 1 en T. M. de Pájara.

PRESUPUESTO: 4.670,30 €. La acometida eléctrica y 13.129,28 la instalación de BT

REFERENCIA: 31/2023 OM

NORMATIVA APLICABLE:

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (publicado en el Boletín Oficial de Canarias, BOC, nº 138, de 19 de julio de 2017; y en el Boletín Oficial del Estado, BOE, 2016, de 8 de septiembre de 2017).

Decreto 182/18, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de intervención y protección de la legalidad urbanística de canarias. (D182/18)

El Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, PIOF, aprobado definitivamente de forma parcial por el Decreto del Gobierno 100/2001, de 02 de abril (BOC de 18 de abril de 2001), y



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

posteriormente por Decreto 159/2001, de 23 de julio, sobre subsanación de las deficiencias no sustanciales (BOC de 22 de agosto de 2001).

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la solicitud Licencia urbanística para realización de zanja para acometida eléctrica para motobomba en FV-627 y tramo hasta llegar al límite municipal con Betancuria, término municipal de Pájara.

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

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

SEGUNDA.- De conformidad con el artículo 331 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, están sujetas a previa licencia urbanística municipal las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificio e instalaciones existentes, así como las de modificación general de la fachada o acristalamiento de terrazas existentes afectante al conjunto de la fachada.

La legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que esta se dicte dentro del plazo establecido para resolver. En caso de resolución extemporánea o de silencio administrativo positivo, la normativa urbanística aplicable será la que resulte más beneficiosa para el solicitante de entre la vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo de la resolución expresa o producción del silencio positivo.

TERCERA.- El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia urbanística es el siguiente:

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

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

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

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

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FE2E87CC
E8E47F7BAD3F0A98147515439FAFFA02FC180C0

FECHA DE FIRMA:
04/07/2024
04/07/2024

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL

NOMBRE:
JUAN JÚNCAL
ALEXIS ALONSO RODRIGUEZ

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - Código Seguro de Verificación: 356282189AA1D3C6145848AA1B2DDDB0



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

CUARTA.- *Obra en el expediente informe **FAVORABLE** emitido el 7 de junio de 2024 por la Técnico Municipal (Sra. Rodríguez Cabrera) en el que se determina que procede informar favorablemente la solicitud de la licencia de la acometida eléctrica para motobomba en FV-627 en su tramo hasta llegar al límite municipal con Betancuria promovido por Don Juan Pedro Hernández Ramos, en el tramo de la misma que discurre por el término municipal de Pájara, con los condicionantes establecidos en las autorizaciones sectoriales recabadas al efecto.*

“Se señalan especialmente las siguientes por afectar a un tramo de la carretera en dentro del término municipal de Pájara:

- a) La ubicación del CPM debe respetar los linderos establecidos en el artículo 5.3.7 del PGOU de Pájara señalados en el punto 2.5 de este informe.*
- b) El cruce subterráneo estará formado por el doble de pasatubos de los necesarios de los que al menos la mitad deben quedar libre para futuras ampliaciones.*
- c) La zanja necesaria para la colocación de la conducción que cruza la carretera, se ejecutará por tramos parciales que ocupen como máximo un carril de circulación por jornadas y no podrá iniciarse la zanja del tramo siguiente, sin estar el anterior completamente terminado y en condiciones de soportar cualquier clase de tráfico.*
- d) La profundidad mínima de la zanja en el cruce subterráneo deberá ser tal que como mínimo la parte superior de los pasatubos esté a 40 cm de la rasante de la carretera.*
- e) En los extremos de los cruces subterráneos se ejecutarán arquetas de registro, fuera de la zona de dominio público de las carreteras*
- f) La canalización paralela se ejecutará, siempre que sea posible, a una distancia superior a 8,00 metros del borde de explanación de la carretera, salvo en las zonas donde técnica o físicamente sea inviable por existir obstáculos que impidan el paso por esa zona.*

2.- Esta autorización se concede en precario, sin perjuicio de terceros y dejando a salvo el derecho de propiedad, siendo el titular responsable de los daños que por las obras se pudieran ocasionar. Advirtiéndose que la canalización afecta a parcelas catastrales distintas de aquella a la que se destina el suministro.

3.- Deberán respetarse las instalaciones, caminos, servidumbres, caños u otros derechos preexistentes afectados por las obras autorizadas, o bien, en su caso, deberán reponerse a su anterior estado por cuenta del titular de la autorización, siendo este responsable de cuantos daños pudieran ocasionarse a intereses públicos o privados como consecuencia de las obras autorizadas.”

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- Conceder a Don JUAN PEDRO HERNÁNDEZ RAMOS, Licencia Urbanística para la acometida eléctrica para motobomba en FV-627 y tramo hasta llegar al límite municipal con Betancuria, en Término Municipal de Pájara, y ello de acuerdo las determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente y con los condicionantes establecidos en las autorizaciones sectoriales recabadas al efecto, señalándose en este último que el referido interesado, que una vez ejecutadas las obras autorizadas, deberá presentar el certificado final de las mismas para proceder a su inspección por parte de los Servicios Municipales correspondientes.

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

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

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

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

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

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

PRIMERO.- Conceder a Don JUAN PEDRO HERNÁNDEZ RAMOS, Licencia Urbanística para la acometida eléctrica para motobomba en FV-627 y tramo hasta llegar al límite municipal con Betancuria, en Término Municipal de Pájara, y ello de acuerdo las determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente y con los condicionantes establecidos en las autorizaciones sectoriales recabadas al efecto, señalándose en este último que el referido interesado, que una vez ejecutadas las obras autorizadas, deberá presentar el certificado final de

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC721588482CD062FE2E87CC
EBE47F7BAD3F0A98147515439FFAFA02FC180C0

FECHA DE FIRMA:
04/07/2024
04/07/2024

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: 356282189AA1D3C6145848AA1B2DDDB0



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

las mismas para proceder a su inspección por parte de los Servicios Municipales correspondientes.

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

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

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

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

3.2.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACOMETIDA A LA RED GENERAL DE ALCANTARILLADO TRAMITADO A INSTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD "IGRAMAR EXPLOTACIONES, S.L.U.". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (GD 4602/2024 - 32/2000 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:

“Marta A. Torres de León, Asesora Jurídica del Ayuntamiento de Pájara a los efectos de dar cumplimiento al requerimiento de emisión de informe preceptivo cursado a quien suscribe, emito el siguiente

INFORME

SOLICITANTE: IGRAMAR EXPLOTACIONES S.L.U.

ASUNTO: Licencia de instalación de acometida de saneamiento.

NATURALEZA DEL SUELO: Suelo Urbano.

SITUACIÓN: Peatonal Las Gaviotas – Morro Jable, Término Municipal de Pájara.

REFERENCIA CATASTRAL: 3928301ES6032N0001US.

REDACTOR DOCUMENTO TÉCNICO: JOSE LUIS GARCÍA MARTÍN. Arquitecto. Col. nº 2210 del COAF

PRESUPUESTO: 1.822,15 €

REFERENCIA: 4602/2024 GESTDOC

NORMATIVA APLICABLE:

- 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 de Canarias.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- Ordenanza reguladora de las actuaciones urbanísticas comunicadas del Ayuntamiento de Pájara.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.
- Plan General de Ordenación (P.G.O.U) que se considera vigente, actualmente, es el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, y aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas se encuentran publicadas en el BOP. nº 82, de 22 de junio 2007.
- Modificación Menor B (MMB) del PGO. La aprobación definitiva de la Modificación Menor B del Plan General de Ordenación ha sido publicada en el Boletín Oficial de Canarias con fecha 16 de octubre de 2023, y en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas nº 122 de 9 de octubre de 2023, con corrección publicada en el BOP con fecha N° 125, de fecha 16 de octubre de 2023. Con fecha 15 de noviembre se publica el texto de la normativa en el BOP.
- El Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que regula las exigencias básicas de la calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación (LOE).
- Reglamento de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (Decreto 227/1997, B.O.C. 150, de 21/11/1997).
- Reglamento de prestación de los servicios municipales de abastecimiento de agua potable y saneamiento de Pájara.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la solicitud de autorización para la instalación de acometida de saneamiento en Peatonal Las Gaviotas – Morro Jable, Término Municipal de Pájara.

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

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

SEGUNDA.- De conformidad con el artículo 331 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, están sujetas a previa licencia urbanística municipal las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificio e instalaciones existentes, así como las de modificación general de la fachada o acristalamiento de terrazas existentes afectante al conjunto de la fachada.

La legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que esta se dicte dentro del plazo establecido para resolver. En caso de resolución extemporánea o de silencio administrativo positivo, la normativa urbanística aplicable será la que resulte más beneficiosa para el solicitante de entre la vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo de la resolución expresa o producción del silencio positivo.

TERCERA.- El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia urbanística es el siguiente:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

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

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

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

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

CUARTA.- Obra en el expediente informe **FAVORABLE** emitido el 12 de junio de 2024 por el Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea) en el que se determina que procede informar favorablemente la solicitud de autorización que ampare la ejecución de obras de acometida a la red general de alcantarillado peticionado por la mercantil IGRAMAR EXPLOTACIONES S.L.U si bien determina que la interesada deberá realizar la obra cumpliendo con las determinaciones que en su informe se expresan:

1. "En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica, se informa FAVORABLEMENTE la solicitud de licencia.
2. El interesado deberá solicitar, con una antelación mínima de 48 horas previas al inicio de la ejecución de la obra, el permiso de ocupación de la vía pública a la autoridad policial del municipio, si así lo necesitase.
3. Se deben restaurar los acabados de las zonas públicas que afecten la intervención, los cuales deberán ejecutarse en un plazo máximo de 10 días, y debidamente señalizados en base a la legislación vigente y antes del comienzo se avisará de las empresas propietarias de los posibles servicios ajenos afectados, para que informen del trazado y las condiciones de sus servicios en el momento de ejecutar las obras. En la zona ajardinada se deberán afectar el menor número de especies, y en particular no se afectará a las palmeras de gran porte existentes. Para ello se podrá establecer, si corresponde, una fianza de 560 euros a razón de 70 €/m³ x 8m².



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

4. Se debe notificar a la administración la terminación de los trabajos, para su posterior supervisión.
5. 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.”

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

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

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

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- Conceder a la entidad mercantil IGRAMAR EXPLOTACIONES S.L.U. Licencia Urbanística para llevar a cabo la instalación de acometida de saneamiento en Peatonal Las Gaviotas – Morro Jable, Término Municipal de Pájara, y ello de acuerdo las determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente, señalándose en este último que el referido interesado, que una vez ejecutadas las obras autorizadas, deberá presentar el certificado final de las mismas para proceder a su inspección por parte de los Servicios Municipales correspondientes.

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

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

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

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

PRIMERO.- Conceder a la entidad mercantil IGRAMAR EXPLOTACIONES S.L.U. Licencia Urbanística para llevar a cabo la instalación de acometida de saneamiento en Peatonal Las Gaviotas – Morro Jable, Término Municipal de Pájara, y ello de acuerdo las determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente, señalándose en este último que el referido interesado, que una vez ejecutadas las obras autorizadas, deberá presentar el certificado final de las mismas para proceder a su inspección por parte de los Servicios Municipales correspondientes.

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

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

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

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

4.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

No se formularon.

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

5.1.- PROYECTO ACTUALIZADO DE RENOVACIÓN DE ALUMBRADO Y MEJORAS DE INSTALACIONES DE BT DEL CEMENTERIO DE PÁJARA. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (10/2022 E)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, la Propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo, Planeamiento, Planificación, Obras Municipales, Obras Públicas, Agua, Parques y Jardines y Parque Móvil, que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Visto el acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local en sesión de 30 de enero de 2023, en cuya parte dispositiva constaba lo siguiente:

“PRIMERO.- Aprobar el proyecto de ejecución, denominado “PROYECTO PARA LA RENOVACIÓN DEL ALUMBRADO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS EN BAJA TENSIÓN DEL CEMENTERIO DE PÁJARA”, de acuerdo con la documentación técnica redactada y firmada por el Ingeniero Técnico Industrial D. Oliver Rodríguez González, promovido por el Ayuntamiento de Pájara, todo ello conforme a lo especificado en los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente.

SEGUNDO.- La ejecución de las obras definidas en el proyecto quedarán condicionadas al cumplimiento de las siguientes cuestiones, para controlar los posibles efectos ambientales:

- Las emisiones de polvo asociadas a las obras, debidas a los trabajos de demolición deberán ser eficazmente corregidas mediante el riego de las superficies expuestas. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.
- Deberá de respetarse en los acabados y texturas exteriores la imagen del conjunto del cementerio, que si bien no está considerado con ningún nivel de protección, sólo por su antigüedad y al intervenir con obras de reforma, se considera adecuado mantener la imagen existente.
- Se deberán tratar según corresponda los residuos generados, en función del EGR de proyecto, teniendo en cuenta la posible contaminación derivada del uso de la construcción.
- En todo momento se evitará afectar al espacio exterior al estrictamente delimitado por las acciones proyectadas. Se velará especialmente de no afectar a las edificaciones existentes que se mantienen, así como no invadir con acopios de tierras o materiales, y el tránsito de vehículos y maquinaria para la realización de las obras se realizará a través de las vías existentes, evitando el tráfico o la estancia sobre áreas externas a la superficie delimitada por el Proyecto.
- Una vez finalizadas las obras, no deben quedar restos e indicios de las mismas, efectuándose la restauración de todos o aquellos sectores externos a la superficie que hubiesen quedado por accidentes afectados.

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

RESULTANDO: Que pese al tiempo transcurrido desde la aprobación del referido proyecto no ha sido posible formalizar su licitación para ser ejecutado por empresa externa, lo cual ha hecho imprescindible que se actualicen los costes de la actuación en cuestión.

RESULTANDO: Que con fecha 21 de marzo pasado (R.E. nº 1385) se ha presentado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Oliver Rodríguez González la referida documentación técnica donde se cifra la ejecución de la renovación del alumbrado y mejoras de las instalaciones eléctricas en BT del Cementerio de Pájara en el importe de 55.012,24 € como presupuesto de contrata.

Visto el dictamen técnico emitido por el Ingeniero Municipal (Sr. Reyes Montesdoeca) donde se hace concluye que “El proyecto aportado el 21 de marzo de 2024 con número de registro de entrada 4385/2024 corresponde al “Proyecto para la renovación del alumbrado y mejora de

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FE2E87CC
E8E47F7BAD3F0A98147515439FAFFA02FC180C0

FECHA DE FIRMA:
04/07/2024
04/07/2024

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: 356282189AA1D3C6145848AA1B2DDDB0



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

las instalaciones eléctricas en baja tensión del Cementerio de Pájara” aprobado con la actualización de precios acorde a la actualidad”.

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, Obras Municipales, Obras Públicas, Agua, Parques y Jardines y Parque Móvil por Decreto nº 2623/2024, de 29 de mayo, se eleva a la Junta de Gobierno Local, órgano competente para la aprobación de los proyectos municipales de obras y servicios cuando la Alcaldía sea competente para su contratación o concesión y estén previstos en el Presupuesto Municipal, según las atribuciones que igualmente le fueron conferidas a ésta por el citado Decreto de la Alcaldía, y sin que con el nuevo acuerdo se dejen sin efecto el resto de los condicionantes enunciados en el acuerdo tomado por la Junta de Gobierno con fecha de 30 de enero de 2023, la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Tomar conocimiento del dictamen técnico anteriormente reproducido y con fundamento en el mismo aprobar la actualización de precios del proyecto técnico denominado “Proyecto para la renovación del alumbrado y mejora de las instalaciones eléctricas en baja tensión del Cementerio de Pájara”, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Oliver Rodríguez González, promovido por el Ayuntamiento de Pájara en el Cementerio de Pájara, en este Término Municipal, cifrándose el coste de dicha actuación en los siguientes importes:

Presupuesto de ejecución material	43.204,46 €
13 % Gastos Generales	5.616,58 €
6 % Beneficio Industrial	2.592,27 €
7 % IGIC	3.598,93 €
Presupuesto de ejecución por contrata	55.012,24 €

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

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 dictamen técnico anteriormente reproducido y con fundamento en el mismo aprobar la actualización de precios del proyecto técnico denominado “Proyecto para la renovación del alumbrado y mejora de las instalaciones eléctricas en baja tensión del Cementerio de Pájara”, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Oliver Rodríguez González, promovido por el Ayuntamiento de Pájara en el Cementerio de Pájara, en este Término Municipal, cifrándose el coste de dicha actuación en los siguientes importes:

Presupuesto de ejecución material	43.204,46 €
13 % Gastos Generales	5.616,58 €



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

6 % Beneficio Industrial	2.592,27 €
7 % IGIC	3.598,93 €
Presupuesto de ejecución por contrata	55.012,24 €

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

6.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

No se formularon.

7.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.

7.1.- RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA CONCLUCADA INCOADO EN CONTRA DE DÑA. DIANA GIL ROBAYNA. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (38/2022 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 con referencia 38/DU/2022 incoado mediante Resolución nº 1087/2024, de 29 de febrero, de la Concejalía del área de gobierno de Urbanismo, Planeamiento, Planificación y Desarrollo, Vivienda, Obras, Obras Públicas, Parque Móvil, Parques y Jardines, por la realización de los hechos consistentes en ampliación de vivienda preexistente en la c/ Cervantes nº 10, Edificio “Tenerife”, Bloque 2, Vivienda 1º A de Morro Jable (T.M. Pájara), a base de la instalación de cubierta en patio interior de la misma, de los que se presume responsables a Dña. Diana Gil Robayna, en el marco del referido expediente, y en mi condición de instructor y para su constancia, emito el siguiente:

INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

I.- ANTECEDENTES

I.- Se inicia este expediente, con el Informe policial redactado en fecha 13 de diciembre de 2022, tras la comparecencia en sede policial de don Fernando Pérez Acosta al objeto de denunciar la realización de obras en el Bloque II del edificio Tenerife, en la localidad de Morro Jable; constaba en dicha denuncia lo siguiente:

“Que el vecino del primer piso del Bloque Tenerife II, de la misma calle, realizó hace unos cuatro o cinco años, obras de techado del patio interior (patio de luz) lo que provoca la acumulación de basuras y malos olores, dando lugar a la aparición de cucarachas, ratas y otros insectos.

Que han hablado junto con el presidente de la Comunidad, con el responsable para que limpie la zona, pero éste se niega, haciendo constar que las condiciones de insalubridad aumenten cada día.

Que por parte del Ayuntamiento se tomen las medidas oportunas”.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FE2E87CC
E6E47F7BAD3F0A98147515439FFAFA02FC180C0

FECHA DE FIRMA:
04/07/2024
04/07/2024

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: 356282189AA1D3C6145848AA1B2DDDB0



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

II.- En fecha 23 de abril de 2023, se emitía nuevo Informe policial del que transcribiré lo siguiente:

“Que vista su solicitud de informe complementario acerca de la fecha desde la que data la total y completa ejecución de las obras denunciadas en el expediente de referencia, el Agente que suscribe ha practicado las diligencias pertinentes.

Que se ha podido averiguar que el techado mediante maderas del patio interior data aprox. del año 2.015”.

III.- En fecha 9 de enero de 2024, se emite Informe técnico por la Arquitecta T. Sra. Suárez Franquis, que concluye como sigue:

“Conclusiones

1. Que vista la documentación obrante en el expediente, se verifica obras de ampliación de vivienda mediante la instalación de cubierta en patio interior en la C/ Cervantes, nº 10 – Edificio “Tenerife”, Bloque 2, Vvda. 1º A, Morro Jable (T.M. Pájara).
2. Las actuaciones descritas anteriormente están sometidas a la presentación de licencia y son incompatibles con el ordenamiento urbanístico y la ordenación urbanística.
3. En principio, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción, los hechos referenciados pueden ser considerados como constitutivos de infracción administrativa en materia de suelos, tipificado como grave en el artículo 372 de la citada Ley 4/2017, pudiéndole corresponder otros tipos específicos de infracciones y sanciones.
4. Aplicando la Ley 4/2017 indicada, cabe iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.
5. Deberá determinarse jurídicamente si procede realizar procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado y/o sancionador, así como el resto de cuestiones que se consideren necesarias”.

IV.- Previos los trámites oportunos se incoa expediente para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística mediante Decreto núm. 1087/2024, de 29 de enero, de la Concejalía del área de gobierno de Urbanismo, Planeamiento, Planificación y Desarrollo, Vivienda, Obras, Obras Públicas, Parque Móvil, Parques y Jardines, por la realización de los hechos consistentes en ampliación de vivienda preexistente en la c/ Cervantes nº 10, Edificio “Tenerife”, Bloque 2, Vivienda 1º A de Morro Jable.

V.- Dirigida notificación con RS nº 2180/2024, de la citada Resolución 1087/2024, de 29 de enero, a la Sra. Dña. Diana Gil Robayna, por la misma no se han presentado alegaciones, tal y como consta en la diligencia al efecto emitida por la Jefatura de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica Municipal.

En fecha 8 de marzo se da traslado a este instructor del expediente, y a la vista del mismo, paso a formular directamente Informe Propuesta de Resolución, con proposición de terminación y archivo del mismo, ya desde este momento, por estar indubitadamente prescritos los hechos, transcurridos más de cuatro años desde que se techó el patio interior, tal y como explicaré.

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.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- El Capítulo II del Título II del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- El artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- La Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

PRIMERA.- Una vez analizados los hechos que aparecen recogidos en este expediente administrativo de restablecimiento del Orden jurídico vulnerado, los mismos podrían resumirse, - sin perjuicio de que después de concretará este asunto-, en que se habría procedido a la realización de obras que la Arquitecta T. en su Informe describe como “obras de ampliación de vivienda mediante la instalación de cubierta en patio interior”; ello en la vivienda, que sería propiedad de la Dña. Diana Gil Robayna. En primer lugar decir que **estas obras son ilegales**, por haberse ejecutado sin título habilitante, -tampoco se formuló presentación de comunicación previa respecto de la misma, circunstancia reconocida por la expedientada, quien además asume ni siquiera contar con el permiso de la Comunidad de Propietarios-; y de otra parte, al respecto de las mismas se pronuncia el Informe de la Arquitecta T. estableciendo que: “Las actuaciones descritas anteriormente están sometidas a la presentación de licencia y son incompatibles con el ordenamiento urbanístico y la ordenación urbanística”. En consecuencia también **son ilegalizables**.

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 330.1.c), dispone que: “1.- Están sujetos a previa licencia urbanística municipal las actuaciones que a continuación se relacionan:

(...) c) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo y subsuelo.

Ya hemos dicho, respecto de estas obras que no se solicitó ni licencia urbanística ni se formuló comunicación previa que pudiera amparar su ejecución, lo que debería haber acaecido de modo previo al inicio de las obras, por lo que nos encontramos ante unas **obras ilegales**.

SEGUNDA.- 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”. Consta así mismo en este procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado Informe Técnico relativo a la contravención urbanística de las obras que se habrían llevado a cabo por los expedientados. En este Informe, la Arquitecta T., Sra. Franquis Suárez, establecía que: “El cierre de la cubierta, no está permitido desde la normativa urbanística de aplicación, resultando por tanto **ilegalizable**”.

Llegado este punto, teniendo en cuenta la documentación que obra en el expediente, podría establecerse indubitadamente que las obras se ejecutaron aproximadamente hace, como poco, 8 años. Me explico. Ya en el momento de formularse la denuncia, en fecha 13 de diciembre de 2022, se reconocía por el denunciante que la obra de techado contaba con una antigüedad de “cuatro o cinco años”.

Providenciada al efecto con relación a la antigüedad de las obras, ya hemos visto en el Antecedente II que la Policía Local en su más reciente Informe data la fecha de realización de las obras en el año 2015:

“Que se ha podido averiguar que el techado mediante maderas del patio interior data aprox. del año 2.015”.

Aún siendo consciente de la inversión de la carga probatoria que se establece para este tipo de expedientes, en todo caso, este instructor ha de proponer una resolución que resulte ajustada a Derecho, y es precisamente por ello, desde el convencimiento absoluto de que proponer otra cosa distinta al archivo del expediente sería contrario al ordenamiento jurídico, por lo que propondré la terminación del procedimiento 38/2022/DU y el archivo de las actuaciones obrantes en el mismo. Y establezco lo anterior, porque del informe policial se establece



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

expresamente que las obras descritas se llevaron a cabo aprox. en el año 2015, por lo que, a tenor de lo establecido en el art. 361.1b) de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, **la Administración directamente ya no debió de incoar este procedimiento** de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Constituye el objeto de las potestades de restablecimiento de la legalidad urbanística, según establece el art. 351.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

- a) **El restablecimiento de la legalidad infringida.**
- b) La revisión y suspensión de los títulos habilitantes que resultaran contrarios a derecho.
- c) La imposición de sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas.
- d) La reparación de los daños y perjuicios”.

Establece el art. 39.3 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, que:

“El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística es el procedimiento declarativo y contradictorio que tiene por objeto verificar la realidad, adecuación a la legalidad y carácter legalizable, en su caso, de una determinada actuación urbanística, identificar a sus responsables y resolver, en su caso, sobre su restablecimiento”.

La Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su art. 361 integrado en el capítulo II relativo al restablecimiento de la legalidad urbanística bajo el título, “plazos para su ejercicio”, establece expresamente que:

“1.-La Administración podrá incoar procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística:

b) En el plazo de **cuatro años desde su completa terminación**, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones sujetas a licencia u otro título habilitante equivalente”.

El Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias en su artículo 46 establece en sus apartados 3 y 4 lo siguiente:

“3. La acreditación del estado de las obras y de su completa terminación podrá realizarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho y será valorada por la administración conforme a las reglas generales de valoración de la prueba.

4. La carga de la prueba de la completa terminación corresponde a quien alegue la limitación temporal para el ejercicio de las potestades de restablecimiento o sancionadora”.

El art. 89.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas determina que, “el órgano instructor resolverá la finalización del procedimiento, con archivo de las actuaciones, sin que sea necesaria la formulación de la propuesta de resolución, cuando en la instrucción procedimiento se ponga de manifiesto que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

“e) Cuando se concluyera, en cualquier momento, que **ha prescrito la infracción**”.

Es cierto que éste no es un procedimiento sancionador stricto sensu, pero la norma le resulta aplicable en cualquier caso, dada cuenta de que estamos ante una norma “no favorable”, que imposibilita, ya desde su inicio, la incoación del procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Por último, recordar por ser de aplicación que el mencionado art. 361.4 de la LSENPC establece que: “Una vez transcurrido cualquiera de los plazos señalados en los apartados



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

anteriores, las construcciones, edificaciones e instalaciones ilegales afectadas quedarán en la situación de fuera de ordenación, (...)"

Conclusión: Procede, de acuerdo con lo establecido en el art. 89.1. e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, LPACAP, declarar la terminación del procedimiento con referencia DU/72/2018, con archivo de las actuaciones practicadas en el mismo, al haber transcurrido el plazo de cuatro años del que disponía la Administración para ejercitar las facultades de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, (art. 361. 1. b) de la LSENPC).

TERCERA.- Establecido que este procedimiento escapa del restablecimiento del orden jurídico perturbado, al haber transcurrido los plazos que permiten a este Ayuntamiento actuar contra la obra que se ha llevado a cabo, procede señalar que nos encontramos ante una cuestión civil. Resulta de aplicación a las relaciones de convivencia y vecindad en edificios, lo establecido en la Ley 49/1960 de 21 de julio de Propiedad Horizontal, cuyo art. en el art. 9. 1 dispone:

1. Son obligaciones de cada propietario:

- a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.
- b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.(...)"

Y he transcrito lo anterior, para recordar primero la obligación de respetar las zonas comunes, pero también para señalar que si bien es cierto que la expedientada con el cerramiento de ese patio común, no ha actuado correctamente, tampoco lo hizo la Comunidad de propietarios que debiere haberle hecho desistir de la ejecución de la obra, pero llegado este punto resulta necesario señalar que la presencia de insectos, ratas y suciedad en ese techo no puede ser en modo alguno imputable a la Sra. Gil Robayna, sino a los otros vecinos de pisos superiores, tal y como la Policía Local recogía en su diligencia de inspección ocular: "Que posteriormente **por parte de otros vecinos** de la parte alta del mismo bloque, los cuales hasta el momento no se han podido identificar, se han ido vertiendo diferentes tipos de basuras, principalmente colillas de cigarrillos, tal y como puede apreciarse en la reseña fotográfica adjunta".

En definitiva, transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de restablecimiento del orden jurídico perturbado por parte de esta Administración Local, la cuestión deberá dirimirse en el ámbito del Derecho Civil.

CUARTA.- Respecto de la competencia para adoptar el Acuerdo finalizador de este expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado, recordar que el Decreto 3322/2023, de 23 de junio, que fue objeto de publicación en el BOP núm. 79, de 30 de junio, de la provincia de Las Palmas, en su apartado 3.7, delega en la Junta de Gobierno Local, la adopción de los acuerdos que pongan fin a los procedimientos incoados en el ejercicio de las potestades municipales de disciplina urbanística y restablecimiento del orden jurídico vulnerado, así como en los procedimientos sancionadores en la materia, conforme a la legislación de ordenación territorial, medioambiente, sectorial o urbanística que resulte de aplicación y que no sean competencia del Pleno de la Corporación.

En virtud de todo lo anterior, para su consideración por el órgano competente, esto es, la Junta de Gobierno Local, según lo establecido el Decreto de la Alcaldía nº 3322/2023, de 23 de junio, formulo la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

***Primero.-** Declarar, de acuerdo con lo establecido en el art. 89.1. e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, LPACAP, la terminación del procedimiento con referencia DU/38/2022, con archivo de las actuaciones practicadas en el mismo, al haber transcurrido el plazo de cuatro años del que disponía la Administración para ejercitar las facultades de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, (art. 361. 1. b) de la LSENPC).*

***Segundo.-** Esta Propuesta de Resolución deberá notificarse a los interesados indicándoles la puesta de manifiesto del procedimiento. A la notificación se acompañará relación de documentos obrantes en el procedimiento a fin de que durante este trámite de AUDIENCIA los interesados puedan obtener copias de los que estimen convenientes, concediéndoseles un plazo de **DIEZ DÍAS** para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes.*

***Tercero.-** Cumplimentado el trámite anterior, la Propuesta de Resolución, se cursará inmediatamente a la Junta de Gobierno Local, para su Resolución, junto con los documentos, alegaciones e informaciones que obren en el mismo.*

Este es mi Informe que someto a otros mejor fundados en Derecho, que firmo en Pájara en la fecha de la firma digital. El Instructor.- Ignacio Adolfo Medina Manrique."

Advertido error formal en la propuesta de resolución, que contempla un trámite audiencia, cuando en sentido estricto no es contenido de la futura resolución que en su acaso se adopte, sino de un trámite a seguir, corriéndose al efecto.

Hecha la apreciación y 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, de acuerdo con lo establecido en el art. 89.1. e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, LPACAP, la terminación del procedimiento con referencia DU/38/2022, con archivo de las actuaciones practicadas en el mismo, al haber transcurrido el plazo de cuatro años del que disponía la Administración para ejercitar las facultades de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, (art. 361. 1. b) de la LSENPC).

SEGUNDO.- Notificar la presente resolución a los interesados con expresión de los recursos procedentes.

7.2.- RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA POR OBRAS DE CAMBIO DE USO DE GARAJE A VIVIENDA INCOADO EN CONTRA DE DOÑA ELINA C. SOLARES ARCE Y OTROS. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (20/2023 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 A. Medina Manrique, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, en el marco del expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado incoado mediante la Resolución de la concejalía Delegada de Urbanismo y Planeamiento, nº 1253/2024 de 11 de marzo, vistas las actuaciones y documentos que obran y constan en este procedimiento



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

con referencia 20/DU/2023, como instructor del procedimiento, y para su constancia en el mismo, emito el siguiente,

INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

I.- ANTECEDENTES.-

I.- Por la Policía Local se emiten Informes con fecha 18 de diciembre de 2017, 1 de junio de 2018 y 25 de octubre de 2023, mediante los que se ponía de manifiesto, previa denuncia de la **Comunidad de Propietarios "64 Viviendas"** y de D. Fernando Javier Fernández González, la existencia de actuaciones consistentes en obras de construcción que posibilitan el cambio de uso a vivienda del garaje nº 11 vinculado a la vivienda radicada en la c/ Pérez Galdós nº 21 2º A de Morro Jable, en este Término Municipal, y que no contarían para su ejecución título habilitante, de las que se presumía responsable a Dña. **Elina Solares Arce**, en su condición de propietaria, Dña. **Tania Palacio Solares**, en su calidad de promotora, y D. **Alejandro Lorenzo Méndez**, en su condición de constructor (Expediente referencia 20/2023 D.U.).

En la comparecencia ante la Policía Local, se exponía por la Presidenta de la Comunidad de Vecinos 66 viviendas, lo siguiente:

"(Que desde hace dos años aproximadamente desde que ostento el cargo de Presidenta de la comunidad, estoy enterada de que la vecina, Dña. Elina Solares Arce, propietaria en la comunidad de la vivienda sita en la calle Pérez Galdós nº 21, 2ºA, utiliza su plaza de garaje como vivienda, la cual en la actualidad está siendo alquilada.

Que al tratarse de un garaje, como uso del mismo sólo debería ser para estacionar el vehículo, la comunidad y propietarios están preocupados por la salida de las aguas residuales las cuales se cree que están afectando a los cimientos del edificio. Por otro lado hay propietarios que tienen la certeza que están cocinando con bombonas de gas, con el riesgo que ello supone".

II.- En fecha 3 de noviembre de 2023, se emite Informe desde la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras de este mediante el que se constata que la actuación descrita no dispone de título administrativo habilitante:

"SEGUNDO.- Comprobadas las bases de datos obrantes en esta Unidad Administrativa, donde se relacionan los expedientes tramitados a instancia de terceros en orden a la obtención de Licencias Urbanísticas y/o se hayan promovido por éstos el régimen de intervención administrativa de "Comunicación Previa" para actuaciones urbanísticas, no consta ninguno tramitado por Dña. Elina Carmen Solares Arce ni que pueda presumirse que se refiera a la habilitación de las actuaciones denunciadas".

III.- En fecha 25 de octubre de 2023, se emite Informe por la Policía Local en el que se recoge lo siguiente:

"Que el uso del garaje continúa siendo el de vivienda, el mismo pertenece a la vivienda 2-A del número 21 de la calle Pérez Galdós de la localidad de Morro Jable, término municipal de Pájara, cuya propietaria es Dña. Elina Carmen Solares Arce, (...)"

IV.- Por el Arquitecto Municipal, Sr. Fernández Muñoz, en fecha 5 de febrero de 2024, se emite Informe al respecto de las actuaciones realizadas, la necesidad de título administrativo habilitante y sobre la compatibilidad de los actos realizados con el planeamiento urbanístico, todo ello con el objeto de determinar si concurren circunstancias que justifiquen la iniciación o no del procedimiento de restablecimiento del orden jurídico supuestamente perturbado por Dña. Elina Solares Arce. Las conclusiones que en su Informe recoge el Arquitecto Municipal son literalmente las siguientes:

"Conclusiones

1.- En conclusión con lo expuesto, se detecta la ejecución de obras de cerramiento para compartimentar un recinto en una plaza de garaje y el uso de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

éste recinto como vivienda, sin reunir las condiciones necesarias para dicho uso, de acuerdo con el Decreto 117/2006, siendo un uso incompatible con el uso de garaje incumpléndose las condiciones del DB-SI del Código técnico de la Edificación, y sin contar con título habilitante.

2.- Según lo indicado, procede iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística previsto en la Ley 4/2017 del suelo y espacios naturales de Canarias, al haberse ejecutado, por parte de Dña Elina Carmen Solares Arce, obras de cerramiento de plaza de garaje y utilización de las mismas con uso de vivienda, sin reunir las condiciones adecuadas y sin los títulos habilitantes, contraviniendo la vigente Ley 4/2017 del suelo y espacios naturales de Canarias, siendo una infracción grave, de acuerdo con el Art. 372 de la Ley, al considerarse obra mayor por incumplimiento de las condiciones de habitabilidad de vivienda.

3.- Asimismo, en caso de que jurídicamente se estime pertinente, se deberá iniciar el procedimiento sancionador que corresponda.

4.- Se considera que las obras de compartimentación del garaje podrían ser legalizables en cumplimiento con la normativa del PGO en vigor, siempre y cuando se elimine el uso de vivienda y destinen a uso de almacenaje y se presente documento técnico suscrito por técnico, en el que se acredite el cumplimiento de la normativa técnica y urbanística de aplicación y se justifique que realizando de dichas obras se siguen manteniendo las condiciones mínimas de seguridad del garaje comunitario. Deberán aportarse los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones a legalizar sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación”.

V.- Mediante Resolución de la Concejalía Delegada de Urbanismo y Planeamiento núm. 1253/2024, de 11 de marzo, se incoaba expediente para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, por la realización de los hechos consistentes en obras de construcción que posibilitan el cambio de uso a vivienda del garaje nº 11 vinculado a la vivienda radicada en la c/ Pérez Galdós nº 21 2º A de Morro Jable, en este Término Municipal, de los que se presume responsables a Dña. Elina Solares Arce, en su condición de propietaria, Dña. Tania Palacio Solares, en su calidad de promotora, y D. Alejandro Lorenzo Méndez, en su condición de constructor.

VI.- Con registros de salida números 2719/2024, 2720/2024 y 2722/2024, todos de fecha 11 de marzo, se dirigían notificaciones a las personas que fueron identificadas en el apartado anterior. Asimismo mediante Oficio se daba cuenta de la incoación del expediente a los denunciantes, la Comunidad de Propietarios 66 viviendas y al Sr. Fernández González.

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.

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

PREVIA.- Una vez analizados los hechos que aparecen recogidos en este expediente administrativo a través de los distintos documentos que se han relacionado sucintamente en los antecedentes anteriores, los mismos podrían resumirse en que se ha procedido a la habilitación

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC72158848B2CD062FE2E87CC
E8E47F7BAD3F0A98147515439FFAFA02FC180C0

FECHA DE FIRMA:
04/07/2024
04/07/2024

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL

NOMBRE:
JUAN JÚNICA
ALEXIS ALONSO RODRIGUEZ

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - Código Seguro de Verificación: 356282189AA1D3C6145848AA1B2DDDB0



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

de un garaje para ser destinado a uso habitacional, esto es, se ha intentado convertir un garaje en una vivienda; al respecto, se pronuncia el Arquitecto Municipal, que describe los hechos objeto de análisis en este expediente como sigue:

“El recinto cerrado en esta plaza de garaje se ubica en una zona de aparcamiento, en donde existen múltiples instalaciones comunitarias, y se desarrolla el uso de garaje, que no es compatible con el uso residencial de vivienda.

PRIMERA.- 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”. Consta así mismo en este procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado Informe Técnico relativo a la contravención urbanística de las obras que se habrían llevado a cabo.

Como se ha visto el expediente cuenta ya con Informe Técnico relativo a la contravención urbanística de las obras, y a la imposibilidad de legalización de las mismas, dicho documento redactado por el Arquitecto Municipal, Sr. Fernández Muñoz, en fecha 5 de febrero de 2024, ya exponía que “el recinto cerrado en esta plaza de garaje se ubica en una zona de aparcamiento, en donde existen múltiples instalaciones comunitarias, y se desarrolla el uso de garaje, que no es compatible con el uso residencial de vivienda”. Y continuaba el Arquitecto su Informe en los siguientes términos que transcribiré literalmente:

“Aunque no se ha tenido acceso al interior, **este recinto no puede reunir las condiciones necesarias para el uso de vivienda**, al carecer de iluminación y ventilación necesaria, y la debida compartimentación respecto del uso de garaje, atravesando el recinto instalaciones del edificio sin la debida compartimentación y registro, **incumpliendo las medidas de seguridad contra incendios que establece el DB-SI del Código técnico de la edificación**, por lo que **no cumple con las condiciones de habitabilidad** que exige el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad. **Por tanto, no puede desarrollarse el uso de vivienda y no es posible considerar que haya podido consolidarse este uso incumplándose las condiciones imprescindibles para ser habitable**”.

Así pues, de acuerdo con lo establecido por el Arquitecto, la actuación que se ha llevado a cabo es **ilegal e ilegalizable**, y no lo es sólo la construcción, sino también el uso que se le ha otorgado, cual es el de residencial, pues no cumpliendo con las condiciones mínimas de habitabilidad, no resulta posible entender que el tiempo transcurrido desde su construcción pueda haber consolidado el uso residencial en este garaje.

Lo anterior resulta de una importancia extrema dada cuenta de que pudiera pensarse que transcurridos más de cuatro años se hubiere consolidado el uso. Sin embargo tal y como recuerda el Arquitecto, por mor de lo dispuesto en el Art. 361 de la Ley 4/2017 establece que: “la Administración podrá proceder a la ejecución de las órdenes de restablecimiento de la legalidad urbanística adoptadas:

- En cualquier momento, en el caso de usos en ejecución no consolidados.
- En el plazo de cuatro años desde su completa terminación, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones sujetas a licencia u otro título habilitante equivalente

...

A los efectos de los dos apartados anteriores, se entiende producida la completa terminación de las construcciones, edificaciones e instalaciones a partir del momento en que estén dispuestas para servir al fin o uso previstos sin necesidad de ninguna actuación material posterior, salvo obras de ornato y embellecimiento (...).”

A lo que se añade por el Técnico que en el presente caso, según se ha indicado, no se puede decir que las obras realizadas estén dispuestas para servir al uso de vivienda, por lo que no puede considerarse consolidado, siendo en consecuencia posible proceder al restablecimiento de la legalidad.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5EDA504540EAC721588482CD062FE2E87CC
E8E47F7BAD3F0A98147515439FAFFA02FC180C0

FECHA DE FIRMA:
04/07/2024
04/07/2024

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL

NOMBRE:
JUAN JÚNICAL
ALEXIS ALONSO RODRIGUEZ

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282189AA1D3C6145848AA1B2DDDB0



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Establecía el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número de Las Palmas de Gran Canaria en el Procedimiento ordinario 124/2020, Sentencia de 29 de junio de 2021, en su Fundamento Jurídico Segundo lo siguiente:

"Es por ello que entiendo no cabe desvincular la ilegalidad de la obra del uso evidente para el que son ejecutadas, y es justo dicho uso lo que determina, no solo su carácter ilegal, sino también ilegalizable, por lo que entiendo que no puede hacerse la desvinculación que la parte actora plantea, de tal manera que resulta procedente y proporcionada la orden de demolición acordada en relación con las mismas".

Abundando más, al respecto concreto de lo anterior, el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, (Sala de lo Contencioso) sec. 2ª, S. 09/11/2023, nº 370/2023, rec. 213/2021, establecía: "La sentencia impugnada llega a una conclusión que consideramos adecuada y conforme a derecho, que es que **no cabe desvincular la ilegalidad de la obra del uso para el que es ejecutada, resultando que precisamente este último determina su carácter ilegal e ilegalizable**".

Que las construcciones no dispongan de licencia las convierten en **ilegales**, y el hecho de que nunca puedan llegar a disponer de la misma, las convierte en **ilegalizables**.

Establece el artículo 39.2 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, que "la orden de restablecimiento de la legalidad administrativa es la resolución que declara la contravención de con la legalidad urbanística de una actuación, concreta la obligación legal de restablecimiento, identifica las personas responsables y ordena la restitución a través de medidas concretas de restablecimiento por o a costa de las personas legalmente obligadas a ello".

Llegado este punto, podría concluirse, de acuerdo con lo establecido por el Arquitecto, que no puede entenderse en ningún caso la conversión de un garaje en vivienda como una construcción completamente terminada, y que resulta mucho menos posible la consolidación de un uso residencial, -o habitacional-, en un garaje que no cumple los requisitos mínimos que se establecen por la normativa vigente en cuanto a condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad para ese uso habitacional.

No resulta en absoluto baladí esta cuestión relativa a la falta de seguridad por no cumplirse las condiciones mínimas, pues fue ello justamente lo que llevó a los vecinos a denunciar los hechos hace ya algunos años, haciendo referencia a "la salida de las aguas residuales las cuales se cree que están afectando a los cimientos del edificio, por otro lado hay propietarios que tienen la certeza de que están cocinando con bombonas de gas, con el riesgo que ello supone".

Pues bien, dada cuenta de que este Ayuntamiento puede y debe ejercitar la facultad de restablecimiento del orden jurídico vulnerado, practicada la notificación de la Resolución mediante la que se decreta la incoación de este procedimiento, informadas técnicamente como ilegalizables las actuaciones llevadas a cabo, puedo dar por cumplimentados los trámites necesarios a los efectos del artículo 354.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, LSENPC, 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 a adoptar, -y sin perjuicio de lo que se expondrá al final de este apartado-, sólo puede proponerse 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, cuál es **la demolición** de las obras llevadas a cabo, "al objeto de devolver el garaje a su estado original, impidiéndose así el uso de garaje como vivienda", tal y como proponía el Arquitecto Municipal.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 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”.

Asimismo y de acuerdo con lo establecido en el art. 358 d) de la LSENPC, se deberá **ordenar con carácter inmediato el cese definitivo del uso de vivienda** que se está dando al garaje que nos ocupa.

SEGUNDA.- 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”. En el caso que es objeto de estudio en este expediente, en el Informe policial obrante en el mismo de fecha **25 de octubre de 2023**, se recoge que “el uso del garaje continúa siendo el de vivienda, el mismo pertenece a la vivienda 2-A del número 21 de la calle Pérez Galdós (...)”. Siendo así, que el uso **no está permitido**, su utilización es una actividad continuada constitutiva de **infracción permanente** que **no** prescribe, siendo la fecha inicial del cómputo la de la finalización de la actividad o la del último acto en que la infracción se consume. Esto es, el plazo **no** empieza a computarse mientras la actividad se esté ejerciendo, sino que se inicia el día que se deje de ejercer la actividad, y ello, incluso, cuando la acción de restablecimiento de la legalidad en relación con las obras hubiese prescrito, tal y como manifestó el TS en la [Sentencia de 15 de septiembre de 1989](#), de tal modo que el uso de los edificios, si es ilegal, puede ser prohibido en tanto en cuanto se esté realizando, como puede deducirse de una reiterada doctrina jurisprudencial, caso de las Sentencias del TS de [3 de abril de 2000](#), [10 de diciembre de 1987](#), [10 de octubre de 1988](#), [15 de septiembre de 1989](#), [29 de septiembre de 1989](#), [23 de enero de 1991](#), [22 de enero de 1992](#), [21 de septiembre de 1998](#) y [5 de febrero de 1998](#).

El art. 372.3. b) de la Ley 13/2017, de 13 de julio del Suelo y de los espacios Naturales Protegidos de canarias califica como infracción grave “la implantación y el desarrollo de usos no amparados por los títulos o requisitos de intervención administrativa habilitantes que correspondan e incompatibles con la ordenación aplicable”.

El art. 373 b) de la Ley 13/2017, LSENPC, establece para las infracciones de carácter grave sanciones que van desde los 6.000 a los 150.000 euros.

El art. 407 de la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios naturales de Canarias, establece un plazo de dos años para la prescripción de las faltas graves, por lo que no



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

concurriría prescripción de la infracción, al no haber transcurrido dos años desde la fecha del último Informe Policial (25/10/2023).

TERCERA.- Respecto de la competencia para adoptar el Acuerdo finalizador de este expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado, recordar que el Decreto 3322/2023, de 23 de junio, que fue objeto de publicación en el BOP núm. 79, de 30 de junio, de la provincia de Las Palmas, en su apartado 3.7, delega en la Junta de Gobierno Local, la adopción de los acuerdos que pongan fin a los procedimientos incoados en el ejercicio de las potestades municipales de disciplina urbanística y restablecimiento del orden jurídico vulnerado, así como en los procedimientos sancionadores en la materia, conforme a la legislación de ordenación territorial, medioambiente, sectorial o urbanística que resulte de aplicación y que no sean competencia del Pleno de la Corporación.

CONCLUSIÓN: Por Doña. Elina Carmen Solares Arce en el nº 21 de la calle Pérez Galdós de Morro Jable, se han realizado obras de edificación, ilegales e ilegalizables, consistentes en la conversión de un garaje ubicado en planta sótano en un habitáculo destinado a uso residencial, por lo que únicamente cabe dictar Orden Incondicionada de Restablecimiento de la legalidad urbanística, que deberá materializarse a través de la demolición de las mismas. El plazo que deberá otorgarse para el restablecimiento de la legalidad no podrá, en principio, ser superior a los dos meses, salvo prórroga.

Además de lo anterior, y con fundamento en las consideraciones y fundamentos recogidos en este Informe, se deberá ordenar el cese inmediato del uso de vivienda que se está implementando en el garaje que es objeto de estudio en este expediente.

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 como ilegales e ilegalizables, el uso de vivienda que se está implementando, y las obras promovidas sin licencia en su propiedad por Dña. Elina Carmen Solares Arce, en el nº 21 de la calle Pérez Galdós de Morro Jable, consistentes en la conversión de un garaje ubicado en planta sótano en un habitáculo destinado a uso residencial.

Segundo.- Ordenar incondicionadamente a la titular de la vivienda el restablecimiento del orden jurídico vulnerado, que deberá materializarse mediante la **demolición voluntaria**, en un plazo máximo de dos meses, de las obras a las que sea alude en párrafo anterior, restableciéndose el garaje a su configuración anterior. En dicho se deberá presentar **proyecto de demolición** redactado por técnico competente y oportunamente visado.

Tercero.- Ordenar asimismo el cese inmediato del uso residencial, que no está permitido y que se está dando al garaje, por ser dicho uso ilegal y no legalizable.

Cuarto.- Realizar advertencia a la propietaria del inmueble de que el incumplimiento voluntario de la presente orden de restauración del orden jurídico vulnerado dará 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.

Quinto.- Apercibir a Dña. Elina Carmen Solares Arce de que, sin perjuicio de lo que resulte del presente expediente de restauración del orden jurídico vulnerado, se deberá proceder a la incoación de expediente administrativo sancionador. En este sentido, poner en conocimiento de la mercantil expedientada de las reducciones previstas en el artículo 400 de la Ley del Suelo y Espacios Protegidos de Canarias, que podrían incluso posibilitar que la multa a imponer se concretara únicamente en un 10% de la sanción aplicable, cuando se restableciera el orden jurídico vulnerado con anterioridad al inicio del procedimiento sancionador.

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5E5DA504540AC7215884882CD062FE2E87CC
E8E47F7BAD3F0A98147515439FFAFA02FC180C0

FECHA DE FIRMA:
04/07/2024
04/07/2024

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: 356282189AA1D3C6145848AA1B2DDDB0



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

***Sexto.**- Notificar la presente Propuesta de Resolución, a los expedientados, confiriéndoles el Trámite de Audiencia 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 el expediente y otorgando un plazo de audiencia de diez días para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que se estimen pertinentes."*

Advertido error formal en la propuesta de resolución, que contempla un trámite audiencia, cuando en sentido estricto no es contenido de la futura resolución que en su acaso se adopte, sino de un trámite a seguir, corrigiéndose al efecto.

Hecha la apreciación y 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, el uso de vivienda que se está implementando, y las obras promovidas sin licencia en su propiedad por Dña. Elina Carmen Solares Arce, en el nº 21 de la calle Pérez Galdós de Morro Jable, consistentes en la conversión de un garaje ubicado en planta sótano en un habitáculo destinado a uso residencial.

SEGUNDO.- Ordenar incondicionadamente a la titular de la vivienda el restablecimiento del orden jurídico vulnerado, que deberá materializarse mediante la **demolición voluntaria**, en un plazo máximo de dos meses, de las obras a las que sea alude en párrafo anterior, restableciéndose el garaje a su configuración anterior. En dicho se deberá presentar **proyecto de demolición** redactado por técnico competente y oportunamente visado.

TERCERO.- Ordenar asimismo el cese inmediato del uso residencial, que no está permitido y que se está dando al garaje, por ser dicho uso ilegal y no legalizable.

CUARTO.- Realizar advertencia a la propietaria del inmueble de que el incumplimiento voluntario de la presente orden de restauración del orden jurídico vulnerado dará 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.

QUINTO.- Apercibir a Dña. Elina Carmen Solares Arce de que, sin perjuicio de lo que resulte del presente expediente de restauración del orden jurídico vulnerado, se deberá proceder a la incoación de expediente administrativo sancionador. En este sentido, poner en conocimiento de la mercantil expedientada de las reducciones previstas en el artículo 400 de la Ley del Suelo y Espacios Protegidos de Canarias, que podrían incluso posibilitar que la multa a imponer se concretara únicamente en un 10% de la sanción aplicable, cuando se restableciera el orden jurídico vulnerado con anterioridad al inicio del procedimiento sancionador.

SEXTO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados, con expresión de los recursos que procedan.

TERCERO.- ACUERDOS DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTES.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.

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

NOMBRE:
JUAN JÚNCAL
ALEXIS ALONSO RODRIGUEZ

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL

FECHA DE FIRMA:
04/07/2024
04/07/2024

HASH DEL CERTIFICADO:
389D5E5DA504540EAC7215884882CD062FF2E87CC
E8E47F7BAD3FOA98147515439FFAFA02FC180C0

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282189AA1D3C6145848AA1B2DDDB0