



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 29 DE JULIO DE 2024

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Alejandro Jesús Jorge Moreno

CONCEJALES

Alexis Alonso Rodríguez

Kathaisa Rodríguez Pérez

Raimundo Dacosta Calviño

José Manuel Díaz Rodríguez

Lucía Darriba Folgueira

CONCEJALES AUSENTES

Raquel Acosta Santana

SECRETARIO

Juan Manuel Juncal Garrido

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las ocho horas y treinta minutos del día veintinueve de julio de dos mil veinticuatro, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Alcalde, don Alejandro Jesús Jorge Moreno, 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 3386/2024, de 25 de julio.

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

Abierta la sesión por la Presidencia, seguidamente se 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 15 de julio 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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

de los miembros presentes, todo ello conforme al artículo 91.1 del Reglamento de Organización.

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 INSTALACIÓN DE RED DE BT TRAMITADA A INSTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD MERCANTIL "MONTE MARINA PLAYA SA". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (GD 4741/2023 - 47/99 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:

REFERENCIA: 6/2024 LUM

ASUNTO: Informe jurídico relativo a la solicitud de licencia para obras de red de BT para modificación del suministro eléctrico en Calle Volcán de Vayuyo nº 8, Esquinzo, Término Municipal de Pájara con referencia Catastral 9059402ES7195N0001RS.

SOLICITANTE: MONTE MARINA PLAYA S.A.

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.*
- *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.*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- *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.*
- *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).*
- *Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.*

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias en relación con el expediente iniciado por la entidad MONTE MARINA PLAYA S.A. cuyo objeto es la solicitud de licencia urbanística para obras de red de BT para la modificación de suministro eléctrico en Calle Volcán de Vayuyo nº 8, Esquinzo, Término Municipal de Pájara con referencia Catastral 9059402ES7195N0001RS.

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 adecúa a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación.

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

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

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

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

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

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

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

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

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

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

CUARTA.- *Obra en el expediente informe técnico FAVORABLE al otorgamiento de la licencia emitido el 28 de agosto de 2023 suscrito por el técnico municipal (Sra. Suárez Franquis) en el que se concluye lo siguiente:*

"Conclusión:

*1.- En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica, se informa **FAVORABLE** la solicitud de licencia **CONDICIONADO**:*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- *Aportación 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.*

Se deberá solicitar a Gestión Patrimonial la verificación de la titularidad de los terrenos afectados.

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 30 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.*

Para ello se podrá establecer, si corresponde, una fianza de 3.163.86 euros a razón de 26,25 €/m³ x 216 m. x 0,62 m x 0,90 m en base al Generador de Precios. España y según las características del camino afectado.

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

5.- *La entidad promotora, se hace responsable de cumplir con la normativa vigente referente a Seguridad y Salud y así mismo de su cumplimiento por parte de la entidad contratista. Entre otras, se deberá cumplir con lo establecido en el Capítulo IV del Título IV de la Ordenanza General Reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local.*

6.- *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.- *Respecto a la última cuestión apuntada por la técnico acerca de la aportación 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.*

Consta en el expediente informe de la Técnico de Gestión Patrimonial (Sra. Del Barrio Osa) de fecha 21 de Junio de 2.024 en el que se concluye lo siguiente:

“Visto el informe técnico emitido por la Arquitecta Técnica (Sra. Suárez Franquis) de fecha 28 de agosto de 2023, en cuyas conclusiones consta “Se deberá solicitar a Gestión Patrimonial la verificación de la titularidad de los terrenos afectados”

De acuerdo con el plano incorporado en el proyecto que consta en el expediente, la nueva canalización discurre por el tramo que se muestra en la siguiente imagen, en color rojo y que afecta a las calles Volcán del Vayuyo y Jacomar.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Examinado el Libro de Inventario de Bienes, Derechos y Acciones del Ayuntamiento de Pájara, pendiente de su revisión anual por parte de la actual Corporación, se comprueba que figuran inscritas:

- *La calle Volcán Vayuyo, figura inscrita con el número de ficha 348, como vía urbana uso público para la circulación de vehículos y personas, con una longitud de 285 m y una superficie de 3.428,02 m².*
- *La calle Jacomar, figura inscrita con el número de ficha 349, como vía urbana uso público para la circulación de vehículos y personas, con una longitud de 251 m y una superficie de 2.634,32 m². “*

Por tanto la cuestión planteada por el técnico municipal con respecto a la titularidad y disposición del suelo, consta resuelta en el informe de la Técnico de Gestión Patrimonial de fecha 21 de Junio de 2.024.

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

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

OCTAVA.- *La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento 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.*

CONCLUSIÓN: *Considerando lo dispuesto en el informe técnico obrante en el presente expediente se informa FAVORABLEMENTE la concesión de licencia urbanística para las obras de*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

red de BT para modificaciones del suministro eléctrico en la Calle Volcán de Vayuyo, nº 8, Esquinzo, Término Municipal de Pájara, con referencia catastral 9059402ES7195N0001RS.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

A la vista del contenido de los informes técnico y jurídico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 342. 3) y 4) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y en los artículos 16, 17 y 18 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre procede,

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística a la entidad MONTE MARINA PLAYA S.A. para las obras de red de BT para modificaciones del suministro eléctrico en la Calle Volcán de Vayuyo, nº 8, Esquinzo, Término Municipal de Pájara, con referencia catastral 9059402ES7195N0001RS.

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

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

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

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

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

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

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

CUARTO.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por el arquitecto director de la obra y cuanta documentación sea preceptiva.

QUINTO.- Notificar la presente resolución a los interesados con expresión de los recursos que procedan.

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

Calle Ntra. Sra. de Regla, 3 | Pájara - C.P.:35628 | Telf. 928161704/05/06 | Mail: info@pajara.es



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 licencia urbanística a la entidad MONTE MARINA PLAYA S.A. para las obras de red de BT para modificaciones del suministro eléctrico en la Calle Volcán de Vayuyo, nº 8, Esquinzo, Término Municipal de Pájara, con referencia catastral 9059402ES7195N0001RS.

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

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

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

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

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

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

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

CUARTO.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por el arquitecto director de la obra y cuanta documentación sea preceptiva.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

QUINTO.- Notificar la presente resolución a los interesados con expresión de los recursos que procedan.

3.2.- LICENCIA URBANISTICA DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL Y TRASTEROS TRAMITADO A INSTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD MERCANTIL "FUERTEBAGUÍA, S.L.". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (2/2024 DM)

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: FUERTEBAGUIA S.L.

ASUNTO: 2-2024 DM DEMOLICIÓN DE EDIFICACIÓN.

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 5427320ES6052N0001QB y 5427319ES6052N0001LB, en Avenida del Saladar 9, Morro Jable, Término Municipal de Pájara.

PRESUPUESTO: 20.851,20 euros.

REFERENCIA: 2/2024 DM

NORMATIVA APLICABLE:

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- *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.*
- *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).*

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- *El presente informe se emite en relación con la solicitud Licencia urbanística para Proyecto de Demolición suscrito por Arquitecto D. Mario Seoane Castillo, y visado por el COAF con fecha 01/02/2024 y nº 24/000028/5000, cuyo promotor es la entidad FUERTEBAGUIA S.L.*

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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 22 de julio de 2024 por la Técnico Municipal (Sra. Suárez Franquís) en el que se determina que procede informar favorablemente la solicitud de la licencia urbanística de Proyecto de Demolición suscrito por Arquitecto D. Mario Seoane Castillo, y visado por el COAF con fecha 01/02/2024 y nº 24/000028/5000, cuyo promotor es la entidad FUERTEBAGUIA S.L.

“Consideraciones

1. Se presenta proyecto de demolición suscrito por Arquitecto D. Mario Seoane Castillo, y visado por el COAF con fecha 01/02/2024 y nº 24/000028/5000, cuyo promotor es la entidad FUERTEBAGUIA S.L.
2. En aplicación 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, 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. **Se aporta Declaración Responsable.**

En aplicación de lo establecido en el artículo 339 de la Ley del Suelo la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

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

3. Al tratarse de obras de demolición que pueden producir molestias, se considera necesario condicionar la autorización de ejecución de las mismas al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Durante las obras de demolición deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los edificios colindantes, debiendo regarse



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

las superficies expuestas para controlar el levantamiento de polvo en suspensión. 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.

- Se obliga y autoriza, además, al vallado de seguridad, con material resistente, opaco, de 2 m. de altura, y respetando siempre un tránsito peatonal, protegido con medidas de seguridad suficientes, de acuerdo con la reglamentación en vigor.
- Los residuos deberán ser gestionados conforme indica el Plan de Gestión de Residuos de proyecto, por gestor autorizado, con trasladado a vertedero autorizado específico. En el caso de residuos de materiales de construcción, asfalto, etc. habrán de ser trasladados a vertedero de residuos sólidos inertes. En general, para la gestión y evacuación de cualquier clase de residuo relacionado, se estará a lo especificado por la normativa específica en vigor en todo momento, (RD 105/2008 y la Ley 22/2011). quedando a cargo de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Pájara el seguimiento de la correcta gestión de dichos residuos y de asegurar el cumplimiento de dicha legislación.
- Se extremará el cuidado en la manipulación de aceites lubricantes, hidráulicos, etc., evitando en todo momento la ocurrencia de vertido accidental. Si por causas fortuitas se produjese algún accidente que ocasione la liberación de aceites combustibles, o de cualquier otro residuo líquido, se procederá de inmediato a comunicarlo a empresa autorizada para que proceda a la recogida de estos vertidos y los transporte a un vertedero autorizado.
- No podrán realizarse obras ruidosas o que produzcan vibraciones, entre las 22:00 y las 08:00.

Conclusión

1. Se informa FAVORABLEMENTE el proyecto de demolición presentado, suscrito por Arquitecto D. Mario Seoane Castillo, y visado por el COAF con fecha 01/02/2024 y nº 24/000028/5000, cuyo promotor es la entidad FUERTEBAGUIA S.L., CONDICIONADO al cumplimiento de las especificaciones detalladas en el punto 3 anterior.”

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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- Conceder la entidad FUERTEBAGUÍA S.L., Licencia urbanística al Proyecto de demolición presentado, suscrito por el Arquitecto Don Mario Seoane Castillo, y Visado por el COAF con fecha de 1/02/2024 y nº 24/000028/5000, cuyo promotor es la entidad FUERTEBAGUIA S.L., condicionado al cumplimiento de lo especificado y detallado por la técnico municipal y en el presente informe en la CONSIDERACIÓN JURÍDICA CUARTA, y ello de acuerdo las determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente, 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 la entidad FUERTEBAGUÍA S.L., Licencia urbanística al Proyecto de demolición presentado, suscrito por el Arquitecto Don Mario Seoane Castillo, y Visado por el COAF con fecha de 1/02/2024 y nº 24/000028/5000, cuyo promotor es la entidad FUERTEBAGUIA S.L., condicionado al cumplimiento de lo especificado y detallado por la técnico municipal y en el presente informe en la CONSIDERACIÓN JURÍDICA CUARTA, y ello de acuerdo las determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente, 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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.

3.3.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA CONSTRUCCIÓN DE PISCINA PRIVADA TRAMITADO A INSTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD MERCANTIL "FRAMATEA, S.L.". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (GESTDOC 1891/2024 - 25/2000 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:

REFERENCIA: Gestdoc 1891/2024 LUM

ASUNTO: Informe jurídico relativo a la solicitud de licencia para la ejecución de piscina en Calle Artistas Canarios, nº 8, Es E PL 00 Pt 32, El Granillo, en el Término Municipal de Pájara, Referencia Catastral 7059502ES7175N0120ZB.

SOLICITANTE: FRAMATEA S.L.

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.
- 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.
- 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.

Calle Ntra. Sra. de Regla, 3 | Pájara - C.P.:35628 | Telf. 928161704/05/06 | Mail: info@pajara.es



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- *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. n° 82, de 22 de junio 2007.*
- *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).*
- *Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.*

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- *El presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias en relación con el expediente iniciado por la entidad FRAMATEA S.L. cuyo objeto es la solicitud de licencia urbanística la ejecución de piscina en Calle Artistas Canarios, nº 8, Es E PL 00 Pt 32, El Granillo, en el Término Municipal de Pájara, Referencia Catastral 7059502ES7175N0120ZB.*

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 adecúa a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación.

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

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

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

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

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



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.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

CUARTA.- *Obra en el expediente informe técnico FAVORABLE al otorgamiento de la licencia emitido el 22 de Junio de 2024 suscrito por el técnico municipal (Sra. Suárez Franquis) en el que se concluye lo siguiente:*

“Conclusiones

- 1. En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE la solicitud de licencia para ejecución de piscina en la vivienda ubicada en la calle Artistas Canarios, nº 8, Es E PL 00 Pt 32 de El Granillo en el Término Municipal de Pájara.*
- 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.*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

3. *Se deben restaurar los acabados de las zonas públicas que afecten la intervención, los cuales deberán ejecutarse en un plazo máximo de 30 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.*
4. *Se debe notificar a la administración la terminación de los trabajos, para su posterior supervisión.*
5. *El promotor se hace responsable de cumplir con la normativa vigente referente a Seguridad y Salud y así mismo de su cumplimiento por parte de la entidad contratista.*
6. *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 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.

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

CONCLUSIÓN: Considerando lo dispuesto en el informe técnico obrante en el presente expediente se informa FAVORABLEMENTE la concesión de licencia urbanística para la ejecución de piscina en Calle Artistas Canarios, nº 8, Es E PL 00 Pt 32, El Granillo, en el Término Municipal de Pájara, Referencia Catastral 7059502ES7175N0120ZB.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

A la vista del contenido de los informes técnico y jurídico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 342. 3) y 4) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y en los artículos 16, 17 y 18 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre procede,

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística a la entidad FRAMATEA S.L, para la ejecución de piscina en Calle Artistas Canarios, nº 8, Es E PL 00 Pt 32, El Granillo, en el Término Municipal de Pájara, Referencia Catastral 7059502ES7175N0120ZB.

SEGUNDO.- El otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

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

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

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

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

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

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

CUARTO.- *Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por el arquitecto director de la obra y cuanta documentación sea preceptiva.*

QUINTO.- *Notificar la presente resolución a los interesados con expresión de los recursos que procedan.*

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 licencia urbanística a la entidad FRAMATEA S.L, para la ejecución de piscina en Calle Artistas Canarios, nº 8, Es E PL 00 Pt 32, El Granillo, en el Término Municipal de Pájara, Referencia Catastral 7059502ES7175N0120ZB.

SEGUNDO.- El otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de la persona



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

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

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

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

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

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

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

CUARTO.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por el arquitecto director de la obra y cuanta documentación sea preceptiva.

QUINTO.- Notificar la presente resolución a los interesados con expresión de los recursos que procedan.

4.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

4.1.- PROYECTO MUNICIPAL DE "ASFALTADO DE LA CALLE ALBACORA DE LA LAJITA". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (4/2024 I)

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:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

“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 JURIDICO

SOLICITANTE: Ayuntamiento de Pájara.

ASUNTO: Informe de supervisión de proyecto de pavimentación de la Calle Albacoras en La Lajita, Término Municipal de Pájara.

REFERENCIA: GESTDOC 4/2024 I

DICTAMEN: Informe jurídico de supervisión del proyecto conforme el artículo 334.1 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Protegidos de Canarias.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 4/2017 de 13 de julio del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por tratarse de un procedimiento en trámite al tiempo de su entrada en vigor.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público,
- Planeamiento municipal de aplicación.
- Restante normativa legal de concordante aplicación.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERA.- La presente solicitud tiene por objeto la emisión de informe de supervisión sobre el Proyecto denominado “Proyecto de Pavimentación de la Calle Albacoras, La Lajita”, redactado por el Ingeniero Civil del Ayuntamiento de Pájara, Don Rayco Guerra Miranda en fecha 19 de Julio de 2.024.

SEGUNDA.- Con fecha de 22 de Julio de 2.024 el técnico Municipal (Sr. Rodríguez Hernández), emite informe en el que se concreta lo siguiente:

1) “Conclusiones:

Por parte del Ingeniero que suscribe se informa **FAVORABLEMENTE**, en relación al contenido mínimo del documento técnico redactado, proyecto denominado **“PROYECTO DE PAVIMENTACIÓN DE LA CALLE ALBACORAS, LA LAJITA”**, reflejándose que las actuaciones a ejecutar son exclusivamente el acondicionamiento y mejora de una calle del núcleo urbano de La Lajita.”

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Visto que según se desprende del informe técnico la supervisión de “Proyecto de Pavimentación de la Calle Albacoras, La Lajita, redactado y firmado por el Ingeniero Civil Municipal Rayco Guerra Miranda de fecha 19 de Julio de 2.024.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SEGUNDA.- Visto que por el Técnico Municipal y una vez realizadas las consideraciones oportunas se informa el proyecto presentado, en referencia a lo que a esta oficina técnica compete.

TERCERA.- La disponibilidad de los terrenos figurará como documento incorporado al replanteo del proyecto, trámite que se verifica nuevamente en el acto de comprobación de replanteo, todo ello en un momento posterior a la aprobación del proyecto de obras de electrificación.

El contenido del informe de supervisión previo a la aprobación del proyecto es verificar que se han tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario así como la normativa técnica que resulten de aplicación para cada tipo de proyecto, y por aplicación de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Protegidos de Canarias, que la actuación cumple con las determinaciones urbanísticas de aplicación.

CUARTA.- 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.

CONCLUSIÓN

En el presente trámite de supervisión y cumplimiento de la actuación con las determinaciones urbanísticas de aplicación se informa **FAVORABLEMENTE** la aprobación "Proyecto de Pavimentación de la Calle Albacoras, La Lajita", redactado y firmado por el Ingeniero Civil Municipal Rayco Guerra Miranda de fecha 19 de Julio de 2.024.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- Aprobar el proyecto de ejecución, denominado "Proyecto de Pavimentación de la Calle Albacoras, La Lajita", redactado y firmado por el Ingeniero Civil Municipal Rayco Guerra Miranda de fecha 19 de Julio de 2.024, promovido por el Ayuntamiento de Pájara, todo ello conforme a lo especificado en los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente.

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

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.- Aprobar el proyecto de ejecución, denominado "Proyecto de Pavimentación de la Calle Albacoras, La Lajita", redactado y firmado por el Ingeniero Civil Municipal Rayco Guerra Miranda de fecha 19 de Julio de 2.024, promovido por el Ayuntamiento de Pájara, todo ello conforme a lo especificado en los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

No se formularon.

6.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

No se formularon.

7.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.

7.1.- RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA INCOADO EN CONTRA DE DON ANTONIO DÍAZ MARTÍN. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (44/2019 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 44/DU/2019 incoado mediante Resolución nº 1934/2024, de 18 de abril, 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 la elevación de altura de muros de de terraza en la vivienda situada en la c/ Peatonal Albacoras nº 4 Puerta I-1 de La Lajita, en este Término Municipal, de los que se presume responsables a D. Antonio Díaz Martín, 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, mediante la comparecencia en sede policial, en fecha **19 de noviembre de 2019**, de D. Juan Carlos Aspillaga Atucha, al objeto de denunciar en su condición de Presidente Administrador de la **Comunidad de Propietarios “San Agustín Fase II”**, la existencia de actuaciones en curso de ejecución, consistentes en la elevación de altura de muros de de terraza en la vivienda situada en la c/ Peatonal Albacoras nº 4 Puerta I-1 de La Lajita, en este Término Municipal. Exponía el denunciante lo siguiente:

“Que en el portal número 4 de la calle Peatonal Albacoras, de la localidad de La Lajita, en el piso L-1, han levantado un pequeño muro en la terraza que da a la calle. El muro tiene aproximadamente 2,50 por 0,50. Que al levantar el muro han manchado la fachada del edificio y la calle, con lo cual ha sido modificada la estructura sin que tenga autorización de la Comunidad de Vecinos. Que se la había dado la opción de cerrar con cristaleras pero no ha querido.

PREGUNTADO, cuando se han realizado las obras manifiesta que la madrugada del sábado al domingo, es decir, del 16 al 17 de noviembre (...).”

Constan entre las actuaciones policiales practicadas, (682/DA-2019), tras la citada denuncia, diligencia de inspección ocular:

“Que personado en el portal nº 4 de la calle Peatonal Albacoras, piso L-1, de la localidad de LA Lajita (T.M. de Pájara), se observa a que se ha levantado el muro de la terraza 24



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

centímetros sobre el anterior muro y unos seis metros de largo aproximadamente. Asimismo ya se encuentra terminado y pintado con el mismo color de la fachada”.

Por último, señalar también que por medio de diligencia de práctica de gestiones se identifica como presunto autor de los hechos relacionados anteriormente a D. Antonio Díaz Martín.

II.- En fecha 30 de octubre de 2023, se emitía Informe desde la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica del que transcribiré lo siguiente:

“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 D. Antonio Díaz Martín ni que pueda presumirse que se refiera a la habilitación de las actuaciones denunciadas”.

III.- En fecha 31 de enero de 2024, se emite Informe técnico por la Arquitecta T. Sra. Suárez Franquis, del que transcribiré lo siguiente:

“Conclusiones

1. Que vista la documentación obrante en el expediente, se verifica que se han ejecutado obras consistentes en el levantado de muro de la terraza 24 centímetros sobre el anterior muro y unos 6 metros de largo aproximadamente de la vivienda situada en la calle Peatonal Albacoras, Portal 4 – Piso I-1 de La Lajita, en este Término Municipal
2. Las actuaciones descritas anteriormente están sometidas a la presentación de Comunicación previa y se han realizado sin ella.
3. El levantamiento de muros podrá ser legalizable, previa solicitud mediante licencia que justifique el cumplimiento de la normativa de aplicación e incluya el acuerdo de la comunidad de propietarios.
4. Según los informes policiales que obran en el expediente, consta como responsable D. Antonio Díaz Martín, con D.N.I.: 42668212-S, nacido el 12/11/1944 en Tuineje, con domicilio en calle Albacoras 4 I 0002, La Lajita (T.M. Pájara).”
5. 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 leve en el artículo 372 de la citada Ley 4/2017, pudiéndole corresponder otros tipos específicos de infracciones y sanciones.
6. En aplicación de la Ley 4/2017 indicada y de su artículo 361, se deberá justificar que tras su completa terminación, ha transcurrido el plazo para el restablecimiento de la legalidad urbanística, en caso de que no fuese posible su justificación, procedería incoar expediente para la adopción de medidas de restablecimiento.

IV.- Se incoa expediente para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística mediante Decreto núm. 1934/2024, de 18 de abril, 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 la elevación de altura de muros de de terraza en la vivienda situada en la c/ Peatonal Albacoras nº 4 Puerta I-1 de La Lajita, en este Término Municipal, de los que se presume responsables a D. Antonio Díaz Martín



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

V.- Dirigida notificación con RS nº 4029/2024, de la citada Resolución 1934/2024, de 18 de abril, al Sr. Díaz, no se han presentado alegaciones en el plazo de diez días conferidos al efecto, según consta en la diligencia de ausencia de alegaciones obrante en el expediente

Llegado este punto procede, que como instructor del expediente, emita Informe Propuesta de Resolución.

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.*
- *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 levantamiento de muros”; ello en la vivienda, que sería propiedad del Sr. Díaz Martín.*

*En primer lugar decir que **esta obra es ilegal**, por haberse ejecutado sin título habilitante, -no se formuló presentación de comunicación previa respecto de la misma, tampoco se contaba con el permiso de la Comunidad de Propietarios-; y de otra parte, al respecto de la obra se pronuncia el Informe de la Arquitecta T. estableciendo que: “**el levantamiento de muros podrá ser legalizable**, previa solicitud mediante licencia que justifique el cumplimiento de la normativa de aplicación e incluya el acuerdo de la comunidad de propietarios.”.*

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 332.1.b), dispone que:

“1.- Están sujetos a comunicación previa, sin precisar licencia urbanística, las actuaciones siguientes:

(...) b) Obras exteriores en edificios no catalogados, salvo que se refieran a la modificación general de fachada o al acristalamiento de terrazas existentes mediante un proyecto conjunto de fachada

No formulada comunicación previa a la ejecución de la actuación, de acuerdo con el art. 330.1ñ) de la LSENPC, el proceso de la legalización pasará por la previa solicitud de licencia que justifique el cumplimiento de la normativa de aplicación, e incluya el acuerdo de la comunidad de propietarios.

*Concluyendo, no 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, -tal y como se ha dicho-, ante unas **obras ilegales**, si bien es cierto que, serían susceptibles de legalización.*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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, calificando la obra como ilegal pero legalizable.

Llegado este punto, teniendo en cuenta la documentación que obra en el expediente, podría establecerse indubitadamente que las obras se ejecutaron hace más de 4 años. Me explico. Ya en el momento de formularse la denuncia, en fecha **19 de noviembre de 2019**, se reconocía por el denunciante, - Presidente de la Comunidad de Vecinos en aquel momento-, que la obra ya se habría realizado entre el 16 y el 17 de noviembre de 2019.

Asimismo, según ya se recogía en el **Antecedente I** de esta Propuesta, en el Informe policial, emitido tras la comparecencia policial del denunciante, de **19 de noviembre de 2019**, se establecía, al respecto de este nuevo muro que “(...) **asimismo ya se encuentra terminado y pintado con el mismo color de la fachada**”; de lo que únicamente puede colegirse que ya en ese momento se habría finalizado.

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 44/DU/2019 y el archivo de las actuaciones obrantes en el mismo. Y establezco lo anterior, porque en el informe policial se establece expresamente que las obras descritas se llevaron a cabo y se finalizaron con anterioridad al 19 de noviembre de 2019, 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, por estar ya en ese momento, - 18 de abril de 2024-, prescrita la facultad de restablecimiento del orden jurídico perturbado, según explicaré.

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:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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”.

Respeto al “dies ad quo”, **o fecha a partir de la cual computar el plazo de cuatro años de prescripción de la acción** municipal, el propio TSJ Canarias se remite en Sentencia de 31 octubre 2005 a la aplicación del art. 32 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a cuyo tenor “se tomará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración municipal”.

La Sala 3ª del TS ha sido categórica a este respecto -por todas, Sentencia de 15 de abril de 1992- al señalar que “el dies a quo es aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador”, añadiendo que “se entenderá que puede incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción”.

Es por todo ello que este instructor entiende que el plazo de prescripción comenzó a contar desde que este Ayuntamiento tuvo conocimiento de los hechos, ya en noviembre del año 2019, momento en que debió proceder a la incoación del procedimiento que nos ocupa, cuando mediante diligencia policial se constataba que se había ejecutado la obra consistente en la elevación de muros.

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 el restablecimiento resulta “no favorable”, y que se imposibilita, ya desde su inicio, la incoación del procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado, al haber precluido los plazos de que disponía la Administración para ello.

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 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/44/2019, 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).



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

TERCERA.- Establecido que este procedimiento escapa del restablecimiento del orden jurídico perturbado en el ámbito administrativo, al haber transcurrido los plazos que permiten a este Ayuntamiento actuar contra la obra que se ha llevado a cabo, procede señalar que nos encontraríamos 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. 7.1 establece:

“1.- **El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.**”

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas (...).”

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.(...)”.

En definitiva, transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de restablecimiento del orden jurídico perturbado por parte de esta Administración Local, de existir algún vecino que se sienta perjudicado por las actuaciones llevadas a cabo por el Sr. Díaz Martín, la cuestión podrá dirimirse en el ámbito del Derecho Civil, pudiendo ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal y el Código Civil, que prevén unos plazos de prescripción muchísimo mayores para reaccionar ante este tipo de obras, en el caso de que se hayan alterado elementos comunes. El Tribunal Supremo en su Sentencia 540/2016, de 14 de septiembre, establecía que las acciones por las que la Comunidad puede reclamar la restitución de cualquier elemento común a su estado anterior frente al titular del elemento privativo que pudiera beneficiarse de dicha alteración es de carácter real y por tanto el plazo de prescripción aplicable a las mismas es el de treinta años establecido en el artículo 1963 CC.

CUARTA.- Respecto de la competencia para adoptar el Acuerdo finalizador de este expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado, recordar que el Decreto 2623/2024, de 29 de mayo, que fue objeto de publicación en el BOP núm. 68, de 5 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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

*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.*

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.

CONCLUSIÓN: *Ejecutada y finalizada, hace más de cuatro años la obra consistente en la elevación de altura de muros de de terraza en la vivienda situada en la c/ Peatonal Albacoras nº 4 Puerta I-1 de La Lajita, han transcurrido los plazos de los que disponía el Ayuntamiento para la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad infringida.*

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 2623/2024, de 29 de mayo, formulo la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO:

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 de Disciplina Urbanística con referencia DU/44/2019, con archivo de las actuaciones practicadas en el mismo, al haber transcurrido el plazo de cuatro años del que disponía este Ayuntamiento para ejercitar las facultades de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, (art. 361. 1. b) de la LSENPC).

Este es mi Informe que someto a otros mejor fundados en Derecho, que firmo en Pájara en la fecha de la firma digital."

Asimismo, se advierte error en la propuesta de resolución en la que se no se contempla la notificación del correspondiente acuerdo a los interesados.

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 de Disciplina Urbanística con referencia DU/44/2019, con archivo de las actuaciones practicadas en el mismo, al haber transcurrido el plazo de cuatro años del que disponía este Ayuntamiento para ejercitar las facultades de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, (art. 361. 1. b) de la LSENPC).

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

TERCERO.- ACUERDOS DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTES.

No se formularon.

B) PARTE DECLARATIVA.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 cincuenta minutos, de todo lo cual, yo el Secretario General doy fe.