



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 24 DE FEBRERO DE 2025

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Alejandro Jesús Jorge Moreno

CONCEJALES

Alexis Alonso Rodríguez

Raquel Acosta Santana

Raimundo Dacosta Calviño

José Manuel Díaz Rodríguez

Lucía Darriba Folgueira

AUSENTES

Kathaisa Rodríguez Pérez

SECRETARIA

Claudia Ravetllat Vergés

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las ocho horas y treinta minutos del día veinticuatro de febrero de dos mil veinticinco, 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 977/2025, de 20 de febrero.

Actúa de Secretaria, la Vicesecretaria de la Corporación, por ausencia del titular, doña Claudia Ravetllat Vergés, 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.

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

Se trae para su aprobación el borrador del acta correspondiente a la sesión de la Junta de Gobierno Local celebrada el día 10 de febrero de 2025, de carácter ordinario.

Formulada por la Presidencia la pregunta de si algún miembro de la Corporación tiene que formular alguna observación al borrador del acta en cuestión, y no habiéndose formulado ninguna, se considera aprobada de conformidad con el artículo 91.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.



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 EJECUCIÓN DE OBRAS DE REFORMA Y CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA, TRAMITADO A INSTANCIA DE DON FELIPE SÁNCHEZ SÁNCHEZ. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (GESTDOC 7852/2024 - 5/82 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: DON FELIPE SÁNCHEZ SÁNCHEZ

ASUNTO: Solicitud de Licencia de Proyecto de Ejecución de Reforma Interior y cambio de uso de local a vivienda.

SITUACION: Calle Nuestra Señora del Carmen 14, Local 2, Parcela Catastral nº 3829301ES6032N0005QH, Morro Jable, T.M. Pájara.

NATURALEZA URBANISTICA DEL SUELO: Urbano – Residencial-Turístico según MMB.

NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN: Tipología Alineada A(3p) y uso Residencial mixto, según MMB.

REFERENCIA: GESTDOC 7852-2024 (5/82 LUM)

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 Canaria.
- Planeamiento municipal y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante aplicación.
- Decreto-ley 1/2024 de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PRIMERA.- La solicitud se enmarca en los actos sujetos a licencia urbanística dada la ampliación de vivienda previstos, en el art. 330 de la Ley 4/2017.

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

SEGUNDA.- La legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que 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.

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

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

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

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

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

D. A la vista de los informes, y en el supuesto de que sea desfavorable a la solicitud, o, en su defecto, una vez transcurrido el plazo para su emisión, el órgano competente conferirá trámite de audiencia a la persona interesada, por un plazo de 15 días. En dicho trámite de audiencia la persona interesada tendrá acceso al expediente y podrá formular alegaciones, acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, a los efectos de ratificarse, desistir o solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos. Podrá igualmente la administración, con anterioridad al trámite de audiencia, requerir a la persona solicitante, con suspensión del plazo para resolver, para la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, cuando se estime que concurren en dicho proyecto defectos o incumplimientos subsanables que darían lugar a la denegación de la solicitud. Tales defectos o incumplimientos deberán especificarse y numerarse en el requerimiento, omitiendo referencias genéricas o indeterminadas a los mismos.

El plazo para la modificación o subsanación será el que se establezca en el requerimiento, sin poder exceder, en ningún caso, de tres meses, ampliable a solicitud de la persona interesada.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Una vez cumplimentado el requerimiento por la persona interesada o transcurrido el plazo para ello, y emitido informe municipal al respecto, la administración conferirá a dicha persona, si así procede, el trámite de audiencia previsto en los apartados precedentes.

E. 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.

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

En cuanto al plazo para resolver y el silencio administrativo se aplicará el régimen establecido en el artículo 343 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, sobre el carácter positivo o negativo del mismo, rigen los artículos 344 y 345 de dicha Ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

Declaración responsable de que cuenta con las facultades jurídicas necesarias para la realización, sobre el suelo, vuelo o subsuelo, de las actuaciones o usos objeto de la solicitud. (RE n° 15798/2023 de 4 de septiembre de 2024)



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

QUINTA.- En relación con el presente expediente consta emitido informes del arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz), 4 de febrero de 2025, del que es oportuno extraer:

“...Conclusión

El proyecto para el que se solicita la Licencia Urbanística cumple con las Normas y ordenanzas que le son de aplicación de la Modificación Menor B, y con normas de obligado cumplimiento, con las deficiencias menores que se han indicado, por lo que procede informar **FAVORABLEMENTE** el mismo, en orden a la concesión de licencia de Reforma y cambio de uso de local en planta baja a local y vivienda, condicionado a la subsanación de las siguientes cuestiones durante el transcurso de las obras, que se consideran no sustanciales y de escasa entidad:

- a. La capacidad del depósito de abastecimiento de agua debe ser 150 litros por persona y día para 3 días. Para 4 personas 1.800 litros.
- b. La superficie mínima de trastero no puede ser invadida por el barrido de la puerta.

2.- 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 los técnicos directores de la obra, donde se especifique el cumplimiento de los condicionantes impuestos, y cuanta documentación sea preceptiva para acreditar la finalización de las obras:

- Aportación de certificados de las empresas suministradoras de los servicios de abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable y depuración, donde se acredite que la vivienda con las condiciones necesarias para el suministro.

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos pertinentes.”

SEXTA.- Igualmente cabe destacar que es de aplicación el Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Artículo 13. Recalificación de locales a uso residencial.

Se admitirá el cambio de uso de locales comerciales, oficinas o cualquier definición análoga utilizada por los instrumentos de ordenación, a uso residencial, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Se trate de edificaciones existentes de tipología residencial de vivienda colectiva.
- b) Que el uso predominante sea residencial.
- c) Que se ubiquen en suelo urbano.
- d) Que se cumplan las reglas comunes establecidas en el artículo 17 de este decreto-ley, salvo el destino parcial a vivienda protegida, cuando el cambio lo sea para una única vivienda.

Artículo 14. Recalificación de edificaciones a uso residencial.

1. Se admitirá el cambio de uso de edificaciones existentes con uso predominante terciario a residencial, atendiendo a las reglas comunes establecidas en el artículo 17 de este decreto-ley, siempre que se den los siguientes requisitos:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- a) *Que se haya producido el cierre o desocupación del inmueble por un periodo igual o superior a un año.*
 - b) *Que el cambio de uso a residencial se produzca en la totalidad de la edificación.*
 - c) *Que se destine, al menos, el 50 % de las viviendas a vivienda protegida de promoción privada debiendo obtener la correspondiente calificación provisional previamente, sin la cual no podrá otorgarse la primera ocupación.*
2. *Sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, se considera compatible el uso terciario que se ubique en la planta baja del inmueble.*

Artículo 15. Incremento de edificabilidad de edificaciones destinadas a vivienda.

Con independencia de lo establecido en los instrumentos de ordenación, en edificaciones de tipología residencial de vivienda colectiva en suelo urbano con uso predominante residencial, se permitirá el incremento de edificabilidad con destino a vivienda para alcanzar la altura máxima de las edificaciones colindantes, atendiendo a las reglas comunes establecidas en el artículo 17 de este decreto-ley.

Artículo 16. División de viviendas existentes.

Se permitirá la división de viviendas existentes en suelo urbano, tanto en edificaciones unifamiliares como colectivas, atendiendo a las reglas comunes establecidas en el artículo siguiente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación civil y con independencia de lo establecido en los instrumentos de ordenación e instrumentos complementarios.

Artículo 17. Reglas comunes sobre cambio de uso, incremento de edificabilidad y división de viviendas.

1. *Las actuaciones previstas en los artículos 13 a 16 de este decreto-ley se someterán a las siguientes reglas:*
 - a) *Las viviendas creadas como consecuencia de dichos preceptos, que resulten por exceso respecto de las permitidas por el planeamiento vigente, al menos el 50 % tendrán la condición de vivienda protegida de promoción privada conforme a lo previsto en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.*
 - b) *No se les exigirá el cumplimiento de los estándares previstos en los artículos 137.2 y 138.1.A), ni las cesiones de aprovechamiento y dotacionales del artículo 54, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*
 - c) *Cuando la actuación se lleve a cabo en edificaciones declaradas de interés cultural o con procedimiento incoado al efecto o en edificaciones incluidas en el catálogo insular o con procedimiento iniciado al efecto será necesaria la autorización del respectivo cabildo insular en los términos establecidos en el artículo 73 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias. Esta autorización solo será vinculante en aspectos relacionados con los valores expresamente protegidos. En ningún caso será necesaria la intervención del cabildo insular para edificaciones incluidas en el catálogo municipal.*
 - d) *El título habilitante exigido por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, para llevar a cabo la actuación, ya sea licencia o comunicación previa, será suficiente para legitimar la misma sin necesidad de instar una modificación de planeamiento, ni de exigir cualquier otro instrumento que la habilite.*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- e) Las viviendas que se creen al amparo de estos preceptos deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y normativa en materia de edificación vigente. No obstante, en el caso del cambio de uso de locales a vivienda del artículo 13 de este decreto-ley bastará la adecuación a las condiciones de habitabilidad.
 - f) Las nuevas viviendas podrán responder a la modalidad residencial de alojamiento con espacios comunes complementarios.
 - g) En ningún caso las viviendas creadas al amparo de estos preceptos podrán destinarse a vivienda vacacional o a cualquier otra tipología turística análoga.
2. Las medidas y reglas establecidas en estos preceptos son de aplicación directa, salvo que el ayuntamiento, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, decida mediante acuerdo del Pleno la no aplicación de las mismas, ya sea de manera total o parcial, o exceptúe su aplicación por ámbitos o zonas. En el caso del cambio de uso podrá acordarlo atendiendo a la necesidad de garantizar la mixticidad de usos y la generación de economía y empleo. En el caso del incremento de edificabilidad podrá acordarlo por razones paisajísticas, de preservación del entorno, criterios de asoleamiento o cualquier otra razón motivada.

SEPTIMA.- 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.

OCTAVA.- 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.

NOVENA.- 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:

Visto cuanto antecede, el informe favorable emitido por el técnico municipal (Sr. Fernández Muñoz) y en base a las consideraciones jurídicas vertidas en el presente informe y con los condicionantes no sustanciales y de escasa entidad que en dicho informe se contiene y que se deben corregir en el transcurso de la realización de las obras, se informa favorablemente la concesión de la licencia urbanística para Proyecto de ejecución de obras de reforma interior y cambio de uso de local a vivienda, situado en Calle Nuestra Señora del Carmen nº 14, Local 2, Parcela Catastral 3829301ES6032N0005QH, Morro Jable T. M. PÁJARA, promovida por Don Felipe Sánchez Sánchez, sobre la base de Proyecto de Ejecución redactado por el Arquitecto Don Mario Seoane Castillo y visado en el COAF en fecha 4 de septiembre de 2.024

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

PROPUESTA DE RESOLUCION



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PRIMERO: Conceder a Don Felipe Sánchez Sánchez, Licencia urbanística para Proyecto de ejecución obras de reforma interior y cambio de uso de local a vivienda, situado en Calle Nuestra Señora del Carmen nº 14, Local 2, Parcela Catastral 3829301ES6032N0005QH, Morro Jable T. M. PÁJARA, promovida por Don Felipe Sánchez Sánchez, sobre la base del Proyecto de Ejecución redactado por el Arquitecto Don Mario Seoane Castillo y visado por el COAF en fecha de 4 de septiembre de 2.024, que se corresponde con la parcela catastral número 3829301ES6032N0005QH, de conformidad con los condicionantes no sustanciales y de escasa entidad que figuran en el informe técnico que se mencionan y que deberán corregirse en el transcurso de la realización de las obras:

- a. La capacidad del depósito de abastecimiento de agua debe ser 150 litros por persona y día para 3 días. Para 4 personas 1.800 litros.
- b. La superficie mínima de trastero no puede ser invadida por el barrido de la puerta.

De conformidad con los informes técnico y jurídico que obran en el expediente y según los datos que figuran en el Anexo del informe técnico.

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 seis meses a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, presentación la documentación requerida 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 un año, 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 los técnicos directores de la obra, y cuanta documentación sea preceptiva para acreditar la finalización de las obras:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- *Aportación de certificados de las empresas suministradoras de los servicios de abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable y depuración, donde se acredite que la edificación cuentan con las condiciones necesarias para el suministro.*

QUINTO.- *Dar traslado del acuerdo al interesado con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición*

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 Felipe Sánchez Sánchez, Licencia urbanística para Proyecto de ejecución obras de reforma interior y cambio de uso de local a vivienda, situado en Calle Nuestra Señora del Carmen nº 14, Local 2, Parcela Catastral 3829301ES6032N0005QH, Morro Jable T. M. PÁJARA, promovida por Don Felipe Sánchez Sánchez, sobre la base del Proyecto de Ejecución redactado por el Arquitecto Don Mario Seoane Castillo y visado por el COAF en fecha de 4 de septiembre de 2.024, que se corresponde con la parcela catastral número 3829301ES6032N0005QH, de conformidad con los condicionantes no sustanciales y de escasa entidad que figuran en el informe técnico que se mencionan y que deberán corregirse en el transcurso de la realización de las obras:

- a. La capacidad del depósito de abastecimiento de agua debe ser 150 litros por persona y día para 3 días. Para 4 personas 1.800 litros.
- b. La superficie mínima de trastero no puede ser invadida por el barrido de la puerta.

De conformidad con los informes técnico y jurídico que obran en el expediente y según los datos que figuran en el Anexo del informe técnico.

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 seis meses a partir de la notificación de la resolución correspondiente.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, presentación la documentación requerida 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 un año, 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 los técnicos directores de la obra, y cuanta documentación sea preceptiva para acreditar la finalización de las obras:

- Aportación de certificados de las empresas suministradoras de los servicios de abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable y depuración, donde se acredite que la edificación cuentan con las condiciones necesarias para el suministro.

QUINTO.- Dar traslado del acuerdo al interesado con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición.

3.2.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO DE 54 VIVIENDAS UNIFAMILIARES TRIPLEX Y 2 PLURIFAMILIARES TRAMITADO A INSTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD MERCANTIL "30 60 90 M2, S.L.". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (10/2023 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:

"M^a Sonia Ruano Domínguez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, para su constancia en el expediente de su razón tiene a bien emitir el siguiente

INFORME:

- **REFERENCIA:** 10/2023 L.U.M.
- **ASUNTO:** Solicitud de Licencia Urbanística para proyecto básico de edificio de 54 viviendas unifamiliares triplex y 2 plurifamiliares.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- **SITUACIÓN:** Parcela 4A-3 del Plan Parcial La Lajita 2000. Parcela Catastral 3175903ES8137N0001BA aunque no hay coincidencia entre planeamiento y catastro. T.M. de Pájara.
- **INTERESADO:** 306090M2, S.L.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 4/2017, de 13 de junio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1989 y definitivamente por silencio Administrativo positivo, actualmente en vigor y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de aplicación.
- **Modificación Menor B del PGOU de Pájara cuya normativa consta publicada el 15 de noviembre de 2023 BOP nº 138 Anexo.**
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

ANTECEDENTES:

Primero. Con fechas 29 de septiembre y 11 de diciembre de 2023 (R.E. 13.980 y 17.850) se presenta solicitud de licencia municipal de obras para un proyecto básico de Edificio de 54 viviendas unifamiliares triplex y 2 plurifamiliares, cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con la documentación técnica redactada por el arquitecto D. Rafael Redondo Peñaranda, conforme al proyecto básico sin visar firmado con fecha 26 de julio de 2023.

Segundo. A las solicitudes presentadas le es de aplicación la Modificación Menor B del Plan General de Ordenación Urbana aprobada por esta Administración definitivamente y que 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, publicándose el 15 de noviembre el Texto de la Normativa en el Boletín Oficial de la Provincia Anexo nº 138.

Tercero. A la vista del proyecto presentado obra en el expediente informe técnico **DESFAVORABLE** al otorgamiento de la licencia suscrito el 27 de febrero de 2024 en el que se hace constar textualmente lo siguiente:

“Consideraciones

1.- La primera solicitud de licencia se realizó el 29 de septiembre, con subsanación de deficiencias previas al inicio del trámite con fecha 11 de diciembre, entrando en vigor la Modificación Menor B del PGO (MMB), con la publicación de la normativa, lo que debe verificarse a nivel jurídico, el 16 de noviembre. Deberá verificarse a nivel jurídico qué instrumento de planeamiento debe aplicarse a la solicitud. Ha de tenerse en cuenta que el Artículo 99 del Reglamento de Planeamiento establece los casos de suspensión automática de licencias, indicando que “(…)”

Deberá determinarse jurídicamente si a la presente solicitud de licencia se le debe aplicar la nueva ordenación de la MMB, y en su caso, si le afecta o no la suspensión de licencias indicada, por efectos de la aprobación inicial de la Modificación Menor B del PGO. Se deberá tener en cuenta que la solicitud de licencia fue presentada en septiembre de 2023, con presentación de nueva documentación de fecha 11 de diciembre de 2023, así como lo indicado en el presente informe técnico, que considera que la MMB del PGO, aprobada inicialmente el 20 de abril de 2023 (BOC 24



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

de abril de 2023) ha alterado la ordenación anterior del Plan Parcial La Lajita 2000 aplicable a la parcela.

2.- Según el Planeamiento previo, el ámbito se consideraba como Suelo Urbanizable Programado Ordenado, con sistema de compensación implantado, pero con incumplimientos en los deberes de ejecución de la urbanización, por parte de la Junta de Compensación, lo que ha conllevado la denegación de las licencias solicitadas, pues no resultaba previsible que la urbanización completa (incluyendo la depuradora de aguas residuales al servicio de la urbanización), pudiera estar ejecutada al tiempo que la edificación. Asimismo no había constancia de que, ni los promotores ni la Junta de Compensación, hubieran prestado fianza en cuantía suficiente para asegurar la ejecución de la urbanización en su fase completa correspondiente a la parte de urbanización definida en la etapa correspondiente del proyecto de urbanización aprobado en 2000, esto es, la totalidad de las obras de urbanización del sector.

Con la MMB el ámbito pasa a considerarse como Suelo Urbano No Consolidado, con sistema público de compensación, cuyo procedimiento ya ha sido iniciado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 15 de enero de 2024. Una vez aprobada la nueva reparcelación y el nuevo Proyecto de Urbanización, y prestadas las garantías que sean pertinentes, será posible la concesión de licencias, de acuerdo con el nuevo planeamiento, según se determine jurídicamente.

3.- Se procede a comprobar la adecuación del proyecto presentado a las condiciones técnicas de la normativa urbanística que podemos considerar vigente, que conforme a lo indicado es la Modificación Menor B del PGO (MMB), lo que deberá ser verificado jurídicamente.

El proyecto ocupa la parcela 4A-3 del Plan Parcial, que según la MMB es una porción de una de las manzanas AB12, con uso Residencial Mixto. La superficie de la parcela existente en el proyecto de compensación es de 3.842 m².

La edificabilidad asignada según el cuadro adjunto es de 1,6 m²/m², lo que supone una superficie edificable de 6.147,20 m²

Conclusiones:

1.- Se considera que el proyecto básico presentado **INCUMPLE** con la ordenación y legislación urbanística de aplicación, siendo el informe **DESFAVORABLE** por concurrir los defectos e incumplimientos insubsanables que se han indicado, que se resumen en:

- a) **No se dan las condiciones establecidas en la Ley y el Reglamento para simultanear la ejecución de las obras de edificación y urbanización, según lo indicado en el presente informe, al ser necesaria la implantación del sistema de cooperación y la aprobación de la nueva reparcelación y equidistribución, así como la aprobación del proyecto de urbanización y la prestación de garantías para la ejecución simultánea de urbanización y edificación.**
- b) **El proyecto aportado presenta las deficiencias enumeradas e indicadas en el apartado de consideraciones, que se consideran insubsanables sin la modificación sustancial del proyecto."**

Cuarto. Mediante Decreto n° 3328/2024 de 19 de julio se dicta resolución por el Concejal del Grupo de Gobierno de las áreas URBANISMO, PLANEAMIENTO, PLANIFICACIÓN, OBRAS MUNICIPALES, OBRAS PÚBLICAS, AGUA, PARQUES Y JARDINES Y PARQUE MÓVIL de la que se extrae literalmente lo siguiente:

"Primero.- Poner en conocimiento de la entidad mercantil promotora "306090M2, S.L." que se informa DESFAVORABLEMENTE la solicitud de Licencia Urbanística para la aprobación de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

proyecto básico de edificio de 54 viviendas unifamiliares triplex y 2 plurifamiliares, en la Parcela 4A-3 del Plan Parcial La Lajita 2000 - Parcela Catastral 3175903ES8137N0001BA, a la vista de los incumplimientos insubsanables indicados en el informe del arquitecto municipal suscrito el 27 de febrero de 2024 del cual se extrae lo siguiente:

“Conclusiones:

1.- Se considera que el proyecto básico presentado INCUMPLE con la ordenación y legislación urbanística de aplicación, siendo el informe DESFAVORABLE por concurrir los defectos e incumplimientos insubsanables que se han indicado, que se resumen en:

a) No se dan las condiciones establecidas en la Ley y el Reglamento para simultanear la ejecución de las obras de edificación y urbanización, según lo indicado en el presente informe, al ser necesaria la implantación del sistema de cooperación y la aprobación de la nueva reparcelación y equidistribución, así como la aprobación del proyecto de urbanización y la prestación de garantías para la ejecución simultánea de urbanización y edificación.

b) El proyecto aportado presenta las deficiencias enumeradas e indicadas en el apartado de consideraciones, que se consideran insubsanables sin la modificación sustancial del proyecto.”

Segundo.- Participar a la sociedad interesada que se debe tener en cuenta además, tal y como expone el técnico municipal en su informe, que el Ayuntamiento ha iniciado el procedimiento para implantar el sistema de cooperación por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 15 de enero de 2024, que es de exclusiva iniciativa pública y que se encuentra en proceso de contratación de un nuevo proyecto de urbanización y de reparcelación del ámbito, según la ordenación de la Modificación Menor B, es por ello que debe ser aprobado previamente es por ello que debe ser aprobado previamente, a cualquier autorización de edificación, el debido Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización acorde al mismo en el que se definan las obras de urbanización y ejecución necesarias para que la parcela pueda adquirir la condición de solar.

Tercero.- Igualmente poner de manifiesto a la entidad mercantil “306090M2, S.L.” que, tal y como se extrae del expediente, no existe coincidencia entre el planeamiento y el catastro, debiendo advertir a la misma de la obligación de comunicar a la Gerencia Provincial del Catastro los cambios que se produzcan en su parcela según lo establecido en el artículo 40 y siguientes de la Ley de Catastro inmobiliario aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Cuarto.- Dar vista del presente expediente a la entidad mercantil “306090M2, S.L.” para que en el plazo de quince días desde la notificación de la presente resolución formule las alegaciones que considere convenientes y 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.”

Quinto.- Con fecha 7 de agosto 2024 (R.E. 14397) se presenta escrito de alegaciones por Don Miguel Macías Moreno. Las citadas alegaciones han sido analizadas en informe técnico emitido el 12 de agosto de 2024 en el que textualmente se establece:

“Consideraciones

1.- Ha quedado constatado que la parcela catastral donde se pretende edificar es la 3175903ES8137N0001BA. Pero lo que se le indica en el Decreto mencionado es que tiene la obligación de comunicar a la Gerencia del Catastro los cambios necesarios en la parcela catastral, al no coincidir el Planeamiento vigente (Modificación Menor B) con la cartografía catastral, que debe corregirse por el trámite legalmente establecido en la normativa catastral. Esto se le indica independientemente del procedimiento de concesión de licencia, y puede realizarse paralelamente.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

2.- De lo que se puede interpretar en el Decreto mencionado, queda claro que la Modificación menor B es de aplicación en la resolución de la solicitud de licencia.

Con el Planeamiento anterior no sería posible la concesión de licencia, al no darse las condiciones previstas en la Ley del Suelo para la edificación en suelo urbanizable, por el incumplimiento de las obligaciones por parte de la Junta de Compensación.

3.- El informe técnico es desfavorable por dos cuestiones fundamentales, e insubsanables sin una actuación que no depende del interesado y sin la modificación sustancial del proyecto, que se indican con claridad:

a) No se dan las condiciones establecidas en la Ley y el Reglamento para simultanear la ejecución de las obras de edificación y urbanización, según lo indicado en el presente informe, al ser necesaria la implantación del sistema de cooperación y la aprobación de la nueva reparcelación y equidistribución, así como la aprobación del proyecto de urbanización y la prestación de garantías para la ejecución simultánea de urbanización y edificación.

b) El proyecto aportado presenta las deficiencias enumeradas e indicadas en el apartado de consideraciones, que se consideran insubsanables sin la modificación sustancial del proyecto.

Nada se ha alegado por el solicitante en contra de la primera cuestión, que no puede ser subsanada unilateralmente por parte del solicitante, pues precisa de la aprobación de Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, cuya redacción está en tramitación, y cuyo trámite debe ser realizado por el Ayuntamiento por el sistema de cooperación, y sin la cual no pueden ni concretarse las alineaciones y rasantes de la parcela, ni las garantías a exigir para simultanear las obras de edificación y urbanización.

Respecto al apartado b), la alegación incide en varias cuestiones que no pueden ser estimadas:

- La zona de aparcamiento público a la que se refiere no linda con la parcela de proyecto. Y los viales a los que da frente la parcela son peatonales, por lo que los accesos de garaje y el tránsito ocasional de vehículos deben ser los mínimos imprescindibles. Lo que se haya permitido en otras parcelas al amparo de otra normativa no es vinculante para el Ayuntamiento, ni sienta precedente, debiéndose aplicar la normativa en vigor. La calificación urbanística de una parcela se refiere a las determinaciones urbanísticas principales de la parcela no llegando a concretar determinaciones específicas de las vías que la circundan, sobre las que se puede dar información urbanística, si se solicita.

- El art. 4.6.4 de la normativa, sobre **Superficie edificable**, es claro y dice textualmente: "La determinación del coeficiente de edificabilidad o del valor absoluto se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; pero si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se derivase una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación."

El proyecto podría definir construcciones bajo rasante o por encima de la altura máxima, que sean permitidas por la normativa y que sean computables a efectos de edificabilidad para consumir los 384 m², que dicen no poder encajar en el parámetro de ocupación, y si no se utilizan se perderán.

- El cómputo de garajes cubiertos y cerrados no admite discusión al venir de la aplicación de la normativa de la MMB, y es insubsanable sin la modificación sustancial del proyecto, al igual que el incumplimiento del retranqueo.

- Las alineaciones y rasantes de la parcela no pueden establecerse, más allá de lo indicado a nivel básico en los planos de ordenación de la Modificación Menor B, ni por el interesado ni



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

por los técnicos municipales, sin la aprobación del Proyecto de Urbanización, o de un Estudio de Detalle que las concrete.

Conclusiones:

Las alegaciones efectuadas no pueden ser atendidas, por lo expuesto en el apartado de consideraciones, ratificándose el técnico que suscribe en lo indicado en el informe técnico previo, sin perjuicio de lo que pueda estimarse jurídicamente.

Sexto.- Posteriormente se presentan nuevos escritos de alegaciones por Don Miguel Macías Moreno en las siguientes fechas: 27 de agosto de 2024 (RE 15239), 6 de septiembre de 2024 (RE 15920) y 18 de noviembre de 2024 (RE20056)

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Tal y como se expone en los antecedentes de este informe con fecha 7 de agosto de 2024 (R.E. 14397) se presenta escrito de alegaciones por Don Miguel Macías Moreno las cuales han sido contestadas mediante informe técnico emitido el 12 de agosto de 2024 si bien corresponde al informe jurídico pronunciarse al respecto de las siguientes alegaciones:

“PRIMERO.- aclarar de una vez por todas, una cuestión menor que se repite tanto en notificación del 22/7/2024 y 23/11/2023 respecto de duda por parte de institución municipal de referencia catastral de parcela donde se solicita actuación urbanística.

Ya en subsanación de diferencias de notificación del 28/11/2023 se justifica fehacientemente lo requerido al respecto, pero en notificación del 22/07/2023 se vuelve a hacer hincapié de “posible parcela 317S903ES8137N0001BA”

Para solucionar esta cuestión de una vez, aporta documento de carácter tributario municipal del ayuntamiento de Pájara de IBI de dicha parcela, siendo correcta la referencia catastral, dado que se trata de un documento oficial tributario, el cual ubica, sin albergar duda alguna, la parcela 4A-3, la cual no ha sufrido ni segregación ni agrupación desde la concesión administrativa del plan parcial La Lajita 2000, y su 1ª inscripción en registro de Pájara, doc nº1 que apor to por lo tanto, sin alteración catastral que me exponen.

SEGUNDO.- Con todo respeto, esta parte entiende que dicha notificación de fecha 22/7/2024 adolece de rigor jurídico y por tanto de rigor técnico, no lo digo yo, lo dice la Sra. Técnico en notificación al dejar al solicitante en un limbo jurídico/técnico la solicitud requerida creando “indefensión de carácter jurídico y técnico” a su solicitud de licencia por lo que a continuación expongo:

Contradicción jurídica entre técnico informe técnico y técnico de notificación en consideraciones 1 dice literalmente:

“deberá determinarse jurídicamente si a la presente solicitud de licencia se le debe aplicar la nueva ordenación de la MMB, y en su caso si le afecta o no la suspensión de licencias indicadas, por efectos de la apropiación inicial de la modificación menor B del PGO. Se deberá tener en cuenta que la solicitud de licencia fue presentada en septiembre de 2023, con presentación de nueva documentación de fecha 11 de diciembre de 2023, así como lo indicado en el presente informe técnico, que considera que la MMB del PGO, aprobada inicialmente el 20 de abril de 2023 (BOC 24 de abril de 2023) ha alterado la ordenación anterior del Plan Parcial La Lajita 2000 aplicable a la parcela.”

Por lo expuesto, esta parte, entiende que se le debe de matizar jurídicamente si se le debe aplicar la nueva ordenación de la MMB y respecto de suspensión de licencia, esta nunca a estas alturas de mi expediente me fue notificada en forma y plazo, entiende esta parte que le fuese posible de aplicación, pero nunca tuvo notificación al respecto.”



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SEGUNDA.- Asimismo teniendo en cuenta que por el interesado se reiteran alegaciones con fecha 18 de noviembre de 2024 en las que se hace referencia a cuestiones jurídicas, corresponde tenerlas en cuenta a efectos de su estudio:

“Por todo lo expuesto anteriormente, esta parte tras hacer consultas jurídicas, por “INDEFENSIÓN TOTAL”, causada a su solicitud de licencia en defensa de sus legítimos derechos expone la siguiente motivación dirigida a técnicos suscriptores de la denegación de licencia mencionada al inicio de la presente:

Técnicos: Sra. Ruano Domínguez, Técnico municipal de Administración General y Sr. José María Fernández, Arquitecto municipal de informe técnico desfavorable.

1º.- dicha solicitud de licencia de obra mayor se solicitó con fecha 29/9/23, y la denegación de esta está basada en aplicación de ordenanzas técnicas de la MMB, que por alegaciones presentados son de total nulidad en aplicación por restringir derechos técnicos y jurídicos a la parcela 4A-3.

2º dicho lo anterior, esta parte entiende que lo expuesto jurídicamente y técnicamente motivado en denegación de licencia, es erróneo y por tanto si ordenanzas de MMB son nulas en su aplicación se deben de aplicar ordenanzas de MMB con la resultante de denegación fuera de toda lógica, jurídica y técnica.

3º.- hacer hincapié más bien recordar a ambos técnicos municipales, que solicitud de licencia y proyecto básico no daban cumplimiento a MMB, sino a anteriores ordenanzas técnicas pero en informe técnico se me aplica ordenanzas de MMB con la resultante de denegación fuera de toda lógica, jurídica y técnica.

Para no extenderme más sin necesidad indebida, entiendo que ambos técnicos a los que dirijo esta motivación, deben de estar de acuerdo totalmente conmigo respecto a que ordenanzas técnicas se deben dar cumplimientos a mi solicitud de licencia. Entiende esta parte que deben ser las que son a nivel técnico, jurídico y administrativo... las anteriores a las modificadas en MMB....siendo estas las que le corresponden de aplicación a mi solicitud... o de lo contrario a día de la presente estamos ante un “LIMBO” técnico y jurídico de ordenanzas técnicas de aplicación creado por Institución Municipal a mi corto entender jurídico toda acción perdida en Vía Contencioso Administrativa.

Por todo lo expuesto, requiero que en justicia se de amparo técnico y jurídico a mi petición por lo expuesto en la presente motivación y acto seguido doy instrucciones a arquitecto a subsanar para su posterior presentación de deficiencias indicadas en notificación de denegación respecto de deficiencias menores del proyecto básico respecto a habilidades, etc.”

TERCERA.- En primer lugar respecto a lo alegado por el interesado referente a la suspensión de licencias y teniendo en cuenta la fecha presentación de la documentación debe quedar claro que el proyecto presentado el 29 de septiembre de 2023 se encontraba **incompleto** habiéndose requerido a la entidad interesada la presentación de documentación que subsanara las deficiencias documentales necesarias para que su solicitud pudiera ser admitida a trámite mediante Decreto del Concejal del área competente nº 5851/2023, de 27 de noviembre, notificado a la entidad el 28 de noviembre de 2023 del cual se extrae textualmente:

“La solicitud presenta las siguientes deficiencias, que hacen que no pueda ser admitida a trámite:

NO se aportan los documentos, o declaración responsable, que acrediten indiciariamente la titularidad, por el solicitante, de las facultades jurídicas necesarias para la realización, sobre el suelo, vuelo o subsuelo, de las actuaciones o usos objeto de la solicitud.

NO se aporta declaración responsable de la titulación académica, profesional y colegiación, habilitante del técnico redactor del proyecto, que corresponde según el tipo de obra.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

NO se aportan datos geográficos que permitan la geolocalización de la actuación, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan), ni se aporta acta de declaración de alineaciones y rasantes emitida por el Ayuntamiento.

NO se aporta justificación urbanística de la actuación en suelo urbanizable ordenado, en desarrollo, que exige la Ley del Suelo (art. 43 y 52):

El ayuntamiento podrá autorizar la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado (y urbanizable ordenado), que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos

- a) Firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación entre las personas propietarias de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.
- b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.
- c) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.
- d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas. Tampoco se justifica el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación, de la Modificación Menor B aprobada definitivamente, de obligado cumplimiento aunque no haya entrado en vigor.

Debe justificarse expresamente el cumplimiento de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, así como el resto de normativa estatal y autonómica en vigor”.

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 3322/2023, de 23 de junio, **RESUELVO:**

Primero.- Requerir a la entidad mercantil “306090M2, S.L.”, en plazo no superior a quince días y previamente a la resolución definitiva de su solicitud de Licencia Urbanística para proyecto básico y de ejecución de 54 viviendas triplexs y 2 plurifamiliares previstas en la parcela 4A-3 del Plan Parcial “La Lajita 2000”, en este Término Municipal, la presentación de la documentación que subsane las deficiencias documentales reseñadas y ello conforme a lo citado anteriormente, advirtiéndole a la sociedad interesada que caso contrario se le tendrá por desistida en su petición a tenor de lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.”

La documentación requerida por la Administración se aporta por la parte interesada el 11 de diciembre de 2023 la cual es admitida a trámite y sobre ésta se emiten informes técnico y jurídico de carácter desfavorable, por tanto la documentación completa presentada por el interesado es admitida a trámite con posterioridad momento en el que se encontraba en vigor la nueva ordenación de la Modificación Menor B que constaba ya publicada en el BOP 15 de noviembre de 2023 (Anexo 138).

CUARTA.- En el informe jurídico ya se expuso que la normativa de aplicación a la parcela era la MMB debiendo reiterar en el momento actual tal afirmación toda vez que la documentación presentada con el 29 de septiembre de 2023 no fue admitida a trámite debido a que debía ser completada y así se hizo el 11 de diciembre cuando ya se encontraba en vigor la nueva ordenación MMB aprobada definitivamente y cuya normativa figura publicada en el Boletín Oficial de la Provincia desde el 15 de noviembre de 2023, siendo por tanto de aplicación lo dispuesto en los artículos 155.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias **“Una vez en vigor, los instrumentos de ordenación devienen obligatorios y**



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ejecutivos desplegando plenamente su eficacia legitimadora de la acción urbanística” y 156: “La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

“a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente sea de aplicación. (...)

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas, tanto públicas como privadas, siendo nula cualquier reserva de dispensación, sin perjuicio de la posibilidad de autorizar obras o usos provisionales conforme a lo previsto en la presente ley.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la administración pública de cualquier medio de ejecución forzosa (...)

A parte de todo lo anterior, debe precisarse que la suspensión de licencias no implica la aplicación de la normativa anterior sino que las solicitudes que sean disconformes con la nueva normativa no deben tramitarse mientras esté vigente esa suspensión, debiendo estas quedar interrumpidas hasta la aprobación definitiva del documento.

Para que pueda aplicarse la normativa anterior a la MMB la documentación completa debía haber sido presentada tres meses antes de la aprobación inicial de la nueva ordenación MMB que altera la ordenación del Plan Parcial La Lajita 2000 de aplicación a la parcela, es decir antes del 24 de abril del 2023 que tuvo lugar la aprobación inicial de la MMB habiendo sido publicado su anuncio en el Boletín Oficial de Canarias el 8 de mayo de 2023.

Tal y como se expresó en el informe jurídico previo: La suspensión del otorgamiento de licencias afecta a aquellas solicitudes de licencia que se encontrasen en tramitación y dentro del plazo legal para su tramitación y resolución al momento de comenzar a surtir efectos ésta, teniendo en cuenta las interrupciones legales que pudieran producirse en el mismo, aún cuando la solicitud se hubiese formulado con anterioridad a dicho momento y en todo caso respecto de las solicitudes anteriores presentadas dentro de los 3 meses anteriores computados desde la publicación de la referida suspensión.

La suspensión del otorgamiento de licencias afecta como en el presente supuesto a aquellas solicitudes de licencia que se encontrasen en tramitación y dentro del plazo legal para su tramitación y resolución al momento de comenzar a surtir efectos ésta, teniendo en cuenta las interrupciones legales que pudieran producirse en el mismo.

El efecto general de la suspensión es la no tramitación ni resolución de solicitud alguna de licencia mientras subsista la medida cautelar según dispone el artículo 85 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, al señalar que “podrá acordarse la suspensión de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación de ámbito igual o inferior y del otorgamiento de licencias urbanísticas, con el fin de estudiar y tramitar su formulación o alteración.” y como se señala por la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de octubre de 1998:

Como declara la Sentencia de esta Sala de 30 mayo 1997, la suspensión del otorgamiento de licencia «es una medida cautelar encaminada a asegurar la efectividad de un planeamiento futuro; trata de impedir que se produzcan aprovechamientos del suelo que, pese a ser conformes con la ordenación en vigor vayan a dificultar la realización efectiva de un Plan nuevo, evitando así que éste nazca como un mero dibujo muerto». De acuerdo con tal finalidad, los efectos de la suspensión han de ser la no tramitación ni resolución de ninguna solicitud de licencia mientras subsista la medida cautelar, quedando afectadas por ello no sólo las peticiones formuladas después de la publicación de la suspensión sino también las anteriores. El artículo 121.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 junio, dispone expresamente la interrupción del procedimiento para las solicitudes de licencias formuladas con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida. Considera la doctrina jurisprudencial que se examina que la garantía del interesado obliga, no obstante, a modular las consecuencias de esta



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

solución, interpretando sistemáticamente el ordenamiento jurídico y poniendo en relación el artículo 121.1 del Reglamento de Planeamiento con el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y, en concreto, con la regulación que éste contiene sobre el silencio positivo en materia de licencias. De acuerdo con ello se hace necesario excluir de los efectos del artículo 121.1 del Reglamento de Planeamiento los casos en que en el momento de publicación de la suspensión haya transcurrido ya el lapso de tiempo necesario para que se haya podido producir el silencio administrativo positivo, dado que la suspensión en cuestión no tiene virtualidad suficiente para revocar actos declarativos de Derecho. También han de excluirse de la suspensión, aunque no se haya formulado denuncia demora por el interesado, los casos en que la Administración se haya retrasado indebidamente en su obligación de resolver en forma expresa (artículo 219 LS) sobre solicitudes que no sean contrarias a la ley o al planeamiento (artículo 178.3 LS). Tratándose de obras mayores (artículo 9, 1.º, 5.º y 7.º del Reglamento de Servicios) el plazo de retraso necesario para apreciar tal efecto es de tres meses. La conclusión a que llega dicha doctrina es, así, que la suspensión del otorgamiento de licencias surte sus efectos interruptivos sobre las peticiones formuladas con anterioridad, salvo sobre las que hayan podido dar lugar a la obtención de licencia por silencio administrativo positivo y aquellas que hayan sido presentadas al menos tres meses antes de la publicación de la suspensión.

Por su parte conviene destacar de la normativa canaria lo determinado en el Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, concretamente lo dispuesto en sus artículos 99 y 100 (...)

QUINTA.- De conformidad con el artículo 331 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias ***“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.”***

Por tanto, teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas tercera, cuarta y quinta no deben ser aceptadas las alegaciones presentadas por la entidad interesada.

SEXTA.- 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.

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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.”

SÉPTIMA.- 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.

OCTAVA.- 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.

NOVENA.- 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.

CONCLUSION:

Vistos los informes desfavorables emitidos por el técnico municipal anteriormente transcritos con fechas 27 de febrero y 12 de agosto de 2024 en el que se enumeran deficiencias de carácter insubsanable, se informa **desfavorablemente** la concesión de la licencia urbanística peticionada para la aprobación de proyecto básico de edificio de 54 viviendas unifamiliares triplex y 2 plurifamiliares, en la Parcela 4A-3 del Plan Parcial La Lajita 2000, sin que las alegaciones presentadas en la tramitación del procedimiento logren desvirtuar los informes técnicos emitidos con carácter previo.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

En el citado informe técnico emitido el 27 de febrero de 2024 se evidenciaban las siguientes deficiencias de carácter insubsanable:

“1.- Se considera que el proyecto básico presentado **INCUMPLE** con la ordenación y legislación urbanística de aplicación, siendo el informe **DESFAVORABLE** por concurrir los defectos e incumplimientos insubsanables que se han indicado, que se resumen en:

- a) **No se dan las condiciones establecidas en la Ley y el Reglamento para simultanear la ejecución de las obras de edificación y urbanización, según lo indicado en el presente informe, al ser necesaria la implantación del sistema de cooperación y la aprobación de la nueva reparcelación y equidistribución, así como la aprobación del proyecto de urbanización y la prestación de garantías para la ejecución simultánea de urbanización y edificación.**
- b) **El proyecto aportado presenta las deficiencias enumeradas e indicadas en el apartado de consideraciones, que se consideran insubsanables sin la modificación sustancial del proyecto.”**

A la vista de los informes técnico y jurídico y 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 y 17 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre,

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Denegar la licencia urbanística para proyecto básico de edificio de 54 viviendas unifamiliares triplex y 2 plurifamiliares en la parcela 4A-3 del Plan Parcial La Lajita 2000, instado por la entidad mercantil 306090M2 S.L. por contravenir la legalidad urbanística y no ser susceptible de subsanación toda vez que incumple el artículo 43 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, así como contiene defectos técnicos insubsanables que constan indicados en el apartado “Consideraciones” del informe técnico emitido el 27 de febrero de 2024 obrante en el expediente.

SEGUNDO. Notificar la presente resolución a la entidad interesada junto con los recursos pertinentes.

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

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

PRIMERO.- Denegar la licencia urbanística para proyecto básico de edificio de 54 viviendas unifamiliares triplex y 2 plurifamiliares en la parcela 4A-3 del Plan Parcial La Lajita 2000, instado por la entidad mercantil 306090M2 S.L. por contravenir la legalidad urbanística y no ser susceptible de subsanación toda vez que incumple el artículo 43 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, así como contiene defectos técnicos insubsanables que constan indicados en el apartado “Consideraciones” del informe técnico emitido el 27 de febrero de 2024 obrante en el expediente.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SEGUNDO.- Notificar la presente resolución a la entidad interesada junto con los recursos pertinentes.

3.3.- LICENCIA DE SEGREGACIÓN DE PARCELA TRAMITADO A INSTANCIA DE DON JULIAN ARMAS ARMAS. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (3/2023 LS)

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:** 3/2023 L.S.
- **ASUNTO:** Solicitud de Licencia de Segregación en la parcela Catastral nº 35016A008000580001MW El Cardón, T. M. De Pájara.
- **SOLICITANTE:** Don Julian Armas Armas.
- **NORMATIVA APLICABLE:**
 - Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias.
 - Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas
 - Plan General de Ordenación de Pájara y demás normativa de aplicación.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la petición de licencia de segregación solicitada por Don Julián Armas Armas, para la Parcela Catastral 35016A008000580001MW El Cardón, T. M. De Pájara.

La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se 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.- Según el artículo 330, están sujetas a previa licencia municipal las actuaciones que seguidamente se relacionan:

“a) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.”

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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. 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, confiéndole 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.

La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de licencia habrá de ser motivada y podrá ser:

a) Desistimiento de la solicitud, cuando la documentación presentada resulte incompleta y, una vez requerido el interesado para completarla, este omitiera su aportación debida y en plazo;

b) Estimatoria, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue totalmente a la legalidad urbanística;



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

c) *Condicionada*, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación, siempre que así lo solicite el interesado en el trámite de alegaciones;

d) *Denegatoria*, cuando la actuación urbanística objeto de licencia contravenga la legalidad urbanística y no sea susceptible de subsanación.

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

H. 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.

Durante dicho plazo, los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de señalar las alineaciones y rasantes. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.

CUARTA.- Obra en el expediente informe **DESFAVORABLE** emitido el 23 de abril de 2024 por el Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea) en el que se determina lo siguiente:

“Consideraciones

1.- El interesado solicita licencia de segregación o certificado de innecesariedad de licencia de segregación de la parcela de referencia. El documento técnico que presenta es de innecesariedad de segregación.

El certificado de innecesariedad es un documento de carácter jurídico que puede sustituir a la licencia de parcelación o segregación, operando de manera restrictiva, ya que no procede su concesión en aquellos casos en los que las limitaciones que imponen la legalidad urbanística y territorial impiden su concesión. De lo que se trata es de no realizar la segregación de lo que ya ha sido previamente segregado en aplicación de dicha legalidad.

La parcela catastral, de 769m², no se corresponde con la parcela para la que se pide innecesariedad de segregación (632m²). La diferencia de superficie corresponde con parte de aceras y viario.

La parcela contiene una edificación de carácter aislado en su interior que según la documentación presentada data del año 1986. La parcela se encuentra delimitada por un muro.

2.- Respecto al cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan General, la parcela mínima en Suelo Rústico Potencialmente Productivo (SRPR) y Suelo Rústico de protección Paisajística (SRPP) es de 25.000m². La parcela no cumple con la parcela mínima del plan vigente.

3.- La aprobación inicial de la ordenación estructural de la revisión del Plan General implicaría la suspensión de licencias o la necesidad de cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de la aprobada inicialmente simultáneamente. Dado que no se cumple la norma vigente no procede su valoración.

Conclusión.

1.- Se informa DESFAVORABLEMENTE respecto a que se otorgue la oportuna licencia de segregación por no cumplir con las condiciones urbanísticas de aplicación. Del mismo modo tampoco procede la declaración de innecesariedad al no constar la parcela en cuestión con las dimensiones y características solicitadas en el planeamiento vigente, ni en el catastro.”



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

QUINTA.- Por Decreto de la Alcaldía nº 3670/2024 de fecha 16 de agosto de 2.024, se resuelve conceder trámite de alegaciones al interesado a la vista de los informes desfavorables técnico y jurídico obrantes en el expediente, ante la concurrencia de los siguientes defectos subsanables o no subsanables, notificado RS 7811 en fecha de 22 de agosto de 2.024, sin que se haya presentado nada al respecto, de lo que se da constancia a en la Diligencia de ausencia de alegaciones de fecha 8 de noviembre de 2.024.

B) De carácter no subsanable:

Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística de acuerdo a lo establecido en el artículo 276 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias. Por no cumplir con las condiciones urbanísticas de aplicación. Del mismo modo tampoco procede la declaración de innecesariedad al no constar la parcela en cuestión con las dimensiones y características solicitadas en el planeamiento vigente, ni en el catastro.

SEXTA.- 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 al art. 340 de la ley 4/2017, de 13 de julio.

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

CONCLUSIÓN

Visto cuanto antecede, procede DENEGAR la petición de Segregación solicitada por JULIAN ARMAS ARMAS para la parcela Catastral nº 35016A008000580001MW El Cardón, T. M. De Pájara, debido a que es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística de acuerdo a lo establecido en el artículo 276 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias. También por no cumplir con las condiciones urbanísticas de aplicación. Del mismo modo tampoco procede la declaración de innecesariedad al no constar la parcela en cuestión con las dimensiones y características solicitadas en el planeamiento vigente, ni en el catastro.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- DENEGAR la petición de licencia de Segregación solicitada por DON JULIAN ARMAS ARMAS, para la parcela Catastral nº 35016A008000580001MW El Cardón, T. M. De Pájara, debido a que es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística de acuerdo a lo establecido en el artículo 276 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias y no es susceptible de subsanación, de conformidad con lo especificado en los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente.

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

Tal es mi informe someto a criterio 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.- DENEGAR la petición de licencia de Segregación solicitada por DON JULIAN ARMAS ARMAS, para la parcela Catastral nº 35016A008000580001MW El Cardón, T. M. De Pájara, debido a que es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística de acuerdo a lo establecido en el artículo 276 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias y no es susceptible de subsanación, de conformidad con lo especificado en los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente.

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

3.4.- LICENCIA DE SEGREGACIÓN DE PARCELA TRAMITADO A INSTANCIA DE DOÑA YOLANDA ARMAS SOTO. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (4/2023 LS)

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:** 4/2023 L.S.
- **ASUNTO:** Solicitud de Licencia de Segregación en la parcela Catastral Parcela Catastral nº 001504000ES82E0001FL, afectando a la RC 35016A008000530000XW El Cardón, T.M de Pájara.
- **SOLICITANTE:** Doña Yolanda Armas Soto.
- **NORMATIVA APLICABLE:**
 - Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias.
 - Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas
 - Plan General de Ordenación de Pájara y demás normativa de aplicación.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la petición de licencia de segregación solicitada por Doña Yolanda Armas Soto en la parcela Catastral Parcela Catastral nº 001504000ES82E0001FL, afectando a la RC 35016A008000530000XW El Cardón, T.M de Pájara.



AYUNTAMIENTO
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 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.- Según el artículo 330, están sujetas a previa licencia municipal las actuaciones que seguidamente se relacionan:

“a) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.”

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

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. 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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.

La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de licencia habrá de ser motivada y podrá ser:

a) *Desistimiento de la solicitud*, cuando la documentación presentada resulte incompleta y, una vez requerido el interesado para completarla, este omitiera su aportación debida y en plazo;

b) *Estimatoria*, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue totalmente a la legalidad urbanística;

c) *Condicionada*, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación, siempre que así lo solicite el interesado en el trámite de alegaciones;

d) *Denegatoria*, cuando la actuación urbanística objeto de licencia contravenga la legalidad urbanística y no sea susceptible de subsanación.

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

H. 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.

Durante dicho plazo, los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de señalar las alineaciones y rasantes. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.

CUARTA.- Obra en el expediente informe **DESFAVORABLE** emitido el 29 de abril de 2024 por el Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea) en el que se determina lo siguiente:

“...Consideraciones

1.- El interesado solicita licencia de segregación o certificado de innecesariedad de licencia de segregación de la parcela de referencia. El documento técnico que presenta es de innecesariedad de segregación.

El certificado de innecesariedad es un documento de carácter jurídico que puede sustituir a la licencia de parcelación o segregación, operando de manera restrictiva, ya que no procede su concesión en aquellos casos en los que las limitaciones que imponen la legalidad urbanística y territorial impiden su concesión. De lo que se trata es de no realizar la segregación de lo que ya ha sido previamente segregado en aplicación de dicha legalidad.

La parcela que se pretende segregar de 1.163m² forma parte de la parcela catastral 35016A008000530000XW, de 21.459m². La parcela que se pretende segregar de 1.163m²



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

contiene una edificación de carácter aislado en su interior que según la documentación presentada data del año 2003. La parcela se encuentra sólo en parte delimitada por un muro.

2.- Respecto al cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan General, la parcela mínima en Suelo Rústico Potencialmente Productivo (SRPR) y Suelo Rústico de protección Paisajística (SRPP) es de 25.000m². La parcela no cumple con la parcela mínima del plan vigente.

3.- La aprobación inicial de la ordenación estructural de la revisión del Plan General implicaría la suspensión de licencias o la necesidad de cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de la aprobada inicialmente simultáneamente.

Dado que no se cumple la norma vigente no procede su valoración.

Conclusión.

1.- Se informa DESFAVORABLEMENTE respecto a que se otorgue la oportuna licencia de segregación por no cumplir con las condiciones urbanísticas de aplicación. Del mismo modo tampoco procede la declaración de innecesariedad al no constar la parcela en cuestión con las dimensiones y características solicitadas en el planeamiento vigente, ni en el catastro.”

QUINTA.- Por Decreto de la Alcaldía nº 3669/2024 de fecha 16 de agosto de 2.024, se resuelve conceder trámite de alegaciones al interesado a la vista de los informes desfavorables técnico y jurídico obrantes en el expediente, ante la concurrencia de los siguientes defectos subsanables o no subsanables, notificado RS 7810 en fecha de 22 de agosto de 2.024, sin que se haya presentado nada al respecto, de lo que se da constancia a en la Diligencia de ausencia de alegaciones de fecha 8 de noviembre de 2.024.

B) De carácter no subsanable:

Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística de acuerdo a lo establecido en el artículo 276 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias. Por no cumplir con las condiciones urbanísticas de aplicación. Del mismo modo tampoco procede la declaración de innecesariedad al no constar la parcela en cuestión con las dimensiones y características solicitadas en el planeamiento vigente, ni en el catastro.

SEXTA.- 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 al art. 340 de la ley 4/2017, de 13 de julio.

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

CONCLUSIÓN

Visto cuanto antecede, procede DENEGAR la petición de Segregación solicitada por YOLANDA ARMAS SOTO para la parcela Catastral nº nº 001504000ES82E0001FL, afectando a la RC 35016A008000530000XW El Cardón, en el Término Municipal de Pájara, debido a que es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística de acuerdo a lo establecido en el artículo 276 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias. También por no cumplir con las condiciones urbanísticas de aplicación. Del mismo modo tampoco procede la declaración de innecesariedad al no constar la parcela en cuestión con las dimensiones y características solicitadas en el planeamiento vigente, ni en el catastro.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- DENEGAR la petición de licencia de Segregación solicitada por DOÑA YOLANDA ARMAS SOTO, para la parcela Catastral nº 001504000ES82E0001FL, afectando a la RC 35016A008000530000XW El Cardón, en el Término Municipal de Pájara, debido a que es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística de acuerdo a lo establecido en el artículo 276 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias y no es susceptible de subsanación, de conformidad con lo especificado en los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente.

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

Tal es mi informe someto a criterio mejor fundado en derecho”.

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

PRIMERO.- DENEGAR la petición de licencia de Segregación solicitada por DOÑA YOLANDA ARMAS SOTO, para la parcela Catastral nº 001504000ES82E0001FL, afectando a la RC 35016A008000530000XW El Cardón, en el Término Municipal de Pájara, debido a que es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística de acuerdo a lo establecido en el artículo 276 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias y no es susceptible de subsanación, de conformidad con lo especificado en los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente.

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

3.5.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA EJECUCIÓN DE UN ALMACÉN AGRÍCOLA TRAMITADO A INSTANCIA DE DOÑA ADELAIDA CABRERA ALONSO. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (12/2021 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:

“M^a Sonia Ruano Domínguez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, para su constancia en el expediente de su razón tiene a bien emitir el siguiente

INFORME:

SOLICITANTE: Arturo Hernández Machín, en representación de Doña Adelaida Cabrera Alonso.

ASUNTO: Licencia Urbanística para proyecto de almacén agrícola (64,90 m² útiles) y depósito enterrado (6.50*3.50 m²) en la parcela 173 del Polígono 10 de Las Hermosas, con Rfa. Catastral 35016A010001730000XW.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO: *Naturaleza Urbanística de la parcela: Suelo rústico residual o común (S.R.R.) en parte y Suelo rústico de Protección Paisajística (SRPP) según Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, actualmente vigente; Suelo Rústico Común (ZC-SRC) y Suelo Rústico Protegido/Productivo nivel II (ZBb-SRP-II) según Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura vigente;*

REFERENCIA: 12/2021 LUM

NORMATIVA APLICABLE:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 182/2018, de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.
- Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias
- Planeamiento municipal y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante aplicación.

ANTECEDENTES.-

El 19 de mayo se solicita por Don Manuel Magán Mazaira licencia urbanística para la instalación de un vallado perimetral con emplazamiento donde dicen Las Calderetas en Bárgeda parcela 79 – Polígono 3 en este término municipal.

Obra en esta administración expediente de Disciplina Urbanística con referencia 10/2020 DU en el que consta informe técnico suscrito el 19 de junio de 2024 por la arquitecta técnica (Sra. Suárez Franquis) en la que se evidencia la existencia de construcciones ilegales en la parcela objeto del vallado propuesto.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

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

En consecuencia, el presente informe se emite en relación con la solicitud de licencia para un proyecto de almacén agrícola y depósito enterrado en la parcela 173 del polígono 10 de Las Hermosas, de conformidad con el artículo 74 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, cualquier uso, actividad o construcción ordinario en suelo rústico está sujeto a licencia municipal, o cuando así esté previsto, a comunicación previa, salvo aquellos exceptuados de intervención administrativa por esta ley sin perjuicio en su caso de la obligación de recabar los informes que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial que resulte aplicable.

La solicitud se enmarca en los actos sujetos a licencia urbanística previstos en el art. 330.1.c de la citada Ley 4/2017 que señala que están sujetas a previa licencia "Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo."



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SEGUNDA.- La legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que 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.

El Título II de la Ley 4/17 regula la utilización del suelo rústico, en su Capítulo I, estableciendo el régimen general de los usos, actividades y construcciones ordinarios, específicos, complementarios y de interés público o social, pasando en el Capítulo II a establecer el régimen de usos por categorías de suelo rústico. Por último en su Capítulo III, regula los Títulos habilitantes necesarios para el establecimiento de los usos, actividades y construcciones en suelo rústico y el procedimiento específico para su autorización en algún supuesto. Establece el artículo 58 las determinaciones de ordenación de aplicación directa para planes, como el nuestro, no adaptado.

En cuanto a equiparación de categorías de suelo rústico de Planes no adaptados a la Ley, como es nuestro caso, se aplicará la correspondencia establecida en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 4/17, de 13 de julio del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

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

TERCERA.- 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.

CUARTA.- 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.

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, y en el supuesto de que sea desfavorable a la solicitud, o, en su defecto, una vez transcurrido el plazo para su emisión, el órgano competente conferirá trámite de audiencia a la persona interesada, por un plazo de 15 días. En dicho trámite de audiencia la persona interesada tendrá acceso al expediente y podrá formular alegaciones, acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, a los efectos de ratificarse, desistir o solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos. Podrá igualmente la administración, con anterioridad al trámite de audiencia, requerir a la persona solicitante, con suspensión del plazo para resolver, para la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, cuando se estime que concurren



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

en dicho proyecto defectos o incumplimientos subsanables que darían lugar a la denegación de la solicitud. Tales defectos o incumplimientos deberán especificarse y numerarse en el requerimiento, omitiendo referencias genéricas o indeterminadas a los mismos.

El plazo para la modificación o subsanación será el que se establezca en el requerimiento, sin poder exceder, en ningún caso, de tres meses, ampliable a solicitud de la persona interesada. Una vez cumplimentado el requerimiento por la persona interesada o transcurrido el plazo para ello, y emitido informe municipal al respecto, la administración conferirá a dicha persona, si así procede, el trámite de audiencia previsto en los apartados precedentes.

E. 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.

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

QUINTA.- En cuanto al plazo para resolver y el silencio administrativo se aplicará el régimen establecido en el artículo 343 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, sobre el carácter positivo o negativo del mismo, rigen los artículos 344 y 345 de dicha Ley.

SEXTA.- En relación con el presente expediente consta emitido informe de la arquitecta técnica municipal (Sra. Rodríguez Cabrera) de 14 de febrero de 2025 del que es oportuno extraer:

“2.2 - Descripción de la intervención pretendida.

El uso característico de la instalación es el de almacenaje, con estructura en forma de rectángulo, configurando una **superficie construida total de 75,60 m²**

La unidad queda definida en un solo módulo con la cubierta inclinada.

La superficie interior se distribuye en almacén diáfana.

El acceso a través de hueco de paso de 2,10 x 2,50 m., la ventilación e iluminación interior se obtiene a través de huecos de ventanas en fachada.

La cubierta se proyecta plana con forjado de semivigueta y bovedillas, de canto 25+5cm.

La altura máxima de las paredes de las fachadas será de 3,00 hasta cota de pretil; en el interior dispone de una altura libre piso-techo de 2,70m. La cumbrera de la cubierta inclinada queda a unos 4,00 ms de la rasante del terreno existente.

Depósito de 6,50*3,50 m y una profundidad de 1,80 m.(bajo rasante)

Vinculación agraria:

La unidad proyectada queda justificada para el desarrollo normal de una explotación agrícola, que el promotor está llevando a cabo, en el interior de la finca.

Actualmente existen plantados más de **8.000,00 m²** en los que hay cultivados olivos, parras, papayas, papas y hortalizas variadas, también se ha roturado un terreno de más de **3.500 m²** que se van a plantar de olivos en las próximas fechas.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

En cuanto al dimensionamiento del depósito: **EXISTE ANEJO JUSTIFICATIVO.**

2.3.- Otras autorizaciones sectoriales:

Autorización del Consejo de Aguas de DECRETO CIA/2022/156 para instalar un sistema de depuración autónomo prefabricado para tratar las aguas residuales generadas en un almacén agrícola mediante un sistema de depuración autónomo marca AUGUST IR KO modelo AT-6 de oxidación total, diseñado para 4 habitantes equivalentes, para tratar las aguas procedentes del desagüe de servicios y de las labores de limpieza del almacén agrícola proyectado, estimando un caudal de aguas residuales a tratar de unos 800 l/semana.

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

2.4.1.- En cuanto a las disposiciones de carácter general la ley establece dentro del Régimen General de la Utilización del Suelo Rústico las siguientes determinaciones:

*Artículo 58 Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario.

2. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento, las instalaciones, construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:

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

b) Tener el carácter de aisladas. **CUMPLE**

c) Respetar un retranqueo mínimo de tres metros a linderos y de cinco metros al eje de caminos. **CUMPLE**

d) No exceder de una planta con carácter general ni de dos en los asentamientos rurales existentes, medidas en cada punto del terreno que ocupen.

e) No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50%.

Las reglas de las letras c) y d) no serán de aplicación en el caso de invernaderos y otras instalaciones temporales y fácilmente desmontables propias de la actividad agraria. El retranqueo de tres metros a linderos no será de aplicación a los cerramientos de explotaciones agrarias.

*Artículo 59.- Usos, actividades y construcciones ordinarios.

Artículo 59. Usos, actividades y construcciones ordinarios.

1. En suelo rústico son usos, actividades y construcciones ordinarios los de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético, piscícola, de pastoreo, extractivo y de infraestructuras.

2. Los usos agrícola, ganadero, forestal, cinegético, piscícola y de pastoreo, que se regularán, en su caso, por la legislación específica, comprenderán lo siguiente:

a) La producción, la transformación y la comercialización de las producciones, así como las actividades, construcciones e instalaciones agroindustriales necesarias para las explotaciones de tal carácter, debiendo guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones. En particular, además de las actividades tradicionales, estos usos incluyen la acuicultura, los cultivos agroenergéticos, los cultivos de alta tecnología relacionados con las industrias alimentaria y farmacéutica y otros equivalentes, en particular cuantos se vinculen con el desarrollo científico agropecuario.

b) Los usos complementarios regulados en el artículo 61 de esta ley.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

c) En particular, el de pastoreo se desarrollará en las áreas y zonas donde se conserve esta tradición, siendo un uso vinculado con la agricultura y la ganadería.

2.3.2.- Régimen de usos por categorías:

La ley establece en su disposición transitoria tercera, una equiparación de categorías de suelo rústico:

En tanto se produzca la adaptación de los instrumentos de ordenación a lo dispuesto en la presente ley, se establecerá la siguiente correspondencia de las categorías de suelo rústico que estableciera el artículo 8 de la ley 5/1987 de 7 de abril, de Suelo Rústico, con las contenidas en la presente ley: (...)

– Suelo rústico residual = suelo rústico común (SRC), subcategoría de reserva u ordinario

Artículo 70. Usos admisibles. CUMPLE

1. En el suelo rústico común, tanto ordinario como de reserva, será posible cualquier uso y actividad ordinaria, con sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional.

2. En particular, en el suelo rústico común ordinario se podrán localizar, además, aquellos usos y actividades que no sean admisibles en otras categorías, pero que, por sus características y funcionalidad, deban implantarse en suelo rústico, con construcciones e instalaciones tanto provisionales como permanentes.

Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura:

A.97. DV.

Sin perjuicio de las normas particulares para cada tipo de zona y categoría de Suelo Rústico, que más adelante se desarrollen, con carácter general se establecen las siguientes normas:[...]

B) Edificación.

“Toda edificación en Suelo Rústico, de cualquier categoría, se ajustará a tipologías tradicionales, así como composición, materiales, colores y texturas. En todas las categorías de suelo rústico se permite la rehabilitación del patrimonio arquitectónico tradicional. Si se destina a turismo rural se permite su ampliación en un 50% de su superficie. Si su uso es de vivienda familiar se permite su ampliación hasta alcanzar un máximo total de viviendas de 40 m2 por miembro de la unidad familiar.” (CUMPLE)

Sobre los métodos compositivos:

(...) las edificaciones serán de volúmenes sencillos y sobrios (...) Las plantas de las edificaciones serán en general de geometría elemental (rectángulos, cuadrados, $\frac{1}{4}$).... (CUMPLE)

(...) las cubiertas serán planas o inclinadas a dos o cuatro aguas con pendiente uniforme menor de 30° y sin quiebro en los faldones. (CUMPLE)

(...) Parcelaciones: no podrán realizarse parcelaciones o segregaciones que den lugar a fincas o parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas legalmente como unidades mínimas de cultivo ni a las señaladas como parcelas mínimas a los efectos edificatorios por el Plan Insular, se harán respetando las estructuras agrícolas existentes (...)(CUMPLE)

(...) Situación de las edificaciones: las construcciones o instalaciones deberán cumplir en cuanto a situación las siguientes condiciones:

Tener una pendiente del terreno inferior al 20%. En ningún caso las construcciones podrán



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

apoyarse sobre un terreno soportado por un talud de más de 5m de altura (...)(CUMPLE)

Artículo 102. DV.

b) ZC-SRC-ED - Subzona C. Suelo Rústico Común. Edificación Dispersa. Se podrán autorizar edificaciones e instalaciones **vinculadas a explotaciones agrarias y a otras actividades**.

El planeamiento municipal delimitará zonas de preferente localización para la agricultura intensiva, favoreciendo en ellas la localización de las infraestructuras y servicios requeridos por esta actividad (infraestructuras hidráulicas, viarias, servicios de almacenaje, comercialización), regulando las condiciones de parcelación, cerramientos, instalaciones, etc.

La edificación existente no quedará fuera de ordenación siempre que se mimetice. Se permitirá su ampliación en función del número de miembro de la unidad familiar hasta alcanzar la vivienda un máximo de 40 m2 por cada miembro. No deben mimetizarse las obras de arquitectura tradicional y popular (...)

3.- Plan General de Ordenación Urbana de Pájara vigente (P.G.O.U.).

Se evalúa a continuación el cumplimiento de la normativa urbanística que resulta de aplicación a los usos pretendidos desde el Plan General de Ordenación Urbana vigente, en aquellos parámetros que resulten complementarios de la Normativa ya analizada y que no la contradigan.

Artículo 5.3.6 A) de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación urbana vigente (Condiciones de la edificación con uso de caseta para almacenamiento de aperos de labranza):

-Separación mínima a linderos con caminos: 4,00 metros.-CUMPLE.

-Separación mínima a linderos con fincas colindantes: **CUMPLE** (-Altura máxima de cerramientos verticales: 3,00 metros.-CUMPLE.

-Altura máxima total: 4,50 metros. CUMPLE.

-Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño. CUMPLE.

En cuanto al uso de depósito será de aplicación las condiciones recogidas en el apartado B) del artículo anterior, 5.3.6. – Condiciones de la Edificación Vinculada a la Producción Agropecuaria, de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. vigente.

“Cumplirá las mismas condiciones que las casetas para almacenamiento de aperos de labranza salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del veinte por ciento (20%)”CUMPLE.

Conclusiones

1.- Por tanto, se informa **FAVORABLE** el otorgamiento de Licencia Urbanística para el acto de aprovechamiento de suelo pretendido y las obras e instalaciones a él vinculadas, en la situación que ocupan y con la configuración formal, promovido por Doña Adelaida Cabrera Alonso en parcela 173 del polígono 10 (sobre la parcela 7.3 derivada de la segregada en expediente 11/2021 LS y de la que no consta referencia catastral individualizada).

2.- Se advierte que una vez se presente Declaración Responsable en relación a su primera utilización se comprobará que las plantaciones a la que se vincula la intervención se mantengan operativas y en adecuadas condiciones.

3.- Así mismo se le recuerda que la parcela en cuestión no cuenta con referencia catastral individualizada y su obligación de comunicar la misma a la Gerencia Territorial del Catastro.”



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SÉPTIMA. En el informe anteriormente transcrito y suscrito por la técnica municipal se evidencia que la parcela de referencia no cuenta con una referencia catastral individualizada siendo obligatorio conforme a la legislación catastral que el interesado declare las alteraciones catastrales que se produzcan en los inmuebles de su titularidad según lo establecido en el artículo 40 y siguientes de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, si bien esta obligación no suspende la tramitación del procedimiento de aprobación de licencias ni su resolución:

“Están obligados a aportar la referencia catastral de los bienes inmuebles:

Ante la autoridad judicial o administrativa competente para instruir o resolver un procedimiento que afecte a los bienes inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley, los titulares de derechos reales o con la transcendencia real sobre los citados inmuebles. (...)

La referencia catastral de los inmuebles se hará constar en los expedientes y resoluciones administrativas, en los instrumentos públicos y en el Registro de la Propiedad por lo que resulte del documento que el obligado exhiba o aporte, que deberá ser uno de los siguientes, siempre que en éste conste de forma indubitada dicha referencia:

Certificación catastral electrónica obtenida por los procedimientos telemáticos que se aprueben por resolución de la Dirección General del Catastro.

Certificado u otro documento expedido por el Gerente o Subgerente del Catastro.

Escritura Pública o información registral

Último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles

2. Cuando la autoridad judicial o administrativa, o los notarios o registradores de la propiedad obtengan directamente las certificaciones catastrales a que se refiere el párrafo a) del apartado 1, los otorgantes del documento público o solicitantes de la inscripción registral quedarán excluidos de la obligación a que se refiere el artículo anterior. (...)

La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá aportarse ante la autoridad judicial o administrativa en el plazo de 10 días a contar desde aquel en que se practique el correspondiente requerimiento (...)

Cuando los inmuebles carezcan de referencia catastral en el momento en el que debe ser aportada según lo previsto en el párrafo anterior, los obligados a que se refiere el artículo 40 de esta ley deberán comunicarla a la autoridad judicial o administrativa de que se trate, o a la correspondiente compañía prestadora del servicio de suministro de energía eléctrica, en el plazo de un mes desde que les sea notificada.

Artículo 43.1 El órgano competente para instruir el procedimiento administrativo, el notario o el registrador de la propiedad deberán advertir a los interesados de forma expresa y escrita en los casos en que incurran en incumplimiento de la obligación establecida en este título.

La falta de aportación de la referencia catastral en el plazo legalmente previsto se hará constar en el expediente o resolución administración, en el propio documento notarial o en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

2. La falta de aportación de la referencia catastral: No suspenderá la tramitación del procedimiento ni impedirá su resolución.”



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

OCTAVA. 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.

NOVENA.- 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.

DÉCIMA.- 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:

Visto cuanto antecede, el informe favorable emitido por la técnico municipal (Sra. Rodríguez Cabrera) y en base a las consideraciones jurídicas vertidas en el presente informe, se informa favorablemente la concesión de la licencia urbanística para proyecto de almacén agrícola (64,90 m² útiles) y depósito enterrado (6.50*3.50 m²) en la parcela 173 del Polígono 10 de Las Hermosas, con Rfa. Catastral 35016A010001730000XW solicitada por Doña Adelaida Cabrera Alonso.

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

PROPUESTA DE RESOLUCION

PRIMERO: Conceder a Doña Adelaida Cabrera Alonso licencia urbanística para proyecto de almacén agrícola (64,90 m² útiles) y depósito enterrado (6.50*3.50 m²) en la parcela 173 del Polígono 10 de Las Hermosas, con Rfa. Catastral 35016A010001730000XW de conformidad con los informes técnico y jurídico que obran en el expediente.

SEGUNDO: Advertir a la interesada de la obligación de comunicar a la Gerencia Provincial del Catastro los cambios producidos, al no contar la parcela objeto del presente expediente con referencia catastral individualizada.

TERCERO.- 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.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.

QUINTO.- *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.*

SEXTO.- *Dar traslado del acuerdo a la interesada con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición*

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 Doña Adelaida Cabrera Alonso licencia urbanística para proyecto de almacén agrícola (64,90 m² útiles) y depósito enterrado (6.50*3.50 m²) en la parcela 173 del Polígono 10 de Las Hermosas, con Rfa. Catastral 35016A010001730000XW de conformidad con los informes técnico y jurídico que obran en el expediente.

SEGUNDO.- Advertir a la interesada de la obligación de comunicar a la Gerencia Provincial del Catastro los cambios producidos, al no contar la parcela objeto del presente expediente con referencia catastral individualizada.

TERCERO.- 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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.

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

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, 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.

QUINTO.- 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.

SEXTO.- Dar traslado del acuerdo a la interesada con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición.

4.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

5.- PROYECTOS DE OBRAS Y SERVICIOS MUNICIPALES Y DE OTRAS ADMINISTRACIONES.

5.1.- PROYECTO MUNICIPAL DE RENOVACION DE PARQUE INFANTIL, AVDA. HAPPA LLOYD DE COSTA CALMA. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (2/2002 E)

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 RENOVACIÓN DEL PARQUE INFANTIL EN AVENIDA HAPAG LLOYD, EN COSTA CALMA.

REFERENCIA: 2-2002-E

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 RENOVACIÓN DEL PARQUE INFANTIL EN AVENIDA HAPAG LLOYD, EN COSTA CALMA, redactado por el Ingeniero Civil, técnico Municipal Sr. Guerra Miranda de fecha 5 de febrero de 2.025.

SEGUNDA.- Con fecha de 12 de febrero de 2.025, el técnico Municipal (Sr. Rodríguez Hernández), emite informe en el que se concreta lo siguiente:

“...Conclusiones:

Por parte del Ingeniero que suscribe se informa **FAVORABLEMENTE**, en relación al cumplimiento de las condiciones mínimas exigidas al presente PROYECTO DE RENOVACIÓN DEL PARQUE INFANTIL EN AVENIDA HAPAG LLOYD, COSTA CALMA.”

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Visto que según se desprende del informe técnico la supervisión de “Informe de supervisión de proyecto de renovación del Parque Infantil en Avenida Hapag Lloyd, en Costa Calma”, suscrito por el Ingeniero Civil, técnico Municipal Sr. Guerra Miranda.

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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 de Proyecto de renovación del Parque Infantil en la Avenida Hapag Lloyd, en Costa Calma, del Técnico Municipal Sr. Rayco Guerra Miranda de fecha 5 de febrero de 2.025.*

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- *Aprobar el proyecto de ejecución, denominado “Proyecto de Renovación del Parque Infantil en la Avenida Hapag Lloyd, en Costa Calma”, del Técnico Municipal Sr. Rayco Guerra Miranda de fecha 5 de febrero de 2.025, 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 Renovación del Parque Infantil en la Avenida Hapag Lloyd, en Costa Calma”, del Técnico Municipal Sr. Rayco Guerra Miranda de fecha 5 de febrero de 2.025, 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

6.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

6.1.- CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL MINISTERIO DEL INTERIOR, A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA GENERAL DE INSTITUCIONES PENITENCIARIAS, Y EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA PARA EL CUMPLIMIENTO DE PENAS DE TRABAJO EN BENEFICIO DE LA COMUNIDAD. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (CVC 2/20225)

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

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

Dada cuenta de la caducidad, el pasado mes de diciembre, del Convenio de Colaboración entre el Ministerio del Interior a través de la Secretaría General de Instituciones Penitenciarias para el cumplimiento de penas de trabajo en beneficio de la comunidad, se requiere la renovación del mismo, motivo por el que se eleva a la Junta de Gobierno Local para su aprobación.

Desde el año 2012 se lleva colaborando con la Secretaría General de Instituciones Penitenciarias a través de un convenio entre ambas partes.

El Convenio que se pretende firmar, tiene por objeto establecer la forma de colaboración entre la Secretaría General de Instituciones Penitenciarias y el Ayuntamiento de Pájara para el efectivo cumplimiento de las penas de trabajo en beneficio de la comunidad, mediante la prestación por los penados de determinadas actividades de utilidad pública en su ámbito competencial.

Con la firma del Convenio con la Secretaría General de Instituciones Penitenciarias, se les da la oportunidad a los Penados procedentes de este municipio, a que puedan realizar los trabajos en beneficio de la comunidad en el lugar más cercano a su domicilio, permitiéndoles también el continuar con su trabajo habitual a aquellas personas que realicen trabajos remunerados.

En el expediente consta informe técnico de fecha 5 de febrero del año en curso e informes jurídico y de fiscalización, ambos de fecha 17 de febrero, donde se acredita favorablemente la suscripción del mencionado Convenio, quedando determinadas las obligaciones de las partes y el cumplimiento de los requisitos y contenidos mínimos exigidos en el mismo.

También consta en el expediente, cuadrante de las áreas donde realizarán las actividades los Penados, así como el nº de personas por cada una de ellas.

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Aprobar el Convenio de Colaboración entre el Ministerio del Interior, a través de la Secretaría General de Instituciones Penitenciarias, y el Ayuntamiento de Pájara para el cumplimiento de Penas de Trabajo en Beneficio de la Comunidad.

Segundo.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para la firma del mismo.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Tercero.- Dar traslado de la presente resolución a la Secretaría General de Instituciones Penitenciarias así como a las Concejalías implicadas.”

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 Convenio de Colaboración entre el Ministerio del Interior, a través de la Secretaría General de Instituciones Penitenciarias, y el Ayuntamiento de Pájara para el cumplimiento de Penas de Trabajo en Beneficio de la Comunidad.

SEGUNDO.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para la firma del mismo.

TERCERO.- Dar traslado de la presente resolución a la Secretaría General de Instituciones Penitenciarias así como a las Concejalías implicadas.

7.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.

TERCERO.- ACUERDOS DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTES.

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.

D) RUEGOS Y PREGUNTAS

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 la Vicesecretaria doy fe.