



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 2 DE JUNIO DE 2025

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Alejandro Jesús Jorge Moreno

CONCEJALES

Alexis Alonso Rodríguez

Kathaisa Rodríguez Pérez

Raquel Acosta Santana

Raimundo Dacosta Calviño

José Manuel Díaz Rodríguez

Lucía Darriba Folgueira

SECRETARIO

Juan Manuel Juncal Garrido

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las ocho horas y treinta minutos del día dos de junio 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 2747/2025, de 28 de mayo.

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

Abierta la sesión por la Presidencia, seguidamente se procede a dar cuenta de los asuntos incluidos en el Orden del Día para esta sesión.

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 15 de mayo de 2025, de carácter extraordinario, el día 19 de mayo de 2025, de carácter ordinario y el día 26 de mayo de 2025, de carácter extraordinario

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 OBRA MENOR PARA INSTALACIÓN DE FIBRA ÓPTICA EN CLUB ALDIANA, CALLE MELINDRAGA, ESQUINZO, T.M. PÁJARA, TRAMITADO A INSTANCIA DE LA ENTIDAD MERCANTIL TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (39/2023 OM)

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

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

INFORME

SOLICITANTE: TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A.U.

ASUNTO: 11/2020 OM- Expediente Licencia Urbanística para instalación de fibra óptica en Club Aldiana, Calle Melindraga, Esquinzo, T.M. Pájara.

NATURALEZA DEL SUELO: Suelo Urbano.

SITUACIÓN: Calle Melindraga, Esquinzo, T.M. de Pájara

PRESUPUESTO: 19.087,52€.

REFERENCIA: 39/2023 OM

NORMATIVA APLICABLE:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.
- Ordenanza reguladora de las actuaciones urbanísticas comunicadas del Ayuntamiento de Pájara.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.
- Plan General de Ordenación (P.G.O.U) que se considera vigente, actualmente, es el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

noviembre de 1989, y aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas se encuentran publicadas en el BOP. nº 82, de 22 de junio 2007.

- El Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que regula las exigencias básicas de la calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación (LOE).
- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la solicitud de autorización para la realización de obra menor para instalación de fibra óptica en el Club Aldiana, Calle Melindraga, Esquinzo, en el término municipal de Pájara.

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

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

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

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

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

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

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

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

CUARTA.- Obra en el expediente informe **FAVORABLE** emitido el 23 de abril de 2025 por Técnico Municipal (Sra. Suárez Franquis).

“Conclusiones

1. Se considera **VIABLE** la intervención solicitada y se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión de la Licencia Urbanística para la realización de instalación de canalización de fibra.
2. Respecto a los bienes de titularidad pública, solicitar a Gestión Patrimonial que verifique la titularidad del suelo así como resuelva su puesta a disposición si procede.
3. El interesado deberá solicitar, con una antelación mínima de 48 horas previas al inicio de la ejecución de la obra, el permiso de ocupación de la vía pública a la autoridad policial del municipio, si así lo necesitase.
4. Se deben restaurar los acabados de las zonas públicas que afecten la intervención, los cuales deberán ejecutarse en un plazo máximo de 45 días, y debidamente señalizados en base a la legislación vigente y antes del comienzo se avisará de las empresas propietarias de los posibles servicios ajenos afectados, para que informen del trazado y las condiciones de sus servicios en el momento de ejecutar las obras.
Para ello se podrá establecer, si corresponde, una fianza de 5.932,50 euros a razón de 26,25 €/m³ x 226 m. x 1,00 metro en base al Generador de Precios. España y según las características del camino afectado.
5. Se debe notificar a la administración la terminación de los trabajos, para su posterior supervisión.
6. La entidad Promotora se hace responsable de cumplir con la normativa vigente referente a Seguridad y Salud y así mismo de su cumplimiento por parte de la entidad contratista.
7. El otorgamiento y la denegación de licencias urbanísticas no presuponen ni inciden en la titularidad de los derechos reales o personales de disposición, uso o disfrute sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectado o sobre lo construido o edificado al amparo de las mismas.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- *Conceder a la entidad mercantil TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A.U. Licencia Urbanística de obra menor para instalaciones telefónicas, en Club Aldiana, Calle Melindraga, Esquinzo, Término Municipal de Pájara, y ello de acuerdo las determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente, señalándose en este último que el referido interesado, que una vez ejecutadas las obras autorizadas, deberá presentar el certificado final de las mismas para proceder a su inspección por parte de los Servicios Municipales correspondientes.*

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

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

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

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

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

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

PRIMERO.- *Conceder a la entidad mercantil TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A.U. Licencia Urbanística de obra menor para instalaciones telefónicas, en Club Aldiana, Calle Melindraga, Esquinzo, Término Municipal de Pájara, y ello de acuerdo las determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente, señalándose en este último que el referido interesado, que una vez*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ejecutadas las obras autorizadas, deberá presentar el certificado final de las mismas para proceder a su inspección por parte de los Servicios Municipales correspondientes.

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

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

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

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

3.2.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO DE DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES CORRESPONDIENTE AL PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y MODERNIZACIÓN DE HABITACIONES Y ZONAS COMUNES HOTEL JANDÍA ZOO 4*, EMPLAZADO EN LA PARCELA AB-4 DE LA URBANIZACIÓN STELLA CANARIS. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (2/2025 DM)

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

“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:** 2/2021 DM
- **ASUNTO:** Solicitud de licencia urbanística para proyecto de demolición de edificaciones existentes en la parcela al objeto de facilitar la ejecución del proyecto básico de Reforma y Modernización de Habitaciones y Zonas Comunes del Hotel Jandía Zoo situado en la parcela AB-4 de la Urbanización Stella Canaris. Parcelas Catastrales nº 6131617ES6063S00010E, 6131620ES6053S00010X y 6131619ES6063S0001RE y zona de descuento. Término Municipal de Pájara.
- **SOLICITANTE:** Meeting Point Jandía Investment S.L.

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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.
- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Ley 2/2013, de 29 de marzo, de Renovación y Modificación Turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril.
- 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.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la solicitud de licencia urbanística para proyecto de demolición de edificaciones existentes en la parcela al objeto de facilitar la ejecución del proyecto básico de Reforma y Modernización de Habitaciones y Zonas Comunes del Hotel Jandía Zoo situado en la parcela AB-4 de la Urbanización Stella Canaris. Parcelas Catastrales nº 6131617ES6063S00010E, 6131620ES6053S00010X y 6131619ES6063S0001RE y zona de descuento, en este término municipal.

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

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

SEGUNDA.- De conformidad con el artículo 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, están sujetas a previa licencia urbanística municipal las obras de demolición de las construcciones, edificaciones e instalaciones, salvo que vengan amparados en una orden de ejecución o restablecimiento de la legalidad urbanística.

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, 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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

interesado, para su cumplimentación, debiendo emitirse nuevo informe sobre la subsanación presentada, en su caso.

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

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

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

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

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

CUARTA.- Obra en el expediente informe del arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz) de 11 de abril de 2025 del que se extrae literalmente lo siguiente:

“Antecedentes

1.- El PGO vigente es el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007.

Se encuentra aprobada definitivamente, entrando en vigor tras el transcurso del plazo legalmente establecido tras su publicación, la Modificación Menor B (MMB) del PGO, para la ordenación del núcleo de Stella Canaris, entre otros. La aprobación definitiva de la Modificación Menor B del Plan General de Ordenación ha sido publicada en el Boletín Oficial de Canarias con fecha 16 de octubre de 2023, y en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas nº 122 de 9 de octubre de 2023, con corrección publicada en el BOP con fecha N° 125, de fecha 16 de octubre de 2023. Con fecha 15 de noviembre se publica el texto de la normativa en el BOP. Los documentos aprobados definitivamente de pueden consultar en la web municipal. <https://www.pajara.es/plan-general-de-ordenacion/ordenacion-pormenorizada-op/>. En dicho documento se ha incluido en el ámbito de actuación esta zona denominada Stella Canaris 2. La nueva ordenación altera las determinaciones de aplicación, clasificando el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado, “siendo esta categorización transitoria hasta tanto se finalice la urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en esta ficha y en la legislación urbanística”, según indica la ficha de ordenación. La nueva ordenación modifica sustancialmente la ordenación establecida anteriormente, incorporando un convenio de planeamiento suscrito entre la entidad MEETING POINT JANDÍA INVESTMENT SL. y el Ayuntamiento de Pájara.

2.- Sobre los terrenos donde se ubica el proyecto constan concedidas las siguientes licencias urbanísticas, y de 1ª ocupación, concedidas para las edificaciones existentes:

Exp. 50/75-LUM, licencia para 5 villas. Parcela B-15.

Exp. 8 y 9/87-LUM, licencia para 21 apartamentos. Parcela B-15.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Exp. 20/85-LUM, licencia para 70 bungalows. Parcela B-15 y B-16.
Exp. 21/94-LUM, Licencia para parque recreo infantil. Parcela B-22.

3.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 1 de agosto de 2017 se concede licencia urbanística al proyecto básico presentado, condicionada al cumplimiento de una serie de condiciones, en base al informe técnico emitido con fecha 10 de abril de 2017 y el correspondiente informe jurídico.

Con fecha 19 de julio de 2018, se acuerda por la Junta del Gobierno Local, la concesión de Licencia de Obras, en base al proyecto de ejecución presentado.

Por Decreto nº 3530/2021, el Ayuntamiento concede prórroga en el plazo de inicio y terminación de las obras.

4.- El 22 de agosto de 2024, se emite informe técnico respecto a la solicitud presentada para la obtención de licencia para proyecto básico de REFORMA Y MODERNIZACIÓN DE HABITACIONES Y ZONAS COMUNES DEL HOTEL JANDÍA ZOO cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con el proyecto básico, redactado por el arquitecto Hermenegildo Domínguez Santana y asociados, SLP, y que no se encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, fechados el 12 de marzo de 2024, como reformado del proyecto al que fue concedida licencia inicialmente. Dicho informe indica una serie de deficiencias en la solicitud, entre las que se encuentra la falta de proyecto de demolición de las edificaciones existentes, incompatibles con la edificación para la que se solicita licencia.

Consideraciones

1.- El documento presentado es un proyecto de ejecución que describe las obras de demolición parcial del edificio existente, necesarias para la ejecución de la nueva edificación para la que se solicita licencia. Se estima que la edificación no presenta valores patrimoniales reconocidos y que la demolición es ajustada al planeamiento vigente, para posibilitar la renovación de la edificación de la parcela según la licencia de obra solicitada que se encuentra pendiente de resolución.

2.- Se considera que el proyecto de demolición presentado dispone del contenido adecuado para la concesión de licencia. Al tratarse de obras que pueden provocar molestias se considera que debe condicionarse la licencia al cumplimiento de los condicionantes que se indican a continuación. La superficie construida a demoler en el complejo Vistamar es de 2.718,26 m²

3.- Al ser un proyecto de ejecución, con la solicitud de licencia debe incorporarse la ficha de estadística de edificación, así como la acreditación de la contratación de la dirección facultativa de las obras, así como de la Coordinación de Seguridad y Salud de las obras de demolición.

En la parcela y el entorno de la edificación existen diversos ejemplares vegetales de interés, como Palmeras canarias, que deben ser protegidos y respetados en aplicación del art. 8.10.17 de las normas del PGO. En caso de ser necesario su trasplante o tala deberán solicitarse los informes o autorizaciones pertinentes, incorporando la documentación necesaria, cumpliendo las Orden de 24 de marzo de 2006 y Orden 29 de octubre de 2007.

Conclusión

En conclusión con las consideraciones expuestas, se informa FAVORABLEMENTE, de forma condicionada, el proyecto de demolición presentado, debiéndose requerir previamente a la concesión de licencia la presentación de las Hojas de estadística de edificación, así como la acreditación de la contratación de la dirección facultativa, así como de la Coordinación de Seguridad y Salud de las obras de demolición. La licencia quedará condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- En la parcela y el entorno de la edificación existen diversos ejemplares vegetales de interés, como Palmeras canarias, que deben ser protegidos y respetados en aplicación del art. 8.10.17 de las normas del PGO. En caso de ser necesario su trasplante o tala deberá solicitarse los informes o autorizaciones pertinentes, incorporando la documentación necesaria, cumpliendo las Orden 29 de octubre de 2007.
- Durante las obras de demolición deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los edificios colindantes, debiendo regarse las superficies expuestas para controlar el levantamiento de polvo en suspensión. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.
- Se obliga y autoriza, además, al vallado de seguridad del frente de la parcela, con material resistente, opaco, de 2 m. de altura, y respetando siempre un tránsito peatonal, protegido con medidas de seguridad suficientes, de acuerdo con la reglamentación en vigor.
- Los residuos deberán ser gestionados conforme indica el Plan de Gestión de Residuos de proyecto, por gestor autorizado, con trasladado a vertedero autorizado específico. En el caso de residuos de materiales de construcción, asfalto, etc. habrán de ser trasladados a vertedero de residuos sólidos inertes. En el caso de terrenos con posibilidad de reutilización como suelo vegetal se depositará en depósito autorizado para su posterior incorporación a la capa superficial. En general, para la gestión y evacuación de cualquier clase de residuo relacionado, se estará a lo especificado por la normativa específica en vigor en todo momento, (RD 105/2008 y la Ley 22/2011). quedando a cargo de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Pájara el seguimiento de la correcta gestión de dichos residuos y de asegurar el cumplimiento de dicha legislación.
- Se extremará el cuidado en la manipulación de aceites lubricantes, hidráulicos, etc., evitando en todo momento la ocurrencia de vertido accidental. Si por causas fortuitas se produjese algún accidente que ocasione la liberación de aceites combustibles, o de cualquier otro residuo líquido, se procederá de inmediato a comunicarlo a empresa autorizada para que proceda a la recogida de estos vertidos y los transporte a un vertedero autorizado.
- No podrán realizarse obras ruidosas o que produzcan vibraciones, entre las 22:00 y las 08:00, cumpliendo en todo momento con la Ordenanza municipal contra ruidos y vibraciones.

QUINTA.- A pesar de la naturaleza reglada de las licencias urbanísticas, ha de advertirse que la jurisprudencia ha admitido la posibilidad de otorgar licencias introduciendo en ellas “*Condições Iuris*” es decir, cláusulas que eviten la denegación de la licencia mediante la incorporación a ésta de exigencias derivadas del ordenamiento vigente y que sin embargo, no aparecían en la petición formulada por el ciudadano, todo ello al amparo del artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales artículo 16.1 “Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuvieren subordinadas, y deberán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación y podrán serlo cuando se adoptaren nuevos criterios de apreciación.”

No obstante, este condicionamiento no puede entenderse en el sentido de una condición contractual sino simplemente como el establecimiento de una *conditio iuris* o carga modal, precisa, cierta y concretamente determinada a realizar por el solicitante de la licencia o por un tercero y que precisamente su no realización impediría la concesión de la licencia al no ajustarse a las previsiones legales o del planeamiento, se trata por tanto de requisitos que únicamente tienen por finalidad la de posibilitar la concesión de la licencia y evitar su denegación.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

OCTAVA.- La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.

CONCLUSIÓN:

Visto el informe favorable condicionado emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 11 de abril de 2025 procede informar favorablemente la licencia solicitada por la entidad Meeting Point Jandía Investment S.L., estando su eficacia condicionada al cumplimiento de los requerimientos indicados en el informe técnico citado.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERA.- Conceder licencia urbanística para proyecto de demolición de edificaciones existentes en la parcela AB-4 de la Urbanización Stella Canaris de forma condicionada al cumplimiento de los requerimientos indicados en el informe técnico emitido el 11 de abril de 2025 que literalmente expresa:

“(…) requerir previamente a la concesión de licencia la presentación de las Hojas de estadística de edificación, así como la acreditación de la contratación de la dirección facultativa, así como de la Coordinación de Seguridad y Salud de las obras de demolición. La licencia quedará condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- En la parcela y el entorno de la edificación existen diversos ejemplares vegetales de interés, como Palmeras canarias, que deben ser protegidos y respetados en aplicación del art. 8.10.17 de las normas del PGO. En caso de ser necesario su trasplante o tala deberá solicitarse los informes o autorizaciones pertinentes, incorporando la documentación necesaria, cumpliendo las Orden 29 de octubre de 2007.
- Durante las obras de demolición deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los edificios colindantes, debiendo regarse las superficies expuestas para controlar el levantamiento de polvo en suspensión. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.
- Se obliga y autoriza, además, al vallado de seguridad del frente de la parcela, con material resistente, opaco, de 2 m. de altura, y respetando siempre un tránsito peatonal, protegido con medidas de seguridad suficientes, de acuerdo con la reglamentación en vigor.
- Los residuos deberán ser gestionados conforme indica el Plan de Gestión de Residuos de proyecto, por gestor autorizado, con trasladado a vertedero autorizado específico. En el caso de residuos de materiales de construcción, asfalto, etc. habrán de ser trasladados a



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

vertedero de residuos sólidos inertes. En el caso de terrenos con posibilidad de reutilización como suelo vegetal se depositará en depósito autorizado para su posterior incorporación a la capa superficial. En general, para la gestión y evacuación de cualquier clase de residuo relacionado, se estará a lo especificado por la normativa específica en vigor en todo momento, (RD 105/2008 y la Ley 22/2011). quedando a cargo de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Pájara el seguimiento de la correcta gestión de dichos residuos y de asegurar el cumplimiento de dicha legislación.

- Se extremará el cuidado en la manipulación de aceites lubricantes, hidráulicos, etc., evitando en todo momento la ocurrencia de vertido accidental. Si por causas fortuitas se produjese algún accidente que ocasione la liberación de aceites combustibles, o de cualquier otro residuo líquido, se procederá de inmediato a comunicarlo a empresa autorizada para que proceda a la recogida de estos vertidos y los transporte a un vertedero autorizado.
- No podrán realizarse obras ruidosas o que produzcan vibraciones, entre las 22:00 y las 08:00, cumpliendo en todo momento con la Ordenanza municipal contra ruidos y vibraciones.

SEGUNDA.- A la vista de que la solicitud de licencia urbanística para el proyecto de demolición presentado se hace con el objeto de facilitar la ejecución del proyecto básico de Reforma y Modernización de Habitaciones y Zonas Comunes del Hotel Jandía Zoo situado en la parcela AB-4 de la Urbanización Stella Canaris, se hace constar que recientemente sobre el citado proyecto básico han sido emitidos informes técnico y jurídico desfavorables.

TERCERA.- 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 las personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.

Se hace constar que en virtud del artículo 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.

CUARTA.- Las actuaciones autorizadas deberán iniciarse en un plazo máximo de SEIS MESES, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de las obras de UN AÑO.

QUINTA.- Advertir a la entidad mercantil solicitante que puede ser declarada responsable, en unos casos con carácter solidario, en otros subsidiarios y en otros de forma directa, por los incumplimientos del contratista o subcontratista en materia de seguridad y salud en las obras. Esta responsabilidad solidaria, subsidiaria o directa puede tener una especial relevancia para el promotor cuando el incumplimiento de las normas de seguridad y salud laboral origina accidentes en obras en los que se vea implicada la seguridad y la vida de los trabajadores, en cuyo caso la responsabilidad dimanante de estos accidentes se tramitan muchas veces en la esfera penal ante los Juzgados de Instrucción competentes.

Asimismo, advertir a la mercantil interesada que deberá notificar al Ayuntamiento el inicio de las obras al menos con diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, así como una vez finalizadas éstas deberá realizar la comunicación a este Ayuntamiento de tal circunstancia a fin de que la actuación pueda ser inspeccionada y comprobada su ejecución conforme al proyecto presentado y título habilitante que se otorga.

SEXTA.- Dar traslado del acuerdo a la entidad mercantil Meeting Point Jandía Investment S.L. con indicación de los recursos procedentes, y plazos para su interposición.

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

PRIMERA.- Conceder licencia urbanística para proyecto de demolición de edificaciones existentes en la parcela AB-4 de la Urbanización Stella Canaris de forma condicionada al cumplimiento de los requerimientos indicados en el informe técnico emitido el 11 de abril de 2025 que literalmente expresa:

“(…) requerir previamente a la concesión de licencia la presentación de las Hojas de estadística de edificación, así como la acreditación de la contratación de la dirección facultativa, así como de la Coordinación de Seguridad y Salud de las obras de demolición. La licencia quedará condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- En la parcela y el entorno de la edificación existen diversos ejemplares vegetales de interés, como Palmeras canarias, que deben ser protegidos y respetados en aplicación del art. 8.10.17 de las normas del PGO. En caso de ser necesario su trasplante o tala deberá solicitarse los informes o autorizaciones pertinentes, incorporando la documentación necesaria, cumpliendo las Orden 29 de octubre de 2007.
- Durante las obras de demolición deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los edificios colindantes, debiendo regarse las superficies expuestas para controlar el levantamiento de polvo en suspensión. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.
- Se obliga y autoriza, además, al vallado de seguridad del frente de la parcela, con material resistente, opaco, de 2 m. de altura, y respetando siempre un tránsito peatonal, protegido con medidas de seguridad suficientes, de acuerdo con la reglamentación en vigor.
- Los residuos deberán ser gestionados conforme indica el Plan de Gestión de Residuos de proyecto, por gestor autorizado, con trasladado a vertedero autorizado específico. En el caso de residuos de materiales de construcción, asfalto, etc. habrán de ser trasladados a vertedero de residuos sólidos inertes. En el caso de terrenos con posibilidad de reutilización como suelo vegetal se depositará en depósito autorizado para su posterior incorporación a la capa superficial. En general, para la gestión y evacuación de cualquier clase de residuo relacionado, se estará a lo especificado por la normativa específica en vigor en todo momento, (RD 105/2008 y la Ley 22/2011). quedando a cargo de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Pájara el seguimiento de la correcta gestión de dichos residuos y de asegurar el cumplimiento de dicha legislación.
- Se extremará el cuidado en la manipulación de aceites lubricantes, hidráulicos, etc., evitando en todo momento la ocurrencia de vertido accidental. Si por



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

causas fortuitas se produjese algún accidente que ocasione la liberación de aceites combustibles, o de cualquier otro residuo líquido, se procederá de inmediato a comunicarlo a empresa autorizada para que proceda a la recogida de estos vertidos y los transporte a un vertedero autorizado.

- No podrán realizarse obras ruidosas o que produzcan vibraciones, entre las 22:00 y las 08:00, cumpliendo en todo momento con la Ordenanza municipal contra ruidos y vibraciones.

SEGUNDA.- A la vista de que la solicitud de licencia urbanística para el proyecto de demolición presentado se hace con el objeto de facilitar la ejecución del proyecto básico de Reforma y Modernización de Habitaciones y Zonas Comunes del Hotel Jandía Zoo situado en la parcela AB-4 de la Urbanización Stella Canaris, se hace constar que recientemente sobre el citado proyecto básico han sido emitidos informes técnico y jurídico desfavorables.

TERCERA.- 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 las personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.

Se hace constar que en virtud del artículo 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.

CUARTA.- Las actuaciones autorizadas deberán iniciarse en un plazo máximo de SEIS MESES, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de las obras de UN AÑO.

QUINTA.- Advertir a la entidad mercantil solicitante que puede ser declarada responsable, en unos casos con carácter solidario, en otros subsidiarios y en otros de forma directa, por los incumplimientos del contratista o subcontratista en materia de seguridad y salud en las obras. Esta responsabilidad solidaria, subsidiaria o directa puede tener una especial relevancia para el promotor cuando el incumplimiento de las normas de seguridad y salud laboral origina accidentes en obras en los que se vea implicada la seguridad y la vida de los trabajadores, en cuyo caso la responsabilidad dimanante de estos accidentes se tramitan muchas veces en la esfera penal ante los Juzgados de Instrucción competentes.

Asimismo, advertir a la entidad mercantil interesada que deberá notificar al Ayuntamiento el inicio de las obras al menos con diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, así como una vez finalizadas éstas deberá realizar la comunicación a este Ayuntamiento de tal circunstancia a fin de que la actuación pueda ser inspeccionada y comprobada su ejecución conforme al proyecto presentado y título habilitante que se otorga.

SEXTA.- Dar traslado del acuerdo a la entidad mercantil Meeting Point Jandía Investment S.L. con indicación de los recursos procedentes, y plazos para su interposición.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

3.3.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO DE DEMOLICIÓN COMPLEJO HOTELERO "MONTEVERDE" EMPLAZADO EN LA PARCELA AB-3 DE STELLA CANARIS. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (3/2025 DM)

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

“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:** 3/2025 DM
- **ASUNTO:** Solicitud de licencia urbanística para demolición de edificaciones existentes en la parcela al objeto de facilitar la ejecución del proyecto de reforma y modernización de los complejos "Montesol", "Monteverde" y "Vistamar" para su agrupación en un único establecimiento hotelero denominado "Hotel Vistamar". Parcela AB3 de la Urb. Stella Canaris. Parcela catastral, n^o 5427315ES6052N. Término Municipal de Pájara.
- **SOLICITANTE:** Meeting Point Jandía Investment S.L.

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.
- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Ley 2/2013, de 29 de marzo, de Renovación y Modificación Turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril.
- 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.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la solicitud de licencia urbanística para demolición de edificaciones existentes en la parcela al objeto de facilitar la ejecución del proyecto de reforma y modernización de los complejos "Montesol", "Monteverde" y "Vistamar" para su agrupación en un único establecimiento hotelero denominado "Hotel Vistamar". Parcela AB3 de la Urb. Stella Canaris. Parcela catastral, n^o, 5427315ES6052N. Término Municipal de Pájara.

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

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

SEGUNDA.- De conformidad con el artículo 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, están sujetas a previa licencia urbanística



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

municipal las obras de demolición de las construcciones, edificaciones e instalaciones, salvo que vengan amparados en una orden de ejecución o restablecimiento de la legalidad urbanística.

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

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

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

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

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

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

CUARTA.- Obra en el expediente informe del arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz) de 11 de abril de 2025 del que se extrae literalmente lo siguiente:

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

“Antecedentes

1.- El PGO vigente es el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007.

Se encuentra aprobada definitivamente, entrando en vigor tras el transcurso del plazo legalmente establecido tras su publicación, la Modificación Menor B (MMB) del PGO, para la ordenación del núcleo de Stella Canaris, entre otros. La aprobación definitiva de la Modificación Menor B del Plan General de Ordenación ha sido publicada en el Boletín Oficial de Canarias con fecha 16 de octubre de 2023, y en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas nº 122 de 9 de octubre de 2023, con corrección publicada en el BOP con fecha Nº 125, de fecha 16 de octubre de 2023. Con fecha 15 de noviembre se publica el texto de la normativa en el BOP. Los documentos aprobados definitivamente de pueden consultar en la web municipal. <https://www.pajara.es/plan-general-de-ordenacion/ordenacion-pormenorizada-op/>. En dicho documento se ha incluido en el ámbito de actuación esta zona denominada Stella Canaris 2. La nueva ordenación altera las determinaciones de aplicación, clasificando el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado, “siendo esta categorización transitoria hasta tanto se finalice la urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en esta ficha y en la legislación urbanística”, según indica la ficha de ordenación. La nueva ordenación modifica sustancialmente la ordenación establecida anteriormente, incorporando un convenio de planeamiento suscrito entre la entidad MEETING POINT JANDIA INVESTMENT SL. y el Ayuntamiento de Pájara.

2.- Sobre los terrenos donde se ubica el proyecto constan concedidas licencias urbanísticas y de 1ª ocupación, para las edificaciones existentes. Según expediente 16/87 LUM, la Comisión Municipal de gobierno de fecha 4 de mayo de 1988, acordó la concesión de licencia a complejo con 130 unidades alojativas, de las que se construyeron 124.

3.- La Junta de Gobierno Local, el 11 de octubre de 2019, acordó conceder, a la entidad mercantil “Meeting Point Jandía Investment, S.L.” Licencia Urbanística para llevar a cabo las obras de reforma y ampliación de los complejos de apartamentos “Montesol” y “Monteverde” para su transformación en Hotel de 4* (452 unidades alojativas = 1.008 camas) programadas en la c/Tucán 1 – Parcelas A-1, A-2, A-6, B-7 y B-8 de la Urbanización “Stella Canaris” – Rfa. Catastral 5732007ES6053S0001RX, y en la calle Tucán nº 2 – Parcelas A-7 y A-8 de la misma urbanización – Rfa. Catastral 542731ES6052N0001YB, respectivamente, en este Término Municipal, y ello de acuerdo las determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente 15/87 y 16/87-LUM.

Con fecha 8 de mayo de 2017, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, se concede Licencia Urbanística al proyecto básico de “Reforma, rehabilitación y acondicionamiento de edificio de apartamentos a hotel 4* “Vistamar”, compuesto por 327 habitaciones, equivalentes a 662 camas turísticas, condicionada a la presentación del correspondiente proyecto de ejecución. (EXP. 15/87 LUM y 16/87 LUM).

Con fecha 19 de diciembre de 2018, se acuerda por la Junta del Gobierno Local, la concesión de Licencia de Obras, en base al proyecto de ejecución presentado.

4.- El 27 de mayo de 2024, se emite informe técnico respecto a la solicitud presentada para la obtención de licencia para proyecto de reforma y modernización de los complejos “Montesol”, “Monteverde” y “Vistamar” para su agrupación en un único establecimiento hotelero denominado “Hotel Vistamar”, cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con el proyecto básico, redactado por el arquitecto Hermenegildo Domínguez Santana y asociados, SLP, y que no se encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, fechados el 8 de enero de 2024, como reformado de los proyectos a los que fue concedida licencia inicialmente. Dicho informe indica una serie de deficiencias en el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de aplicación, entre las que se encuentra la falta de proyecto de demolición de las edificaciones existentes, incompatibles con la edificación para la que se solicita licencia.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Consideraciones

1.- El documento presentado es un proyecto de ejecución que describe las obras de demolición de las edificaciones existentes en la parcela catastral 5427315ES6052N, necesarias para la ejecución de la nueva edificación para la que se solicita licencia. Se estima que la edificación no presenta valores patrimoniales reconocidos y que la demolición es ajustada al planeamiento vigente, para posibilitar la renovación de la edificación de la parcela según las licencias de obra solicitadas que se encuentran pendiente de resolución.

2.- Se considera que el proyecto de demolición presentado dispone del contenido adecuado para la concesión de licencia. Al tratarse de obras que pueden provocar molestias se considera que debe condicionarse la licencia al cumplimiento de los condicionantes que se indican a continuación. La superficie construida a demoler en el complejo Monteverde es de 11.472,40 m².

3.- Al ser un proyecto de ejecución, con la solicitud de licencia debe incorporarse la ficha de estadística de edificación, así como la acreditación de la contratación de la dirección facultativa de las obras, así como de la Coordinación de Seguridad y Salud de las obras de demolición.

En la parcela y el entorno de la edificación existen diversos ejemplares vegetales de interés, como Palmeras canarias, que deben ser protegidos y respetados en aplicación del art. 8.10.17 de las normas del PGO. En caso de ser necesario su trasplante o tala deberán solicitarse los informes o autorizaciones pertinentes, incorporando la documentación necesaria, cumpliendo las Orden de 24 de marzo de 2006 y Orden 29 de octubre de 2007.

Conclusión

1.- En conclusión con las consideraciones expuestas, se informa FAVORABLEMENTE, de forma condicionada, el proyecto de demolición presentado, debiéndose requerir previamente a la concesión de licencia la presentación de las Hojas de estadística de edificación, así como la acreditación de la contratación de la dirección facultativa, así como de la Coordinación de Seguridad y Salud de las obras de demolición. La licencia quedará condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- En la parcela y el entorno de la edificación existen diversos ejemplares vegetales de interés, como Palmeras canarias, que deben ser protegidos y respetados en aplicación del art. 8.10.17 de las normas del PGO. En caso de ser necesario su trasplante o tala deberá solicitarse los informes o autorizaciones pertinentes, incorporando la documentación necesaria, cumpliendo las Orden 29 de octubre de 2007.
- Durante las obras de demolición deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los edificios colindantes, debiendo regarse las superficies expuestas para controlar el levantamiento de polvo en suspensión. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.
- Se obliga y autoriza, además, al vallado de seguridad del frente de la parcela, con material resistente, opaco, de 2 m. de altura, y respetando siempre un tránsito peatonal, protegido con medidas de seguridad suficientes, de acuerdo con la reglamentación en vigor.
- Los residuos deberán ser gestionados conforme indica el Plan de Gestión de Residuos de proyecto, por gestor autorizado, con trasladado a vertedero autorizado específico. En el caso de residuos de materiales de construcción, asfalto, etc. habrán de ser trasladados a vertedero de residuos sólidos inertes. En el caso de terrenos con posibilidad de reutilización como suelo vegetal se depositará en depósito autorizado para su posterior



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

incorporación a la capa superficial. En general, para la gestión y evacuación de cualquier clase de residuo relacionado, se estará a lo especificado por la normativa específica en vigor en todo momento, (RD 105/2008 y la Ley 22/2011). quedando a cargo de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Pájara el seguimiento de la correcta gestión de dichos residuos y de asegurar el cumplimiento de dicha legislación.

- Se extremará el cuidado en la manipulación de aceites lubricantes, hidráulicos, etc., evitando en todo momento la ocurrencia de vertido accidental. Si por causas fortuitas se produjese algún accidente que ocasione la liberación de aceites combustibles, o de cualquier otro residuo líquido, se procederá de inmediato a comunicarlo a empresa autorizada para que proceda a la recogida de estos vertidos y los transporte a un vertedero autorizado.
- No podrán realizarse obras ruidosas o que produzcan vibraciones, entre las 22:00 y las 08:00, cumpliendo en todo momento con la Ordenanza municipal contra ruidos y vibraciones.

QUINTA.- A pesar de la naturaleza reglada de las licencias urbanísticas, ha de advertirse que la jurisprudencia ha admitido la posibilidad de otorgar licencias introduciendo en ellas "Conditiones Iuris" es decir, cláusulas que eviten la denegación de la licencia mediante la incorporación a ésta de exigencias derivadas del ordenamiento vigente y que sin embargo, no aparecían en la petición formulada por el ciudadano, todo ello al amparo del artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales artículo 16.1 " Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuvieren subordinadas, y deberán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación y podrán serlo cuando se adoptaren nuevos criterios de apreciación."

No obstante, este condicionamiento no puede entenderse en el sentido de una condición contractual sino simplemente como el establecimiento de una conditio iuris o carga modal, precisa, cierta y concretamente determinada a realizar por el solicitante de la licencia o por un tercero y que precisamente su no realización impediría la concesión de la licencia al no ajustarse a las previsiones legales o del planeamiento, se trata por tanto de requisitos que únicamente tienen por finalidad la de posibilitar la concesión de la licencia y evitar su denegación.

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

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

OCTAVA.- La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.

CONCLUSIÓN:

Visto el informe favorable condicionado emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 11 de abril de 2025 procede informar favorablemente la licencia solicitada por la entidad Meeting Point Jandía Investment S.L., estando su eficacia condicionada al cumplimiento de los requerimientos indicados en el informe técnico citado.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERA.- Conceder licencia urbanística para proyecto de demolición de edificaciones existentes en la parcela AB-4 de la Urbanización Stella Canaris de forma condicionada al cumplimiento de los requerimientos indicados en el informe técnico emitido el 11 de abril de 2025 que literalmente expresa:

"(...) requerir previamente a la concesión de licencia la presentación de las Hojas de estadística de edificación, así como la acreditación de la contratación de la dirección facultativa, así como de la Coordinación de Seguridad y Salud de las obras de demolición. La licencia quedará condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- *En la parcela y el entorno de la edificación existen diversos ejemplares vegetales de interés, como Palmeras canarias, que deben ser protegidos y respetados en aplicación del art. 8.10.17 de las normas del PGO. En caso de ser necesario su trasplante o tala deberá solicitarse los informes o autorizaciones pertinentes, incorporando la documentación necesaria, cumpliendo las Orden 29 de octubre de 2007.*
- *Durante las obras de demolición deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los edificios colindantes, debiendo regarse las superficies expuestas para controlar el levantamiento de polvo en suspensión. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.*
- *Se obliga y autoriza, además, al vallado de seguridad del frente de la parcela, con material resistente, opaco, de 2 m. de altura, y respetando siempre un tránsito peatonal, protegido con medidas de seguridad suficientes, de acuerdo con la reglamentación en vigor.*
- *Los residuos deberán ser gestionados conforme indica el Plan de Gestión de Residuos de proyecto, por gestor autorizado, con trasladado a vertedero autorizado específico. En el caso de residuos de materiales de construcción, asfalto, etc. habrán de ser trasladados a vertedero de residuos sólidos inertes. En el caso de terrenos con posibilidad de reutilización como suelo vegetal se depositará en depósito autorizado para su posterior incorporación a la capa superficial. En general, para la gestión y evacuación de cualquier clase de residuo relacionado, se estará a lo especificado por la normativa específica en vigor en todo momento, (RD 105/2008 y la Ley 22/2011). quedando a cargo de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Pájara el seguimiento de la correcta gestión de dichos residuos y de asegurar el cumplimiento de dicha legislación.*
- *Se extremará el cuidado en la manipulación de aceites lubricantes, hidráulicos, etc., evitando en todo momento la ocurrencia de vertido accidental. Si por causas fortuitas se produjese algún accidente que ocasione la liberación de aceites combustibles, o de cualquier otro residuo líquido, se procederá de inmediato a comunicarlo a empresa autorizada para que proceda a la recogida de estos vertidos y los transporte a un vertedero autorizado.*
- *No podrán realizarse obras ruidosas o que produzcan vibraciones, entre las 22:00 y las 08:00, cumpliendo en todo momento con la Ordenanza municipal contra ruidos y vibraciones.*

SEGUNDA.- A la vista de que la solicitud de licencia urbanística para el proyecto de demolición presentado se hace con el objeto de facilitar la ejecución del proyecto de Reforma y Modernización de los complejos "Montesol", "Moneverde" y "Vistamar" para su agrupación en un único establecimiento hotelero denominado "Hotel Vistamar", se hace constar que sobre el mismo aún no han sido emitidos los informes técnico y jurídico favorables.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

Se hace constar que en virtud del artículo 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.

CUARTA.- Las actuaciones autorizadas deberán iniciarse en un plazo máximo de SEIS MESES, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de las obras de UN AÑO.

QUINTA.- Advertir a la entidad mercantil solicitante que puede ser declarada responsable, en unos casos con carácter solidario, en otros subsidiarios y en otros de forma directa, por los incumplimientos del contratista o subcontratista en materia de seguridad y salud en las obras. Esta responsabilidad solidaria, subsidiaria o directa puede tener una especial relevancia para el promotor cuando el incumplimiento de las normas de seguridad y salud laboral origina accidentes en obras en los que se vea implicada la seguridad y la vida de los trabajadores, en cuyo caso la responsabilidad dimanante de estos accidentes se tramitan muchas veces en la esfera penal ante los Juzgados de Instrucción competentes.

Asimismo, advertir a la mercantil interesada que deberá notificar al Ayuntamiento el inicio de las obras al menos con diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, así como una vez finalizadas éstas deberá realizar la comunicación a este Ayuntamiento de tal circunstancia a fin de que la actuación pueda ser inspeccionada y comprobada su ejecución conforme al proyecto presentado y título habilitante que se otorga.

SEXTA.- Dar traslado del acuerdo a la entidad mercantil Meeting Point Jandía Investment S.L. con indicación de los recursos procedentes, 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:

PRIMERA.- Conceder licencia urbanística para proyecto de demolición de edificaciones existentes en la parcela AB-4 de la Urbanización Stella Canaris de forma condicionada al cumplimiento de los requerimientos indicados en el informe técnico emitido el 11 de abril de 2025 que literalmente expresa:

"(...) requerir previamente a la concesión de licencia la presentación de las Hojas de estadística de edificación, así como la acreditación de la contratación de la dirección facultativa, así como de la Coordinación de Seguridad y Salud de las obras de demolición. La licencia quedará condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- En la parcela y el entorno de la edificación existen diversos ejemplares vegetales de interés, como Palmeras canarias, que deben ser protegidos y respetados en aplicación del art. 8.10.17 de las normas del PGO. En caso de ser necesario su



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

trasplante o tala deberá solicitarse los informes o autorizaciones pertinentes, incorporando la documentación necesaria, cumpliendo las Orden 29 de octubre de 2007.

- Durante las obras de demolición deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los edificios colindantes, debiendo regarse las superficies expuestas para controlar el levantamiento de polvo en suspensión. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.
- Se obliga y autoriza, además, al vallado de seguridad del frente de la parcela, con material resistente, opaco, de 2 m. de altura, y respetando siempre un tránsito peatonal, protegido con medidas de seguridad suficientes, de acuerdo con la reglamentación en vigor.
- Los residuos deberán ser gestionados conforme indica el Plan de Gestión de Residuos de proyecto, por gestor autorizado, con trasladado a vertedero autorizado específico. En el caso de residuos de materiales de construcción, asfalto, etc. habrán de ser trasladados a vertedero de residuos sólidos inertes. En el caso de terrenos con posibilidad de reutilización como suelo vegetal se depositará en depósito autorizado para su posterior incorporación a la capa superficial. En general, para la gestión y evacuación de cualquier clase de residuo relacionado, se estará a lo especificado por la normativa específica en vigor en todo momento, (RD 105/2008 y la Ley 22/2011). quedando a cargo de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Pájara el seguimiento de la correcta gestión de dichos residuos y de asegurar el cumplimiento de dicha legislación.
- Se extremará el cuidado en la manipulación de aceites lubricantes, hidráulicos, etc., evitando en todo momento la ocurrencia de vertido accidental. Si por causas fortuitas se produjese algún accidente que ocasione la liberación de aceites combustibles, o de cualquier otro residuo líquido, se procederá de inmediato a comunicarlo a empresa autorizada para que proceda a la recogida de estos vertidos y los transporte a un vertedero autorizado.
- No podrán realizarse obras ruidosas o que produzcan vibraciones, entre las 22:00 y las 08:00, cumpliendo en todo momento con la Ordenanza municipal contra ruidos y vibraciones.

SEGUNDA.- A la vista de que la solicitud de licencia urbanística para el proyecto de demolición presentado se hace con el objeto de facilitar la ejecución del proyecto de Reforma y Modernización de los complejos “Montesol”, “Moneverde” y “Vistamar” para su agrupación en un único establecimiento hotelero denominado “Hotel Vistamar”, se hace constar que sobre el mismo aún no han sido emitidos los informes técnico y jurídico favorables.

TERCERA.- 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 las personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Se hace constar que en virtud del artículo 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.

CUARTA.- Las actuaciones autorizadas deberán iniciarse en un plazo máximo de SEIS MESES, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de las obras de UN AÑO.

QUINTA.- Advertir a la entidad mercantil solicitante que puede ser declarada responsable, en unos casos con carácter solidario, en otros subsidiarios y en otros de forma directa, por los incumplimientos del contratista o subcontratista en materia de seguridad y salud en las obras. Esta responsabilidad solidaria, subsidiaria o directa puede tener una especial relevancia para el promotor cuando el incumplimiento de las normas de seguridad y salud laboral origina accidentes en obras en los que se vea implicada la seguridad y la vida de los trabajadores, en cuyo caso la responsabilidad dimanante de estos accidentes se tramitan muchas veces en la esfera penal ante los Juzgados de Instrucción competentes.

Asimismo, advertir a la entidad mercantil interesada que deberá notificar al Ayuntamiento el inicio de las obras al menos con diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, así como una vez finalizadas éstas deberá realizar la comunicación a este Ayuntamiento de tal circunstancia a fin de que la actuación pueda ser inspeccionada y comprobada su ejecución conforme al proyecto presentado y título habilitante que se otorga.

SEXTA.- Dar traslado del acuerdo a la entidad mercantil Meeting Point Jandía Investment S.L. con indicación de los recursos procedentes, y plazos para su interposición.

3.4.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO DE DEMOLICIÓN DEL COMPLEJO HOTELERO VISTAMAR EMPLAZADO EN LAS PARCELA AB-3 Y AB-5 DE STELLA CANARIS. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (4/2025 DM)

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

“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:** 4/2025 DM
- **ASUNTO:** Solicitud de licencia urbanística para demolición de edificaciones existentes en la parcela al objeto de facilitar la ejecución del proyecto de reforma y modernización de los complejos "Montesol", "Monteverde" y "Vistamar" para su agrupación en un único establecimiento hotelero denominado "Hotel Vistamar" así como la reforma de los complejos El Palmeral y 5* en la Parcela AB-5 Sector 2 Stella Canaris. Parcela AB3 y AB5 de la Urb. Stella



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Canaris. Parcela catastral, nº 5427311ES6052N y zona de descuento. Término Municipal de Pájara.

- **SOLICITANTE:** Meeting Point Jandía Investment S.L.

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.
- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Ley 2/2013, de 29 de marzo, de Renovación y Modificación Turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril.
- 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.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la solicitud de licencia urbanística para demolición de edificaciones existentes en la parcela al objeto de facilitar la ejecución del proyecto de reforma y modernización de los complejos "Montesol", "Monteverde" y "Vistamar" para su agrupación en un único establecimiento hotelero denominado "Hotel Vistamar", así como la reforma de los complejos El Palmeral y 5* en la Parcela AB-5 Sector 2 Stella Canaris. Parcela AB3 y AB5 de la Urb. Stella Canaris. Parcela catastral, nº 5427311ES6052N y zona de descuento. Término Municipal de Pájara.

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

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

SEGUNDA.- De conformidad con el artículo 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, están sujetas a previa licencia urbanística municipal las obras de demolición de las construcciones, edificaciones e instalaciones, salvo que vengán amparados en una orden de ejecución o restablecimiento de la legalidad urbanística.

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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

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

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

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

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

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

CUARTA.- Obra en el expediente informe del arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz) de 11 de abril de 2025 del que se extrae literalmente lo siguiente:

“Antecedentes

1.- El PGO vigente es el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007.

Se encuentra aprobada definitivamente, entrando en vigor tras el transcurso del plazo legalmente establecido tras su publicación, la Modificación Menor B (MMB) del PGO, para la ordenación del núcleo de Stella Canaris, entre otros. La aprobación definitiva de la Modificación Menor B del Plan General de Ordenación ha sido publicada en el Boletín Oficial de Canarias con fecha 16 de octubre de 2023, y en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas nº 122 de 9 de octubre de 2023, con corrección publicada en el BOP con fecha Nº 125, de fecha 16 de octubre de 2023. Con fecha 15 de noviembre se publica el texto de la normativa en el BOP. Los documentos aprobados definitivamente de pueden consultar en la web municipal. <https://www.pajara.es/plan-general-de-ordenacion/ordenacion-pormenorizada-op/>. En dicho documento se ha incluido en el ámbito de actuación esta zona denominada Stella Canaris 2. La nueva ordenación altera las determinaciones de aplicación, clasificando el ámbito como Suelo



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Urbano No Consolidado, “siendo esta categorización transitoria hasta tanto se finalice la urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en esta ficha y en la legislación urbanística”, según indica la ficha de ordenación. La nueva ordenación modifica sustancialmente la ordenación establecida anteriormente, incorporando un convenio de planeamiento suscrito entre la entidad MEETING POINT JANDIA INVESTMENT SL. y el Ayuntamiento de Pájara.

2.- Sobre los terrenos donde se ubica el proyecto constan concedidas licencias urbanísticas y de 1ª ocupación, para las edificaciones existentes. A las edificaciones que componen el complejo presentan una serie de expedientes administrativos históricos:

1/78-LUM Licencia para construcción de los bloques 1 al 5 denominados Berlín

14/84-LUM Licencia para reformado de proyecto de reforma de bloque 1 y zonas nobles de los apartamentos Berlín Canarias

3.- Con fecha 8 de mayo de 2017, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, se concede Licencia Urbanística al proyecto básico de “Reforma, rehabilitación y acondicionamiento de edificio de apartamentos a hotel 4* “Vistamar”, compuesto por 327 habitaciones, equivalentes a 662 camas turísticas, condicionada a la presentación del correspondiente proyecto de ejecución.

Con fecha 19 de diciembre de 2018, se acuerda por la Junta del Gobierno Local, la concesión de Licencia de Obras, en base al proyecto de ejecución presentado.

4.- Con fecha 8 de mayo de 2017, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, se concede Licencia Urbanística al proyecto básico de “Reforma, rehabilitación y acondicionamiento de edificio de apartamentos a hotel 4* “Vistamar”, compuesto por 327 habitaciones, equivalentes a 662 camas turísticas, condicionada a la presentación del correspondiente proyecto de ejecución. (EXP. 1/78 LUM y 14/84 LUM).

Con fecha 19 de diciembre de 2018, se acuerda por la Junta del Gobierno Local, la concesión de Licencia de Obras, en base al proyecto de ejecución presentado.

4.- El 11 de marzo de 2025, se emite informe técnico respecto a la solicitud presentada para la obtención de licencia para proyecto básico de reforma y modernización de los complejos hoteleros El Palmeral y Vistamar para agrupación en un único establecimiento hotelero denominado Hotel El Palmeral 5* en Parcela AB-5, Sector 2, Stella Canarias, cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con el proyecto básico, redactado por el arquitecto Hermenegildo Domínguez Santana y asociados, SLP, y que no se encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, fechados el 8 de enero de 2024, como reformado de los proyectos a los que fue concedida licencia inicialmente. Dicho informe indica una serie de deficiencias en el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de aplicación, entre las que se encuentra la falta de proyecto de demolición de las edificaciones existentes, incompatibles con la edificación para la que se solicita licencia.

Consideraciones

1.- El documento presentado es un proyecto de ejecución que describe las obras de demolición de las edificaciones existentes en la parcela catastral 5427311ES6052N, necesarias para la ejecución de la nueva edificación para la que se solicita licencia. Se estima que la edificación no presenta valores patrimoniales reconocidos y que la demolición es ajustada al planeamiento vigente, para posibilitar la renovación de la edificación de la parcela según las licencias de obra solicitadas que se encuentran pendiente de resolución.

2.- Se considera que el proyecto de demolición presentado dispone del contenido adecuado para la concesión de licencia. Al tratarse de obras que pueden provocar molestias se considera que debe condicionarse la licencia al cumplimiento de los condicionantes que se indican a continuación. La superficie construida a demoler en el complejo Vistamar es de 28.694,39 m²



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

3.- Al ser un proyecto de ejecución, con la solicitud de licencia debe incorporarse la ficha de estadística de edificación, así como la acreditación de la contratación de la dirección facultativa de las obras, así como de la Coordinación de Seguridad y Salud de las obras de demolición.

En la parcela y el entorno de la edificación existen diversos ejemplares vegetales de interés, como Palmeras canarias, que deben ser protegidos y respetados en aplicación del art. 8.10.17 de las normas del PGO. En caso de ser necesario su trasplante o tala deberán solicitarse los informes o autorizaciones pertinentes, incorporando la documentación necesaria, cumpliendo las Orden de 24 de marzo de 2006 y Orden 29 de octubre de 2007.

Conclusión

En conclusión con las consideraciones expuestas, se informa FAVORABLEMENTE, de forma condicionada, el proyecto de demolición presentado, debiéndose requerir previamente a la concesión de licencia la presentación de las Hojas de estadística de edificación, así como la acreditación de la contratación de la dirección facultativa, así como de la Coordinación de Seguridad y Salud de las obras de demolición. La licencia quedará condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- En la parcela y el entorno de la edificación existen diversos ejemplares vegetales de interés, como Palmeras canarias, que deben ser protegidos y respetados en aplicación del art. 8.10.17 de las normas del PGO. En caso de ser necesario su trasplante o tala deberá solicitarse los informes o autorizaciones pertinentes, incorporando la documentación necesaria, cumpliendo las Orden 29 de octubre de 2007.
- Durante las obras de demolición deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los edificios colindantes, debiendo regarse las superficies expuestas para controlar el levantamiento de polvo en suspensión. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.
- Se obliga y autoriza, además, al vallado de seguridad del frente de la parcela, con material resistente, opaco, de 2 m. de altura, y respetando siempre un tránsito peatonal, protegido con medidas de seguridad suficientes, de acuerdo con la reglamentación en vigor.
- Los residuos deberán ser gestionados conforme indica el Plan de Gestión de Residuos de proyecto, por gestor autorizado, con trasladado a vertedero autorizado específico. En el caso de residuos de materiales de construcción, asfalto, etc. habrán de ser trasladados a vertedero de residuos sólidos inertes. En el caso de terrenos con posibilidad de reutilización como suelo vegetal se depositará en depósito autorizado para su posterior incorporación a la capa superficial. En general, para la gestión y evacuación de cualquier clase de residuo relacionado, se estará a lo especificado por la normativa específica en vigor en todo momento, (RD 105/2008 y la Ley 22/2011). quedando a cargo de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Pájara el seguimiento de la correcta gestión de dichos residuos y de asegurar el cumplimiento de dicha legislación.
- Se extremará el cuidado en la manipulación de aceites lubricantes, hidráulicos, etc., evitando en todo momento la ocurrencia de vertido accidental. Si por causas fortuitas se produjese algún accidente que ocasione la liberación de aceites combustibles, o de cualquier otro residuo líquido, se procederá de inmediato a comunicarlo a empresa autorizada para que proceda a la recogida de estos vertidos y los transporte a un vertedero autorizado.
- No podrán realizarse obras ruidosas o que produzcan vibraciones, entre las 22:00 y las 08:00, cumpliendo en todo momento con la Ordenanza municipal contra ruidos y vibraciones."



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

QUINTA.- A pesar de la naturaleza reglada de las licencias urbanísticas, ha de advertirse que la jurisprudencia ha admitido la posibilidad de otorgar licencias introduciendo en ellas “Condiciones Iuris” es decir, cláusulas que eviten la denegación de la licencia mediante la incorporación a ésta de exigencias derivadas del ordenamiento vigente y que sin embargo, no aparecieran en la petición formulada por el ciudadano, todo ello al amparo del artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales artículo 16.1 “Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuvieren subordinadas, y deberán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación y podrán serlo cuando se adoptaren nuevos criterios de apreciación.”

No obstante, este condicionamiento no puede entenderse en el sentido de una condición contractual sino simplemente como el establecimiento de una conditio iuris o carga modal, precisa, cierta y concretamente determinada a realizar por el solicitante de la licencia o por un tercero y que precisamente su no realización impediría la concesión de la licencia al no ajustarse a las previsiones legales o del planeamiento, se trata por tanto de requisitos que únicamente tienen por finalidad la de posibilitar la concesión de la licencia y evitar su denegación.

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

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

OCTAVA.- La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.

CONCLUSIÓN:

Visto el informe favorable condicionado emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 11 de abril de 2025 procede informar favorablemente la licencia solicitada por la entidad Meeting Point Jandía Investment S.L., estando su eficacia condicionada al cumplimiento de los requerimientos indicados en el informe técnico citado.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERA.- Conceder licencia urbanística para proyecto de demolición de edificaciones existentes en la parcela AB3 y AB5 de la Urbanización Stella Canaris (Parcela catastral, nº 5427311ES6052N y zona de descuento) de forma condicionada al cumplimiento de los requerimientos indicados en el informe técnico emitido el 11 de abril de 2025 que literalmente expresa:

“(…) requerir previamente a la concesión de licencia la presentación de las Hojas de estadística de edificación, así como la acreditación de la contratación de la dirección facultativa, así como de la Coordinación de Seguridad y Salud de las obras de demolición. La licencia quedará condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- En la parcela y el entorno de la edificación existen diversos ejemplares vegetales de interés, como Palmeras canarias, que deben ser protegidos y respetados en aplicación del art. 8.10.17 de las normas del PGO. En caso de ser necesario su trasplante o tala deberá solicitarse los informes o autorizaciones pertinentes, incorporando la documentación necesaria, cumpliendo las Orden 29 de octubre de 2007.
- Durante las obras de demolición deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los edificios colindantes, debiendo regarse las superficies expuestas para controlar el levantamiento de polvo en suspensión. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.
- Se obliga y autoriza, además, al vallado de seguridad del frente de la parcela, con material resistente, opaco, de 2 m. de altura, y respetando siempre un tránsito peatonal, protegido con medidas de seguridad suficientes, de acuerdo con la reglamentación en vigor.
- Los residuos deberán ser gestionados conforme indica el Plan de Gestión de Residuos de proyecto, por gestor autorizado, con trasladado a vertedero autorizado específico. En el caso de residuos de materiales de construcción, asfalto, etc. habrán de ser trasladados a vertedero de residuos sólidos inertes. En el caso de terrenos con posibilidad de reutilización como suelo vegetal se depositará en depósito autorizado para su posterior incorporación a la capa superficial. En general, para la gestión y evacuación de cualquier clase de residuo relacionado, se estará a lo especificado por la normativa específica en vigor en todo momento, (RD 105/2008 y la Ley 22/2011). quedando a cargo de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Pájara el seguimiento de la correcta gestión de dichos residuos y de asegurar el cumplimiento de dicha legislación.
- Se extremará el cuidado en la manipulación de aceites lubricantes, hidráulicos, etc., evitando en todo momento la ocurrencia de vertido accidental. Si por causas fortuitas se produjese algún accidente que ocasione la liberación de aceites combustibles, o de cualquier otro residuo líquido, se procederá de inmediato a comunicarlo a empresa autorizada para que proceda a la recogida de estos vertidos y los transporte a un vertedero autorizado.
- No podrán realizarse obras ruidosas o que produzcan vibraciones, entre las 22:00 y las 08:00, cumpliendo en todo momento con la Ordenanza municipal contra ruidos y vibraciones."

SEGUNDA.- A la vista de que la solicitud de licencia urbanística para el proyecto de demolición presentado se hace con el objeto de facilitar la ejecución del proyecto de Reforma y Modernización de los complejos "Montesol", "Moneverde" y "Vistamar" para su agrupación en un único establecimiento hotelero denominado "Hotel Vistamar", se hace constar que sobre el mismo aún no han sido emitidos los informes técnico y jurídico favorables.

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

Se hace constar que en virtud del artículo 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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

CUARTA.- Las actuaciones autorizadas deberán iniciarse en un plazo máximo de SEIS MESES, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de las obras de UN AÑO.

QUINTA.- Advertir a la entidad mercantil solicitante que puede ser declarada responsable, en unos casos con carácter solidario, en otros subsidiarios y en otros de forma directa, por los incumplimientos del contratista o subcontratista en materia de seguridad y salud en las obras. Esta responsabilidad solidaria, subsidiaria o directa puede tener una especial relevancia para el promotor cuando el incumplimiento de las normas de seguridad y salud laboral origina accidentes en obras en los que se vea implicada la seguridad y la vida de los trabajadores, en cuyo caso la responsabilidad dimanante de estos accidentes se tramitan muchas veces en la esfera penal ante los Juzgados de Instrucción competentes.

Asimismo, advertir a la mercantil interesada que deberá notificar al Ayuntamiento el inicio de las obras al menos con diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, así como una vez finalizadas éstas deberá realizar la comunicación a este Ayuntamiento de tal circunstancia a fin de que la actuación pueda ser inspeccionada y comprobada su ejecución conforme al proyecto presentado y título habilitante que se otorga.

SEXTA.- Dar traslado del acuerdo a la entidad mercantil Meeting Point Jandía Investment S.L. con indicación de los recursos procedentes, 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:

PRIMERA.- Conceder licencia urbanística para proyecto de demolición de edificaciones existentes en la parcela AB3 y AB5 de la Urbanización Stella Canaris (Parcela catastral, nº 5427311ES6052N y zona de descuento) de forma condicionada al cumplimiento de los requerimientos indicados en el informe técnico emitido el 11 de abril de 2025 que literalmente expresa:

"(...) requerir previamente a la concesión de licencia la presentación de las Hojas de estadística de edificación, así como la acreditación de la contratación de la dirección facultativa, así como de la Coordinación de Seguridad y Salud de las obras de demolición. La licencia quedará condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

- En la parcela y el entorno de la edificación existen diversos ejemplares vegetales de interés, como Palmeras canarias, que deben ser protegidos y respetados en aplicación del art. 8.10.17 de las normas del PGO. En caso de ser necesario su trasplante o tala deberá solicitarse los informes o autorizaciones pertinentes, incorporando la documentación necesaria, cumpliendo las Orden 29 de octubre de 2007.
- Durante las obras de demolición deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los edificios colindantes, debiendo regarse las superficies expuestas para controlar el levantamiento de polvo en suspensión. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose regar como mínimo tres veces al día, antes de cada jornada de trabajo, a las cuatro



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

horas siguientes y al finalizar la jornada, y cuantas veces fuera necesario a lo largo de la misma, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.

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

SEGUNDA.- A la vista de que la solicitud de licencia urbanística para el proyecto de demolición presentado se hace con el objeto de facilitar la ejecución del proyecto de Reforma y Modernización de los complejos “Montesol”, “Moneverde” y “Vistamar” para su agrupación en un único establecimiento hotelero denominado “Hotel Vistamar”, se hace constar que sobre el mismo aún no han sido emitidos los informes técnico y jurídico favorables.

TERCERA.- 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 las personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.

Se hace constar que en virtud del artículo 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.

CUARTA.- Las actuaciones autorizadas deberán iniciarse en un plazo máximo de SEIS MESES, a partir de la notificación del acuerdo que se formalice, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de las obras de UN AÑO.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

QUINTA.- Advertir a la entidad mercantil solicitante que puede ser declarada responsable, en unos casos con carácter solidario, en otros subsidiarios y en otros de forma directa, por los incumplimientos del contratista o subcontratista en materia de seguridad y salud en las obras. Esta responsabilidad solidaria, subsidiaria o directa puede tener una especial relevancia para el promotor cuando el incumplimiento de las normas de seguridad y salud laboral origina accidentes en obras en los que se vea implicada la seguridad y la vida de los trabajadores, en cuyo caso la responsabilidad dimanante de estos accidentes se tramitan muchas veces en la esfera penal ante los Juzgados de Instrucción competentes.

Asimismo, advertir a la mercantil interesada que deberá notificar al Ayuntamiento el inicio de las obras al menos con diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, así como una vez finalizadas éstas deberá realizar la comunicación a este Ayuntamiento de tal circunstancia a fin de que la actuación pueda ser inspeccionada y comprobada su ejecución conforme al proyecto presentado y título habilitante que se otorga.

SEXTA.- Dar traslado del acuerdo a la entidad mercantil Meeting Point Jandía Investment S.L. con indicación de los recursos procedentes, y plazos para su interposición.

4.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

No se formularon.

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

5.1.- PROYECTO PARA LA RENOVACIÓN DEL ALUMBRADO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS EN BAJA TENSIÓN DEL CEMENTERIO DE PÁJARA. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (10/2022 E)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, 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, en el marco del expediente municipal referencia 10/2022 E, emito el siguiente

INFORME JURIDICO

SOLICITANTE: Ayuntamiento de Pájara.

ASUNTO: Informe de supervisión-precios contradictorios- “Propuesta de modificación no sustancial de Proyecto” del Contrato de Obras para la renovación del alumbrado y mejora de las instalaciones en baja tensión del Cementerio de Pájara.

UBICACIÓN: Parcela Catastral nº 97 del Polígono nº 5 del Suelo Rústico de Pájara, Calle Las Veredas, nº 53, Entorno del Casco Urbano de Pájara, T.M Pájara. Referencia Catastral 002300100ES83F0001EX.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

REFERENCIA: 10-2022 E

DICTAMEN: Informe jurídico previo a la aprobación 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.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La presente solicitud tiene por objeto el análisis de los precios contradictorios correspondientes a las obras denominadas "renovación del alumbrado y mejora de las instalaciones eléctricas en baja tensión del Cementerio de Pájara" a raíz de escrito presentado por la dirección facultativa de la obra con fecha 24 de abril de 2025, con el objetivo de informar sobre la modificación del Proyecto y la modificación del Contrato de Obras.

La dirección de obra presenta "Propuesta de modificación no sustancial de Proyecto", en el que se justifica la procedencia de la modificación firmada en fecha de 24/04/2025.

SEGUNDA.- Con fecha 19 mayo de 2025, la Técnico Municipal (Sr. Reyes Montesdeoca) emite informe en el que se concreta lo siguiente:

Consideraciones

1.- Con fecha 4 de febrero de 2024 dieron comienzo las obras de referencia mediante la firma del acta de comprobación del replanteo.

2.- La dirección de obra presenta "Propuesta de modificación no sustancial de Proyecto", en el que justifica la procedencia de la modificación firmada con fecha 24/04/2025.

Conforme a dicho documento una vez iniciadas las obras se detecta una serie de necesidades sobrevenidas no previstas inicialmente:

- Imposibilidad de realizar canalizaciones en zonas de enterramiento y jardín, según indicaciones del personal del cementerio.
- Necesidad de rediseñar trazados de canalizaciones eléctricas.
- Presencia de losas de hormigón armado detectadas mediante cata.
- Partida no contemplada inicialmente, justificada mediante precio contradictorio.

Se muestran a continuación el nuevo precio a tener en cuenta:

- m. Canalización eléctrica formada por 1 tubo de polietileno (rojo), de doble pared, D 90 mm, T.P.P. (Tuberías y perfiles plásticos) o equivalente, s/UNE-EN 50086, incluso alambre guía



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

galvanizado, cinta de señalización, corte y demolición de solera de hormigón, excavación en terreno duro, protección con hormigón, mallazo electrosoldado de hierro de 6 mm, solera de hormigón, y acabado con pintura de mismas características. Completamente acabada y terminada.

3.- En este momento se presenta documentación modificada que incluye Cuadro comparativo de partidas con el proyecto original, presupuesto y mediciones completas y planos actualizados.

Se trata de modificaciones no sustanciales, que no alteran el objeto del proyecto, su funcionalidad, ni seguridad.

En el documento técnico se incluye la relación de nuevo precio, con la justificación de su necesidad. También se incluyen las unidades que han sufrido variaciones de medición y los motivos por los que se han realizado.

La modificación propuesta se ajusta a lo previsto en el artículo 205.2.c de la LCSP, ya que se limita a ajustes técnicos que no alteran el objeto ni el equilibrio económico del contrato. Según informa la dirección facultativa el incremento del precio se mantiene por debajo del umbral del 15% del presupuesto inicial del contrato (14,48%), y no se introducen nuevas unidades de obra que representen más del 50% del presupuesto original. De este modo, se garantiza que la modificación no amplía de forma importante el ámbito del contrato ni altera las condiciones esenciales establecidas en el contrato inicial. Las obras objeto de modificación no se hallan dentro del ámbito de otro contrato, actual o futuro descartándose, en consecuencia, cualquier supuesto que pudiera considerarse una modificación sustancial.

Conclusiones

1.- Como consecuencia de lo indicado en el apartado anterior, y según la información presentada por la Dirección Facultativa se informa favorablemente:

- La aprobación de la modificación del Proyecto.

- La aprobación de la modificación del contrato de obras.

TERCERA.- El proyecto cumple con la normativa urbanística de aplicación. El suelo afectado por la actuación está clasificado como Suelo Rústico Común, Subcategoría de reserva u ordinario. Equipamiento comunitario e institucional.

CUARTA.- 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.

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.

QUINTA.- 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 del Proyecto de supervisión de precios contradictorios "Propuesta de modificado no sustancial del



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Proyecto” del Contrato de Obras para la renovación del alumbrado y mejora de las instalaciones eléctricas en baja tensión del Cementerio de Pájara, según informe suscrito por el Técnico Municipal Sr. Reyes Montesdeoca de fecha 19 de mayo de 2.025.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- Aprobar el Proyecto de supervisión de precios contradictorios “Propuesta de modificado no sustancial del Proyecto” del Contrato de Obras para la renovación del alumbrado y mejora de las instalaciones eléctricas en baja tensión del Cementerio de Pájara, según informe suscrito por el Técnico Municipal Sr. Reyes Montesdeoca de fecha 19 de mayo de 2.025 promovida por el Ayuntamiento de Pájara, Parcela Catastral nº 97 del Polígono nº 5 del Suelo Rústico de Pájara, Calle Las Veredas, s/n, Entorno del Casco Urbano de Pájara, T.M Pájara. Referencia Catastral 002300100ES83F0001EX, 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 supervisión de precios contradictorios “Propuesta de modificado no sustancial del Proyecto” del Contrato de Obras para la renovación del alumbrado y mejora de las instalaciones eléctricas en baja tensión del Cementerio de Pájara, según informe suscrito por el Técnico Municipal Sr. Reyes Montesdeoca de fecha 19 de mayo de 2.025 promovida por el Ayuntamiento de Pájara, Parcela Catastral nº 97 del Polígono nº 5 del Suelo Rústico de Pájara, Calle Las Veredas, s/n, Entorno del Casco Urbano de Pájara, T.M Pájara. Referencia Catastral 002300100ES83F0001EX, 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.

6.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

No se formularon.

7.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.

No se formularon.

TERCERO.- ACUERDOS DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTES.

B) PARTE DECLARATIVA



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

C) PARTE DE CONTROL Y FISCALIZACIÓN

CUARTO.- ASUNTOS DE LA ALCALDÍA.

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

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