



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 23 DE MARZO DE 2026

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Alejandro Jesús Jorge Moreno

CONCEJALES

Raimundo Dacosta Calviño

Lucía Darriba Folgueira

CONCEJALES AUSENTES

José Manuel Díaz Rodríguez, excusado por motivos de representación.

José Benito Alonso Placeres, excusado por motivos de representación.

Alexis Alonso Rodríguez, excusado por motivos de representación.

Kathaisa Rodríguez Pérez, excusada por motivos de representación.

SECRETARIO

Juan Manuel Juncal Garrido

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas y treinta minutos del día veintitrés de marzo de dos mil veintiséis, 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 segunda convocatoria para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 1059/2026, de 19 de marzo.

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 9 de marzo de 2026, de carácter ordinario y 16 de marzo 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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.

SEGUNDO.- ACUERDOS FINALIZADORES DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.

1.- SUBVENCIONES.

No se formularon.

2.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

No se formularon.

3.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

3.1.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA OBRAS DE CONEXIÓN DE PUNTO DE ENGANCHE DE INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO PARA RESTAURANTE TRAMITADO A INSTANCIA DE LA ENTIDAD MERCANTIL “MEGAFOOD, S.A.”. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (48/2017 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:

“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: 48/2017 OM en relación con el 68/2000 LUM

ASUNTO: Conexión de punto de enganche de instalación de saneamiento para restaurante en la Avenida del Saladar nº 27 frente al Centro Comercial Ventura. Urbanización de Playas del Jable. No dispone de referencia catastral.

SOLICITANTE: Megafood S.A. / Burger King Spain S.L.U..

NORMATIVA APLICABLE:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común
- Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.
- Ley 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 que ha sido



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

modificado actualmente en vigor y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de aplicación.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias en relación con la solicitud presentada por la representación de Megafood S.A. relativa a la licencia urbanística para obras de conexión de punto de enganche de instalación de saneamiento para restaurante, en la Avenida del Saladar nº 27 frente al Centro Comercial Ventura. Urbanización de Playas del Jable.

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

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

SEGUNDA.- De conformidad con el artículo 331 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, están sujetas a previa licencia urbanística municipal las obras de legalización de cualquier actuación sujeta a licencia o a comunicación previa, salvo que, respecto a estas últimas, concorra alguno de los supuestos del artículo 332.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, así como la ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes y las obras de modificación general de la fachada o el 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 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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.

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

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

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

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

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

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

CUARTA.- Obra en el expediente informe técnico **FAVORABLE**, suscrito el 20 de mayo de 2022 por el arquitecto Sr. Carballo Gil del cual se extrae literalmente:

“Antecedentes

1.- Con fecha 5 de diciembre de 2017 (R.E. nº 11.225) la parte interesada aporta:

- Solicitud.
- Plano de planta con la ubicación de la conexión del punto de enganche de la instalación de saneamiento para restaurante.

2.- Con fecha 11 de enero de 2018 (R.S. nº 261), se solicita a la entidad Canaragua Concesiones S.A, la emisión de un informe acerca de las actuaciones solicitadas.

3.- Con fecha 18 de enero de 2018 (R.E. nº 468), se aporta informe de la entidad Canaragua Concesiones S.A, en el que se comprueba que la instalación cumple la normativa vigente respecto al enganche de inmuebles a la red de alcantarillado, por lo que se da el visto bueno a la instalación.

4.- Se ha comprobado en un informe policial de 14 de julio de 2017 (Ref.: 1383/DU-2021), que la sociedad Megafood S.A, no existe, siendo la empresa Burguer King Spain S.L.U. la empresa que explota dicho restaurante.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Consideraciones

1.- El Plan General de Ordenación (PGO) que se considera vigente, actualmente, es el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, y aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas se encuentran publicadas en el BOP. nº 82, de 22 de junio 2007.

2.- Según explica la parte interesada, se aporta plano de conexión, punto de enganche de la instalación de saneamiento, siguiendo instrucciones del técnico del ayuntamiento tras visitar la obra del restaurante.

3.- Consta informe realizado por Canaragua Concesiones S.A, en el que se comprueba que la instalación cumple la normativa vigente respecto al enganche de inmuebles a la red de alcantarillado, por lo que se da el visto bueno a la instalación.

4.- Una vez estudiada la documentación técnica presentado, se debería fijar una fianza, la cual debería ser abonada con anterioridad a la concesión de la licencia.

Dado que data del año 2018, se presupone que dichas obras ya se han ejecutado, por lo que no se solicitará fianza.

Conclusiones

1.- Con el informe emitido por la entidad Canaragua Concesiones S.A, en el que se comprueba que la instalación cumple la normativa vigente respecto al enganche de inmuebles a la red de alcantarillado, se considerarían FAVORABLES las obras realizadas para la conexión del saneamiento del restaurante con la red general de alcantarillado.”

QUINTA.- Quien suscribe hace constar mediante diligencia de 12 de agosto de 2022 que en relación con el expediente referencia nº 48/2017 OM, se traslada parte del expediente con referencia nº 68/2000 LUM el cual guarda relación con el anteriormente indicado, solicitando en consecuencia nuevo informe técnico en el que se considere dicha cuestión, dada cuenta de que en la fecha emisión del informe técnico dichos expedientes no se encontraban relacionados.

A este respecto se emite informe técnico suscrito por el arquitecto Sr. Fernández Muñoz con fecha 6 de noviembre de 2025 en el que se hace constar lo siguiente:

“Objeto

El presente informe responde a la diligencia incorporada al expediente de la Técnica de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, Dña. María Sonia Ruano Domínguez, donde hace constar que en relación con el expediente referencia nº 48/2017 OM, con fecha 12 de agosto de 2022 se le traslada parte del expediente con referencia nº 68/2000 LUM (10) el cual guarda relación con el anteriormente indicado, solicitando en consecuencia nuevo informe técnico en el que se considere dicha cuestión, dada cuenta de que en la fecha emisión del informe técnico dichos expedientes no se encontraban relacionados.

Antecedentes

1.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de junio de 2014, se concede licencia urbanística de obra a Promociones JJ Wendy, SL, para proyecto básico de legalización de zonas comunes, 3 chiringuitos y ejecución de chiringuito, local de comida rápida y 26 plazas de aparcamiento descubiertas, a ubicar en la parcela de referencia, haciendo constar la necesidad de presentar el correspondiente proyecto de ejecución que sea fiel reflejo del básico obrante en el expediente, y conforme a los condicionantes que se indicaron en la resolución.

2.- Por acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 27 de febrero de 2017, se autorizó a la entidad mercantil “Promociones J.J. Wendy, S.L.” el inicio de las obras recogidas en el proyecto de ejecución de legalización de tres chiringuitos (1, 3, y 4) y ejecución de obra nueva de otro chiringuito y de local de comida rápida con 26 plazas de estacionamiento descubiertas en superficie en la parcela emplazada en zona de servidumbre de protección del



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

dominio público marítimo-terrestre que sirve de acceso al Centro Comercial “Ventura” – Avenida del Saladar nº 27 de la Urbanización “Playas de Jable”, en este Término Municipal.

Con fecha 11 de mayo de 2022, (RE 6.824), se presenta por el promotor, la correspondiente comunicación previa de primera ocupación de la edificación realizada.

3.- Con fecha 20 de mayo de 2022 se emite informe técnico respecto a la conexión de saneamiento solicitada, emitiéndose con carácter favorable a la misma, en base al informe emitido por la entidad Canaragua, concesionaria del servicio municipal de alcantarillado y saneamiento en la zona, dando el visto bueno a la conexión ejecutada.

Consideraciones

1.- El expediente que se menciona en la diligencia se corresponde con la autorización de inicio de obras concedida para proyecto de ejecución de legalización de tres chiringuitos (1, 3, y 4) y ejecución de obra nueva de otro chiringuito y de local de comida rápida con 26 plazas de estacionamiento descubiertas, expediente municipal 68/2000-LUM (10).

Con fecha 11 de mayo de 2022, (RE 6.824), se presenta por el promotor, la correspondiente comunicación previa de primera ocupación de la edificación realizada.

Por tanto, se acredita que la conexión al saneamiento solicitada, se realiza para servir a una edificación a la que fue concedida licencia urbanística, siendo una obra complementaria y auxiliar a dicha edificación, para dotarla de servicio de conexión a la red municipal de saneamiento, que ha sido validado por la empresa concesionaria del servicio.

2.- Al relacionar los expedientes indicados no parece existir inconveniente alguno para la autorización de la conexión del saneamiento realizada, según el informe emitido en su día.

3.- Se observa que las edificaciones realizadas, y la parcela donde se localizan, no está dada de alta en el catastro, por lo que deberá requerirse al promotor de la edificación que formalice la alteración catastral correspondiente y regularice la situación catastral de la parcela y construcciones existentes sobre la misma. En caso de que no proceda a ello en el plazo que legalmente se estime oportuno, el Ayuntamiento deberá dar cuenta a la Dirección General del Catastro, solicitando la actualización, en base a la licencia concedida y la comunicación previa de primera ocupación presentada.

“Consideraciones

1.- El expediente que se menciona en la diligencia se corresponde con la autorización de inicio de obras concedida para proyecto de ejecución de legalización de tres chiringuitos (1, 3, y 4) y ejecución de obra nueva de otro chiringuito y de local de comida rápida con 26 plazas de estacionamiento descubiertas, expediente municipal 68/2000-LUM (10).

Con fecha 11 de mayo de 2022, (RE 6.824), se presenta por el promotor, la correspondiente comunicación previa de primera ocupación de la edificación realizada.

Por tanto, se acredita que la conexión al saneamiento solicitada, se realiza para servir a una edificación a la que fue concedida licencia urbanística, siendo una obra complementaria y auxiliar a dicha edificación, para dotarla de servicio de conexión a la red municipal de saneamiento, que ha sido validado por la empresa concesionaria del servicio.

2.- Al relacionar los expedientes indicados no parece existir inconveniente alguno para la autorización de la conexión del saneamiento realizada, según el informe emitido en su día.

3.- Se observa que las edificaciones realizadas, y la parcela donde se localizan, no está dada de alta en el catastro, por lo que deberá requerirse al promotor de la edificación que formalice la alteración catastral correspondiente y regularice la situación catastral de la parcela y construcciones existentes sobre la misma. En caso de que no proceda a ello en el plazo que



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

legalmente se estime oportuno, el Ayuntamiento deberá dar cuenta a la Dirección General del Catastro, solicitando la actualización, en base a la licencia concedida y la comunicación previa de primera ocupación presentada.”

SEXTA.- Dispone la Ordenanza General Reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local del municipio de Pájara, en su artículo 7:

“Toda empresa, organismo o particular que precise la realización de una obra, instalación o actuación que implique apertura del suelo o afecte a elementos de las vías y espacios públicos municipales, deberá obtener la preceptiva licencia municipal, previa autorización de los servicios técnicos municipales. Por consiguiente, se tramitará conjuntamente la autorización de la ocupación que se vaya a llevar a cabo y la licencia de obra en la vía pública y se concederán en un solo acto.”

A la vista de lo dispuesto en la citada ordenanza se tramitará conjuntamente la autorización de la ocupación que se vaya a llevar a cabo y la licencia de obra en la vía pública y se concederán en un solo acto. Siendo de aplicación los artículos 7 y siguientes para la autorización del uso cuando la actuación sobre la que se solicita licencia afecte a suelo, subsuelo o vuelo de dominio público municipal, siendo necesario que con carácter previo a la resolución de la licencia solicitada conste informe del departamento de gestión patrimonial.

A este respecto comprueba que las obras no afectan a dominio público alguno siendo parte del centro comercial.

SÉPTIMA.- *Sobre el hecho de que las edificaciones realizadas, y la parcela donde se localizan, no está dada de alta en el catastro debe requerirse al promotor de la edificación para que formalice la alteración catastral correspondiente y regularice la situación catastral de la parcela y construcciones existentes sobre la misma, toda vez que la entidad interesada está obligada a declarar las alteraciones catastrales que se produzcan en los inmuebles de su titularidad así como a ultimar la inscripción registral, en su caso. Sin perjuicio de que el Ayuntamiento deba dar cuenta a la Dirección General del Catastro solicitando la actualización en base a la licencia concedida y a la comunicación previa de primera ocupación presentada.*

Según lo establecido en el artículo 40 y siguientes de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo:

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

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

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

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Escritura Pública o información registral

Último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles

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

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

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

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

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

2. La falta de aportación de la referencia catastral:

No suspenderá la tramitación del procedimiento ni impedirá su resolución.”

Pese a la advertencia determinada por el técnico municipal en su informe de conformidad con lo establecido en el artículo 43.2 de la Ley de Catastro se ha de proseguir con la resolución de la licencia solicitada.

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

NOVENA.- La concesión de Licencia Urbanística está sujeta a liquidación de la correspondiente tasa por concesión de licencias urbanísticas, así como a la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales y con las Ordenanzas Municipales de aplicación.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Presidente del Ayuntamiento 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.

CONCLUSION

Vistos los informes favorables emitidos por los técnicos municipales, se informa favorablemente la concesión de la licencia urbanística para conexión de punto de enganche de instalación de saneamiento para restaurante en la Avenida del Saladar nº 27 frente al Centro Comercial Ventura. Urbanización de Playas del Jable.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Conceder a la entidad Megafood S.A. licencia urbanística para obras de conexión de punto de enganche de instalación de saneamiento para restaurante, en la Avenida del Saladar nº 27 frente al Centro Comercial Ventura. Urbanización de Playas del Jable, en este término municipal.

SEGUNDO.- La entidad interesada 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.

TERCERO. Se deben restaurar los acabados de las zonas 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.

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

QUINTO.- La entidad interesada se hace responsable de cumplir con la normativa vigente referente a la seguridad y salud y del cumplimiento de la misma por parte de la entidad contratista.

SEXTO.- Notificar la presente resolución a la entidad interesada con indicación de los recursos procedentes y plazos para su interposición

Tal es mi informe, el cual someto a criterio mejor fundado en derecho."

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PRIMERO.- Conceder a la entidad Megafood S.A. licencia urbanística para obras de conexión de punto de enganche de instalación de saneamiento para restaurante, en la Avenida del Saladar nº 27 frente al Centro Comercial Ventura. Urbanización de Playas del Jable, en este término municipal.

SEGUNDO.- La entidad interesada 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.

TERCERO.- Se deben restaurar los acabados de las zonas 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.

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

QUINTO.- La entidad interesada se hace responsable de cumplir con la normativa vigente referente a la seguridad y salud y del cumplimiento de la misma por parte de la entidad contratista.

SEXTO.- Notificar la presente resolución a la entidad interesada con indicación de los recursos procedentes y plazos para su interposición

3.2.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y MODERNIZACIÓN DE HABITACIONES Y ZONAS COMUNES DEL HOTEL JANDÍA ZOO A INSTANCIA DE LA ENTIDAD MERCANTIL “MEETING POINT JANDÍA INVESTMENT S.L.”. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (GD 2705/2024 - 1/2017 LUM - 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: 1/2017 LUM

ASUNTO: Solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de Reforma y Modernización de habitaciones y zonas comunes del Hotel Jandía Zoo.

SITUACIÓN: Parcela AB-4 de la Urb. Stella Canaris. Parcelas catastrales, nº 6131617ES6063S00010E, 6131620ES6053S00010X y 6131619ES6063S0001RE y zona de descuento – T.M. Pájara

SOLICITANTE: Meeting Point Jandía Investment S.L.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias en relación con la solicitud presentada por la entidad "Meeting Point Jandía Investmen S.L." en las fechas 15 de marzo, 8, 9 y 18 de abril, 6 y 11 de junio y 2 de julio de 2024, cuyo objeto es la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de Reforma y Modernización de habitaciones y zonas comunes del Hotel Jandía ZOO parcela AB 4 de la Urbanización Stella Canarias.

SEGUNDA.- Con fecha 22 de agosto de 2025 por el Técnico Municipal (Sr. Fernández Muñoz), se emite informe técnico DESFAVORABLE cuyo texto íntegro se encuentra accesible en la Sede Electrónica Municipal a través del siguiente enlace:

<https://sede.pajara.es/eAdmin/IrAValidarDocumento.do?IdDoc=356282B5F90AEC39FED542840D095C05>

TERCERA.- Con fecha 30 de abril de 2025 consta informe jurídico DESFAVORABLE elaborado por la Técnico Municipal de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), donde se deja constancia de lo que seguidamente se extracta:

"(...) CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias en relación con la solicitud presentada por la entidad "Meeting Point Jandía Investmen S.L." en las fechas 15 de marzo, 8, 9 y 18 de abril, 6 y 11 de junio y 2 de julio de 2024, cuyo objeto es la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de Reforma y Modernización de habitaciones y zonas comunes del Hotel Jandía ZOO parcela AB 4 de la Urbanización Stella Canarias.

La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se 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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

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

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al Alcalde, órgano competente para resolver de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

CUARTA.- Obra en el expediente informe técnico suscrito por el arquitecto municipal D. José María Fernández Muñoz el 22 de agosto de 2024 del cual resaltamos lo siguiente:

(...) Antecedentes

1.- 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 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.

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.- Constan concedidas licencias de segregación para las parcelas B-15 y B-16, según expediente municipal 1/2010-LS, así como licencia de segregación 39/2003-LS, donde se indican las superficies de las parcelas, indicando en el proyecto su superficie registral y según el Planeamiento vigente:

- B-16 (B-2 de planeamiento):	Planeamiento	9.400 m².
	Registral	12.408 m².
- B-15 resto (B-1 de planeamiento):	Planeamiento	11.680 m².
	Registral	13.387 m².
- B-22 (parte de parcela P-6 PGO 89):	Planeamiento	7.448,46 m².
	Registral	7.001,00 m².
	Segregación	7.455 m².
-B-21 (parte de parcela P-4 PGO 89)	Planeamiento	5.275,80 m².
	Registral	6.605,00 m².



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

5.- 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 prorroga en el plazo de inicio y terminación de las obras.

Consideraciones

1.- La estipulación 3ª del convenio suscrito en el marco de la MMB establece la obligación de "cesión de las parcelas propiedad de Meeting Point Jandía Investment que pasarán a titularidad municipal, se producirá una vez se apruebe definitivamente la Modificación Menor B del Plan General de Pájara, mediante escritura pública que deberá otorgarse en el plazo máximo de 15 días hábiles desde la publicación de la aprobación definitiva, corriendo los gastos de la misma a cargo de la mercantil que suscribe este convenio." Este compromiso no se ha cumplido por lo que no es posible la concesión de licencias sin el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos por la Modificación menor B para este suelo Urbano No Consolidado.

Se deberá analizar jurídicamente y concretar la forma de cumplimiento del convenio suscrito, así como si en este ámbito de la MMB es necesaria o no la reparcelación o el desarrollo de algún instrumento de gestión urbanística, para el reparto de beneficios y cargas entre las parcelas, al haberse categorizado como suelo Urbano No consolidado.

En informe jurídico de solicitud de licencia en otra parcela de éste ámbito, se ha determinado que se debe requerir con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística solicitada el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el convenio suscrito con Meeting Point Jandía Investment S.L.

Debe tenerse en consideración a nivel jurídico el procedimiento iniciado por el Ayuntamiento para la inscripción de viales en el ámbito de Stella Canarias definido en el PGO de 1989, con expediente Geres 68/2017, en donde se detectó que los viales y espacios libres de la urbanización estaban aún registralmente dentro de la finca matriz, que no es propiedad de la empresa promotora del convenio, incorporado en la MMB, en cuya ordenación se toman decisiones sobre la superficie de dichos viales y espacios libres.

Se deberá determinar jurídicamente en qué medida le puede afectar a dicho procedimiento la aprobación de la MMB, ya que ha cambiado la ordenación y parte de los viales que el Ayuntamiento estaba reclamando han pasado a formar parte de las parcelas edificables que define la nueva ordenación de la MMB.

En 2018 se aprobó un proyecto de urbanización del ámbito de stella canarias que no se ajusta a la MMB, por lo que en aplicación de la Disposición derogatoria de la normativa de la MMB, los proyectos de urbanización que se opongan a lo establecido en la presente Modificación Menor B, quedan derogados.

Para la definición de las obras de urbanización necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la MMB será necesario presentar y aprobar **un nuevo proyecto de urbanización**, que describa las obras necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. Jurídicamente se deberá determinar el procedimiento para redacción y ejecución de dicho proyecto de urbanización y qué agente será el promotor y responsable del mismo.

2.- Sin esos requisitos no se dan las condiciones necesarias para la concesión de licencias en suelo Urbano No Consolidado, establecidas en el art. 51, y no es procedente informar el proyecto respecto a concretas determinaciones urbanísticas de aplicación según la MMB, pues la solicitud no reúne los requisitos exigidos por la normativa aplicable, y deberá requerirse al



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

solicitante por una sola vez, con advertencia de inadmisión, para que subsane la falta o acompañe los documentos omitidos.

Artículo 52. Urbanización y edificación simultánea en suelos urbanos no consolidados.

1. El ayuntamiento podrá autorizar la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado, que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación entre las personas propietarias de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.

c) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

2. La autorización simultánea producirá, por ministerio de ley, la obligación para la persona propietaria de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuantos negocios jurídicos se realicen con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

Deben aportarse, por tanto:

- Documentación que acredite la Firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación entre las personas propietarias de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, o documento que lo sustituya, que se estime jurídicamente admisible.*
- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización del ámbito, de acuerdo con la Modificación menor B.*
- Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.*

3.- Se ha modificado la piscina del complejo por lo que debe presentarse nuevo informe favorable de la Dirección General de Sanidad del Gobierno de Canarias, debiéndose remitir el proyecto a dicha administración solicitando informe en el marco de este expediente.

4.- El proyecto básico presentado modifica sustancialmente los proyectos que obtuvieron licencia en 2017 y 2018, por lo que debe considerarse como una nueva licencia, teniendo en cuenta que se trata de un reformado de los anteriores expedientes a efectos de las liquidaciones tributarias que procedan.

5.- No se aporta plano georreferenciado, ni levantamiento topográfico acotado para describir la parcela. Deberán ser verificadas con el replanteo de la parcela y la manzana, realizado por el director de las obras del proyecto de urbanización.

Aunque no se han analizado el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de aplicación, parece que la memoria del proyecto, en el cuadro de superficies se están dejando de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

computar superficies construidas de zonas comunes de planta baja, que son computables de acuerdo con el art. 4.6.2 de la normativa establece que “En los edificios de uso turístico, respecto a aquellas plantas semienterradas en las que se pueda abrir huecos de altura superior a 0,80 metros en alguno de sus lados, se excluye del cómputo de superficie edificable los garajes y las zonas de servicios y mantenimiento definidas en la legislación turística. Se consideran incluidos como zonas de servicios, los dormitorios del personal siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad requeridas para el uso residencial y la superficie destinada a los mismos esté claramente segregada de la zona destinada al alojamiento turístico, siendo inferior, en cualquier caso, al 5% de la superficie edificable de la parcela.”.

Por tanto el cómputo de edificabilidades del proyecto es erróneo.

En el documento aportado como anexo, aunque no se entiende el desglose de superficies realizado, parece deducirse que se plantea un incremento de la edificabilidad asignada por la MMB en la parcela, que deberá cuantificarse adecuadamente, lo que supone una actuación de renovación edificatoria, que materializa los nuevos incentivos de edificabilidad previstos en la MMB, considerándose una **Actuación en el Medio Urbano, en la modalidad de actuación de dotación** (definidas por la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias), incrementando la edificabilidad establecida por el PGO (MMB), que conllevará la obligación de participación del Ayuntamiento en las plusvalías generadas, según define el art. 8.9.3.8 de la MMB y la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias. Dicha Ley y la legislación estatal básica establecen la necesidad de un incremento de las dotaciones junto con el incremento de edificabilidad, como preveía el PMM de Morro Jable, pero la MMB no ha establecido este concepto de cesión de dotaciones para los Incentivos a la renovación y recualificación de los establecimientos turísticos alojativos. Deberá analizarse jurídicamente, si en aplicación de la Ley es necesario exigir algún tipo de cesiones de suelo dotacional para en incremento de edificabilidad previsto en la MMB.

Según puede deducirse de la nueva Ley del Suelo y sus Reglamentos de desarrollo, para el desarrollo de las actuaciones sobre el medio urbano **debe implantarse un sistema de gestión y ejecución adecuado**, que en este caso sería de iniciativa privada, pudiéndose escoger entre los procedimientos que establece el Reglamento, presentando la documentación exigida en cada caso, art 124 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2018) y seguirse el procedimiento establecido.

6.- Al suponer la ejecución de este proyecto la demolición de varias edificaciones, debe presentarse proyecto de demolición suscrito por técnico competente y visado reglamentariamente.

7.- Se aporta Resolución de la Consejería de Turismo del Cabildo Insular, de fecha concediendo AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA al establecimiento hotelero a denominar “JANDIA ZOO”, de cuatro estrellas, con capacidad para 372 unidades alojativas que se corresponden con 740 plazas, sito en parcela AB4, ámbito de ordenación Stella Canaris, en Solana Matorral, T.M. de Pájara, a favor de la empresa MEETING POINT JANDIA INVESTMENT, S.L..

Conclusión

La solicitud realizada no contiene la documentación necesaria para atender la solicitud de concesión de licencia, no se dan las condiciones necesarias para la concesión de licencias en suelo Urbano No Consolidado (establecidas en el art. 51 de la Ley 4/2017), y no es procedente informar el proyecto respecto a concretas determinaciones urbanísticas de aplicación según la MMB, pues la solicitud no reúne los requisitos exigidos por la normativa aplicable, y deberá requerirse al solicitante por una sola vez, con advertencia de inadmisión, para que subsane la falta o acompañe los documentos omitidos:

- Documentación que acredite la Firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación entre las personas propietarias de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, o documento que lo sustituya y formalice las cesiones asumidas en cumplimiento de las determinaciones establecidas



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

en el convenio suscrito con Meeting Point Jandía Investment S.L., que se estime jurídicamente admisible.

- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización del ámbito, de acuerdo con la Modificación menor B.
- Plano descriptivo de la parcela georreferenciado, con levantamiento topográfico acotado para describir la misma. Deberán ser verificadas con el replanteo de la parcela y la manzana, realizado por el director de las obras del proyecto de urbanización.
- Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.
- Debe presentarse nuevo informe favorable de la Dirección General de Sanidad del Gobierno de Canarias, debiéndose remitir el proyecto a dicha administración solicitando informe en el marco de este expediente.
- El proyecto debe justificar adecuadamente el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas aplicables conforme a la Modificación Menor B (MMB). En caso de que se proponga un incremento en la edificabilidad asignada por la MMB a la parcela, dicho incremento debe ser cuantificado de manera precisa. Este incremento constituirá una actuación de renovación edificatoria, que materializa los nuevos incentivos de edificabilidad previstos en la MMB, y será considerado como una Actuación en el Medio Urbano en la modalidad de actuación de dotación.

Para ello, previamente a la concesión de licencia, es necesario implantar, aprobar y ser firme en vía administrativa, el sistema de gestión y ejecución adecuado, que, en este caso, será de iniciativa privada. Se deberá escoger uno de los procedimientos establecidos en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2018), presentando la documentación requerida para cada procedimiento, según lo dispuesto en el artículo 124 y siguientes del mencionado reglamento.

-Al suponer la ejecución de este proyecto la demolición de varias edificaciones, debe presentarse proyecto de demolición suscrito por técnico competente y visado reglamentariamente”.

QUINTA.- En respuesta a las dudas apuntadas por el técnico municipal solicitando un análisis jurídico debemos considerar lo siguiente:

A) En relación con la duda acerca de cómo le puede afectar a dicho procedimiento la aprobación de la MMB se debe tener en cuenta que el ámbito de actuación de la zona Stella Canaris 2 donde se ubica la licencia petitionada se encuentra afectado por la recientemente aprobada Modificación Menor B del Plan General de Ordenación de Pájara que se encuentra publicada en el Boletín Oficial de Canarias el 16 de octubre de 2023 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 122 de 9 de octubre de 2023, posteriormente corregido (BOP nº 125 de 16 de octubre de 2023)

El texto de la normativa consta publicado en el BOP con fecha 15 de noviembre de 2023, Anexo al nº 138.

En la ordenación pormenorizada del Plan General indicado, concretamente en el fichero de ámbitos urbanísticos, se establecen las determinaciones en suelo urbano y en la ficha



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

correspondiente la ordenación de cada área de ordenación de suelo urbano estableciendo la siguiente para el Área de Ordenación de Suelo Urbano **Stella Canaris 2** de la que se desprende:

“Instrucciones y Determinaciones:

- *Todo el área es suelo urbano no consolidado. Esta categorización es transitoria hasta tanto se finalice la urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en esta ficha y en la legislación urbanística.*
- *Los parámetros y condiciones singulares de la edificación reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.*
- *El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, serán los regulados en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.*
- ***Será de aplicación las determinaciones establecidas en el convenio realizado con Meeting Point Jandía Investment S.L.***

Medidas correctoras ambientales:

- *Se deberá proceder a la limpieza y acondicionamiento de las áreas donde se han localizado vertidos de materiales de escombrera y desmontes”*

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 155.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias “Una vez en vigor, los instrumentos de ordenación devienen obligatorios y ejecutivos desplegando plenamente su eficacia legitimadora de la acción urbanística” y 156: “La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

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

b) La declaración de situación legal de consolidación o de afectación por actuación pública de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que dispone la sección siguiente y el propio planeamiento.

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

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

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los efectos de expropiación o de imposición de servidumbres.

f) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar y a obtener copia de la documentación, así como a ser informado por escrito sobre su contenido, en la forma que se determine reglamentariamente”

A la vista de los artículos citados le es de aplicación a la nueva licencia peticionada la ordenación recientemente aprobada (Modificación Menor B del PGOU de Pájara) de la que se extrae que el Área de Ordenación del Suelo Urbano denominado Stella Canaris 2 es categorizado como suelo urbano no consolidado hasta que finalice la urbanización conforme a las determinaciones establecidas en la ficha del Plan citado que lo regula, así como la aplicación de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

las determinaciones establecidas en el convenio realizado con Meeting Point Jandía Investmen S.L.

El Citado Convenio ha sido incorporado a la Modificación Menor B del PGOU aprobada y del mismo se extrae literalmente:

“TERCERA.- La empresa MEETING POINT JANDÍA INVESTMENT S.L. se compromete a:

- A la cesión de las parcelas destinadas a viarios, espacios libre de uso y titularidad públicas, denominadas en la nueva ordenación como viales y espacio libre público y que se definen en el Anexo III del presente convenio, al objeto de posibilitar su posterior inscripción registral. La superficie de cada una de ellas es la que se refleja en el siguiente cuadro:

VIARIOS	SUPERFICIE INICIAL VIARILES EXISTENTES EN EL AMBITO	M2 DE VIALES QUE PASAN A PARCELA HOTELERA	M2 DE PARCELA HOTELERA PROPIEDAD MPJI PASAN A VIALES	M2 DE VIALES PASAN A ESPACIO LIBRE	SUPERFICIE TOTAL VIARIOS MODIFICACION
VIARIO AVENIDA CENTRAL	8.496,00		5.044,10		
VIARIO INTERIOR PARCELA AB3	5.841,80	5.841,80		1.698,50	
VIARIO CALLEJON INTERIOR	1.512,60	1.187,40		325,20	
		SUB TOTAL	SUB TOTAL	SUB TOTAL	
		7.029,20	5.044,10	2.018,70	
SUPERFICIE TOTAL VIARIOS INICIALES	15.850,40				11.846,60
ESPACIO LIBRE PUBLICO			M2 DE PARCELA HOTELERA PROPIEDAD DE MPJI QUE PASA A ESPACIO LIBRE PUBLICO	M2 DE VIALES PASAN A ESPACIO LIBRE	TOTAL ESPACIO LIBRE PUBLICO MODIFICACION
			5.186,20	2.018,70	7.204,90
			SUPERFICIE TOTAL DE SUELO PROPIEDAD DE MPJI DESTINADA USO PUBLICO		
			10.230,30		

La cesión de las parcelas propiedad de Meeting Point Jandía Investmen que pasarán a titularidad municipal se producirá una vez se apruebe definitivamente la Modificación Menor B del Plan General de Pájara, mediante escritura pública que deberá otorgarse en el plazo máximo de 15 días hábiles desde la publicación de la aprobación definitiva, corriendo los gastos de la misma a cargo de la mercantil que suscribe este convenio.

CUARTA.- Ambas partes acuerdan formalizar la entrega de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita contemplados en la ordenación propuesta y que se materializarán de acuerdo con las prescripciones del Real Decreto 1093 y 1997 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en concreto en su artículo 30.3 y 30.4 en acta administrativa de la que expedirá la certificación correspondiente, en los términos previstos en el artículo 2 de dicho Reglamento, o en escritura pública.

QUINTA.- Potestativamente, el presente convenio podrá elevarse a Escritura Pública otorgada ante Notario a partir de la aprobación definitiva de la Modificación Menor B del Plan General, debiéndose inscribir en el Registro de la Propiedad, conforme determina el Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

de naturaleza urbanística. Las notificaciones entre las partes intervinientes podrán hacerse por cualquier medio escrito de los admitidos en Derecho que permita tener constancia de su recepción.

SEXTA. Los gastos que, en su caso, se deriven de la inscripción registral de este documento, serán de cuenta y a cargo de la propiedad de los terrenos objeto del presente convenio.

SÉPTIMA.- Ambas partes aceptan que el Convenio pueda ser cedido íntegramente por la empresa promotora en cualquier momento y sin autorización del Ayuntamiento, a la sociedad que esta libremente designe, siempre y cuando se encuentre vinculada a la gestión y/o explotación de la actividad y pertenezca al mismo grupo de empresas, manteniéndose de esta manera las circunstancias que justifican la adjudicación directa del derecho de uso sobre la Parcela. La transmisión de la titularidad total o parcial de la propiedad no afectará a los derechos y deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o derivados del presente convenio, de tal modo que el nuevo titular quedará subrogado en el lugar del anterior propietario en todas los derechos y obligaciones derivados de los compromisos acordados, hayan sido o no objeto de inscripción registral, lo cual debe hacerse constar en todos los documentos de transmisión dominical o cesión de derechos que al efecto se suscriban. Los deberes y condiciones que se derivan del presente convenio se consignarán en cuantos negocios jurídicos se lleven a efecto con terceros y que impliquen cesiones del derecho de propiedad o de uso que puedan condicionar el contenido del presente convenio como obligaciones "propter rem" y así se hará constar expresamente para su inscripción registral.

OCTAVA.- La modificación del Convenio requiere el acuerdo unánime de los firmantes.

NOVENA.- Este Convenio se mantendrá vigente hasta que se proceda a las cesiones de suelo público y a la ejecución material de las obras a realizar en el complejo y, en cualquier caso, no podrá extender su vigencia más allá de lo establecido por ley, en virtud del art. 49.h) de la Ley 40/2015, los convenios deberán tener una duración determinada, que no podrá ser superior a cuatro años; aunque los firmantes pueden acordar unánimemente su prórroga por un período de hasta cuatro años adicionales o su extinción. (...)

A la vista de las cesiones comprometidas en el convenio suscrito por la empresa interesada en la obtención de la licencia y una vez que ha transcurrido el plazo de 15 días tras la publicación definitiva de la Modificación Menor B es necesario que dichas cesiones se produzcan con anterioridad a la concesión de la licencia del proyecto básico solicitado tal y como exige el artículo 261 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias referido a los presupuestos de la edificación establece:

"1. La edificación de parcelas y solares requiere:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a esta ley, para simultanear aquéllas y las de edificación.

2. La edificación de parcelas solo será posible con simultánea ejecución o afianzamiento de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares.

Asimismo, es de aplicación lo dispuesto en el Artículo 339 LSENPC "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."

Por su parte, la Modificación Menor B en su Título Cuarto Capítulo 2 Artículo 4.2.1 apartado 4 establece expresamente:

"Para poder considerar una parcela situada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable como solar, se habrán de haber cumplido con todas las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial, así como la de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución que resultaren de aplicación. De acuerdo con las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial, se podrá considerar como solar aquéllas parcelas comprendidas en alguna



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

de sus fases o etapas que hayan culminado las obras previstas en el correspondiente proyecto de urbanización y también hayan formalizado las cesiones urbanísticas obligatorias.

En este sentido es requisito imprescindible que el propietario cumpla previamente con los deberes urbanísticos, entre ellos encontramos en el artículo 50 de la LSENPC referido al deber de cesión gratuita al ayuntamiento del suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos así como ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general que en su caso incluya en el ámbito correspondiente entre otros. Tal y como viene expresado en el convenio suscrito en marzo de 2023 entre la entidad mercantil MEETING POINT JANDÍA INVESTMENT S.L. Y EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA que figura en la Modificación menor B del PGOU por la que la entidad mercantil interesada se compromete a la cesión de las parcelas destinadas a viarios, espacios libres de uso y titularidad públicas denominadas en la nueva ordenación como viales y espacio libre público que se definen en el Anexo III de citado convenio al objeto de posibilitar su posterior inscripción registral. **Es por ello que se debe requerir con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística solicitada el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el convenio suscrito con Meeting Point Jandía Investment S.L. de conformidad con lo exigido por el artículo 261 de la Ley 4/2017 anteriormente transcrito y el artículo 50 de la Ley 4/2017**

“Artículo 50. Deberes de las personas propietarias de suelo urbano no consolidado.

1. Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos (...).”

No obstante lo anterior, en la estipulación Cuarta del Convenio suscrito, ambas parte acuerdan formalizar la entrega de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita contemplados en la ordenación propuesta, si bien el Ayuntamiento de Pájara aún no ha obtenido la titularidad de la Inscripción registral a su favor correspondiente a las cesiones en virtud del artículo 30 del Reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística, comprometiendo dicha falta el cumplimiento del citado convenio.

B) En cuanto a la duda relativa a si en este ámbito de la MMB es necesaria o no la reparcelación o el desarrollo de algún instrumento de gestión urbanística para el reparto de beneficios y cargas entre las parcelas, al haberse categorizado el suelo como Urbano No consolidado, desde el punto de vista jurídico procede tener en cuenta lo dispuesto por el artículo 280.3 de la Ley del Suelo y Espacios Naturales de Canarias.

“Artículo 280. Reparcelación urbanística: objetos.

1. La reparcelación puede tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) La regularización de las fincas existentes.

b) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.

c) La adjudicación al ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

d) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de actuación y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo destinado a un sistema general incluido o adscrito a la unidad de actuación de que se trate.

f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de estos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

2. La adjudicación de fincas para la sustitución a la que se refiere la letra f) del apartado anterior se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

a) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico al que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de los costes de urbanización.

b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario, que reste una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.

3. También será necesaria la presentación de un proyecto de reparcelación cuando las propiedades pertenezcan a un único propietario, al objeto de diferenciar las parcelas de aprovechamiento lucrativo y las cesiones obligatorias al ayuntamiento.

Respecto al procedimiento de aprobación la reparcelación se ha de tener en cuenta la regulación determinada en el Artículo 282 de la Ley del Suelo y Espacios naturales de Canarias.

“1. Cuando se ejecute el planeamiento de manera privada, el proyecto de reparcelación se aprobará en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación del correspondiente sistema.

2. Cuando se trate de proyectos de reparcelación en actuaciones sobre el medio urbano, sin perjuicio de cumplir con las exigencias establecidas en la legislación estatal de suelo sobre la forma de determinar la cuota de participación, se aprobarán en el procedimiento para la adjudicación de estas actuaciones, regulado en el artículo 308 de la presente ley.

3. Cuando sea necesario aprobar el proyecto de reparcelación fuera de los casos previstos en los apartados anteriores, el procedimiento debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

b) Formalización de la reparcelación, de conformidad con lo previsto en la legislación hipotecaria

c) Subsanción de deficiencias por plazo de quince días.

d) Se abrirá un periodo de información pública en el Boletín Oficial de la Provincia por un periodo de dos meses y se notificará a todos aquellos interesados que no hubieran suscrito la iniciativa por igual plazo.

e) El plazo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública. Transcurrido dicho plazo, los interesados podrán entender estimada la aprobación por silencio administrativo. Cuando el procedimiento se hubiera iniciado de oficio sin haber recaído aprobación expresa, se producirá la caducidad del procedimiento”

El Artículo 283 siguiente establece: “El proyecto de reparcelación será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria”

Por su parte el artículo 24. 4. Del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias también regula la reparcelación añadiendo a quien corresponde su aprobación: “Cuando



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

sea necesario aprobar el proyecto de reparcelación fuera de los casos previstos en los apartados anteriores, el procedimiento debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) Solicitud de aprobación del proyecto de reparcelación que, como mínimo, deberá contener:

1) Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.

2) Adjudicación de las nuevas fincas de conformidad con lo previsto en la legislación hipotecaria urbanística.

b) Aprobación inicial del Proyecto por la persona titular de la Alcaldía, o, en los municipios de gran población, por la Junta de Gobierno Local, otorgando, en su caso, un plazo de quince días para subsanación de deficiencias.

c) Se abrirá un periodo de información pública en el boletín oficial de la provincia por un periodo de dos meses y se notificará a todos aquellos interesados que no hubieran presentado la solicitud por igual plazo.

d) Aprobación definitiva por la persona titular de la Alcaldía o, en los municipios de gran población, la Junta de Gobierno Local. El plazo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública. Transcurrido dicho plazo, los interesados podrán entender estimada la aprobación por silencio administrativo. Cuando el procedimiento se hubiera iniciado de oficio sin haber recaído aprobación expresa, se producirá la caducidad del procedimiento”

A la vista de lo contenido en los artículos citados es necesaria la acreditación de la titularidad registral correspondiente a las cesiones obligatorias y gratuitas del ámbito objeto de reparcelación con carácter previo a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

Por otra parte, también se ha de considerar que ante la aprobación de la nueva MMB será necesario presentar y aprobar un nuevo proyecto de urbanización que describa las obras necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar correspondiendo al promotor su presentación y cumplimiento. De conformidad con la Disposición Derogatoria de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de la Modificación Menor B “Una vez se produzca la entrada en vigor de la presente Modificación Menor B del Plan General de Ordenación, con la íntegra publicación de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, quedan derogados (en el ámbito de esta Modificación Menor B) el Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pájara de 14 de noviembre de 1989 (vigente desde junio de 2007) y sus modificaciones, los instrumentos de planeamiento aprobados en desarrollo del mismo, el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, así como los documentos de gestión y proyectos de urbanización que se opongan a lo establecido en la presente Modificación Menor B.”

C- En cuanto a la necesidad de la Autorización Administrativa Previa habilitante en los supuestos de actividad turística exigida por el artículo 4 de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias, se ha de tener en cuenta que **el proyecto de modificación que finalmente obtenga licencia urbanística debe contar previamente con la Autorización Administrativa del Cabildo. La obtención de la autorización sectorial aludida constituye un requisito previo para la obtención de la licencia solicitada.**

Al respecto, el artículo 335 de la Ley 4/2017 LSENPC establece:

“1. No podrá otorgarse licencia urbanística o acto autorizatorio de efecto equivalente ni presentarse comunicación previa para la realización de actuaciones sujetas a autorización sectorial o título para el uso demanial sin que se acredite el previo otorgamiento de éstos, de forma expresa o por silencio, cuando este opere en sentido positivo.

2. Los condicionantes legalmente contenidos en dichos títulos deberán ser respetados y asumidos en la resolución que ponga fin al procedimiento de otorgamiento de la licencia y deberán



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ser respetados y asumidos en la resolución que ponga fin al procedimiento de otorgamiento de la licencia y deberán ser igualmente cumplimentados en la ejecución de las actuaciones amparadas por licencia o por comunicación previa.

3. La no obtención de los títulos previos señalados en el apartado 1 y/o la contravención de sus condicionantes determinará la denegación de la licencia solicitada, la imposibilidad de su obtención por silencio administrativo positivo o la ineficacia de la comunicación previa cuando esta resulte aplicable”

D.- Por último, tener en cuenta que en el caso de que exista un incremento de edificabilidad se deberá cuantificar adecuadamente lo que supone una actuación de renovación edificatoria, que materializa los nuevos incentivos de edificabilidad previstos en la MMB, considerándose una Actuación en el Medio Urbano en la modalidad de actuación de dotación de la Ley del Suelo y Espacios Naturales de Canarias que conlleva la obligación de participación del Ayuntamiento en las plusvalías generadas art. 8.9.3.8. de la MMB y art. 11 de la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

CONCLUSIÓN:

Visto cuanto antecede se informa **DESFAVORABLEMENTE** la concesión de la presente licencia urbanística al advertirse deficiencias e incumplimientos esenciales de carácter subsanales e insubsanales, incumpliendo los defectos insubsanales con lo dispuesto en el artículo 261 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 11 del Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias, lo que supone la denegación de la licencia pues los defectos observados no son susceptibles de subsanación en el proyecto presentado por el solicitante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.5 de la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de Los Espacios naturales de Canarias.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Dar trámite de audiencia con vista a la entidad Meeting Point Jandía Investment S.L. por un plazo de quince días desde la presente notificación con el objeto de que pueda examinar el expediente y formule las alegaciones que considere convenientes acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes

SEGUNDO.- Comunicar a la entidad interesada que en caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento, en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. En los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución.”

CUARTA.- A la vista de los informes DESFAVORABLES emitidos y en uso de las competencias que han sido delegadas por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Pájara al titular del área de gobierno de Urbanismo, Planeamiento, Planificación, Obras Municipales, Obras Públicas, Agua, Parques y Jardines, Parque Móvil, Medio Ambiente y Sanidad por Decreto nº 5560/2025, de 18 de noviembre, se adopta el Decreto 6113/2025, de 9 de diciembre, el cual consta notificado el 15 de diciembre de 2025 a los interesados siendo el texto de su resolución la siguiente:

“RESUELVO:

Primero.- Dar trámite de audiencia con vista a la entidad mercantil “Meeting Point Jandía Investment S.L.” por un plazo de quince días desde la notificación de la presente resolución con el objeto de que pueda examinar el expediente y formule las alegaciones que considere convenientes acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Segundo.- Comunicar a la sociedad interesada que en caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento en los términos previstos en la legislación de procedimiento



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

administrativo común y que en los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución por el órgano municipal competente.

Tercero.- Notificar el presente Decreto a la entidad mercantil “Meeting Point Jandía Investment, S.L.”, con ofrecimiento a la misma del régimen de recursos administrativos procedente.

Así lo ordena y lo firma el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, Planeamiento, Planificación, Obras Municipales, Obras Públicas, Agua, Parques y Jardines, Parque Móvil, Medio Ambiente y Sanidad, en Pájara, en la fecha que consta en su firma digital y con la intervención mediante Sello de Órgano de la Secretaría General del Ayuntamiento de Pájara.”

TERCERA.- Con fecha 19 de enero de 2026 obra suscrita diligencia de la funcionaria responsable en la que se señala que durante el plazo de QUINCE DÍAS conferido a la entidad interesada para la vista del citado expediente, computado desde el 16 de diciembre de 2025 al 12 de enero de 2026, ambos inclusive, nada ha sido alegado al respecto.

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

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- DENEGAR la concesión de licencia urbanística para 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, al advertirse deficiencias e incumplimientos esenciales de carácter subsanables e insubsanables, incumpliendo los defectos insubsanables con lo dispuesto en los artículos 50 y 261 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 11 del Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias, lo que supone la denegación de la licencia debido a que los defectos observados no son susceptibles de subsanación en el proyecto presentado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.5 de la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de Los Espacios Naturales de Canarias.

SEGUNDO. Notificar la presente resolución a la entidad mercantil “Meeting Point Jandía Investment S.L.” con ofrecimiento a la misma del régimen de recursos administrativos procedente.

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PRIMERO.- DENEGAR la concesión de licencia urbanística para 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, al advertirse deficiencias e incumplimientos esenciales de carácter subsanables e insubsanables, incumpliendo los defectos insubsanables con lo dispuesto en los artículos 50 y 261 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 11 del Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias, lo que supone la denegación de la licencia debido a que los defectos observados no son susceptibles de subsanación en el proyecto presentado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.5 de la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de Los Espacios Naturales de Canarias.

SEGUNDO.- Notificar la presente resolución a la entidad mercantil "Meeting Point Jandía Investment S.L." con ofrecimiento a la misma del régimen de recursos administrativos procedente

3.3.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA UN PROYECTO DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA TRAMITADA A INSTANCIA DE DOÑA MARÍA ÚMPIÉRREZ RODRÍGUEZ Y OTROS. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (8/2025 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:

"INFORME JURIDICO

I.- OBJETO: Solicitud de Javier Gutiérrez Hernández actuando en representación de María Umpiérrez Rodríguez, Cipriano Marcos Umpiérrez Rodríguez, Bernardino Umpiérrez Rodríguez, Domingo Umpiérrez Rodríguez, Carmen De Las Nieves Umpiérrez, Rodríguez, Basilia Dolores Umpiérrez Rodríguez y Juan Umpiérrez Rodríguez.

II.- NORMATIVA DE APLICACIÓN:

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

III. ANTECEDENTES.

-Que con fecha 1 de agosto de 2025 se presenta solicitud de licencia de demolición de vivienda sita en la calle peatonal Maxorata nº12 de Morro Jable, relacionada con la licencia de obras de 7 viviendas -expediente 11/2025 LUM, el 1 de agosto de 2025, por los mismos promotores de la demolición.

-Se ha emitido informe técnico municipal favorable de 11 de noviembre de 2025, si bien condicionada al cumplimiento de una serie de cuestiones durante la ejecución de las obras.

IV.- CONSIDERACIONES JURIDICAS.

Primera.- En relación a la solicitud de licencia de proyecto de demolición de una vivienda en la calle peatonal Maxorata nº12 de Morro Jable presentado, se informa que el mismo se ha suscrito por el arquitecto Javier Gutiérrez Hernández, visado por el COAF. De conformidad con el artículo 330.1 g) de la Ley 4/2017, están sujetas a licencia urbanística la demolición de las



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

construcciones, edificaciones e instalaciones, salvo que vengan amparadas en una orden de ejecución o de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Se describe en la memoria del proyecto de demolición presentado que se trata de demoler obras recogiendo un plazo de ejecución de 1 mes.

Segunda.- Procedimiento.

De conformidad con el artículo 342.3 b) de la Ley 4/2017 y emitido el informe técnico favorable procede la emisión del informe jurídico, sobre los siguientes extremos

- i) Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística, definida en el artículo 324.2 de la presente Ley , para lo cual podrá remitirse, en su caso, a los informes que sobre tales extremos ya obren en el expediente.
- ii) Tramitación del procedimiento debido y concurrencia en el mismo de los informes técnicos previstos en el apartado a) y, en su caso, de los títulos habilitantes previos y preceptivos para el otorgamiento de la licencia solicitada.

A tal efecto se ha emitido informe técnico favorable y consta la documentación necesaria para la concesión de la licencia de demolición.

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

V.-CONCLUSION.

Dada 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, y que el informe del arquitecto municipal es favorable procede estimar la concesión de licencia a proyecto de demolición.

A la vista del contenido de los informes técnico y jurídico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 341 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y en los artículos 16.3 y 21 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, se formula la siguiente:

VI.-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística a María Umpiérrez Rodríguez, Cipriano Marcos Umpiérrez Rodríguez, Bernardino Umpiérrez Rodríguez, Domingo Umpiérrez Rodríguez, Carmen De Las Nieves Umpiérrez, Rodríguez, Basilia Dolores Umpiérrez Rodríguez y Juan Umpiérrez Rodríguez para un proyecto de demolición de vivienda sita en calle Peatonal Maxorata nº12 en Morro Jable condicionada al cumplimiento de:

- Durante las obras de demolición deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y evitar cualquier daño a los edificios colindantes y el espacio público al que da frente la parcela, 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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

medidas de seguridad suficientes, de acuerdo con la reglamentación en vigor y las condiciones de accesibilidad que exige la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

- 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.

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

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

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

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

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

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística a María Umpiérrez Rodríguez, Cipriano Marcos Umpiérrez Rodríguez, Bernardino Umpiérrez Rodríguez, Domingo Umpiérrez Rodríguez, Carmen De Las Nieves Umpiérrez, Rodríguez, Basilia Dolores Umpiérrez Rodríguez y Juan Umpiérrez Rodríguez para un proyecto de demolición de vivienda sita en calle Peatonal Maxorata nº12 en Morro Jable condicionada al cumplimiento de:

- Durante las obras de demolición deberán tomarse las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y evitar cualquier daño a los edificios colindantes y el espacio público al que da frente la parcela, 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 y las condiciones de accesibilidad que exige la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

- 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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- No podrán realizarse obras ruidosas o que produzcan vibraciones, entre las 22:00 y las 08:00.

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

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

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

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

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

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

3.4.- LICENCIA URBANISTICA PARA PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO DE 6 VIVIENDAS, TRAMITADO A INSTANCIA DE DOÑA. ANGELIKA ANNA WYDRA. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (7/2025 LUM)

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

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

INFORME:

REFERENCIA: 7/2025 LUM

ASUNTO: Solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de edificio de 6 viviendas en la calle Mascona nº 2 Esquina calle Pintadera. Parcela Catastral nº3930109ES6033S001BF Morro Jable. T.M. de Pájara.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SOLICITANTE: Doña Angelika Wydra y Don Jakub Pawel Jacewicz

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 cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias en relación con la solicitud presentada por Doña Angelika Wydra y Don Jakub Pawel Jacewicz, cuyo objeto es la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de Edificio de 6 viviendas en la calle Mascona nº 2 Esquina calle Pintadera. Parcela catastral nº 3930109ES6033S001BF Morro Jable. T.M. de Pájara.

SEGUNDA.- Con fecha 9 de octubre de 2025 por el Técnico Municipal (Sr. Fernández Muñoz), se emite informe técnico DESFAVORABLE cuyo texto íntegro se encuentra accesible en la Sede Electrónica Municipal a través del siguiente enlace:

<https://sede.pajara.es/eAdmin/IrAValidarDocumento.do?IdDoc=3562821F4DC8192591D744A2B8C34101>

TERCERA.- Con fecha 12 de diciembre de 2025 consta informe jurídico DESFAVORABLE elaborado por la Técnico Municipal de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), donde se deja constancia de lo que seguidamente se extracta:

“(…) CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias en relación con el expediente iniciado por Doña Angelika Wydra en representación de Don Jakub Pawel Jacewicz para la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de 6 viviendas en la calle Mascona nº 2 de Morro Jable, de acuerdo con la documentación aportada el 21 de mayo de 2025 (R.E. 7597, 7616, 7618 y 7506).



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

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

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

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

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

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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

b) Desistir de la solicitud.

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

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

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

CUARTA.- Obra en el expediente informe técnico DESFAVORABLE al otorgamiento de la licencia suscito el 9 de octubre de 2025 por el arquitecto municipal Sr. Fernández Muñoz del que se extrae textualmente.

“Consideraciones

1.- En primer lugar, deberá determinarse jurídicamente si la Modificación Menor B se encuentra en vigor y es eficaz a la hora de la concesión de la licencia solicitada. La nueva ordenación establece que el ámbito delimitado se considera como Suelo Urbano Consolidado. La parcela donde se sitúa el proyecto se encuentra ordenada con tipología A(3p) y uso Residencial Mixto.

2.- El ámbito donde se localiza la parcela se considera suelo urbano consolidado, disponiendo de obras de urbanización ejecutadas, con alumbrado público, pavimentación de calzada y pavimentación de acera, que debe completarse según la alineación marcada por la MMB. Respecto a la disposición de infraestructuras de servicios deberán acreditarse con certificados o informes de las compañías suministradoras.

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

- **Tipología de aplicación:** Alineada a vial de 3 plantas.
- **Clasificación de suelo:** Urbano Consolidado – Residencial.
- **Condiciones de edificación:**

- Condiciones de parcela:

· Parcela mínima:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSIÓN
Art. 5.2.2 Parcela con 2 medianeras 120 m ²	134,65 m ²	CUMPLE
Art. 5.2.2 Frente 7 m Círculo 5 m	>Frente 12 m > círculo 11 m	CUMPLE



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

· *Alineaciones y rasantes:* Actualmente existen dos edificaciones que marcan la alineación, por lo que las alineaciones y rasantes son perfectamente comprobables sobre la realidad, a la que deberá ajustarse la edificación. No se ha respetado la alineación en chaflán indicada por la MMB. **INCUMPLE.**

· *Línea de edificación:* No se respeta la línea de edificación marcada por la MMB. **INCUMPLE.**

- Condiciones de ocupación:

· *Ocupación máxima:*

NORMA	PROYECTO	CONCLUSIÓN
No se establece	<100%	CUMPLE

- Condiciones de aprovechamiento:

· *Edificabilidad:*

NORMA	PROYECTO	CONCLUSIÓN
Art. 5.2.14 se deriva de las condiciones de posición, ocupación y altura de la edificación.	Total edificado computable 380,80 m ²	CUMPLE(*)
Art. 5.2.8. Planta sótano. Los retranqueos a linderos solamente podrán ser ocupados en sótanos cuando se pretenda aumentar la dotación mínima de aparcamientos exigida y se garantice el ajardinamiento de su cubierta.	No existen retranqueos.	CUMPLE

(*) El proyecto indica 134,65 m² de parcela pero debe descontarse la superficie del chaflán en la esquina. Aun así, reduciendo unos 2 m² la superficie se cumpliría la edificabilidad máxima.

- Condiciones de forma:

· *Altura de la línea de cornisa:*

NORMA	PROYECTO	CONCLUSIÓN
Art.5.2.9 10,70 m.	10,65 m.	CUMPLE

· *Altura en plantas:*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

NORMA	PROYECTO	CONCLUSIÓN
<i>Según plano. 3 plantas y sótano</i>	<i>3 plantas y sótano</i>	<i>CUMPLE</i>
Art. 4.5.5 La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre cuyo techo esté a menos de 0,80 metros por encima del nivel de la cota de suelo o rasante de la acera, en su caso.	No se refleja correctamente la rasante y techo la planta sótano, que deben estar como máximo a 0,8 m.	INCUMPLE
Art. 4.5.6. Las construcciones técnicas o auxiliares y las cajas de escalera y de ascensores no podrán superar los 3,00 metros de altura, medidos desde la cara superior del forjado de la cubierta hasta la coronación de los parapetos o cumbrera en el supuesto de cubiertas inclinadas. Deberán quedar debajo de diedros trazados a 35° sexagesimales desde el borde exterior de la cara superior del forjado de cualquier fachada, entendiendo como tales, incluso las que se generan por escalonamiento de la edificación alineada.	La caja de escaleras no invade el diedro de 35°. Debe concretarse la altura	INCUMPLE

- Condiciones higiénicas: CUMPLE. A especificar en proyecto de ejecución.
- Condiciones estéticas: CUMPLE. Siempre que las instalaciones en cubierta no sean visibles, desde el entorno y los acabados de fachada se integren con la estética del entorno, preferentemente de color blanco.

· Salientes y Vuelos:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSIÓN
Art. 5.2.13 Altura mínima 3.50	El balcón podría no cumplir esta altura.	INCUMPLE
Art. 5.2.8. Longitud cuerpos salientes $LF = 0,50 \times LE \times (n-1)$.	$0,5 \times 23 \times 2 = 23$	<i>CUMPLE</i>

∴ CUMPLE. La ampliación no dispone.

- Condiciones de uso:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSIÓN
Art.8.8.2. Residencial Mixto	Vivienda colectiva	<i>CUMPLE</i>



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

--	--	--

- Condiciones del uso de vivienda:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSIÓN
Art.8.8.3. vivienda mínima 40m ²	Vivienda > 40m ²	CUMPLE

- Otros CTE Habitabilidad (DECRETO 117/2006), y Accesibilidad DB-SUA9, Dto. 227/97: **INCUMPLE.**

- a) En alzados y secciones no se indica la altura de las protecciones de **pretilos y balcones**, que deben ajustarse al CTE DB-SUA, altura 110 cm. con desnivel superior a 6m.
- b) Deben disponerse **barandillas y pasamanos** en escalera y rampas de acuerdo con el DB-SUA.
- c) Debe justificarse el cumplimiento del **DECRETO ley 5/2024**, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias, y prever e implantar, instalación fotovoltaica adecuada.

- d) Deben disponerse casilleros postales.

- Dotación de servicios urbanos: **INCUMPLE.** El proyecto no acredita documentalmente que la parcela dispone de **servicios** de energía eléctrica, abastecimiento de agua y está conectada a la red de saneamiento municipal. Debe acreditarse que se disponen de acometidas y servicios en cuantía suficiente para la nueva edificación, aportando informe de las empresas suministradoras de dichos servicios, verificando las conexiones planteadas en proyecto.

- Otras disposiciones:

La **justificación del DB-SI** debe incluir un plano donde se indiquen los medios de protección, señalización y recorridos de evacuación.

Debe disponerse un **almacenamiento de agua** potable de capacidad suficiente para cubrir la exigencia de las normas del PGO, 150 litros por persona y día para 3 días: Para las 3 personas del proyecto mínimo de 1.350 litros.

La **red de saneamiento debe ser separativa**. La de pluviales si no hay red en la calle debe salir a ras de la acera.

3.- El proyecto presentado es básico, no apto para el comienzo de las obras, por tanto, previamente a la autorización de inicio de obras deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución completo, visado por el colegio oficial correspondiente, acompañado, en su caso, con los proyectos parciales que puedan ser necesarios.

Debe aportarse proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, suscrito por el Ingeniero de telecomunicaciones.

4.- El Art 342 de la Ley 4/2017, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias establece que el procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud del promotor



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

de la obra, instalación o uso del suelo acompañada de los documentos que se establezcan por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación. Se aporta escrituras de propiedad de la parcela y declaración responsable.

Conclusión

En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica se informa **DESFAVORABLEMENTE** el proyecto presentado, por las deficiencias que se indican en el presente informe, muchas de ellas y en su conjunto, insubsanables sin una modificación de parámetros urbanísticos importantes indicados en proyecto:

- a) Debe acreditarse documentalmente que la parcela dispone de **servicios** de energía eléctrica, abastecimiento de agua y está conectada a la red de saneamiento municipal. Debe acreditarse que se disponen de acometidas y servicios en cuantía suficiente para la nueva edificación, aportando informe de las empresas suministradoras de dichos servicios, definiendo las conexiones en proyecto, según las indicaciones de las compañías.
- b) No se ha respetado la **alineación** en **chaflán** indicada por la MMB, debiéndose modificar las plantas del edificio para adaptarse al mismo y corregir la superficie de parcela.
- c) Debe indicarse el cumplimiento del Art. 4.5.5. La planta **sótano** es toda planta enterrada o semienterrada siempre cuyo **techo** esté a **menos de 0,80 metros** por encima del nivel de la cota de suelo o rasante de la **acera**, en su caso.
- d) Debe justificarse el cumplimiento del Art. 4.5.6. Las construcciones técnicas o auxiliares y las **cajas de escalera** y de ascensores no podrán superar los 3,00 metros de altura, medidos desde la cara superior del forjado de la cubierta hasta la coronación de los parapetos.
- e) Debe justificarse el cumplimiento del Art. 5.2.13 **Altura** mínima de los cuerpos **volados** respecto de la **acera**, debe ser superior a 3.50m.
- f) Deben disponerse e indicarse la altura de **protecciones** de pretilos y barandillas. También en escaleras y rampas.
- g) La **justificación del DB-SI** debe incluir un **plano** donde se indiquen los medios de protección, señalización y recorridos de evacuación.
- h) Debe justificar el cumplimiento del **DECRETO ley 5/2024**, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias, y prever e implantar, instalación fotovoltaica adecuada.
- i) Aunque pueden ser justificadas en proyecto de eje tener en cuenta:
 - Disposición de casilleros postales.
 - Debe disponerse un almacenamiento de agua potable de capacidad suficiente para cubrir la exigencia de las normas del PGO, 150 litros por persona y día para 3 días: Para las 3 personas del proyecto mínimo de 1.350 litros.
 - La red de saneamiento debe ser separativa. La de pluviales si no hay red en la calle debe salir a ras de la **acera**.
 - Debe aportarse proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, suscrito por técnico competente y visado reglamentariamente.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

QUINTA.- Ante la duda planteada en el informe técnico acerca de si la Modificación Menor B se encuentra en vigor y es eficaz a la hora de la concesión de la licencia solicitada. Se ha de tener en cuenta que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 155.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias “Una vez en vigor, los instrumentos de ordenación devienen obligatorios y ejecutivos desplegando plenamente su eficacia legitimadora de la acción urbanística” y 156: “La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

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

b) La declaración de situación legal de consolidación o de afectación por actuación pública de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que dispone la sección siguiente y el propio planeamiento.

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

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

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los efectos de expropiación o de imposición de servidumbres.

f) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar y a obtener copia de la documentación, así como a ser informado por escrito sobre su contenido, en la forma que se determine reglamentariamente”

Tal y como se extrae del informe técnico, el ámbito donde se localiza la parcela se considera suelo urbano consolidado, disponiendo de obras de urbanización ejecutadas, con alumbrado público, pavimentación de calzada y pavimentación de acera, que debe completarse según la alineación marcada por la MMB. Respecto a la disposición de infraestructuras de servicios deberán acreditarse con certificados o informes de las compañías suministradoras.

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

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

CONCLUSIÓN.- Desde el punto de vista jurídico procede informar DESFAVORABLEMENTE la licencia peticionada por el incumplimiento de la normativa urbanística de aplicación, suscribiendo el informe técnico emitido y transcrito en la consideración jurídica cuarta de este informe al presentar el proyecto presentado deficiencias insubsanables sin una modificación de los parámetros urbanísticos importantes indicados en el proyecto.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Denegar la solicitud de licencia urbanística instada por Doña Angelika Wydra en representación de Don Jakub Pawel Jacewicz respecto del proyecto básico de edificio de 6 viviendas en la calle Mascona nº 2 Parcela catastral nº 3930109ES6033S001BF de Morro Jable,



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

en este término municipal, debido a que el proyecto incumple con la normativa urbanística de aplicación al presentar deficiencias insubsanables sin una modificación de los parámetros urbanísticos importantes indicados en el proyecto.

- a) Debe acreditarse documentalmente que la parcela dispone de **servicios** de energía eléctrica, abastecimiento de agua y está conectada a la red de saneamiento municipal. Debe acreditarse que se disponen de acometidas y servicios en cuantía suficiente para la nueva edificación, aportando informe de las empresas suministradoras de dichos servicios, definiendo las conexiones en proyecto, según las indicaciones de las compañías.
- b) No se ha respetado la **alineación** en **chaflán** indicada por la MMB, debiéndose modificar las plantas del edificio para adaptarse al mismo y corregir la superficie de parcela.
- c) Debe indicarse el cumplimiento del Art. 4.5.5. La planta **sótano** es toda planta enterrada o semienterrada siempre cuyo **techo** esté a **menos de 0,80 metros** por encima del nivel de la cota de suelo o rasante de la **acera**, en su caso.
- d) Debe justificarse el cumplimiento del Art. 4.5.6. Las construcciones técnicas o auxiliares y las **cajas de escalera** y de ascensores no podrán superar los 3,00 metros de altura, medidos desde la cara superior del forjado de la cubierta hasta la coronación de los parapetos.
- e) Debe justificarse el cumplimiento del Art. 5.2.13 **Altura** mínima de los cuerpos **volados** respecto de la **acera**, debe ser superior a 3.50m.
- f) Deben disponerse e indicarse la altura de **protecciones** de pretilos y barandillas. También en escaleras y rampas.
- g) La **justificación del DB-SI** debe incluir un **plano** donde se indiquen los medios de protección, señalización y recorridos de evacuación.
- h) Debe justificar el cumplimiento del **DECRETO ley 5/2024**, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias, y prever e implantar, instalación fotovoltaica adecuada.
- i) Aunque pueden ser justificadas en proyecto de eje tener en cuenta:
 - a. Disposición de casilleros postales.
 - b. Debe disponerse un almacenamiento de agua potable de capacidad suficiente para cubrir la exigencia de las normas del PGO, 150 litros por persona y día para 3 días: Para las 3 personas del proyecto mínimo de 1.350 litros.
 - c. La red de saneamiento debe ser separativa. La de pluviales si no hay red en la calle debe salir a ras de la **acera**.
 - d. Debe aportarse proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, suscrito por técnico competente y visado reglamentariamente.

SEGUNDO.- Dar vista del presente expediente al interesado para que en el plazo de quince días desde la notificación de la presente resolución formule las alegaciones que considere convenientes y que podrán consistir en:

- a) Ratificarse en su solicitud inicial.
- b) Desistir de la solicitud.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

TERCERO.- Comunicar al interesado que en caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común y que en los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución por el órgano municipal competente.

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

CUARTA.- A la vista de los informes DESFAVORABLES emitidos y en uso de las competencias que han sido delegadas por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Pájara al titular del Área de Gobierno de Urbanismo, Planeamiento, Planificación, Obras Municipales, Obras Públicas, Agua, Parques y Jardines, Parque Móvil, Medio Ambiente y Sanidad por Decreto nº 5560/2025, de 18 de noviembre, se adopta el Decreto 6353/2025, de 17 de diciembre, el cual consta notificado el 18 de diciembre de 2025 a los interesados siendo el texto de su resolución la siguiente:

“Primero.- Dar vista del presente expediente a Dña. Angelika Anna Wyndra y a D. Jakub Jacewicz para que en el plazo de quince días desde la notificación de la presente resolución formulen las alegaciones que considere convenientes y que podrán consistir en:

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

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

Segundo.- Comunicar a los interesados que en caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común y que en los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución por el órgano municipal competente.

Tercero.- Notificar el presente Decreto a Dña. Angelika Anna Wyndra y D. Jakub Jacewicz, con ofrecimiento a los mismos del régimen de recursos administrativos procedente.

Así lo ordena y lo firma el Sr. Concejel Delegado de Urbanismo, Planeamiento, Planificación, Obras Municipales, Obras Públicas, Agua, Parques y Jardines, Parque Móvil, Medio Ambiente y Sanidad, en Pájara, en la fecha que consta en su firma digital y con la intervención mediante Sello de Órgano de la Secretaría General del Ayuntamiento de Pájara”

TERCERA.- Con fecha 20 de enero de 2026 obra suscrita diligencia de la funcionaria responsable en la que se señala que durante el plazo de QUINCE DÍAS conferido a la interesada para la vista del citado expediente, computado desde el 19 de diciembre de 2025 al 15 de enero de 2026, ambos inclusive, nada se ha manifestado al respecto.

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- DENEGAR la concesión de licencia urbanística para proyecto básico de edificio de 6 viviendas en la calle Mascona nº 2 Esquina calle Pintadera, Parcela Catastral nº3930109ES6033S001BF de Morro Jable, T.M. de Pájara, solicitado por Doña Angelika Wydra debido a que el proyecto incumple con la normativa urbanística de aplicación al presentar deficiencias técnicas insubsanables sin una modificación importante de los parámetros urbanísticos del proyecto tal y como se indica en el informe técnico suscrito por el arquitecto municipal el 9 de octubre de 2025.

SEGUNDO. Notificar la presente resolución a la interesada con ofrecimiento del régimen de recursos administrativos procedente.

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

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

PRIMERO.- DENEGAR la concesión de licencia urbanística para proyecto básico de edificio de 6 viviendas en la calle Mascona nº 2 Esquina calle Pintadera, Parcela Catastral nº3930109ES6033S001BF de Morro Jable, T.M. de Pájara, solicitado por Doña Angelika Wydra debido a que el proyecto incumple con la normativa urbanística de aplicación al presentar deficiencias técnicas insubsanables sin una modificación importante de los parámetros urbanísticos del proyecto tal y como se indica en el informe técnico suscrito por el arquitecto municipal el 9 de octubre de 2025.

SEGUNDO.- Notificar la presente resolución a la interesada con ofrecimiento del régimen de recursos administrativos procedente.

3.5.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA DÚPLEX TRAMITADO A INSTANCIA DE DON ABDELILLAH EL HARCHI BENZARROU. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (16/2024 LUM)

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

“Mª 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: 16/2024 LUM



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ASUNTO: Solicitud de comunicación de inicio de obras con reformado no sustancial del proyecto al que fue concedida licencia para vivienda dúplex en la Calle Tabloncillo nº 15 de La Lajita, Pájara. Parcela catastral 3277301ES8137N0001EA - T.M. de Pájara.

SOLICITANTE: D. Abdelillah El Harchi Benzarrou.

NORMATIVA APLICABLE:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común
- Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.
- Ley 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.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de abril de 2025, se concede licencia urbanística al proyecto básico de vivienda dúplex en La Lajita, condicionada al cumplimiento de las cuestiones indicadas en dicho acuerdo.

SEGUNDO.- Por el interesado el 18 de noviembre de 2025 (R.E. 17994) se presenta proyecto de ejecución visado por el COAF que describe las obras de ejecución de la edificación incluyendo algunas modificaciones que el proyecto justifica como no sustanciales y compatibles con la licencia concedida al proyecto básico.

TERCERO.- Obra en el expediente informe FAVORABLE del técnico municipal emitido el 30 de enero de 2026.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, en relación con las solicitud presentada por D. Abdelillah El Harchi Benzarrou que tiene por objeto la solicitud de comunicación de inicio de obras con reformado no sustancial del proyecto al que fue concedida licencia para vivienda dúplex en la Calle Tabloncillo nº 15 de La Lajita, 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 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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

municipal las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.

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

TERCERA.- A la vista de los informes FAVORABLES emitidos y en uso de las competencias que han sido delegadas por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 7 de abril de 2025 se adopta el siguiente acuerdo:

“PRIMERO.- Conceder a Don Abdelillah El Harchi Benzarrrou licencia urbanística para proyecto básico de vivienda dúplex en La Lajita con emplazamiento en la calle El Tabloncillo nº 15 de La Lajita, Parcela Catastral 3277301ES8137N0001EA, en este término municipal, condicionada al cumplimiento de las siguientes deficiencias no sustanciales, que deberán ser cumplimentadas a la presentación del proyecto de ejecución.

- a) Debe presentarse **proyecto de ejecución** que desarrolle el proyecto básico presentado, describiendo de forma completa las obras, de acuerdo con la normativa técnica de aplicación, teniendo en cuenta los condicionantes que se indican a continuación.
- b) Se debe incorporar el informe de la empresa concesionaria del servicio respecto a la disposición de suministro, acometida y conexión a la red de **abastecimiento de agua**, la entidad CAAF.
- c) Se debe especificar el **ajardinamiento** de la superficie mínima indicada en la normativa un 30% de la parcela.
- d) Los planos de protección **contra incendios** y carpinterías deben ajustarse a la memoria, indicando el grado de protección de la puerta que comunica vivienda y garaje, y un recorrido de evacuación correcto, ya que una puerta enrollable no puede servir de evacuación del garaje, a no ser que disponga una puerta de eje vertical conforme a la norma (Punto 2 sección SI-1). Asimismo debe indicarse las aberturas de ventilación suficiente. La puerta de garaje deberá tener una resistencia al fuego EI60, al estar separada de huecos de otro sector menos de 50 cm. (Punto 1 sección SI-2).
- e) Debe justificar el cumplimiento del **DECRETO ley 5/2024**, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias, y prever e implantar, instalación fotovoltaica adecuada.
- f) La **red** de pluviales y fecales deben ser **separativas**. La de pluviales si no hay red en la calle debe salir a ras de la acera.
- g) Deberán disponerse aljibes, placas de ACS, acumuladores, antena y otros elementos añadidos necesarios para cumplir la reglamentación vigente, de tal forma que queden integrados con la edificación, cumpliendo con la ordenanza correspondiente. Se debe indicar el volumen de los depósitos de agua 150l por persona y día, con capacidad para 3 días.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- h) Junto con el proyecto de ejecución deben presentarse la acreditación de **contratación de dirección** de obra de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.

2.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento, presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por los técnicos directores de la obra y proyectos parciales, y cuanta documentación sea preceptiva y la siguiente:

- 1) Aportación de **informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua, respecto a la conexión ejecutada a la red de alcantarillado y depuración**. La conexión a estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Reglamento Reguladora de los Servicios Municipales de Abastecimiento de Agua y Depuración del Ayuntamiento de Pájara.
- 2) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no se **complete o reponga la urbanización que los afecte** y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, canalizados bajo acera. Antes de la reposición de los pavimentos y bordillos de los frentes de la edificación deberá ponerse en contacto con la oficina técnica del Ayuntamiento para determinar el trazado y tratamiento de estas zonas de uso público.
- 3) Las **instalaciones en cubierta** no serán visibles desde el entorno, cumpliendo con la ordenanza municipal correspondiente

El proyecto presentado es básico, no apto para la realización de las obras por lo que previamente a la autorización para su inicio, deberá ser presentado proyecto de ejecución, que sea fiel reflejo del básico presentado, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, con subsanación de todos los condicionantes indicados en el informe técnico municipal de 7 de noviembre de 2024, apartado consideraciones.

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

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

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

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, presentación del proyecto de ejecución visado cumplimentando los condicionantes indicados en la licencia y la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

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

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

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

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

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

CUARTA.- *A la vista de la documentación presentada por el interesado el 18 de noviembre de 2015 (R.E. 17994) para la solicitud de comunicación de inicio de obras con reformado no sustancial del proyecto se emite informe técnico suscrito el 30 de enero de 2026 del que se extrae textualmente:*

“2.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de abril de 2025, se concede licencia urbanística al proyecto básico de vivienda dúplex en La Lajita, condicionada al cumplimiento de una serie de cuestiones indicadas en el acuerdo, especificadas en el informe técnico previo.

Consideraciones

1.- Se presenta proyecto de ejecución visado por el COAF, que describe las obras de edificación de la vivienda en cuestión, incluyendo algunas modificaciones que el proyecto justifica como no sustanciales y compatibles con la licencia concedida al proyecto básico.

Se modifica la posición de la escalera de la vivienda, lo que implica cambios en la distribución interior de la misma. Se justifica el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigidas en el Anexo I del DECRETO 117/2006, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Se produce un incremento despreciable de superficie de 0,75 m², compatible con la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

En la solicitud, el promotor indica la renuncia a la tramitación del proyecto básico modificado presentado el 11 de febrero de 2025.

2.- La definición catastral de la parcela se corresponde actualmente con el PGO de 1989, habiendo la MMB alterado la definición de la misma, en función de la realidad de la urbanización ejecutada.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Deberá procederse a la alteración catastral correspondiente, que podrá ser realizada junto con el alta del edificio, una vez concedida la licencia.

3.- Se procede a comprobar la adecuación del proyecto presentado a las condiciones técnicas de la normativa urbanística conforme a lo indicado es la Modificación Menor B del PGO (MMB).

- **Tipología de aplicación:** A1(2p)
- **Clasificación de suelo:** Urbano Consolidado – Residencial.
- **Condiciones de edificación:**
 - Condiciones de parcela:
 - Parcela mínima:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
120	200,15 m ² .	CUMPLE
Frente 7 m	>Frente 7 m	CUMPLE

· Alineaciones y rasantes: CUMPLE.

· Línea de edificación: CUMPLE.

- Condiciones de posición de la edificación:

· Separación de linderos:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Según plano	3 metros	CUMPLE
3 metros a espacio público		

- Condiciones de ocupación:

· Ocupación máxima:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Según plano y 0,6 con las condiciones del art. 5.2.13	cuerpos salientes de planta alta de 0,6 m	CUMPLE
Sup Jardines 30% = 60 m ²	63,15 m ²	CUMPLE

· Ocupación bajo rasante:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Sótano	--	CUMPLE

- Condiciones de aprovechamiento:

· Edificabilidad:

EDIFICABILIDAD	NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Sobre rasante	180,1 m ²	180,1 m ²	CUMPLE
No computable	No computan	11,85 m ² de terrazas descubiertas apergoladas + 13,40 m ² de caja de escalera acceso a azotea	CUMPLE
TOTAL		193,50 m ² construidos + 11,85 m ² útiles de terraza descubierta	

- Condiciones de forma:

· Altura de la línea de cornisa:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
7,40 m	6,90 m	CUMPLE
Elementos por encima de la altura h<3 m	2,53 m	CUMPLE

· Altura en plantas:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
2 plantas, 1 sótano	2 plantas	CUMPLE

- Condiciones higiénicas: CUMPLE.

- Condiciones estéticas: CUMPLE.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- Plazas de aparcamiento:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
1plazas	1	CUMPLE

- Condiciones de uso:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Vivienda colectiva	Vivienda unifamiliar	CUMPLE
Unifamiliar compatible		

- *Habitabilidad: CUMPLE. El proyecto justifica adecuadamente el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, exigidas en el Anexo I del DECRETO 117/2006, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.*

4.- *Se han subsanado la mayor parte de las cuestiones indicadas en el informe técnico previo:*

Se corrigen planos de protección contra incendios y carpinterías, indicando el grado de protección de la puerta que comunica vivienda y garaje, y un recorrido de evacuación correcto y aberturas de ventilación.

Se han obtenido informes de las empresas concesionarias del servicio respecto a la acometida a las redes de suministro de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica.

No se ha justificado el cumplimiento del DECRETO ley 5/2024, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias, y prever e implantar, instalación fotovoltaica adecuada.

El informe de la empresa concesionaria del servicio de alcantarillado indica dos opciones de enganche. El proyecto de ejecución no define exactamente la acometida conforme a dichas opciones, por lo que la ejecución de la obra deberá ajustarse a lo indicado por la compañía.

5.- *Ha sido aportada la acreditación de contratación de dirección de obra de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.*

Conclusiones:

1.- *Se considera que el proyecto de ejecución presentado CUMPLE con la ordenación y legislación urbanística de aplicación, informándose favorablemente el mismo, con carácter condicionado, modificándose los datos de la licencia con la corrección de superficies indicada, y procediendo la autorización de inicio de obras. Se deberá seguir condicionando la licencia al cumplimiento de las siguientes cuestiones no sustanciales, pero que deben ser atendidas en la ejecución de las obras:*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- a) La ejecución de la **acometida** a la red de **alcantarillado** deberá ajustarse a lo indicado por la compañía concesionaria del servicio, en su informe de 26 de abril de 2025.
- b) Se debe justificar expresamente el cumplimiento del **DECRETO ley 5/2024**, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias, y prever e implantar, instalación fotovoltaica adecuada.

2.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento, presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por los técnicos directores de la obra y proyectos parciales, y cuanta documentación sea preceptiva y la siguiente:

- 1) Aportación de informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua, respecto a la conexión ejecutada a la red de alcantarillado y depuración. La conexión a estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Reglamento Reguladora de los Servicios Municipales de Abastecimiento de Agua y Depuración del Ayuntamiento de Pájara.
- 2) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no se complete o reponga la urbanización que los afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, canalizados bajo acera. Antes de la reposición de los pavimentos y bordillos de los frentes de la edificación deberá ponerse en contacto con la oficina técnica del Ayuntamiento para determinar el trazado y tratamiento de estas zonas de uso público.
- 3) Las instalaciones en cubierta no serán visibles desde el entorno, cumpliendo con la ordenanza municipal correspondiente.

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

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

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

OCTAVA.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y en el artículo Reglamento de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Conceder a Don Abdelillah El Harchi Benzarrrou licencia para el proyecto de ejecución presentado y autorizar el inicio de las obras de vivienda dúplex en la calle Tabloncillo nº 15 de La Lajita, parcela catastral nº 3277301ES8137N0001EA, estando sujeta la presente licencia al cumplimiento de las cuestiones indicadas en el informe técnico suscrito el 30 de enero de 2026 que a continuación se exponen y cuyo cumplimiento deberá ser acreditado a la terminación de las obras:

- a) La ejecución de la **acometida** a la red de **alcantarillado** deberá ajustarse a lo indicado por la compañía concesionaria del servicio, en su informe de 26 de abril de 2025.
- b) Se debe justificar expresamente el cumplimiento del **DECRETO ley 5/2024**, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias, y prever e implantar, instalación fotovoltaica adecuada.

SEGUNDO.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento, presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por los técnicos directores de la obra y proyectos parciales, y cuanta documentación sea preceptiva y la siguiente:

- 1) Aportación de informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua, respecto a la conexión ejecutada a la red de alcantarillado y depuración. La conexión a estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Reglamento Reguladora de los Servicios Municipales de Abastecimiento de Agua y Depuración del Ayuntamiento de Pájara.
- 2) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no se complete o reponga la urbanización que los afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, canalizados bajo acera. Antes de la reposición de los pavimentos y bordillos de los frentes de la edificación deberá ponerse en contacto con la oficina técnica del Ayuntamiento para determinar el trazado y tratamiento de estas zonas de uso público.
- 3) Las instalaciones en cubierta no serán visibles desde el entorno, cumpliendo con la ordenanza municipal correspondiente.

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

CUARTO.- Se hace constar que en virtud del art. 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.

QUINTO.- Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente. Dicha iniciación requerirá la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

Para la terminación de las obras, en función de la duración previsible de las obras, se establece un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución. Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia conforme a lo establecido en el artículo 347.6 de la Ley 4/2017. Conforme a lo previsto en el artículo 347.5 del mismo texto legal, se podrá conceder prórroga de los plazos de la licencia, a solicitud del interesado que explicita los motivos que la justifican.

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

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

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

PRIMERO.- Conceder a Don Abdelillah El Harchi Benzarrrou licencia para el proyecto de ejecución presentado y autorizar el inicio de las obras de vivienda dúplex en la calle Tabloncillo nº 15 de La Lajita, parcela catastral nº 3277301ES8137N0001EA, estando sujeta la presente licencia al cumplimiento de las cuestiones indicadas en el informe técnico suscrito el 30 de enero de 2026 que a continuación se exponen y cuyo cumplimiento deberá ser acreditado a la terminación de las obras:

- c) La ejecución de la **acometida** a la red de **alcantarillado** deberá ajustarse a lo indicado por la compañía concesionaria del servicio, en su informe de 26 de abril de 2025.
- d) Se debe justificar expresamente el cumplimiento del **DECRETO ley 5/2024**, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias, y prever e implantar, instalación fotovoltaica adecuada.

SEGUNDO.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento, presentando la comunicación previa y declaración responsable de su



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por los técnicos directores de la obra y proyectos parciales, y cuanta documentación sea preceptiva y la siguiente:

- 4) Aportación de informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua, respecto a la conexión ejecutada a la red de alcantarillado y depuración. La conexión a estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Reglamento Reguladora de los Servicios Municipales de Abastecimiento de Agua y Depuración del Ayuntamiento de Pájara.
- 5) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no se complete o reponga la urbanización que los afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, canalizados bajo acera. Antes de la reposición de los pavimentos y bordillos de los frentes de la edificación deberá ponerse en contacto con la oficina técnica del Ayuntamiento para determinar el trazado y tratamiento de estas zonas de uso público.
- 6) Las instalaciones en cubierta no serán visibles desde el entorno, cumpliendo con la ordenanza municipal correspondiente.

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

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

QUINTO.- Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente. Dicha iniciación requerirá la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

Para la terminación de las obras, en función de la duración previsible de las obras, se establece un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución. Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia conforme a lo establecido en el artículo 347.6 de la Ley 4/2017. Conforme a lo previsto en el artículo 347.5 del mismo texto legal, se podrá conceder prórroga de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

los plazos de la licencia, a solicitud del interesado que explicite los motivos que la justifican.

SEXTO.- Dar traslado del acuerdo al interesado con indicación de los recursos procedentes, órgano 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.

No se formularon.

6.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

No se formularon.

7.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.

No se formularon.

TERCERO.- ACUERDOS DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTES.

B) PARTE DECLARATIVA

C) PARTE DE CONTROL Y FISCALIZACIÓN

CUARTO.- ASUNTOS DE LA ALCALDÍA.

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

D) RUEGOS Y PREGUNTAS

E) ASUNTOS DE URGENCIA

Se motiva la urgencia en que se trata de un asunto cuya resolución no admite demora, dado que comienzan prontamente las mismas.

Se procede a votar la urgencia siendo la misma aprobada por unanimidad.

CONVENIO DE COOPERACIÓN ENTRE LA UNIVERSIDAD DE BURGOS Y ESTE AYUNTAMIENTO DE PÁJARA. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (5/2026 CVC)

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

“INFORME JURÍDICO

ASUNTO: ASUNTO: VIABILIDAD DE LA POSIBILIDAD DE CELEBRACIÓN DE UN CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y LA UNIVERSIDAD DE BURGOS PARA LA REALIZACIÓN PRÁCTICAS ACADÉMICAS DEL ALUMNADO DE DICHA UNIVERSIDAD”.

I.- ANTECEDENTES.-

I.- En fecha 20 de marzo se registraba de entrada con número 4140/2026, solicitud remitida desde la Universidad de Burgos al objeto de establecer con dicha Universidad un marco de cooperación que posibilite la realización de prácticas externas, exponiendo la oportunidad de formalizar un Convenio entre este Ayuntamiento y esa Universidad mediante el que se regule el marco cooperativo que articule dichas en Pájara.

Se adjunta a dicha solicitud Convenio de Colaboración ya suscrito por D. Miguel Ángel Mariscal Saldaña, Vicerrector de Empresa, Campus y Digitalización en calidad de representante de la Universidad de Burgos

II.- Por el Concejal Delegado de Personal, Recursos Humanos, Energía, Industria, Transporte y Sector Primario, a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 50 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, se ha emitido Informe Propuesta justificando la oportunidad de que desde este Ayuntamiento se suscribiera un Convenio con la Universidad de Burgos, mediante el que se concretase el marco de colaboración entre estas dos instituciones, en aras de articular la realización de prácticas externas, del alumnado de dicha Universidad. A través de dicho Informe Propuesta se requiere Informe Jurídico respecto del procedimiento legal a seguir y legislación aplicable.

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-

- Constitución Española de 1978
- Ley 7/1985 de 2 de Abril por la que se aprueba la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del Sector Público.
- Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación.
- Ley Orgánica 3/2020, de 29 de diciembre, por la que se modifica la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación.
- Real Decreto 592/2014, de 11 de julio, por el que se regulan las prácticas académicas externas de los estudiantes universitarios.
- El Real Decreto-ley 2/2023, del 16 de marzo, de medidas urgentes para la ampliación de derechos de los pensionistas, la reducción de la brecha de género y el establecimiento de un nuevo marco de sostenibilidad del sistema público de pensiones.
- Disposición adicional quincuagésima segunda en el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 8/2015, del 30 de octubre, en la que se regula la inclusión en el sistema de Seguridad Social de alumnos que realicen prácticas formativas o prácticas académicas externas incluidas en programas de formación.

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La Constitución Española de 1978, en su artículo 27, reconoce el derecho a la educación y a la libertad de enseñanza. Así mismo, la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias, en su artículo 11 dispone que “sin perjuicio de lo previsto en la legislación



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

básica, los municipios canarios asumirán, en todo caso, las competencias que les asignen como propias las leyes sectoriales de la Comunidad Autónoma de Canarias sobre las siguientes materias: (...) e) educación f) empleo.”

El municipio para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en el artículo 25 de la LRBRL. En particular, el mencionado artículo 25.2. m) se refiere a la promoción de la cultura, y de otra parte en el apartado n), con la nueva redacción del precepto las competencias en materia de educación han quedado definidas según lo siguiente: “Participar en la vigilancia del cumplimiento de la escolaridad obligatoria y cooperar con las Administraciones educativas correspondientes en la obtención de los solares necesarios para la construcción de nuevos centros docentes. La conservación, mantenimiento y vigilancia de los edificios de titularidad local destinados a centros públicos de educación infantil, de educación primaria o de educación especial”.

La Ley 7/2015, de 1 de abril de Municipios de Canarias en su artículo 11 e), atribuye competencias en materia de educación a las entidades locales.

El artículo 2 bis, apartado 2 de la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación (en adelante, LOE), establece que las Administraciones educativas son los órganos de la Administración General del Estado y de las Administraciones de las Comunidades Autónomas competentes en materia educativa. Asimismo, su artículo 8.1, preceptúa que las Administraciones Educativas y las Corporaciones Locales coordinarán sus actuaciones, cada una en el ámbito de sus competencias, para lograr una mayor eficacia de los recursos destinados a la educación y contribuir a los fines establecidos en la Ley.

De otro lado, se señala en su Disposición adicional decimoquinta, apartado 1, que las Administraciones educativas podrán establecer procedimientos e instrumentos para favorecer y estimular la gestión conjunta con las Administraciones locales y la colaboración entre centros educativos y Administraciones Públicas. Por lo que se refiere a las corporaciones locales, se establecerán procedimientos de consulta y colaboración con sus federaciones o agrupaciones más representativas.

En este sentido la LOE, Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo de Educación, en su art. 8.1 dispone que las Administraciones educativas y las corporaciones locales coordinarán sus actuaciones, cada una en el ámbito de sus competencias, para lograr una mayor eficacia de los recursos públicos destinados a la educación y contribuir a los fines establecidos en la Ley.

En lo que al ámbito Universitario en concreto, el Real Decreto 592/2014, de 11 de julio, por el que se regulan las prácticas académicas externas de los estudiantes universitarios, define en su art. 2.1 dichas prácticas en los siguientes términos:

“Las prácticas académicas externas constituyen una actividad de naturaleza formativa realizada por los estudiantes universitarios y supervisada por las Universidades, cuyo objetivo es permitir a los mismos aplicar y complementar los conocimientos adquiridos en su formación académica, favoreciendo la adquisición de competencias que les preparen para el ejercicio de actividades profesionales, faciliten su empleabilidad y fomenten su capacidad de emprendimiento”.

Dicho artículo ya prevé expresamente que estas prácticas puedan realizarse en Administraciones Públicas: “Podrán realizarse en la propia universidad o en entidades colaboradoras, tales como, empresas, instituciones y **entidades públicas** y privadas en el ámbito nacional e internacional”.

Matizándose en el apartado 5º de este artículo dos que: “En el ámbito de las Administraciones Públicas, Entidades de Derecho Público y demás Organismos Públicos, la realización en los mismos de las prácticas académicas externas no podrá tener la consideración



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

de mérito para el acceso a la función pública ni será computada a efectos de antigüedad o reconocimiento de servicios previos”.

La articulación de las prácticas universitarias mediante Convenio de Colaboración se prevé por el artículo 7 del Real Decreto 592/2014, de 11 de julio, a cuyo tenor:

“1. Para la realización de las prácticas externas, las universidades o, en su caso, las entidades gestoras de prácticas a ellas vinculadas, suscribirán Convenios de Cooperación Educativa con las entidades colaboradoras previstas en el artículo 2.2 del presente real decreto y fomentarán que éstas sean accesibles para la realización de prácticas de estudiantes con discapacidad procurando la disposición de los recursos humanos, materiales y tecnológicos necesarios que aseguren la igualdad de oportunidades.

2. Los convenios establecerán el marco regulador de las relaciones entre el estudiante, la entidad colaboradora, la universidad y, en su caso, la entidad gestora de prácticas vinculada a esta última. En sus estipulaciones básicas o en los anexos que las desarrollen deberán integrar al menos:

- a) El proyecto formativo objeto de la práctica a realizar por el estudiante.*
- b) El régimen de permisos a que tenga derecho con arreglo a la normativa vigente.*
- c) Las condiciones de rescisión anticipada de la práctica en caso de incumplimiento de sus términos.*
- d) En su caso, el régimen de suscripción y pago de seguros, tanto de accidentes como de responsabilidad civil, o garantía financiera equivalente.*
- e) La existencia, en su caso, de una bolsa o ayuda de estudios para el estudiante y la forma de su satisfacción.*
- f) La protección de sus datos.*
- g) La regulación de los eventuales conflictos surgidos en su desarrollo.*
- h) Los términos del reconocimiento de la universidad a la labor realizada por los tutores de la entidad colaboradora”.*

Aunque como he expuesto las competencias municipales en materia de educación están bastante acotadas, habrá que estar a lo dispuesto por los artículos 140 y 141 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público. El primero de los preceptos citados viene a consagrar en su apartado 1.c) como principio de actuación de las Administraciones Públicas el de “cooperación, cuando dos o más Administraciones Públicas, de manera voluntaria y en ejercicio de sus competencias, asumen compromisos específicos en aras de una acción común”.

Por su parte el artículo 141.1.e), como uno más de los deberes de colaboración entre las Administraciones Públicas, el de “prestar, en el ámbito propio, la asistencia que las otras Administraciones pudieran solicitar para el eficaz ejercicio de sus competencias”.

El citado artículo 141 llega aún más lejos en su apartado segundo cuando establece que la asistencia y colaboración requerida sólo podrá negarse cuando el organismo público o la entidad del que se solicita no esté facultado para prestarla de acuerdo con lo previsto en su normativa específica, no disponga de medios suficientes para ello o cuando, de hacerlo, causara un perjuicio grave a los intereses cuya tutela tiene encomendada o al cumplimiento de sus propias funciones o cuando la información solicitada tenga carácter confidencial o reservado. La negativa a prestar la asistencia se comunicará motivadamente a la Administración solicitante.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

En definitiva, no concurriendo ninguna de las causas relacionadas en el precepto transcrito, y no conllevando esta actuación, como es el caso, gasto económico para este Ayuntamiento, nada justificaría en principio la no suscripción del Convenio que se plantea por la Concejala Delegada de Educación.

SEGUNDA.- La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público en virtud de lo dispuesto en su artículo 6.2. excluye los convenios de colaboración del ámbito objetivo de aplicación de la Ley, siempre que su objeto no esté comprendido en los contratos regulados en esa Ley, o en normas administrativas especiales, lo es a todos los efectos; esto es, también en lo tocante a las reglas sobre preparación y adjudicación de tales convenios. La naturaleza jurídica de los convenios de colaboración y su diferenciación respecto de los contratos regulados en el Texto Refundido es una cuestión prácticamente ausente en la doctrina científica y los pronunciamientos doctrinales han sido escasos. Los convenios de colaboración existen en virtud de una concurrencia negocial de voluntades. Su celebración tiene por objeto la satisfacción directa e inmediata de una necesidad pública, que participa del interés general al que sirve la Administración y que se encuentra en la esfera de atribuciones propia de la Administración o de la entidad propia contratante. Su objeto no es primordialmente el intercambio de prestaciones patrimoniales, sino una obligación de comportamiento, actividad o conducta. El Convenio es una forma de realización de una función pública que, a diferencia del contrato, se instrumenta a través de la actividad propia del particular conviniente, en este caso concreto una asociación sin ánimo de lucro, en cuyo cumplimiento concurre una razón de interés público.

Los convenios y los contratos son negocios jurídicos bilaterales- en sentido estricto-, resultantes ambos de una concurrencia de voluntades. Ahora bien, ambas figuras se distinguen por su estructura, así en los contratos, lo determinante es la existencia de un intercambio patrimonial mediante prestaciones recíprocas de las partes, mientras que en los convenios, con independencia de la existencia de dicho intercambio, lo esencial es la idea de colaboración en la consecución de un fin común (TS 8-6-84; 16-1-90; JCCA inf. 15/1989; 3/1993).

TERCERA.- El artículo 86.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones Públicas establece que, “las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al Ordenamiento Jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que en cada caso prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin”.

CUARTA.- Destacar, como ya se adelantó, que **no consta que el Ayuntamiento de Pájara haya de soportar coste alguno** derivado de la ejecución material de este Convenio, así se recoge en el Convenio remitido de cuya **Cláusula Segunda**, extraemos lo siguiente:

“(…) Dado este carácter formativo, la suscripción por parte de AYUNTAMIENTO DE PÁJARA no supondrá la adquisición de más compromiso que los estipulados en el mismo, y en ningún caso se derivarán obligaciones propias de un contrato laboral ya que la relación que se establezca entre el estudiante y la empresa no tendrá ese carácter (…)”.

QUINTA.- En referencia al procedimiento general, corresponde al Ayuntamiento- Pleno, en el ejercicio de las competencias que le atribuye el artículo 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre:

-La Aprobación Inicial de convenios de colaboración.

-Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, para la adopción de cuantas actuaciones se requieran en el expediente, así como para la firma del Correspondiente Convenio, en virtud del artículo 2.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Ello no obstante, se ha de precisar que el Pleno del Ayuntamiento, en acuerdo adoptado con fecha 26 de junio de 2023, delegó en la Junta de Gobierno Local la aprobación de los convenios de colaboración de todo orden en tanto en cuanto los mismos no conlleven o impliquen obligaciones de contenido económico para la Corporación Local o, en caso contrario, cuenten con consignación presupuestaria al efecto. En consecuencia en el caso que nos ocupa, y dado que no se va a asumir coste económico alguno derivado de la suscripción de este Convenio, podrá adoptarse el Acuerdo por la Junta de Gobierno Local.

SEXTA.-El Real Decreto-ley 2/2023, del 16 de marzo, de medidas urgentes para la ampliación de derechos de los pensionistas, la reducción de la brecha de género y el establecimiento de un nuevo marco de sostenibilidad del sistema público de pensiones, ha venido a añadir una nueva disposición adicional quincuagésima segunda en el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 8/2015, del 30 de octubre, en la que se regula la inclusión en el sistema de Seguridad Social de alumnos que realicen prácticas formativas o prácticas académicas externas incluidas en programas de formación.

Según la mencionada disposición, la realización de prácticas formativas en empresas, instituciones o entidades incluidas en programas de formación, y la realización de prácticas académicas externas al amparo de la respectiva regulación legal y reglamentaria, determinará la inclusión en el sistema de la Seguridad Social de las personas que las realicen, en los términos de esta disposición adicional. Estas prácticas comprenden, entre otras, las realizadas por alumnos universitarios y dirigidas a la obtención de titulaciones oficiales de grado y máster, doctorado, así como las dirigidas a la obtención de un título propio de la Universidad, ya sea un máster de formación permanente, un diploma de especialización o un diploma de experto.

La citada disposición señala también que las personas que realicen estas prácticas quedarán comprendidas como asimiladas a trabajadores por cuenta ajena en el Régimen General de la Seguridad Social, y que el cumplimiento de las obligaciones de Seguridad Social corresponderá, en el caso de las prácticas formativas remuneradas, a la entidad u organismo que financie el programa de formación, y en el caso de las prácticas formativas no remuneradas, a la empresa, institución o entidad en la que se desarrollen aquéllas, salvo que en el convenio o acuerdo de cooperación que, en su caso, se suscriba para su realización, se disponga que tales obligaciones corresponderán al centro de formación responsable de la oferta formativa.

Por tanto, llegado este punto, y por lo que a este Ayuntamiento compete, podría decirse que lo que al amparo de las últimas modificaciones legislativas operadas es que en aquellos casos en los que las prácticas sean de carácter extracurricular las obligaciones de inclusión de los estudiantes en el sistema de la Seguridad Social recaerán en las empresas, Entidad Local.

Para distinguir si nos encontramos ante prácticas curriculares o extracurriculares, procede dirigirse al Real Decreto 592/2014, de 11 de junio, por el que se regulan las prácticas académicas externas de los estudiantes universitarios, cuyo artículo 4, distingue las modalidades de prácticas académicas externas en los siguientes términos:

“Las prácticas académicas externas serán curriculares y extracurriculares.

a) Las prácticas curriculares se configuran como actividades académicas integrantes del Plan de Estudios de que se trate.

b) Las prácticas extracurriculares, son aquellas que los estudiantes podrán realizar con carácter voluntario durante su periodo de formación y que, aun teniendo los mismos fines que las prácticas curriculares, no forman parte del correspondiente Plan de Estudios. No obstante serán contempladas en el Suplemento Europeo al Título conforme determine la normativa vigente”.

Por tanto cabe concluir que la diferencia radica en su inclusión o no en el Plan de Estudios que se esté cursando por el estudiante, y en su carácter de voluntarias.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Procede asimismo transcribir las cláusulas tercera y cuarta del texto remitido:

“(…) Tercera. - Formalización de contrato de trabajo.

No podrá formalizarse contrato de trabajo, entre AYUNTAMIENTO DE PÁJARA y un estudiante en prácticas, mientras no finalice, por cumplimiento del término o anticipadamente, la realización de las prácticas de dicho estudiante.

Cuarta. - Características del programa.

La duración del período de prácticas en ningún caso puede exceder el 50% del tiempo integro que constituye el curso académico. Los estudiantes beneficiarios de las mismas deberán haber superado el 50% de los créditos necesarios para obtener el título universitario cuyas enseñanzas estuviesen cursando.

*Con carácter previo al comienzo de cada práctica se firmará un **ANEXO** a este Convenio donde se fijarán los datos personales del estudiante que realizará las prácticas, las fechas de comienzo y finalización, así como, el horario, cuantía de la bolsa de ayuda al estudio que la entidad abona al estudiante en el caso que hubiese, lugar de desarrollo y contenido específico de las mismas.*

Todos los estudiantes de la Universidad de Burgos que estén matriculados en alguna de sus enseñanzas, están cubiertos por un seguro de responsabilidad civil. El seguro escolar cubre a dichos estudiantes menores de 28 años y al corriente de la cuota correspondiente. El ámbito temporal de cobertura es el año escolar. El resto de estudiantes, mayores de 28 años, deberán disponer bajo su responsabilidad, de un seguro de accidentes durante todo el proceso de prácticas. La Universidad de Burgos velará por la suscripción de dicha póliza”.

SÉPTIMA.- Finalmente, señalar que para este Convenio o cualquier otro a celebrar deberá hacerse mención expresa, como mínimo a los siguientes extremos:

- a.** Sujetos que intervienen.
- b.** Exposición de los motivos que llevan a la firma del convenio.
- c.** Objeto del convenio.
- d.** Cuantía, en su caso.
- e.** Obligaciones de las partes.
- f.** Comisión de seguimiento del convenio.
- g.** Vigencia y resolución.
- h.** Naturaleza e interpretación del convenio.
- i.** Firma del mismo.
- j.** Publicación, si procede.

Analizado el clausulado remitido consta regulación de los puntos citados.

CONCLUSIÓN.- Plasmadas las consideraciones anteriores de índole general, procede informar como **FAVORABLE** la suscripción del CONVENIO DE COOPERACIÓN ENTRE LA UNIVERSIDAD DE BURGOS Y ESTE AYUNTAMIENTO DE PÁJARA, en aras de articular la realización de prácticas externas, trabajo fin de grado y trabajo fin de máster, del alumnado de dicha Universidad.

Vistos los preceptos legales y las consideraciones vertidas en este informe, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local, emito la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO.-



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Primero.- Aprobar el Convenio de Colaboración entre la Universidad de Burgos y este Ayuntamiento de Pájara, en aras de articular la realización de prácticas externas del alumnado de dicha Universidad.

Segundo.- Facultar al Sr. Alcalde Presidente de la Corporación para la rúbrica del documento del Convenio que nos ocupa.

Tercero.- Cumplimentados los trámites anteriores, dar traslado del Convenio de Colaboración una vez ratificado por el Sr. Alcalde a la Universidad de Burgos.

Cuarto.- Dar traslado asimismo del Acuerdo que se adopte a la Concejalía Delegada de Educación.

Quinto.- Dar traslado a la Concejalía Delegada de Personal y a los Departamentos de Personal e Intervención para su conocimiento y a los efectos que procedan.

De lo que informo según mi leal saber y entender, no obstante la Corporación acordará lo que considere pertinente.”

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

PRIMERO.- Aprobar el Convenio de Colaboración entre la Universidad de Burgos y este Ayuntamiento de Pájara, en aras de articular la realización de prácticas externas del alumnado de dicha Universidad.

SEGUNDO.- Facultar al Sr. Alcalde Presidente de la Corporación para la rúbrica del documento del Convenio que nos ocupa.

TERCERO.- Cumplimentados los trámites anteriores, dar traslado del Convenio de Colaboración una vez ratificado por el Sr. Alcalde a la Universidad de Burgos.

CUARTO.- Dar traslado asimismo del Acuerdo que se adopte a la Concejalía Delegada de Educación.

QUINTO.- Dar traslado a la Concejalía Delegada de Personal y a los Departamentos de Personal e Intervención para su conocimiento y a los efectos que procedan.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por el Presidente se levanta la sesión a las nueve horas y cuarenta minutos, de todo lo cual, yo el Secretario General doy fe.