



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 4 DE MAYO DE 2026

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Alejandro Jesús Jorge Moreno

CONCEJALES

Alexis Alonso Rodríguez

Kathaisa Rodríguez Pérez

Raimundo Dacosta Calviño

José Manuel Díaz Rodríguez

José Benito Alonso Placeres

Lucía Darriba Folgueira

SECRETARIO

Juan Manuel Juncal Garrido

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las ocho horas y treinta minutos del día cuatro de mayo 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 primera convocatoria para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 1734/2026, de 29 de abril.

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 20 de abril de 2026, de carácter ordinario.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SEGUNDO.- ACUERDOS FINALIZADORES DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.

1.- SUBVENCIONES.

No se formularon.

2.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

No se formularon.

3.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

3.1.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DOS LOCALES COMERCIALES TRAMITADO A INSTANCIA DE DÑA. ISABEL ALONSO RORIGUEZ. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (1/2021 LUM)

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

“La Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, tiene a bien emitir el siguiente

INFORME

SOLICITANTE: D^a Isabel Alonso Rodríguez

ASUNTO: Solicitud de licencia de obras para proyecto básico y de ejecución de dos locales comerciales.

SITUACION: C/Playa Barca s/n – La Lajita, Parcela catastral 3577014ES8137N0001AA T. M. de Pájara.

NATURALEZA URBANISTICA DEL SUELO: Suelo urbano de La Lajita.

NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN: Ordenanza C-2.

REFERENCIA: 1/2021 L.U.M.

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.
- Planeamiento municipal (Ordenanza A-1) y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante aplicación.

I. ANTECEDENTES.

Primero.- Mediante Decreto n°1572/2023, de 16 de marzo, se requirió documentación a la interesada.

Segundo.- Con fecha **19 de septiembre de 2024 y con fecha 20 de marzo de 2025 se ha emitido por el Arquitecto municipal informes técnicos favorables** relativos a la subsanación y adecuación del proyecto objeto de informe.

Tercero.- Que mediante informe jurídico de 16 de mayo de 2025 se propuso requerimiento de aportación de la **autorización de prórroga de la autorización ya concedida en zona de servidumbre de protección del dominio público-marítimo terrestre previamente otorgada, o, Autorización de la Dirección General de Costas y Gestión del Espacio Marítimo Canario de la Consejería de Obras Públicas.**



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Cuarto.- Que mediante **Resolución nº188/2026, Tomo 1 Libro 2711, del Director General de Costas y Gestión del Espacio Marítimo Canario del Gobierno de Canarias** se emite Autorización de ocupación, con instalaciones fijas, del dominio público marítimo-terrestre o sus zonas de servidumbre para el proyecto denominado **“PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DOS LOCALES COMERCIALES EN LA CALLE LAS BARCAS, S/N, LA LAJITA”**, Asimismo, se acompaña informe del ingeniero municipal respecto a la antena de telecomunicaciones en el que se informa favorable.

II. CONSIDERACIONES JURIDICAS.

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 tramitado a instancia de D^a Isabel Alonso Rodríguez, mediante solicitud formulada por la interesada, de fecha 17 de marzo de 2021 y 2 de diciembre de 2022 (RE. 4497 y 17.799), y de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación, de acuerdo con la documentación técnica redactada por el arquitecto Hermenegildo Domínguez y Asociados S.L.P., que se encuentra visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 12 de marzo de 2021.

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

SEGUNDA.- La legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que ésta 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 342 de la Ley 4/2017.

Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico, que serán emitidos de forma sucesiva y por dicho orden.

Constan informes técnicos favorables, y respecto al informe jurídico, que en todo caso será emitido por los servicios propios de la Administración urbanística actuante, se pronunciará 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

4. 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.

5. 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.

6. 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 órgano competente para resolver.”

CUARTA.-En relación con el presente expediente y según la nueva documentación presentada, constan emitidos 2 informes por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) de 19 de septiembre de 2024, e informe técnico complementario, de 20 de marzo de 2025, en el que se dice:

“Conclusiones

1.- El proyecto para el que se solicita la Licencia Urbanística subsana la mayor parte de las cuestiones requeridas, ha sido autorizado por la Viceconsejería de Planificación Territorial y Aguas, y cumple con las determinaciones urbanísticas de aplicación, con excepción de las cuestiones indicadas en el apartado precedente, que se consideran subsanables antes del inicio de las obras.

2.- En conclusión son las consideraciones expuestas, siempre y cuando el Ayuntamiento se comprometa a la ejecución de la urbanización que afecte a la parcela para que sea terminada en el plazo máximo de dos años, o bien posibilite jurídicamente la ejecución de la urbanización que afecta a la parcela por parte del promotor en ese plazo, según se determine jurídicamente, se informa FAVORABLEMENTE la concesión de la licencia urbanística solicitada para proyecto básico y de ejecución de dos locales comerciales, por las siguientes deficiencias subsanables que, por su escasa relevancia, harían posible la concesión de la licencia condicionada a su subsanación previamente al inicio de las obras:

- a) Deberán presentarse hojas de **contratación de la dirección técnica de la ejecución de la obra (arquitecto técnico)**, y de la **Coordinación de la Seguridad y Salud**, a cargo de un Arquitecto Técnico o aparejador.
- b) La licencia queda condicionada al cumplimiento de las **condiciones establecidas en la autorización de la Viceconsejería de Planificación Territorial** y aguas que consta en el expediente, que deben ser transcritas en la resolución.
- c) La licencia debe quedar condicionada a la obligación para la persona propietaria de proceder a la **realización simultánea de la urbanización y la edificación**, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento. El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

3.- 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 y la siguiente:

- 1) Aportación de **informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua y depuración, 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 Regulador de los



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 **termine la urbanización que los afecte, pavimentando las zonas de acera debidamente, a las que da frente la edificación.** 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 y los **acabados** de la edificación deberán ser acordes con el resto de la edificación existente, utilizando preferentemente el color blanco.

4.- El Ayuntamiento está redactando un proyecto de adecuación del paseo marítimo de la Lajita, con el que se pretende reformar toda la pavimentación de la zona, y que incluye los frentes de ésta parcela. La licencia de edificación deberá quedar condicionada a que no podrá utilizarse la edificación hasta que estén terminadas las obras correspondientes, que afecten a esta parcela, del proyecto de Paseo marítimo de La Lajita que promueve el Ayuntamiento, que pueden ser finalizadas por fases de ejecución, lo que tendrá que tenerse en cuenta en el desarrollo de las obras por parte del Ayuntamiento, siendo el plazo propuesto de terminación de obras de edificación el de 2 años.”

QUINTA.- 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.

SEXTA.- Existen obras de urbanización pendientes de ejecutar a las vías a las que da frente la parcela. Según se informa por el técnico municipal el proyecto de ejecución o un documento técnico independiente debe describir las obras de **acondicionamiento de las vías** a la que da frente la edificación, así como las acometidas de servicios necesarias, aportando presupuesto de dichas obras.

Asimismo, el promotor debe aportar compromiso de ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, y deberá prestar **garantía** en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Como estimación aproximada de dichas obras, sin perjuicio de que por parte del promotor se presente el correspondiente proyecto que justifique otra medición y valoración: Urbanización de viarios: 200 m² x 90€ = **18.000 €**

Por tanto, podrá condicionarse la concesión de licencia urbanística a la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, según lo que especifica el artículo 57 de la Ley 4/2017, del suelo de Canarias, debiéndose cumplir las siguientes cuestiones:

Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar **garantía** en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas. se considera en informe técnico un importe de la garantía de **18.000 €**

La autorización producirá, por ministerio de ley, la obligación para la persona propietaria de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

El incumplimiento del deber de urbanizar simultáneo a la edificación comportará la pérdida de la fianza y la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiendo el uso de lo edificado.

SÉPTIMA. - Dispone el artículo 335 de la Ley 4/2017, en relación a los títulos previos que:

<<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 estos, de forma expresa o por silencio, cuando este opere en sentido positivo.

2. Los condicionamientos 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 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.

4. No será necesaria, para la solicitud y obtención de licencia municipal de obra, la previa obtención de título habilitante para la instalación de la actividad clasificada que pretenda implantarse en la construcción que se va a realizar, quedando en todo caso exonerada la administración concedente de aquella de toda responsabilidad derivada de la ulterior denegación de la licencia de instalación de actividad clasificada o de la disconformidad a la legalidad urbanística de las actividades comunicadas.>>

La resolución nº188/2026, del Director General de Costas y Gestión del Espacio Marítimo Canario del Gobierno de Canarias autoriza las actuaciones materiales del PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE 2 LOCALES COMERCIALES en zona servidumbre del DPMT EN CALLE LAS BARCAS N.º 25, LA LAJITA, T.M. PÁJARA con las siguientes condiciones:

<<CONDICIONES GENERALES de aplicación y las CONDICIONES PARTICULARES siguientes:

CONDICIÓN PARTICULAR:

Una vez terminada la obra, el interesado deberá remitir a esta Dirección General de Costas y Gestión del Espacio Marítimo Canario la comunicación previa para la primera ocupación de la edificación e instalaciones ejecutadas, en los términos establecidos en el artículo 33 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias; y, en su caso, la autorización administrativa habilitante o comunicación previa de las actividades solicitadas a instalar.

Todo ello a los efectos de ejercitar por parte de esta Dirección General la potestad de comprobación e inspección de sus propios títulos, con sujeción a lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su reglamento de desarrollo, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

CONDICIONES GENERALES en zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre:

PRIMERA: La autorización se entiende sin perjuicio de terceros, dejando a salvo el derecho de propiedad, y se otorga con sujeción a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y en el Decreto 171/2006, de 21 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, modificado por el Decreto 45/2024, de 25 de marzo.

SEGUNDA: Las obras, instalaciones y actividades se llevarán a cabo con arreglo a la documentación presentada.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

TERCERA: El otorgamiento de esta autorización no exime a su titular de la obtención de la licencia municipal correspondiente y de otras autorizaciones legalmente establecidas, en particular, la de vertidos al mar de aguas residuales, la de conexión a la red de saneamiento general o fosa séptica, así como la declaración de impacto ambiental de proyectos, en su caso.

Se advierte al interesado que el plazo máximo para ejercitar la presente autorización no podrá exceder de dos (2) años.>>

CUARTA: La autorización no permite llevar a cabo actividades fuera de los límites de la misma, tales como acopio, almacenamiento o depósito de los residuos de la explotación, así como, la publicidad a través de carteles, vallas, o medios acústicos o visuales.

QUINTA: Los trabajos y obras que se autoricen no deberán constituir obstáculo para la utilización de las zonas de servidumbre de tránsito y acceso al mar.

SEXTA: El titular de la autorización no podrá ocupar, para la ejecución de las obras, espacio alguno del dominio público marítimo-terrestre que no haya sido previamente autorizado.

SÉPTIMA: El incumplimiento total o parcial de las condiciones o prescripciones impuestas en la autorización podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente de resolución de la autorización, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieran derivarse de dicho incumplimiento.

OCTAVA: Cuando el titular de la autorización obligado a ello no lleve a cabo las acciones que se le ordenen por la Administración, en aplicación de las condiciones correspondientes, ésta podrá proceder a su ejecución de forma subsidiaria, siendo atribuido el importe de los gastos, así como, el de los daños y perjuicios a dicho titular.>>

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 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 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 de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.

III.-CONCLUSIÓN.

Visto cuanto antecede, se informa que han sido subsanados requerimientos a excepción de las hojas de encargo, que si bien pueden ser subsanables antes del inicio de las obras.

A la vista de los informes técnico y jurídico y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.3) y 4) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, se formula la siguiente

IV.-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero: Conceder licencia urbanística a Doña Isabel Alonso Rodríguez para proyecto básico y de ejecución de dos locales comerciales en C/Playa Barca s/n – La Lajita, Parcela catastral 3577014ES8137N0001AA , T. M. de Pájara, condicionado a:

- a) La presentación de las hojas de contratación de la dirección técnica de la ejecución de la obra (arquitecto técnico), y de la Coordinación de la Seguridad y Salud, a cargo de un Arquitecto Técnico o aparejador.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- b) A la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento. El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- c) Las condiciones impuestas en la **Resolución nº188/2026, del Director General de Costas y Gestión del Espacio Marítimo Canario del Gobierno de Canarias:**

c.1 CONDICIÓN PARTICULAR:

Una vez terminada la obra, el interesado deberá remitir a esta Dirección General de Costas y Gestión del Espacio Marítimo Canario la comunicación previa para la primera ocupación de la edificación e instalaciones ejecutadas, en los términos establecidos en el artículo 33 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias; y, en su caso, la autorización administrativa habilitante o comunicación previa de las actividades solicitadas a instalar.

Todo ello a los efectos de ejercitar por parte de esta Dirección General la potestad de comprobación e inspección de sus propios títulos, con sujeción a lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su reglamento de desarrollo, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

c.2 CONDICIONES GENERALES en zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre:

PRIMERA: La autorización se entiende sin perjuicio de terceros, dejando a salvo el derecho de propiedad, y se otorga con sujeción a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y en el Decreto 171/2006, de 21 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, modificado por el Decreto 45/2024, de 25 de marzo.

SEGUNDA: Las obras, instalaciones y actividades se llevarán a cabo con arreglo a la documentación presentada.

TERCERA: El otorgamiento de esta autorización no exime a su titular de la obtención de la licencia municipal correspondiente y de otras autorizaciones legalmente establecidas, en particular, la de vertidos al mar de aguas residuales, la de conexión a la red de saneamiento general o fosa séptica, así como la declaración de impacto ambiental de proyectos, en su caso.

Se advierte al interesado que el plazo máximo para ejercitar la presente autorización no podrá exceder de dos (2) años.>>

CUARTA: La autorización no permite llevar a cabo actividades fuera de los límites de la misma, tales como acopio, almacenamiento o depósito de los residuos de la explotación, así como, la publicidad a través de carteles, vallas, o medios acústicos o visuales.

QUINTA: Los trabajos y obras que se autoricen no deberán constituir obstáculo para la utilización de las zonas de servidumbre de tránsito y acceso al mar.

SEXTA: El titular de la autorización no podrá ocupar, para la ejecución de las obras, espacio alguno del dominio público marítimo-terrestre que no haya sido previamente autorizado.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SÉPTIMA: El incumplimiento total o parcial de las condiciones o prescripciones impuestas en la autorización podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente de resolución de la autorización, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieran derivarse de dicho incumplimiento.

OCTAVA: Cuando el titular de la autorización obligado a ello no lleve a cabo las acciones que se le ordenen por la Administración, en aplicación de las condiciones correspondientes, ésta podrá proceder a su ejecución de forma subsidiaria, siendo atribuido el importe de los gastos, así como, el de los daños y perjuicios a dicho titular.>>

Segundo.- Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017 el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de DOS AÑOS a partir de la notificación de la resolución de concesión.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección en cumplimiento del artículo 346 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias. 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 se deberá establecer un plazo en función de la duración previsible de las obras que en ningún caso podrá exceder de cuatro años computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

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

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

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.

Tercero.- Advertir que 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 y la siguiente:

- 1) *Aportación de informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua y depuración, 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 Regulador 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 termine la urbanización que los afecte, pavimentando las zonas de acera debidamente, a las que da frente la edificación. 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 y los acabados de la edificación deberán ser acordes con el resto de la edificación existente, utilizando preferentemente el color blanco.*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Cuarto.- Dar traslado de la presente resolución al interesado, con indicación de los recursos procedentes.

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

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística a Doña Isabel Alonso Rodríguez para proyecto básico y de ejecución de dos locales comerciales en C/Playa Barca s/n – La Lajita, Parcela catastral 3577014ES8137N0001AA , T. M. de Pájara, condicionado a:

- d) La presentación de las hojas de contratación de la dirección técnica de la ejecución de la obra (arquitecto técnico), y de la Coordinación de la Seguridad y Salud, a cargo de un Arquitecto Técnico o aparejador.
- e) A la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento. El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- f) Las condiciones impuestas en la **Resolución nº188/2026, del Director General de Costas y Gestión del Espacio Marítimo Canario del Gobierno de Canarias:**

c.1 CONDICIÓN PARTICULAR:

Una vez terminada la obra, el interesado deberá remitir a esta Dirección General de Costas y Gestión del Espacio Marítimo Canario la comunicación previa para la primera ocupación de la edificación e instalaciones ejecutadas, en los términos establecidos en el artículo 33 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias; y, en su caso, la autorización administrativa habilitante o comunicación previa de las actividades solicitadas a instalar.

Todo ello a los efectos de ejercitar por parte de esta Dirección General la potestad de comprobación e inspección de sus propios títulos, con sujeción a lo previsto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su reglamento de desarrollo, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

c.2 CONDICIONES GENERALES en zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre:

PRIMERA: La autorización se entiende sin perjuicio de terceros, dejando a salvo el derecho de propiedad, y se otorga con sujeción a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y en el Decreto 171/2006, de 21 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, modificado por el Decreto 45/2024, de 25 de marzo.

SEGUNDA: Las obras, instalaciones y actividades se llevarán a cabo con arreglo a la documentación presentada.

TERCERA: El otorgamiento de esta autorización no exime a su titular de la obtención de la licencia municipal correspondiente y de otras autorizaciones legalmente establecidas, en particular, la de vertidos al mar de aguas residuales, la de conexión a la red de saneamiento general o fosa séptica, así como la declaración de impacto ambiental de proyectos, en su caso.

Se advierte al interesado que el plazo máximo para ejercitar la presente autorización no podrá exceder de dos (2) años.>>

CUARTA: La autorización no permite llevar a cabo actividades fuera de los límites de la misma, tales como acopio, almacenamiento o depósito de los residuos de la explotación, así como, la publicidad a través de carteles, vallas, o medios acústicos o visuales.

QUINTA: Los trabajos y obras que se autoricen no deberán constituir obstáculo para la utilización de las zonas de servidumbre de tránsito y acceso al mar.

SEXTA: El titular de la autorización no podrá ocupar, para la ejecución de las obras, espacio alguno del dominio público marítimo-terrestre que no haya sido previamente autorizado.

SÉPTIMA: El incumplimiento total o parcial de las condiciones o prescripciones impuestas en la autorización podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente de resolución de la autorización, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieran derivarse de dicho incumplimiento.

OCTAVA: Cuando el titular de la autorización obligado a ello no lleve a cabo las acciones que se le ordenen por la Administración, en aplicación de las condiciones correspondientes, ésta podrá proceder a su ejecución de forma subsidiaria, siendo atribuido el importe de los gastos, así como, el de los daños y perjuicios a dicho titular.>>

SEGUNDO.- Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017 el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de DOS AÑOS a partir de la notificación de la resolución de concesión.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección en cumplimiento del artículo 346 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.



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 se deberá establecer un plazo en función de la duración previsible de las obras que en ningún caso podrá exceder de cuatro años computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

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

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

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.

TERCERO.- Advertir que 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 y la siguiente:

- 4) Aportación de informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua y depuración, 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 Regulador 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 termine la urbanización que los afecte, pavimentando las zonas de acera debidamente, a las que da frente la edificación. 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 y los acabados de la edificación deberán ser acordes con el resto de la edificación existente, utilizando preferentemente el color blanco.

CUARTO.- Dar traslado de la presente resolución al interesado, con indicación de los recursos procedentes.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

3.2.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO, TRAMITADO A INSTANCIA DE D. RICARDO FERNÁNDEZ ACOSTA. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (2/2016 OM)

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

“Marta A. Torres de León, Asesora Jurídica del Ayuntamiento de Pájara, tiene a bien emitir el siguiente

INFORME

- REFERENCIA.- 2/2016 OM

-SOLICITANTE.- DON RICARDO FERNÁNDEZ ACOSTA

- ASUNTO.- Solicitud de Licencia de obra menor para acondicionamiento de local y apertura sito en Local 9A, Calle Teide, La Lajita, Término Municipal de Pájara.

Dada cuenta del expediente administrativo con referencia nº 2/2016 O.M tramitado a instancia de Don Ricardo Fernández Acosta en orden a que se autorizase para acondicionamiento de local sito en calle Teide, local 9 A, La Lajita, Término Municipal de Pájara.

Emitidos los preceptivos informes técnico y jurídico, con fecha a 23 de Febrero de 2026 se practicó notificación a Don Ricardo Fernández Acosta del Decreto nº 587/2026 dictado por la Concejalía Delegada de Urbanismo, Planeamiento, Planificación y Desarrollo, Vivienda, Obras, Obras Públicas, Parque Móvil y Parques y Jardines, con fecha 12 de febrero de 2026, por el que se concedió al interesado el preceptivo trámite de audiencia al constar en el expediente y así consta transcrito en el mencionado Decreto, informe técnico y jurídico desfavorables en base a las siguientes:

“Consideraciones

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 Don Ricardo Fernández Acosta, cuyo objeto es la solicitud de licencia urbanística de obra menor para acondicionamiento de local y apertura en Calle Teide nº 9 A, en La Lajita, T.M de Pájara.*

La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecua a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso la actuación. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

TERCERA.- El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia urbanística se establece en el artículo 342 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y 14 y siguientes del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre:

“1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud del promotor 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, 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.

2. Acreditada la aportación de los documentos, se acordará la admisión de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción. En caso de que la solicitud no reuniera los requisitos exigidos por la normativa aplicable, en particular aquellos exigibles según el tipo de obra o actuación, el órgano competente requerirá al solicitante por una sola vez, con advertencia de inadmisión, para que subsane la falta o acompañe los documentos omitidos. La no aportación de los documentos exigidos facultará a la Administración a decretar la inadmisión de la solicitud, finalizando con ello el procedimiento.

3. Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por la persona solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico, que deberán pronunciarse sobre los siguientes extremos:

- a) Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística.
 - b) Adecuación de la titulación académica y profesional de la persona redactora del proyecto.
 - c) Adecuación del contenido documental del proyecto a las exigencias de la normativa básica estatal, incluido el visado colegial, en su caso.
 - d) En su caso, aquellas otras materias en que así lo exija la normativa sectorial aplicable.
- Además, el informe técnico deberá pronunciarse acerca de la adecuación del contenido material del proyecto sobre accesibilidad y habitabilidad. Si el informe jurídico no fuera realizado por la Secretaría General del Ayuntamiento o Servicio que corresponda, este será recabado preceptivamente cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable.

4. 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.

5. 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.

6. 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 órgano competente para resolver”



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

CUARTA.- En relación con el presente expediente consta emitido informe técnico por el Arquitecto Técnico (Sr. Díaz Buenestado) de 24 de Agosto de 2017 del que es oportuno extraer:

".... Consideraciones

1.- El pasado 11 de agosto de 2017 se procede a realizar una nueva visita de inspección al local en cuestión observándose lo siguiente:

Aún siguen faltando luminarias de emergencia, así como cartelería que señalice el recorrido de evacuación. Las soluciones planteadas por el técnico en el anexo al proyecto técnico inicial NO se han acometido. No se han instalado los equipos de ventilación en los cuartos húmedos. La distribución interior de proyecto no se corresponde con la comprobada "in situ".

Conclusiones

1.- Se considera **VIABLE** el acondicionamiento del local según la normativa de aplicación del Plan General de Ordenación Urbanística de Pájara.

2.- El anexo al proyecto inicial aportado justifica las deficiencias expuestas en el Decreto nº 1967/2016 fechado el 12 de mayo de 2016 y con R.S. nº 4524 y notificado al interesado el 19 de mayo de 2016.

Propuesta de resolución

1.- Se informa **DESFAVORABLEMENTE** la concesión de licencia municipal urbanística de obra menor para proyecto de acondicionamiento y apertura destinado a la actividad de Gimnasio, del local número 9A en planta baja de la calle Teide, en la localidad de La Lajita, en el Término Municipal de Pájara.

2.- Una vez concluidas las obras será necesario aportar el certificado final de obras firmado por el técnico redactor del proyecto de acondicionamiento y apertura."

QUINTA.- La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento (Decreto 3322/2023, de 23 de junio, BOP nº 79 de 30 de junio de 2023) de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.

CONCLUSIÓN:

Visto cuanto antecede, se informa **DESFAVORABLEMENTE**, por incumplimientos de carácter subsanable, tal y como constan en el informe técnico, los cuales se deja constancia en el presente informe y que ya fueron requeridos mediante Decreto número 1967/2016 de fecha 12 de mayo de 2016, sin que se haya cumplimentado dicho requerimiento hasta la fecha.

Y 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 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:

A la vista de los informes técnico y jurídico desfavorables, procede:

PRIMERO.- Dar trámite de audiencia con vista al interesado por un plazo de quince días desde la presente notificación para que pueda examinar el expediente y formule las alegaciones que considere convenientes acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SEGUNDO.- 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. En los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución”.

En su virtud, en uso de las competencias que han sido delegadas por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Pájara en el titular del área de gobierno de Urbanismo, Planeamiento, Planificación, Obras Municipales, Obras Públicas, Agua, Parques y Jardines, Parque Móvil, Medio Ambiente y Sanidad por Decreto nº 5560/2025, de 18 de noviembre, **RESUELVO:**

Primero.- Dar trámite de audiencia con vista al interesado por un plazo de quince días desde la notificación de la presente resolución para que pueda examinar el expediente y formule las alegaciones que considere convenientes acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes

Segundo.- Comunicar a D. Ricardo Fernández Acosta 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 al interesado, con ofrecimiento al mismo del régimen de recursos administrativos procedente.”

Que durante el trámite de audiencia con vista del expediente conferido al interesado por plazo de quince días, computado del 24 de febrero al 16 de marzo de 2026, ambos inclusive, por éste nada se ha manifestado, de lo que ha quedado constancia a través de la Diligencia de fecha 16 de abril de 2026 de ausencia de alegaciones.

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

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Denegar la licencia urbanística para acondicionamiento de local y apertura sito en Local 9 A, calle Teide, La Lajita, Término Municipal de Pájara, por contravenir la legalidad urbanística y no ser susceptible de subsanación.

SEGUNDO. Notificar la presente resolución al interesado con indicación de los recursos pertinentes.

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 licencia urbanística para acondicionamiento de local y apertura sito en Local 9 A, calle Teide, La Lajita, Término Municipal de Pájara, por contravenir la legalidad urbanística y no ser susceptible de subsanación.

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

3.3.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA INSTALACIÓN DE RED SUBTERRÁNEA PARA NUEVO SUMINISTRO TRAMITADO A INSTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD MERCANTIL "EDISTRIBUCION REDES DIGITALES, SLU". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (5/2026 OM)

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

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

INFORME

SOLICITANTE: EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES S.L.U.

ASUNTO: 5/2026 OM- Expediente Licencia Urbanística para obras de canalizaciones y registro, tendido de redes de baja tensión subterráneas a través de canalizaciones entubadas y conexión de las nuevas redes en caja de seccionamiento, en calle Picasso nº 2, Alumbrado Público en la Lajita, T.M. Pájara.

NATURALEZA DEL SUELO: Suelo Urbano. Viario

SITUACIÓN: Calle Picasso nº 2, La Lajita, T.M. Pájara.

PRESUPUESTO: 3.948,51 €

REFERENCIA: 5/2026 OM

NORMATIVA APLICABLE:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la solicitud de autorización para la realización de obra menor para realizar obras de canalizaciones, tendido de redes de baja tensión subterráneas a través de canalizaciones entubadas y conexión de las nuevas redes en caja de seccionamiento, caja general de protección y cuadros de baja tensión de Centros de Transformación, en la calle Picasso nº 2, La Lajita, Término Municipal de Pájara.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

CUARTA.- Obra en el expediente informe **FAVORABLE** emitido el 15 de abril de 2.026 por Técnico Municipal (Sra. Suárez Franquis).

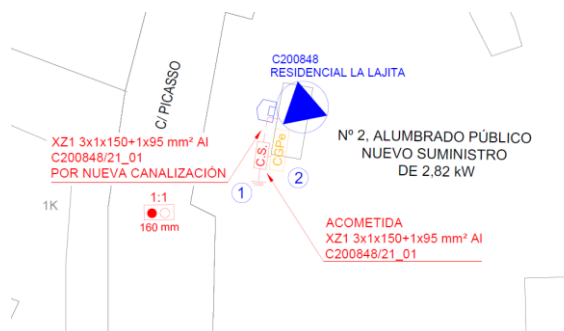
“Conclusiones

1. En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica, se informa **FAVORABLEMENTE** la solicitud de licencia para obras de nueva red subterránea de baja tensión por nuevo suministro en la Calle Picasso, nº2 de La Lajita, en el término municipal de Pájara **CONDICIONADO**:
 - a. Al cumplimiento de lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local respecto a las obras.
 - b. Al cumplimiento, si procede, de lo dispuesto en el artículo 336 de la Ley 4/2017 sobre contratación de servicios con las empresas suministradoras.
2. Respecto a los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación, se deberá solicitar a Gestión Patrimonial la verificación de la titularidad de los terrenos afectados. “

QUINTA.- Con respecto a la verificación de la titularidad de los terrenos y sobre la resolución de la puesta a disposición de los bienes de titularidad municipal afectados por la actuación, consta en el presente expediente, informe de la Técnico de Gestión Patrimonial (Sra Del Barrio Osa) de fecha 20 de abril de 2016, donde concluye lo siguiente:

“Primero.- De la titularidad municipal de los terrenos afectados por la actuación.

Visto el Proyecto presentado en el expediente de solicitud de Licencia Urbanística para proyecto de Red de Baja Tensión por nuevo suministro en la calle calle Picaso nº 2, en la localidad de La Lajita y al objeto de determinar si los terrenos afectados son de titularidad municipal, se muestra a continuación el plano de la actuación prevista.



Examinado el Libro del Inventario municipal de Bienes, Derechos y Acciones del Ayuntamiento de Pájara, pendiente de su actualización por la actual corporación, se comprueba que:

- La calle Picasso.- figura inscrita con el número de ficha 1184, como vial C-5 del parcelario del PP “SUP-10” La Lajita, con una superficie de 10.240 m². Corresponde a la finca registral número 15.289 inscrita en el Registro nº 2 de Puerto del Rosario, en el tomo 671, libro 168, folio 15, inscripción primera.
- Sistema de espacio libre Protección.- con la referencia Catastral nº 3075801ES8137N0001YA de titularidad municipal. Corresponde a la finca registral



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

número 15.277, naturaleza solar, zona verde del sistema de espacios libres, con una superficie de 35.000 m², inscrita en el tomo 671, libro 167, folio 217, inscripción primera.”

En relación a lo anterior, se entiende que el suelo sobre el que se pretende cualquier tipo de actuación que requiera licencia podrá ser privado o público. En el caso de ser privado (pudiendo ser del solicitante o de terceros) se deberán presentar los títulos o la declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para llevar a cabo la intervención sobre el suelo, subsuelo o vuelo, señalados en el precepto anterior.

Ahora bien, en el supuesto que el suelo, subsuelo o vuelo sea de titularidad pública y concretamente de dominio público, será de aplicación lo previsto en el artículo 335 de la LSENPC para los títulos habilitantes previos, entre los que se encuentra, el título para el uso demanial y sin el cual, no se podrá otorgar la licencia, debiendo así mismo, ser respetados y asumidos los condicionamientos previstos en el título e indicados en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Acudiendo a lo dispuesto en el Ordenanza General Reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local del Municipio de Pájara, recientemente modificada y en concreto a lo previsto 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.**”

(...)Conclusión.- de acuerdo con la Ordenanza General Reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local del Municipio de Pájara en vigor, 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. En caso contrario, cuando el suelo sea de titularidad privada del solicitante o de un tercero, se estará a lo previsto en el artículo 342 de la LSENPC, en cuanto a la presentación del título o declaración responsable acreditativos de la propiedad o del derecho de uso.”

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

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

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- Conceder a la entidad mercantil *EQUIDISTRIBUCIÓN DE REDES DIGITALES, S.L.U.* Licencia Urbanística de obra menor para realizar obras de canalizaciones, tendido de redes de baja tensión subterráneas a través de canalizaciones entubadas y conexión de las nuevas redes en caja de seccionamiento, caja general de protección y cuadros de baja tensión de Centros de Transformación, en la calle Picasso nº 2, La Lajita, Término Municipal de Pájara, y ello de acuerdo las determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente, señalándose en este último que el referido interesado, que una vez ejecutadas las obras autorizadas, deberá presentar el certificado final de las mismas para proceder a su inspección por parte de los Servicios Municipales correspondientes.

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

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

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

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

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

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

PRIMERO.- Conceder a la entidad mercantil *EQUIDISTRIBUCIÓN DE REDES DIGITALES, S.L.U.* Licencia Urbanística de obra menor para realizar obras de canalizaciones, tendido de redes de baja tensión subterráneas a través de canalizaciones entubadas y conexión de las nuevas redes en caja de seccionamiento, caja general de protección y cuadros de baja tensión de Centros de Transformación, en la calle Picasso nº 2, La Lajita, Término Municipal de Pájara, y ello de acuerdo las determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente, señalándose en este último que el referido interesado, que una vez ejecutadas las obras autorizadas, deberá presentar el certificado final de las mismas para proceder a su inspección por parte de los Servicios Municipales correspondientes.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

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

3.4.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA INSTALACIÓN DE RED SUBTERRÁNEA PARA NUEVO SUMINISTRO TRAMITADO A INSTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD MERCANTIL "EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SLU". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (14/2026 OM)

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

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

INFORME

SOLICITANTE: EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES S.L.U.

ASUNTO: 14/2026 OM- Expediente Licencia Urbanística para obras de canalizaciones y registro, tendido de redes de baja tensión subterráneas a través de canalizaciones entubadas y conexión de las nuevas redes en caja de seccionamiento, en calle Orquídeas nº 1, T.M. Pájara.

NATURALEZA DEL SUELO: Suelo Urbano. Viario

SITUACIÓN: Calle Orquídeas nº 1, Pájara.

PRESUPUESTO: 23.464,88 €

REFERENCIA: 14/2026 OM

NORMATIVA APLICABLE:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la solicitud de autorización para la realización de obra menor para realizar obras de canalización y registro, tendido de redes de baja tensión subterráneas a través de canalizaciones entubadas, ejecutar conversión aéreo-



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

subterránea de fechada y conexión de las nuevas redes en caja de seccionamiento, caja general de protección y empalmes con redes existentes, en la calle Orquídeas nº 1, Término Municipal de Pájara.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

F. El comienzo de las actuaciones objeto de licencia, una vez obtenida esta de forma expresa o por silencio, y verificado, en su caso, el cumplimiento de sus condiciones, requerirá, en



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

todo caso, de notificación al ayuntamiento con al menos diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, acompañada del proyecto de ejecución, si fuera preceptivo y la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico.

CUARTA.- Obra en el expediente informe **FAVORABLE** emitido el 16 de abril de 2.026 por Técnico Municipal (Sra. Suárez Franquis).

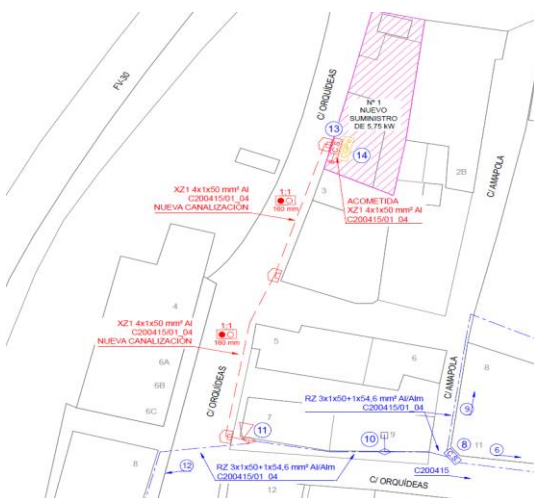
“Conclusiones

- 3.** En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica, se informa **FAVORABLEMENTE** la solicitud de licencia para obras de nueva red subterránea de baja tensión por nuevo suministro en la Orquideas, nº1 de Pájara, en el término municipal de Pájara **CONDICIONADO**:
 - a. Al cumplimiento de lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local respecto a las obras.
 - b. Al cumplimiento, si procede, de lo dispuesto en el artículo 336 de la Ley 4/2017 sobre contratación de servicios con las empresas suministradoras.
- 4.** Respecto a los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación, se deberá solicitar a Gestión Patrimonial la verificación de la titularidad de los terrenos afectados.”

QUINTA.- Con respecto a la verificación de la titularidad de los terrenos y sobre la resolución de la puesta a disposición de los bienes de titularidad municipal afectados por la actuación, consta en el presente expediente, informe de la Técnico de Gestión Patrimonial (Sra Del Barrio Osa) de fecha 20 de abril de 2016, donde concluye lo siguiente:

“Primero.- De la titularidad municipal de los terrenos afectados por la actuación.

Visto el Proyecto presentado en el expediente de solicitud de Licencia Urbanística para proyecto de Red de Baja Tensión por nuevo suministro en la calle calle Orquideas nº 1, en la localidad de Pájara y al objeto de determinar si los terrenos afectados son de titularidad municipal, se muestra a continuación el plano de la actuación prevista.





AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Examinado el Libro del Inventario municipal de Bienes, Derechos y Acciones del Ayuntamiento de Pájara, pendiente de su actualización por la actual corporación, se comprueba que:

- La calle Orquídeas.- figura inscrita con el número de ficha 332, como vía urbana con situación patrimonial de uso público para la circulación de vehículos y personas, con una superficie de 2.880,63 m². “

En relación a lo anterior, se entiende que el suelo sobre el que se pretende cualquier tipo de actuación que requiera licencia podrá ser privado o público. En el caso de ser privado (pudiendo ser del solicitante o de terceros) se deberán presentar los títulos o la declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para llevar a cabo la intervención sobre el suelo, subsuelo o vuelo, señalados en el precepto anterior.

Ahora bien, en el supuesto que el suelo, subsuelo o vuelo sea de titularidad pública y concretamente de dominio público, será de aplicación lo previsto en el artículo 335 de la LSENPC para los títulos habilitantes previos, entre los que se encuentra, el título para el uso demanial y sin el cual, no se podrá otorgar la licencia, debiendo así mismo, ser respetados y asumidos los condicionamientos previstos en el título e indicados en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Acudiendo a lo dispuesto en el Ordenanza General Reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local del Municipio de Pájara, recientemente modificada y en concreto a lo previsto 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.**”

(...)Conclusión.- de acuerdo con la Ordenanza General Reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local del Municipio de Pájara en vigor, 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. En caso contrario, cuando el suelo sea de titularidad privada del solicitante o de un tercero, se estará a lo previsto en el artículo 342 de la LSENPC, en cuanto a la presentación del título o declaración responsable acreditativos de la propiedad o del derecho de uso.”

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

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

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

OCTAVA.- La concesión de Licencias Urbanística está sujeta a liquidación de la correspondiente Tasa por concesión de Licencias Urbanísticas, así como a la liquidación del



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales y con las Ordenanzas Municipales de aplicación.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- Conceder a la entidad mercantil EQUIDISTRIBUCIÓN DE REDES DIGITALES, S.L.U. Licencia Urbanística de obra menor para obras de para realizar obras de canalización y registro, tendido de redes de baja tensión subterráneas a través de canalizaciones entubadas, ejecutar conversión aéreo-subterránea de fechada y conexión de las nuevas redes en caja de seccionamiento, caja general de protección y empalmes con redes existentes, en la calle Orquídeas nº 1, Término Municipal de Pájara, y ello de acuerdo las determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente, señalándose en este último que el referido interesado, que una vez ejecutadas las obras autorizadas, deberá presentar el certificado final de las mismas para proceder a su inspección por parte de los Servicios Municipales correspondientes.

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

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

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

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

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

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

PRIMERO.- Conceder a la entidad mercantil EQUIDISTRIBUCIÓN DE REDES DIGITALES, S.L.U. Licencia Urbanística de obra menor para obras de para realizar obras de canalización y registro, tendido de redes de baja tensión subterráneas a través de canalizaciones entubadas, ejecutar conversión aéreo-subterránea de fechada y conexión de las nuevas redes en caja de seccionamiento, caja general de protección y empalmes con redes existentes, en la calle Orquídeas nº 1, Término Municipal de Pájara, y ello de acuerdo las determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico obrantes en el presente expediente, señalándose en este último que el referido interesado, que una vez ejecutadas las obras autorizadas, deberá presentar el certificado final de las mismas para proceder a su inspección por parte de los Servicios Municipales correspondientes.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

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

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

4.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

No se formularon.

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

5.1.- ASFALTADO DE LAS ZONAS URBANAS DEL MUNICIPIO DE PÁJARA. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (4/2026 I)

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

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

INFORME JURIDICO

SOLICITANTE: Ayuntamiento de Pájara.

ASUNTO: Informe aprobación “PROYECTO DE ASFALTADO DE LAS ZONAS URBANAS DEL MUNICIPIO DE PÁJARA”

REFERENCIA: GESTDOC 4/2026 I

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

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- Ley 4/2017 de 13 de julio del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por tratarse de un procedimiento en trámite al tiempo de su entrada en vigor.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público,
- Planeamiento municipal de aplicación.
- Restante normativa legal de concordante aplicación.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERA.- La presente solicitud tiene por objeto la emisión de informe de supervisión sobre el Proyecto denominado “PROYECTO DE ASFALTADO DE LAS ZONAS URBANAS DEL MUNICIPIO DE PÁJARA”, diversas calles de los núcleos de Pájara, La Lajita, Costa Calma y Morro Jable, en el Término Municipal del Pájara, consta informe favorable del Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) de fecha 21 de abril de 2.026.

SEGUNDA.- Con fecha de 21 de abril de 2.026 el técnico Municipal (Sr. Fernández Muñoz), emite informe en el que se concreta lo siguiente:

“...Conclusión.

1.- Desde ésta oficina técnica se informa **FAVORABLEMENTE**, en relación a lo que esta Oficina Técnica compete, el proyecto denominado “PROYECTO DE ASFALTADO DE LAS ZONAS URBANAS DEL MUNICIPIO DE PÁJARA”, condicionado a que se tengan en consideración las siguientes cuestiones, en el transcurso de las obras:

- a) Deberá cumplirse con la normativa de accesibilidad vigente, Ley 18/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas, de la comunidad autónoma de Canarias, así como 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.
- b) Asimismo deberá prestarse especial atención en la conexión de las calles a reasfaltadas con las que no se plantea intervención, para no generar discontinuidad en los pavimentos, así como las actuaciones necesarias en tapas de arquetas y registros que puedan ser afectados por las obras.
- c) Previamente a la ejecución de los trabajos que afecten a Carreteras de la red de carreteras insular, será necesario recabar el informe preceptivo del titular de la vía, en este caso Cabildo Insular, en cumplimiento de la Ley de Carreteras de Canarias
- d) Deberán coordinarse los trabajos con los servicios municipales de la policía local, para la realización de cortes de calles, afectando lo menos posible al uso de las vías y señalizando las zonas de obra y desvíos necesarios con la debida antelación.

2.- Las obras planteadas se limitan a la renovación de asfaltados deteriorados de la capa de rodadura, por motivos de seguridad en la circulación y no inciden en las aceras existentes. Estas aceras presentan en muchas zonas, deficiencias en los acabados, precisando de intervención en los pasos peatonales para garantizar las condiciones de accesibilidad. Se estima que sería conveniente la redacción de un proyecto y ejecución de obras de mejoras de accesibilidad en las aceras de la urbanización, preferiblemente a ejecutar de manera coordinada con el presente proyecto de asfaltados de calzada. “

CONSIDERACIONES JURÍDICAS



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PRIMERA.- Visto que según se desprende del informe técnico la supervisión de “PROYECTO DE ASFALTADO DE LAS ZONAS URBANAS DEL MUNICIPIO DE PÁJARA”, informe del Arquitecto Municipal (SR. Fernández Muñoz) de fecha 21 de abril de 2.026, con los condicionantes que se destacan en su informe técnico.

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

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

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

CONCLUSIÓN

En el presente trámite de supervisión y cumplimiento de la actuación con las determinaciones urbanísticas de aplicación se informa **FAVORABLEMENTE** la aprobación “PROYECTO DE ASFALTADO DE LAS ZONAS URBANAS DEL MUNICIPIO DE PÁJARA”, supervisado por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) en su informe de fecha 14 de abril de 2.026, y con los condicionantes que se establecen en su informe Técnico y que figuran en el presente informe transcritos en el Antecedente de Hecho SEGUNDO y que se deberá tener en cuenta en el transcurso de las obras.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- Aprobar el proyecto de ejecución, denominado “Proyecto de Asfaltado de las zonas urbanas del Municipio del Pájara”, promovido por el Ayuntamiento de Pájara, todo ello conforme a lo especificado en los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente y con los condicionantes que figuran en el informe técnico y han quedado también descritos en el presente informe y que deberán ser tenidos en cuenta en el transcurso de las obras:

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

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

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

PRIMERO.- Aprobar el proyecto de ejecución, denominado “Proyecto de Asfaltado de las zonas urbanas del Municipio del Pájara”, promovido por el Ayuntamiento de Pájara, todo ello conforme a lo especificado en los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente y con los condicionantes que figuran en el informe técnico y han



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

quedado también descritos en el presente informe y que deberán ser tenidos en cuenta en el transcurso de las obras.

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

6.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

6.1.- APROBACIÓN DEL CONVENIO DE COOPERACIÓN ENTRE ESTE AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y LA CÁMARA DE COMERCIO, INDUSTRIA Y NAVEGACIÓN DE FUERTEVENTURA MEDIANTE EL SE ARTICULA LA SUBVENCIÓN NOMINADA Y LA AUTORIZACIÓN TEMPORAL GRATUITA DEL LOCAL. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (CVC 19/2025)

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

“Juan José Viera González, en mi condición de Concejal Delegado de Juventud, Festejos, Comercio, Consumo y Mercados, para su consideración por la Junta de Gobierno Local, formulo la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

Dada cuenta de las solicitudes que por parte de D. Juan Jesús Rodríguez Marichal, en nombre y representación de la Cámara de Comercio, Industria y Navegación de Fuerteventura, fueron registradas de entrada con números 14216/2023 y 17945/2023, de fechas, respectivamente, 4 de octubre y 13 de diciembre de 2023, mediante las que se venía a proponer a esta Entidad Local la posibilidad de “la puesta en marcha de una Antena Cameral en el Municipio de Pájara”.

Visto que el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada en fecha 18 de abril de 2024, adoptaba el Acuerdo relativo a la aprobación de la cesión de manera gratuita del local ubicado en la Calle Bentejui, local nº 22 del Centro Comercial Cosmos, a la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Fuerteventura, poniendo de manifiesto que la utilización que podría llevar a cabo sería la que resultase conforme con el destino pactado, cual es el de la instalación de la referida antena cameral, sin poder destinarse a otros usos distintos, ni en ningún caso ser objeto de cesión a terceros. Resultando que el mencionado Acuerdo fue elevado a definitivo por el Pleno Municipal en fecha 12 de septiembre de 2024.

*Resultando que en fecha 23 de mayo de 2024 se emitía Informe técnico por la Agente de Desarrollo Local, Sra. Manuela Soto Cabrera quien informaba favorablemente la suscripción del Convenio de colaboración para el otorgamiento de la subvención nominativa a LA CÁMARA DE COMERCIO DE FUERTEVENTURA, y formulaba la siguiente Propuesta de Resolución: “Que se apruebe el Convenio de Colaboración a suscribir entre el Ayuntamiento de Pájara y **LA CÁMARA DE COMERCIO DE FUERTEVENTURA**, al objeto de canalizar la subvención nominada a favor de ésta última para la realización del proyecto “**ANTENA CAMERAL**” en el municipio de Pájara”.*

Visto que el pasado 17 de octubre de 2025, en el marco del expediente de contratación CM/89/2025, “CONTRATO DE ACONDICIONAMIENTO DE LOS MÓDULOS 82-83-84 DEL LOCAL 22 PLANTA SEMISÓTANO FASE I CENTRO COMERCIAL COSMO”, se suscribía acta de recepción de las obras que resultaron necesarias para poder ceder en óptimas condiciones el local del que se pretendía autorizar el uso y donde se llevaría por parte de la Cámara de Comercio a cabo la actividad que constituye el objeto de este Convenio de Colaboración.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Resultando que en el Plan Estratégico de subvenciones para el periodo 2024-2026, (Eje 11) se recogía, con cargo a la aplicación presupuestaria 4311 47914 para los ejercicios 2024, 2025 y 2026 una subvención nominada para la “Cámara de comercio, Industria y Navegación de Fuerteventura”, (Q-3500374-H), por importe anual de 70.000 euros.

Visto el borrador del Convenio de colaboración que obra en el expediente.

Vista la solicitud y documentación anexa a la misma que en nombre y representación de la Cámara de Comercio, Industria y Navegación de Fuerteventura se ha presentado en fecha 12 de enero de 2026 con RE núm. 372/2026.

Resultando que se ha emitido Informe Jurídico por el Técnico de Administración General, Sr. Medina Manrique, dictaminándose favorablemente la suscripción del Convenio que nos ocupa.

Resultando asimismo que en fecha 24 de abril de 2026 se ha emitido Informe de Fiscalización favorable por el Interventor Municipal, Sr. González López.

Dada cuenta de que se entiende oportuno que la supervisión del Convenio de Colaboración que nos ocupa sea llevada a cabo desde la Agencia de Desarrollo Local, tal y como desde un primer momento se planteó.

Y en virtud de todo lo anterior, esta Concejala Delegada, eleva a la Junta de Gobierno Local, la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**:

Primero.- Aprobar el Convenio de Cooperación entre este Ayuntamiento de Pájara y la “Cámara de comercio, Industria y Navegación de Fuerteventura” (Q-3500374-H), mediante el que, para la instalación de una Antena Cameral en Jandía, se articulará la subvención nominada a favor de la Cámara de Comercio por importe de 70.000 € y la autorización temporal gratuita del local señalado con el número 22, constituido por los módulos del 79 al 89, ambos inclusive, en la PLANTA SEMISÓTANO de la PRIMERA FASE del CENTRO CÍVICO-COMERCIAL denominado “JANDÍA BEACH CENTER.

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

Tercero.- Nombrar como responsable municipal respecto de la ejecución del Convenio de Colaboración al Agente de Desarrollo Local, D. Miguel Ángel Robayna Perdomo, a quien se dará traslado del Acuerdo que se adopte.

Cuarto.- Notificar el Acuerdo a la Cámara de comercio, Industria y Navegación de Fuerteventura.”

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 Cooperación entre este Ayuntamiento de Pájara y la “Cámara de comercio, Industria y Navegación de Fuerteventura” (Q-3500374-H), mediante el que, para la instalación de una Antena Cameral en Jandía, se articulará la subvención nominada a favor de la Cámara de Comercio por importe de 70.000 € y la autorización temporal gratuita del local señalado con el número 22, constituido por los módulos del 79 al 89, ambos inclusive, en la PLANTA SEMISÓTANO de la



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PRIMERA FASE del CENTRO CÍVICO-COMERCIAL denominado JANDÍA BEACH CENTER.

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

TERCERO.- Nombrar como responsable municipal respecto de la ejecución del Convenio de Colaboración al Agente de Desarrollo Local, D. Miguel Ángel Robayna Perdomo, a quien se dará traslado del Acuerdo que se adopte.

CUARTO.- Notificar el Acuerdo a la Cámara de Comercio, Industria y Navegación de Fuerteventura.

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

1.- PROYECTO MUNICIPAL "NUEVA DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES URBANIZACIÓN LA PARED". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (1/2016 I)

Se motiva la urgencia en que se trata de un asunto cuya resolución no admite demora, dada la necesidad de ejecutar prontamente las actuaciones contempladas en el mismo.

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

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:

“Doña Marta Angélica Torres de León, Asesora Jurídica del Ayuntamiento de Pájara, despachado el expediente por los servicios administrativos, se emite el siguiente

INFORME JURÍDICO



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

I.-OBJETO Y REFERENCIA.

Emisión de Informe Jurídico previo a la aprobación del Proyecto denominado “PROYECTO TÉCNICO DE NUEVA DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES URBANIZACIÓN LA PARED”.

II.-NORMATIVA DE APLICACIÓN.

- Ley 4/2017 de 13 de julio del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.*
- Planeamiento municipal de aplicación.*
- Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-administrativo de 27 de octubre de 2014, y sentencia nº175/2016, de 22 de abril del TSJC, a las que se hace referencia en la Memoria de la MMB.*
- Restante normativa legal de concordante aplicación.*

III.-ANTECEDENTES DE HECHO.

En virtud de la sentencia de 27 de octubre de 2014 del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº6 de Las Palmas, por el que se condena al Ayuntamiento a hacerse cargo de los servicios públicos de su competencia –alumbrado público, limpieza viaria, abastecimiento de agua potable, alcantarillado y pavimentación de vías públicas- en las urbanizaciones existentes en La Pared.

El proyecto presentado define las obras necesarias para la construcción de una nueva depuradora de aguas residuales que atienda a las necesidades de los dos ámbitos de suelo urbano consolidado de la Pared, tal como los define la Modificación Menor B del PGO. El proyecto está suscrito por el Ingeniero técnico de obras públicas D. Juan Manuel Soto Evora, con fecha 2 de abril de 2025.

El proyecto contempla el acondicionamiento de la parcela municipal con desmonte y muro de contención necesario para la nivelación del terreno para la facilitar la instalación de los módulos prefabricados que componen el sistema de depuración propuesto, así como otras instalaciones necesarias para el sistema. Asimismo, como actuación complementaria, exigida en la anterior autorización del Consejo Insular de Aguas (CIA), se ha previsto la ejecución de un muro de encauzamiento del tramo de barranco indicado por el CIA, de unos 200 metros de largo, con muro de hormigón ciclópeo de 1,2 m de altura y el movimiento de tierras asociado.

Con fecha 10 de diciembre de 2024 se emite, por parte del ingeniero municipal, el informe de supervisión del proyecto, en donde se informa favorablemente el proyecto pendiente de la realización del anexo eléctrico, motivado por la falta del punto de conexión a determinar por parte de la empresa suministradora de electricidad en la zona, así como que se deberá solicitar la autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura. El informe indica que teniendo en cuenta la afección del presente proyecto a los servicios a prestar a la Urbanización La Pared, se solicita que se lleve a cabo la emisión del informe de cumplimiento de los condicionantes urbanísticos y de planeamiento a los efectos de continuar con la tramitación del expediente.

Se presenta proyecto complementario de instalación eléctrica de baja tensión y protección contra incendios para la depuradora de La Pared, suscrito por el ingeniero técnico industrial D. Juan Rodríguez Hernández, que ha sido informado favorablemente por el Ingeniero municipal, con fecha 20 de junio de 2025, indicando la necesidad de llevar a cabo el correspondiente trámite de puesta en funcionamiento, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 154/2001, de 23 de julio, por el que se establece el procedimiento para la puesta en funcionamiento de industrias e instalaciones industriales.

Se incluye relación de la legislación y normativa técnica aplicable, y el cumplimiento del CTE en el proyecto industrial específico.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Se ha emitido informe de supervisión favorable por el Arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz), de 30 de marzo de 2026 en cuyas consideraciones se realizan una serie de condicionantes y que se transcriben a continuación:

“Conclusiones

1.- Según se ha indicado, el proyecto denominado “PROYECTO TÉCNICO DE NUEVA DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES URBANIZACIÓN LA PARED”, cumple con las determinaciones de la Modificación Menor B del PGO, si bien presenta las deficiencias indicadas en el apartado 2 de consideraciones que se consideran de escasa entidad y subsanables, antes de la ejecución del proyecto. Asimismo la actuación se considera compatible con la ordenación del PLOF-PORN.

Por tanto, se informa Favorablemente el proyecto, condicionando la aprobación del mismo al cumplimiento de las siguientes cuestiones, que se consideran de escasa entidad y subsanables previa o simultáneamente a la ejecución de las obras:

- Cumplimiento de los condicionantes impuestos en la Autorización del **Consejo insular de aguas de Fuerteventura**.
- Corrección de las cuestiones indicadas en el punto 2 de consideraciones.
- Una vez ejecutadas las obras, deberá disponerse de la **autorización** administrativa, señalada en la Ley 21/1992, de 16 de julio de **industria**, para la instalación de la depuradora.
- **Una vez elaborado el inventario ambiental**, donde se deberá describir adecuadamente la ubicación de los ejemplares vegetales sometidos a algún régimen de protección, se deberán solicitar las autorizaciones o informes necesarios, tanto del Cabildo Insular como de la Dirección General del Gobierno de Canarias competente en materia de biodiversidad que podrán concretar las medidas correctoras específicas y determinar los pasos a seguir. Previamente a cualquier actuación sobre las palmeras existentes deberá obtenerse la autorización de la administración competente, de acuerdo con la Orden de 24 marzo 2006 y Orden de 29 de octubre de 2007, de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación, por la que se declara la existencia de las plagas producidas por los agentes nocivos *Rhynchophorus ferrugineus* (Olivier) y *Diocalandra frumenti* (Fabricius) y se establecen las medidas fitosanitarias para su erradicación y control (BOC 222, de 6.11.2007).
- Según la información disponible, en la investigación realizada para la cesión de suelos públicos en este ámbito realizada en años anteriores, el movimiento de tierras necesario para la ejecución del eje 1 del muro de encauzamiento del barranco, afecta a terrenos de la Finca registral 2004 **propiedad** de Acciona inmobiliaria, SLU. Previamente a la ejecución de las obras deberá obtenerse autorización del propietario de los suelos para la ejecución de las obras de desmonte, según se estime jurídicamente suficiente, poniendo a disposición del Ayuntamiento los terrenos afectados por la ejecución del proyecto. Igualmente deberá obtenerse autorización del propietario de los suelos para la ejecución de las obras de acceso al campo de golf, siendo afectada la Finca registral nº 2339, debiendo solicitar información registral actualizada.

2.- La ejecución del proyecto en cuestión va a suponer la necesidad de **gestión municipal del servicio** de depuración de aguas residuales que se va a prestar, por lo que el departamento municipal correspondiente deberá realizar las gestiones pertinentes para la prestación del servicio de forma directa o indirecta, de acuerdo con la legislación vigente.

3.- La aplicación de **contribuciones especiales** es potestativa del Ayuntamiento, por tanto, queda a decisión de la corporación el iniciar el procedimiento de la aplicación de contribuciones especiales en este caso, y sólo deberán definirse pormenorizadamente los sujetos afectados, definirse los tributos e iniciarse el procedimiento de su aplicación, en el caso de que el Ayuntamiento lo considere pertinente.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

A este efecto, si la corporación lo considera adecuado, el redactor del proyecto debería determinar qué importes podrían ser aplicados a cada unidad de aprovechamiento nuevo que se materialice en los ámbitos delimitados por la MMB, en concepto de mejoras en el sistema de depuración de aguas residuales necesario para que las parcelas adquieran la condición de solar.

4.- Se deberá determinar jurídicamente el trámite que procede realizar en relación con la actividad que se va a desarrollar, en relación con la aplicación de la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de **actividades clasificadas** y espectáculos públicos.

5.- Deberá determinarse jurídicamente si es necesario realizar algún procedimiento para la liquidación y disolución de la Junta de Compensación (promotora del PERI-2 del PGO anulado), la declaración de caducidad del Proyecto de Urbanización (derivado igualmente del PERI-2 del PGO anulado) o lo que jurídicamente se considere necesario para continuar con el desarrollo de los ámbitos según se prevé en el nuevo plan (MMB)."

IV.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

PRIMERA.- Dispone el artículo 331 de la LSENPC respecto a actuaciones amparadas por otro título habilitante que:

<< 1. Estará exceptuada de licencia urbanística y comunicación previa la ejecución de proyectos y actuaciones que seguidamente se relacionan, siempre que se cumplan los requisitos del apartado 2:

a) Las actuaciones comprendidas en proyectos de urbanización, de obra pública o cualquier otro de contenido equivalente, amparadas por el acuerdo municipal que las autorice o apruebe.

(...)

2. La exoneración de licencia urbanística en los supuestos previstos en el apartado 1 anterior solo operará cuando:

a) En su tramitación haya intervenido o podido intervenir la administración municipal competente, emitiendo su parecer sobre la adecuación de dichas actuaciones a la legalidad urbanística, ya por vía de informe, ya a través de emisión de los actos administrativos autorizatorios u aprobatorios.

b) El proyecto o actuación aprobada o autorizada presente el suficiente grado de detalle para que la administración municipal haya podido pronunciarse sobre la adecuación a la legalidad urbanística de su ejecución y emplazamiento.>>

En el presente caso, se trata de la emisión de informe previo a la aprobación de Proyecto, para dotar de servicios mínimos al ámbito de la urbanización de La Pared, redactado en cumplimiento de la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº6, de 27 de octubre de 2014 (a la que se hace referencia en la vigente MMB).

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

Se ha emitido por parte del Arquitecto Municipal informe técnico favorable, de fecha 30 de marzo de 2026, condicionado a la subsanación de los defectos y que se consideran de escasa entidad antes o de forma simultánea a la ejecución del proyecto.

TERCERA.- Actualmente, se encuentra aprobada la Modificación Menor B (MMB) del PGO, modificando la ordenación del núcleo de la Pared, entra 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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

122 de 9 de octubre de 2.023, con corrección publicada en el BOP con fecha nº 1225, de fecha 16 de octubre de 2.023. Con fecha 15 de noviembre se publica el texto con la normativa en el BOP. En dicho documento se ha incluido en el ámbito de actuación esta zona denominada La Pared. La nueva ordenación altera las determinaciones de aplicación, clasificando el ámbito delimitado por la Modificación como Suelo Urbano Consolidado, conforme a las determinaciones establecidas en esta ficha y en la legislación urbanística.

Por lo tanto, habiendo realizado el análisis de la ejecución del ámbito los redactores del Plan General determinaron que el ámbito de La Pared delimitado como Suelo Urbano Consolidado reúne los parámetros del suelo urbano de conformidad con el artículo 46 de la Ley 4/2017.

En idéntica línea se exige que los servicios sean adecuados y lo que es más importante que procedan de la ejecución de un plan. Por este motivo no es posible el reconocimiento del carácter de suelo urbano a terrenos que dispongan de esos servicios por la fuerza de los hechos en contra o al margen de las previsiones de un plan. Este último hecho pone de manifiesto que la obligación de una administración de clasificar como suelo urbano los terrenos que disponen de los servicios urbanísticos enunciados en la legislación urbanística no tiene origen en la especial capacidad vinculadora de la realidad física sino en la propia legalidad.

Por lo tanto, en cuanto a determinarse jurídicamente si es necesario realizar algún procedimiento para la liquidación y disolución de la Junta de Compensación (promotora del PERI-2 del PGO anulado), la declaración de caducidad del Proyecto de Urbanización (derivado igualmente del PERI-2 del PGO anulado) o lo que jurídicamente se considere necesario para continuar con el desarrollo de los ámbitos según se prevé en el nuevo plan (MMB), es de aplicación la MMB y por tanto la Administración deber realizar las obras ordinarias que establecen en la clasificación del suelo y que además es de obligado cumplimiento por lo dispuesto en Sentencia Judicial, a mayor abundamiento, la actuación proyectada no responde a una decisión discrecional de la Administración, sino al cumplimiento de una obligación impuesta por sentencia firme" en base a las sentencias

- Sentencia JCA nº6 Las Palmas 27/10/2014 /Sentencia TSJ Canarias 175/2016.

CUARTA.- La parcela donde se instala la depuradora es de propiedad municipal, por cesión del propietario como dotaciones públicas de la urbanización.

Sobre cuándo debe exigirse el requisito de disponibilidad de los terrenos y cómo debe acreditarse tal requisito, se ha pronunciado la Junta Consultiva en su Informe 13/09, de 25 de septiembre de 2.009. La disponibilidad de los terrenos figurará como documento incorporado al replanteo del Proyecto, trámite que se verifica nuevamente en el acto de comprobación de replanteo, todo ello en un momento posterior a la aprobación del proyecto de obras.

El requisito de disponibilidad de los terrenos debe exigirse, con carácter general, desde el replanteo del proyecto que se practica tras la aprobación del proyecto y antes de la aprobación del expediente de contratación, para comprobar la realidad geométrica y disponibilidad de los terrenos necesario para la normal ejecución.

Esa disponibilidad se verifica de nuevo en el acto de comprobación del replanteo, ya en fase de ejecución del contrato, y su resultado determina el inicio o la suspensión de las obras y el cómputo del plazo de ejecución desde el día siguiente al acta, si no hay reservas.

La disponibilidad se acredita como documentación incorporada al replanteo y, en especial, mediante título de titularidad con expresión de libre disposición, y en caso de cesión por entidad pública basta aportar los acuerdos de cesión y aceptación por los órganos competentes, sin perjuicio de las especialidades de ciertas infraestructuras y de regímenes excepcionales por catástrofes.

La finalidad del requisito es garantizar que el órgano de contratación dispone efectivamente de los terrenos y delimitar la posición del contratista al inicio de la ejecución. La disponibilidad se acredita, en general, mediante documento de titularidad con expresión de libre



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

disposición, y en entidades locales se conecta con exigencias patrimoniales como la inscripción registral y la incorporación al inventario. En cesión por entidades públicas, la acreditación se cumple con los acuerdos de cesión y aceptación. Si la Administración no pone a disposición del contratista los terrenos necesarios, puede producirse un incumplimiento que conduzcan a la suspensión de las obras con abono de daños y perjuicios y, en su caso, a la resolución contractual.

QUINTA.- En lo referido en el informe técnico relativo a la aplicación de contribuciones especiales, tal y como se argumenta en el informe técnico es una potestad del Ayuntamiento, por lo que nada hay que decir al respecto ni en el informe técnico, ni en el presente informe al ser un recurso potestativo de la Administración y que en la aprobación de este proyecto no cabe referir.

SEXTA.- En cuanto el trámite que procede realizar en relación con la actividad que se va a desarrollar, en relación con la aplicación de la Ley 7/2011, de 5 de abril, regulado por el DECRETO 86/2013, DE 1 E Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, cabe concluir que en el caso específico, Si la depuradora, por sus dimensiones, está sujeta a una Autorización Ambiental Integrada, la licencia de instalación de actividad clasificada se entiende implícita en dicha resolución ambiental. En este caso, la competencia municipal se sustituye por la emisión de un informe previo y preceptivo sobre la adecuación a las ordenanzas y al planeamiento.

SEPTIMA.- La competencia para la aprobación del proyecto corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde dictada en la Resolución nº3.238/2023, de 19 de junio, conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

V.-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Primero.- Aprobar el “PROYECTO TÉCNICO DE NUEVA DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES URBANIZACIÓN LA PARED”, dado que cumple con las determinaciones de la Modificación Menor B del PGO, y con los condicionantes que se contemplan en el informe técnico y que se pueden subsanar antes de forma simultánea a la ejecución del Proyecto y de las que se ha hecho mención en el presente informe

Segundo.- Acreditación de la disponibilidad de los terrenos.

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

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

Advertido un error técnico en la propuesta transcrita, ya que en lo que se refiere a la disponibilidad de los terrenos del proyecto se acreditará con el replanteo del proyecto, no con su aprobación, de acuerdo con la normativa vigente en materia de contratación pública.

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

PRIMERO.- Aprobar el “PROYECTO TÉCNICO DE NUEVA DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES URBANIZACIÓN LA PARED”, dado que cumple con las determinaciones



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

de la Modificación Menor B del PGO, y con los condicionantes que se contemplan en el informe técnico y que se pueden subsanar antes de forma simultánea a la ejecución del Proyecto y de las que se ha hecho mención en el presente informe

SEGUNDO.- La acreditación de la disponibilidad de los terrenos se efectuará con el replanteo del proyecto en los términos establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público.

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

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

1.Firmante: JUAN JUNCAL
Puesto: SECRETARIO
Fecha Firma: 20/05/2026 07:32:39

2.Firmante: ALEJANDRO JESÚS JORGE MORENO
Puesto: ALCALDE-PRESIDENTE
Fecha Firma: 20/05/2026 07:58:06

3.Firmante: ALEJANDRO JESÚS JORGE MORENO
Puesto: ALCALDE-PRESIDENTE
Fecha Firma: 20/05/2026 07:58:15