



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 27 DE JULIO DE 2026

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Alejandro Jesús Jorge Moreno

CONCEJALES

Alexis Alonso Rodríguez

Kathaisa Rodríguez Pérez

Raimundo Dacosta Calviño

José Manuel Díaz Rodríguez

Lucía Darriba Folgueira

CONCEJALES AUSENTES

Raquel Acosta Santana, excusada por motivos de representación

SECRETARIO

Juan Manuel Juncal Garrido

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las ocho horas y treinta minutos del día veintisiete de julio 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 habian sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 3230/2026, de 23 de julio.

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

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

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 13 de julio 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 DE EDIFICACIÓN COMERCIAL AISLADA EN LA LAJITA, PROMOVIDO POR DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (24/2024 LUM)

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

“La Técnica de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, en virtud de la petición cursada por el Servicio de Urbanismo, se emite el siguiente

INFORME

I.- ANTECEDENTES.

Que con fecha 4 de noviembre de 2024 (19723/2024) se solicita por JANDIA LUDICA S.L. actuando en representación de DINOSOL SUPERMERCADOS SL, **Licencia Municipal para un proyecto básico de edificación comercial aislada**, si bien se aporta una autorización para actuar en nombre y representación de AJA INVERSIONES S.L. la cual si cuenta con título suficiente sobre la parcela objeto de licencia.

Dado que la autorización aportada por **JANDIA LUDICA S.L.** es otorgada por la entidad mercantil **AJA INVERSIONES S.L.** (titular de la parcela según escritura aportada), y que no consta ni autorización ni título o derecho suficiente de **DINOSOL SUPERMERCADOS S.L.** para ejercer las actuaciones proyectadas debe requerirse al solicitante que aclare este extremo.

Se ha emitido el 8 de abril de 2025, informe técnico municipal (Arquitecto Sr. Fernández Muñoz) en el que se informa DESFAVORABLE por concurrir defectos e incumplimientos insubsanables, y, asimismo el informe jurídico fue emitido en sentido desfavorable por motivos insubsanables proponiéndose la denegación de la licencia con trámite de audiencia.

No obstante, mediante Decreto nº2619/2025 de 21 de mayo se otorgó por el Concejal Delegado del área de urbanismo trámite de audiencia.

La interesada el 08 de agosto de 2025 solicitó la concesión de licencia condicionada a la obtención de la licencia comercial, si bien el informe técnico emitido el 7 de noviembre de 2025 es desfavorable por incumplimientos insubsanables.

II.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

-El planeamiento municipal aplicable y vigente al presente supuesto es la Modificación Menor B del PGO (en adelante MMB) (BOC 16 de octubre de 2023, y BOP Las Palmas nº122 de 9 de octubre de 2023, con corrección publicada en el BOP nº125 de 16 de octubre de 2023, y normas urbanísticas publicadas en el BOP nº138 15 de noviembre 2023).

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

-Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.

III.-CONSIDERACIONES JURIDICAS.

Primera.- Planeamiento municipal aplicable.

La Modificación Menor B se encuentra vigente y es aplicable, por lo que resulta de aplicación y como indica la ficha de ordenación del ámbito de la Lajita 2000 el suelo se clasifica como suelo urbano no consolidado, siendo transitoria esta categorización hasta que se finalice la urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en la ficha y en la legislación urbanística.

En la Ficha de Ordenación de La Lajita 2000 se determina:

<<(...)

- Los parámetros y condiciones singulares de la edificación reflejadas como de ordenación específica en los planos de ordenación pormenorizada serán los establecidos en la ficha anexa.*
- El resto de los parámetros no establecidos en la ficha anexa, serán los regulados en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.*
- Se ha modificado el sistema de ejecución privada de Compensación por el sistema público de Cooperación.*
- Se deberá redactar un nuevo Proyecto de Reparcelación respetando la distribución de aprovechamientos contemplados en el Proyecto de Compensación de fecha 29 de agosto de 2000 y corrigiendo las determinaciones del mismo que eran contrarias a las determinaciones del Plan Parcial.*
- El Proyecto de Urbanización se deberá modificar para adaptarlo a la nueva ordenación alterada por esta modificación del Plan General.>>*

Y si bien, se ha iniciado el sistema de cooperación mediante acuerdo de la JGL, de 15 de enero de 2024, se encuentra en tramitación tanto el proyecto reparcelatorio como el proyecto de urbanización del ámbito de "La Lajita 2000" sin que se hayan aprobado definitivamente a fecha de emisión de este informe.

A tal efecto y conforme determina el artículo 52 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, para poder edificar en suelo urbano no consolidado es necesaria la simultánea ejecución de la urbanización y edificación disponiendo a tal efecto que:

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

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

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

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

En virtud de lo expuesto, no cabe la concesión de licencia de edificación al no ajustarse a los requisitos del artículo 52 de la Ley 4/2017, toda vez que no está aprobado el proyecto de reparcelación ni de urbanización.

Segunda.- En el procedimiento de concesión de la licencia se han emitido informes técnicos desfavorables por el arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz) de 8 de abril de 2025 y de 7 de noviembre de 2025 por incumplimientos insubsanables, concluyendo en el último informe en el sentido que a continuación se expone:

“Conclusiones:

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

a) En aplicación del art. 41 del Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial, la actividad está sujeta a la obtención de licencia comercial específica. Por lo que previamente a la concesión de licencia de obra debe ser obtenida la licencia comercial específica.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

En aplicación del Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial, la concesión de la licencia urbanística así como, en su caso, la de actividades clasificadas, se mantendrán en suspenso una vez tramitadas, hasta tanto recaiga resolución, favorable o no, sobre la licencia comercial para el desarrollo de la actividad objeto del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias.>>

Tercero.- Respecto a la legislación sectorial, esto es, por un lado el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial, advertir que conforme al artículo 48.5 de la misma se dispone que:

<<5. No podrá ser otorgada ninguna licencia municipal mientras no haya sido concedida la licencia comercial para el desarrollo de la actividad objeto de la presente Ley. En cumplimiento de dicha premisa, en el supuesto de que el promotor haya optado porque ambas solicitudes sean tramitadas de forma simultánea, de conformidad con el procedimiento contenido en el artículo 46, la concesión de la licencia urbanística así como, en su caso, la de actividades clasificadas, se mantendrán en suspenso una vez tramitadas, hasta tanto recaiga resolución, favorable o no, sobre la licencia comercial para el desarrollo de la actividad objeto de la presente Ley. En este sentido, las resoluciones denegatorias de licencias comerciales impedirán el otorgamiento de las licencias municipales que sean exigibles y deban emitir los ayuntamientos.>>

Y, respecto a la actividad clasificada conforme al artículo 335.4 de la Ley 4/2017, para la concesión de la licencia de obras no será necesaria la previa obtención del título habilitante para la instalación de la actividad clasificada que pretenda implantarse quedando exonerada la administración concedente de toda responsabilidad derivada de la ulterior denegación de la licencia de instalación de actividad clasificada.

Cuarto.- 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.

IV.-CONCLUSIÓN

Visto cuanto antecede, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la concesión de la presente licencia urbanística al advertirse las deficiencias e incumplimientos esenciales de carácter no subsanable indicadas por el arquitecto municipal, y no contar con licencia comercial, ni proyecto reparcelatorio ni de urbanización que exige el artículo 52 de la Ley 4/2017.

Por cuanto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 341.1 d) 342.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos 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, se formula la siguiente

V.-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Denegar la concesión de licencia a proyecto básico de edificación comercial aislada toda vez que adolece de deficiencias e incumplimientos insubsanables, carece de licencia



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

comercial, y, el ámbito carece de proyecto reparcelatorio y de urbanización que legitimen la ejecución conforme al artículo 52 de la Ley 4/2017.

SEGUNDO.- Notificar a la interesada con indicación de los recursos procedentes.

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

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

PRIMERO.- Denegar la concesión de licencia a proyecto básico de edificación comercial aislada toda vez que adolece de deficiencias e incumplimientos insubsanables, carece de licencia comercial, y, el ámbito carece de proyecto reparcelatorio y de urbanización que legitimen la ejecución conforme al artículo 52 de la Ley 4/2017.

SEGUNDO.- Notificar a la interesada con indicación de los recursos procedentes.

4.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

No se formularon.

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

5.1.- PROYECTO DE RENOVACIÓN INTEGRAL DEL PARQUE DE LA LAJITA, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (14/2026 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 RENOVACIÓN INTEGRAL DEL PARQUE DE LA LAJITA”

REFERENCIA: GESTDOC 14/2026 I



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERA.- La presente solicitud tiene por objeto la emisión de informe de supervisión sobre el Proyecto denominado “RENOVACION INTEGRAL DEL PARQUE DE LA LAJITA”, Plaza de la Iglesia de la Lajita, en el Término Municipal del Pájara, consta informe favorable del Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea) de fecha 9 de julio de 2.026.

SEGUNDA.- Con fecha de 9 de julio de 2.026 el técnico Municipal (Sr. García Alcolea), emite informe en el que se concreta lo siguiente:

“...Conclusión.

1.- En consecuencia con lo expresado anteriormente, procede informar favorablemente el documento redactado respecto al cumplimiento del PGO vigente.

2.- Respecto al cumplimiento de la RD 3/2011 de Contratos del Sector Público, se informa favorablemente el proyecto presentado, a los efectos de su supervisión municipal. El proyecto contiene documentación suficiente para la descripción de la obra completa, memoria con justificación de la normativa técnica de aplicación, Plan de Obras, EGRCD y Plan de Control, Pliego de prescripciones técnicas, Planos de definición constructiva, presupuesto detallado con precios unitarios y descompuestos, y Estudio de Seguridad y Salud.

3.- Por todo ello se informa favorablemente el proyecto de “de Renovación integral del parque de La Lajita”.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Visto que según se desprende del informe técnico la supervisión de “PROYECTO DE RENOVACIÓN INTEGRAL DEL PARQUE DE LA LAJITA”, informe del Arquitecto Municipal (SR. García Alcolea) de fecha 9 de julio de 2.026.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 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 RENOVACIÓN INTEGRAL DEL PARQUE DE LA LAJITA”, supervisado por el Arquitecto Municipal (SR. García Alcolea) de fecha 9 de julio de 2.026”.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- Aprobar el proyecto de ejecución, denominado “PROYECTO DE RENOVACIÓN INTEGRAL DEL PARQUE DE LA LAJITA”, promovido por el Ayuntamiento de Pájara, todo ello conforme a lo especificado en los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente.

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

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

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

PRIMERO.- Aprobar el proyecto de ejecución, denominado “PROYECTO DE RENOVACIÓN INTEGRAL DEL PARQUE DE LA LAJITA”, promovido por el Ayuntamiento de Pájara, todo ello conforme a lo especificado en los informes técnico y jurídico obrantes en el expediente.

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

6.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

No se formularon.

7.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.

No se formularon.

TERCERO.- ACUERDOS DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTES.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

B) PARTE DECLARATIVA

C) PARTE DE CONTROL Y FISCALIZACIÓN

CUARTO.- ASUNTOS DE LA ALCALDÍA.

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

D) RUEGOS Y PREGUNTAS

E) ASUNTOS DE URGENCIA

No se formularon.

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