



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 14 DE AGOSTO DE 2026

ASISTENTES:

ALCALDE-PRESIDENTE

Don Alejandro Jesús Jorge Moreno.

CONCEJALES

Don Alexis Alonso Rodríguez.

Doña Kathaisa Rodríguez Pérez.

Doña Raquel Acosta Santana.

Don José Manuel Díaz Rodríguez.

Doña Lucía Darriba Folgueira.

CONCEJALES AUSENTES

D. Raimundo Dacosta Calviño, excusado por motivos personales.

SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL

Doña Rosa del Barrio Osa.

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas y quince minutos del día catorce de agosto del año dos mil veintiséis, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde-Presidente, D. Alejandro Jesús Jorge Moreno, con la asistencia de los señores Concejales que en el encabezamiento se expresan, al objeto de celebrar sesión extraordinaria en primera convocatoria para la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 3419/2026, de 6 de agosto.

Actúa de Secretaria, la funcionaria municipal Dña. Rosa del Barrio Osa, que da fe del acto, todo ello en virtud de la habilitación de asunción de forma accidental del ejercicio de las funciones reservadas a la Secretaría General, en ausencia de su titular, resuelta por Decreto de la Alcaldía nº 3284/2026, de 29 de julio.

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.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE CALLE MONTAÑETA Y CALLE GERANIOS DE PÁJARA, QUE DESCRIBE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE SON NECESARIAS EJECUTAR PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIA AL “PROYECTO BÁSICO DE 48 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN BLOQUE”. ACUERDOS QUE PROCEDAN.-

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, identificado con la referencia administrativa 3/2025 U, de la documentación

integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico que se transcribe a continuación:

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

INFORME

REFERENCIA: 10/2025-L.U.M. y 3/2025 U.

SOLICITANTE: Fuerte Hastag S.L.

ASUNTO: Solicitud de licencia urbanística para Proyecto de urbanización de Calle Montañeta y c/Geranos, de Pájara, que describe las obras de urbanización que son necesarias ejecutar para la concesión de licencia al “PROYECTO BÁSICO DE 48 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN BLOQUE”.

SITUACIÓN: C/ MONTAÑETA esquina con C/GERANIOS. T.M. Pájara, parcela catastral nº 7661022ES8376S0001ST y parcelas catastrales 7661021ES8376S0001ET, 7560006ES8376S0001JT, 7560008ES8376S0001ST y 7560011ES8376S0001ST. T.M. Pájara.

NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado Residencial según MMB del PGOU-89.

NORMATIVA MUNICIPAL DE APLICACIÓN: Viario público.

NORMATIVA APLICABLE:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias.
- Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre.
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1989 y definitivamente por silencio Administrativo positivo, actualmente en vigor que ha sido modificado por la aprobación definitiva de la Modificación Menor B y publicada en el Boletín Oficial de Canarias con fecha 16 de octubre de 2023 y en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas nº 122 de 9 de octubre de 2023, con corrección publicada en el BOP con fecha N° 125, de fecha 16 de octubre de 2023. Con fecha 15 de noviembre se publica el texto de la normativa en el BOP.
- Demás Normativa de aplicación.

ANTECEDENTES:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PRIMERO.- A instancia de la representación de la entidad mercantil “Fuerte Hastag S.L.” se presenta solicitud que tiene por objeto la emisión de informe sobre el Proyecto denominado “Proyecto de urbanización de Calle Montañeta y C/Geranio – Pájara”, redactado por el Arquitecto D. José Luis García Martín, suscrito con fecha 30 de abril de 2026, con anejo de instalaciones suscrito por Ingeniero de **Telecomunicaciones D. José Luis Camino Carmona, y la Ingeniera Industrial Dña. Laura Díaz de León, de fecha 10 de marzo de 2026.**

SEGUNDO.- Con fecha 20 de febrero de 2026 se emite informe técnico donde se informa favorablemente el proyecto de urbanización anteriormente presentado, condicionado a la corrección de una serie de cuestiones.

TERCERO.- Obra en el expediente informe técnico FAVORABLE-CONDICIONADO emitido por el arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz) con fecha 10 de julio de 2026.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERO.- Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuyo objeto consiste en posibilitar la ejecución material de las determinaciones de los planes, en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.

SEGUNDO.- Los proyectos de urbanización:

a) No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establezcan los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, las normas e instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

b) Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

c) No podrán modificar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, salvo que se desarrolle técnicamente las adaptaciones de la ordenación pormenorizada contenida en un convenio urbanístico que tenga efecto de modificar instrumento de ordenación en el supuesto contemplado en el artículo 290 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

TERCERO.- Los Proyectos podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada, de acuerdo con alguna de las siguientes formas:

a) Como documento del procedimiento a seguir para el establecimiento y adjudicación de un sistema privado de ejecución.

b) Siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras en el resto de casos.

La documentación de los proyectos estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras, estudio o estudio básico de seguridad y salud y estudio de gestión de residuos.

Los proyectos de urbanización se complementarán con la Memoria Justificativa de Desviaciones que se redacte con ocasión del procedimiento de recepción de las obras de urbanización de una actuación a que se refiere el artículo 149 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre.

CUARTO.- Dentro de las obras de urbanización se contemplarán las de pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, itinerarios de ciclistas y espacios libres; redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales; red de distribución de energía eléctrica y de telecomunicaciones; red de alumbrado público; red de jardinería de espacios públicos, así como todas aquellas obras de urbanización contempladas en los planes y programas que se ejecuten. Asimismo, el proyecto deberá diseñar el mobiliario urbano y la señalética mínima estimada procurando siempre que la ejecución de la urbanización se realice con materiales y soluciones constructivas de sencilla reposición, fácil ejecución y mantenimiento sostenible a lo largo de su vida útil.

QUINTO.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.d) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, la aprobación de los Proyectos de Urbanización incluirá los plazos máximos para el inicio y ejecución de todas las obras y actuaciones contenidas en los mismos.

SEXTO.- El procedimiento a seguir es el siguiente:

PREVIA.- Este expediente se ha redactado considerando que el proyecto de urbanización *no queda sometido a EIA* debido a que por el técnico municipal en su informe de 10 de julio se expresa literalmente lo siguiente:

"4.- Se considera que se actúa, muy alejado de zonas protegidas y de la Red Natura 2000, siendo todo el suelo afectado urbano consolidado, y por tanto en situación básica de Urbanizado conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. El Proyecto de Urbanización presentado no es una actuación de nueva urbanización, sino una complementación de obras de urbanización de una zona previamente urbanizada, que debe ser reformada y terminada conforme a las previsiones del planeamiento en vigor en el momento actual (MMB de 2023), que ha sido evaluado ambientalmente previamente, conforme a la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental. Por tanto, no se considera que el proyecto entre dentro del concepto definido en el Anexo II, grupo 7,b) de la Ley 21/2013; "b) Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos", pues la urbanización a desarrollar no puede asimilarse a una nueva urbanización completa propiamente dicha, ni a centros comerciales y aparcamientos a los que puede referirse la Ley, aplicando los criterios de proporcionalidad, al observar el resto de obras incluidas en el Anexo II. Por tanto, no se considera necesario realizar trámite de evaluación ambiental previo a la aprobación del proyecto"

A. Presentada iniciativa privada de tramitación y aprobación del proyecto de urbanización y admitida a trámite por el Ayuntamiento, los Servicios Técnicos Municipales informarán sobre el proyecto presentado.

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

C. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.3 de la Ley 4/20217, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico, que serán emitidos de forma sucesiva y por dicho orden, en los términos siguientes:

a) El **informe técnico** deberá emitirse por los servicios propios de la Administración urbanística actuante y pronunciarse sobre los siguientes extremos, en cuanto resulten aplicables a la actuación sometida a licencia:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

1. Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística, definida en el artículo 324.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
2. Adecuación de la titulación académica y profesional de la persona redactora del proyecto.
3. Adecuación del contenido formal o documental del proyecto a las exigencias de la normativa básica estatal, incluido el visado colegial.
4. Adecuación del proyecto o actuación a los requisitos técnicos contenidos en la normativa sectorial aplicable que expresamente exija que su verificación deba realizarse a través de la licencia urbanística.
5. Adecuación del contenido material del proyecto a la normativa sobre accesibilidad y habitabilidad.

b) El **informe jurídico**, que en todo caso será emitido por los servicios propios de la Administración urbanística actuante, se pronunciará sobre los siguientes extremos:

1. Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística, definida en el artículo 324.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias., para lo cual podrá remitirse, en su caso, a los informes que sobre tales extremos ya obren en el expediente.
2. Tramitación del procedimiento debido y concurrencia en el mismo de los informes técnicos previstos en el apartado a) del artículo 342.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
3. Los títulos habilitantes previos y preceptivos para el otorgamiento de la licencia solicitada.

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

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

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

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

F. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al Alcalde, órgano competente para resolver de conformidad con el artículo 55.4 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de

Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, en relación con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

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

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

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

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

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

H. El comienzo de las actuaciones objeto de licencia, una vez obtenida esta de forma expresa o por silencio, y verificado, en su caso, el cumplimiento de sus condiciones requerirá, en todo caso, de notificación al ayuntamiento con al menos diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio. Esta notificación irá acompañada del proyecto de ejecución cuando la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico, no siendo exigible ningún otro título habilitante para iniciar las obras.

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

SÉPTIMO.- Obra en el expediente informe técnico FAVORABLE-CONDICIONADO emitido por el arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz) con fecha 10 de julio de 2026 del que textualmente se extrae lo siguiente:

“Consideraciones

1.- De la lectura del informe jurídico que obra en el expediente puede interpretarse que se considera como vigente la Modificación Menor B, que es el instrumento urbanístico de aplicación a la hora de la concesión de la licencia solicitada.

2.- Se presenta Proyecto de Urbanización de los viales a los que da frente la parcela que se pretende edificar (parcela catastral 7661022ES8376S0001ST), donde se describen las obras necesarias sobre los viales públicos definidos en la MMB, para que la parcela urbanística adquiera la condición de solar.

El proyecto define las alineaciones de la parcela y los viales conforme a la MMB. Se afecta principalmente a calles públicas en servicio (Calle Geranios y Calle Montañeta) y a terrenos calificados de viario público que actualmente pertenecen a la parcela catastral 7661022ES8376S0001ST, prácticamente coincidentes con el planeamiento anterior, y que fueron



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

considerados de cesión obligatoria al Ayuntamiento, en la licencia de edificación concedida en 2007.

Se ejecuta la parte de la calle Tenteniguada que en la actualidad no cuenta con acondicionamiento y se completa la urbanización del resto de viales conforme a la MMB. Para la Ejecución de dicha vía es necesario ocupar una porción de la parcela catastral 7661021ES8376S0001ET y demoler y reconstruir el muro de cerramiento de ésta parcela en la alineación marcada por la MMB. Dicha parcela se encuentra edificada desde hace años, por lo que dispone de aprovechamiento patrimonializado. Por tanto, para la obtención de suelo el Ayuntamiento debería realizar un procedimiento de expropiación, aunque ésta expropiación no está prevista en el Programa de actuaciones de la MMB.

Aunque no se menciona en el proyecto, para la ejecución de la calle Los Geranios conforme indica la MMB, también es necesaria la ocupación de porciones de suelo de las parcelas catastrales 7560006ES8376S0001JT, 7560008ES8376S0001ST y 7560011ES8376S0001ST, que deberían definirse, para solicitar al propietario su cesión o realizar los procedimientos de obtención que jurídicamente se estimen oportunos con la actualización de los linderos de las fincas para definir la alineación al espacio público que establece la MMB. En este caso las parcelas no se encuentran edificadas y podría aplicarse la exigencia de cesión establecida en el art. 56.b de la Ley del Suelo y Espacios Protegidos de Canarias, al igual que se le aplica a la parcela objeto de edificación.

Por tanto, deberá realizarse el trámite que jurídicamente se estime adecuado para la obtención por parte del Ayuntamiento de los suelos indicados, y analizarse jurídicamente la posibilidad de conceder la licencia solicitada al proyecto de urbanización, condicionada a la formalización de las cesiones u obtención por parte del Ayuntamiento, de los suelos afectados por las obras de urbanización planteadas. La cesión de suelos públicos pertenecientes a la parcela catastral 7661022ES8376S0001ST, se encuentra solicitada y pendiente de resolución por parte del Ayuntamiento, con informes favorables.

2.- La MMB no define con precisión el acondicionamiento o características concretas de la sección de los espacios públicos que se pretenden acondicionar, presentando en la actualidad un estado inacabado. En líneas generales se considera posible y adecuada la propuesta de proyecto de urbanización, si bien se proponen en el presente informe diversas modificaciones menores para mejorar la propuesta y adaptarla al cumplimiento de las determinaciones establecidas en la MMB, así como a los criterios de calidad que determina el Ayuntamiento.

El proyecto se encuentra completo en cuanto a contenido y justificación de cumplimiento de normativas, salvo las siguientes cuestiones menores que deberán tenerse en consideración a la hora de ejecución de las obras, considerándose posible la concesión de licencia condicionada a la aportación de anexo al proyecto donde se aclaren y ajusten las cuestiones que se indican, previamente al inicio de las obras:

- a) El proyecto justifica el cumplimiento de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Durante la ejecución de las obras se deberá ponerse especial cuidado en la ejecución de los **detalles de accesibilidad**, especialmente en los pasos de peatones, la colocación de báculos de iluminación o cualquier otro elemento que no puede invadir el IPA de 1,80 m de anchura, debiendo disponer de una plaza de aparcamiento de PMR en la vía pública con las dimensiones adecuadas.*
- b) Debe prestarse atención al encuentro de los **bordes** del vial propuesto con la alineación de las parcelas, pues podrían precisar de elementos de contención de tierras, para garantizar la estabilidad de la acera, dentro del espacio público.*

- c) La red de aguas **pluviales** debe disponer de **imbornales y pozos de registro** suficientes en el **viario público**, previendo una **canalización** en el nuevo tramo de la calle **Tenteniguada**. Las canalizaciones de pluviales de la parcela no forman parte de la urbanización del espacio público, por lo que no se deberían ejecutar con el proyecto de urbanización, que sólo debe incluir la red pública y las acometidas según se plantean en el proyecto de edificación.
- d) En el tramo acondicionado de la subida a la **calle La Montañeta** deberían disponerse al menos las **canalizaciones** de reserva necesarias para poder continuar las redes de abastecimiento de agua sin tener que romper la pavimentación que se va a ejecutar.
- e) El Ayuntamiento dispone de un proyecto de **alumbrado** de la zona, que incluye la calle Geranios y el inicio de la calle La Montañeta, por lo que la actuación deberá coordinarse con dicho proyecto, disponiendo en su caso de las canalizaciones y bases de báculo, en caso de ejecutar las obras antes del proyecto municipal, del que se ha facilitado información, para que se ajuste el proyecto de urbanización al tipo de materiales y luminarias que se pretenden instalar, debiendo realizar una extensión de red con las farolas necesarias para la nueva calle Tenteniguada y Montañeta, que no está prevista en el proyecto municipal.
- f) Deben tenerse en cuenta los **servicios afectados** y el soterramiento de las redes aéreas existentes en la zona de actuación, conforme a las especificaciones de las compañías suministradoras.
- g) El proyecto deberá contemplar la **retirada y reconstrucción del muro** de cerramiento de la parcela catastral 7661021ES8376S0001ET.
- h) La **red de riego** debe definirse dentro del espacio público no dentro de la parcela privada.
- i) Durante la ejecución de las obras debe cumplirse con las condiciones que indica la ficha del ámbito, tal como se plantea en el condicionado del informe de la licencia de obras:
- Se deberá prestar especial atención a la eventual presencia de **murciélagos** de borde claro en aquellos ámbitos sometidos al desarrollo de instrumento de ejecución, especialmente en la época de cría desde finales de marzo (comienzo de congregación en los refugios) hasta junio o julio (época de parto). En caso de hallazgo de los mismos, se deberá solicitar informe a técnico competente a fin de concretar las medidas correctoras específicas a acometer.
 - En aquellos casos en que se vean afectados **muros o construcciones de piedra**, se recomienda la extracción de la piedra natural para su posterior reutilización en la propia obra o en otras actuaciones con el fin de mantener o aumentar los espacios susceptibles de ser utilizados como **refugio** por los **reptiles**.
 - En las parcelas con capacidad agrícola afectadas por instrumentos de ejecución, se procederá a la extracción de **capa edáfica fértil**, aportando la misma a otras parcelas potencialmente cultivables o siendo reutilizadas en su caso en el propio espacio libre parcela o bien en áreas ajardinadas próximas.
- j) En caso de encontrarse algún **elemento vegetal** aislado contemplado en el Real Decreto 139/2011, se procederá a su trasplante en los espacios libres y zonas verdes.
- k) En caso de quedar **desniveles** con las parcelas colindantes al viario público mayores de 50 cm deberá colocarse una protección adecuada.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- l) La colocación de **arbolado** en el interior de la parcela se realizará en los casos posibles en los bordes de la parcela con el viario público, controlando que las ramas no invadan el recorrido IPA ni afecten al tránsito de personas o vehículos.
- m) La nueva edificación dispone de contenedores de residuos **y deberá disponer de un espacio para contenedores específicos en el frente de la vía principal**, según se indicará en el condicionado de la licencia de edificación.
- n) La **velocidad** en las vías afectadas será de **20Km/h**.
- o) No se diseñan fondos de saco, aunque temporalmente, al no disponer de continuidad la calle **Tenteniguada**, el tramo que se ejecuta de esa vía deberá funcionar temporalmente como tal, a no ser que el Ayuntamiento acometa la extensión de dicha vía hasta la intersección con la Calle Chica.
- p) Se deberá tener especial cuidado en su ejecución para que no se **solapen** canalizaciones y arquetas de las distintas canalizaciones se servicios.
- q) Al actuarse sobre vías públicas existentes en uso, se deberá coordinar con la **Policía Local**, un **plan de señalización y seguridad vial**, para garantizar el acceso permanente y seguro a las edificaciones afectadas durante las obras, especialmente en la zona de la Montañeta, y a las que sirve la calle Geranios.
- r) Algunas de las unidades de obra presentan **precios** excesivamente bajos respecto a los que el Ayuntamiento maneja para la ejecución de obras de urbanización, por lo que se deberá revisar el presupuesto. No obstante, al no tratarse de obra ejecutada ni financiada por administración pública, este hecho no se considera impedimento para la concesión de licencia.

3.- El proyecto de urbanización aportado describe obras públicas ordinarias, en suelo urbano consolidado, necesarias para que la parcela donde se ubica la licencia solicitada con expediente municipal 10/2025-LUM, "PROYECTO BÁSICO DE 48 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN BLOQUE", adquiera la condición de solar, siendo el mismo promotor, por lo que se considera que debe ser autorizado simultáneamente a la concesión de licencia de obra, según lo establecido en el art. 55.4.b, del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias. El documento aportado se ajusta al contenido exigido en dicho artículo del Reglamento, siempre que se realicen los ajustes en la ejecución de la obra y se cumplan las condiciones que se han indicado en el presente informe.

El promotor deberá prestar garantía o aval por el importe previsto de las obras de urbanización, conforme exige el art. 57 de la Ley 4/2017.

4.- Se considera que se actúa, muy alejado de zonas protegidas y de la Red Natura 2000, siendo todo el suelo afectado urbano consolidado, y por tanto en situación básica de Urbanizado conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. El Proyecto de Urbanización presentado no es una actuación de nueva urbanización, sino una complementación de obras de urbanización de una zona previamente urbanizada, que debe ser reformada y terminada conforme a las previsiones del planeamiento en vigor en el momento actual (MMB de 2023), que ha sido evaluado ambientalmente previamente, conforme a la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental. Por tanto, no se considera que el proyecto entre dentro del concepto definido en el Anexo II, grupo 7,b) de la Ley 21/2013; "b) Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos", pues la urbanización a desarrollar no puede asimilarse a una nueva urbanización completa propiamente dicha, ni a centros comerciales y aparcamientos a los que puede referirse la Ley, aplicando los criterios de proporcionalidad, al observar el resto de obras

incluidas en el Anexo II. Por tanto, no se considera necesario realizar trámite de evaluación ambiental previo a la aprobación del proyecto.

5.- Las obras de instalación y mejora de la red de abastecimiento de agua y saneamiento planteadas se consideran extensiones de escasa entidad de la red existente, por lo que no se considera necesario un informe del consejo insular de aguas, debiendo disponer del informe de las compañías suministradoras de servicios; CAAF y Canaragua, respecto a la solución de acometida propuesta a las redes en funcionamiento en la zona. Será necesario presentar **informe sanitario** de inspección y valoración de las instalaciones de abastecimiento de agua, una vez ejecutadas, emitido por la Consejería de salud, en cumplimiento del **decreto 140/2003**.

Se considera conveniente, previamente a al inicio de las obras, que se emitan informes por parte de los **técnicos responsables del servicio municipal** de abastecimiento de **agua y depuración** del Ayuntamiento, así como del **alumbrado público**.

Han sido solicitados por el Ayuntamiento mediante oficios de 27 de enero de 2026, los **informes de la empresa concesionaria** del servicio de abastecimiento de **agua** y de la empresa concesionaria del servicio de **alcantarillado** y depuración, respecto a la solución de acometidas propuestas a las redes en servicio en la zona. **La aprobación del proyecto deberá condicionarse al cumplimiento de las condiciones que se indiquen en dichos informes.**

Se aporta un documento denominado Punto de enganche2026175CAAF, que no dispone de certificado digital ni firma, donde se indica un punto de conexión para la parcela a lo que parecen las redes del CAAF existentes, pero no hace referencia a las redes diseñadas en el proyecto de urbanización. Debe solicitarse al CAAF que se pronuncie sobre la ejecución de las canalizaciones de abastecimiento diseñadas y la posibilidad de abastecer un **hidrante** en la urbanización, pues en caso negativo la edificación deberá disponer de los sistemas necesarios para dar servicio al mismo, realizando los ajustes necesarios en el proyecto de ejecución.

6.- Respecto a las nuevas redes de media y baja tensión, y nuevo centro de transformación, definidas en el proyecto de urbanización, se ha aportado documentación de la compañía suministradora ENDESA donde indican el punto de conexión de la red de Media tensión definiendo obras descritas en el proyecto técnico presentado.

Las canalizaciones discurren por suelos calificados como viario público, y deberán ejecutarse de forma enterrada, debiendo poner especial cuidado en no afectar a otras canalizaciones, y reponer los acabados de los pavimentos que deban ser afectados por las obras.

Parece que las redes de MT y el CT formarán parte de las redes a ceder a la compañía distribuidora, por lo que deben contar con la **autorización administrativa a la que se refiere el Art 53 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico**, que deberá acreditarse antes de la puesta en funcionamiento de las instalaciones.

El Centro de transformación se propone ubicarlo dentro de la parcela privada, en la zona ajardinada privada libre de edificación.

El Art. 8.4.1 de las normas de la MMB incluye dentro de los usos de infraestructuras de energía eléctrica, las instalaciones destinadas a la producción, conversión, **transformación**, acumulación, transmisión, **distribución** o utilización de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

La parcela donde se pretende realizar el CT es de uso de Vivienda colectiva. La Normativa de la MMB establece como usos prohibidos en vivienda colectiva, los usos primarios, turísticos e industriales. Así mismo, quedan prohibidos los restantes usos residenciales, terciarios, comunitarios y recreativos no acordes a las determinaciones del apartado anterior y las infraestructuras no adecuadas al uso residencial del ámbito. En el presente caso, la compañía



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

distribuidora de energía exige la instalación de un nuevo Centro de Transformación para abastecer al nuevo complejo residencial que se pretende realizar, no existiendo en la zona parcelas de infraestructuras definidas en la MMB donde ubicar el CT, la alternativa más razonable es la ubicación de esta instalación en el interior de la parcela que se pretende edificar, que sería la adecuada e imprescindible para poder desarrollar el uso residencial de la parcela.

En aplicación de los art. 5.2.5 y 5.2.6 de las Normas de la MMB, en zonas de jardín interior de parcela se consideran permitidas las construcciones auxiliares, entendiéndose entre éstas las instalaciones técnicas del edificio, como puede ser el centro de transformación definido, al servicio de la edificación residencial. No obstante, **deberá respetarse un retranqueo de este elemento con el lindero con la parcela colindante de al menos 3 metros.**

Además, al ubicarse dentro de una parcela privada, se deberán realizar las acometidas y **previsiones técnicas** necesarias para posibilitar la **conexión** con el CT de **futuras edificaciones** del entorno.

7.- Las obras que se autorizan deberán ser recepcionadas por el Ayuntamiento una vez terminadas, con la suscripción del correspondiente acta, para lo que se deberá aportar la documentación necesaria (Certificados finales de obra especificando la realmente ejecutada, controles, certificados de materiales, indicaciones de mantenimiento...), con la justificación del cumplimiento de los condicionantes indicados y en su caso la Memoria justificativa de desviaciones a la que se refiere el art. 149 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

Una vez realizadas las diferentes infraestructuras recogidas en el proyecto de referencia, y previo a su puesta en funcionamiento, se llevarán a cabo las **pruebas** de presión y otras que se estimen procedentes de las diferentes redes para comprobar que cumplen correctamente con el cometido para el que fueron proyectadas, debiéndose solicitar y aportar informe de las compañías suministradoras de servicios; CAAF, Canaragua, E-Distribución y la compañía eléctrica que preste el servicio, de la correcta ejecución y funcionamiento de las infraestructuras.

8.- Previamente al inicio de las obras debe presentarse las **hojas de encargo** de la contratación de la **dirección de obra**, así como coordinación de seguridad y salud, suscritas por técnicos competentes. Los técnicos que suscriben el proyecto se consideran competentes y el arquitecto y uno de los ingenieros presentan declaración responsable de sus facultades, no obstante, debe presentarse la declaración responsable de la Ingeniera Industrial Dña. Laura Díaz de León, de estar habilitada para la firma del proyecto, incorporando su firma digital.

9.- Se estima que, dado el número de viviendas que se pretenden realizar, y las características actuales de las vías del entorno, el Ayuntamiento debería ejecutar, simultáneamente a la intervención de urbanización planteada por el promotor (que se ciñe exclusivamente a los frentes de parcela), obras de urbanización del resto de la calle Tenteniguada, hasta conectar con la calle Chica, o en continuación con la calle Geranios, para dar salida al tráfico rodado que se va a generar con la nueva edificación.

Conclusión

1.- En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica se informa **FAVORABLEMENTE** el proyecto de urbanización presentado, de forma condicionada al cumplimiento de las condiciones que se indican en el apartado de consideraciones del presente informe, realizando las correcciones del proyecto que se consideran subsanables con la presentación del anexo reformado de proyecto previamente al inicio de las obras, que deberá ser verificado por el Ayuntamiento, antes de la presentación del acta de replanteo e inicio de obra.

Se debe analizar jurídicamente la posibilidad de aprobación del proyecto de urbanización mientras se tramita la aceptación de la cesión de suelos solicitada por el promotor de la

urbanización y edificación, así como la obtención de los suelos afectados indicados, que se consideran viarios públicos en la MMB sin que esté prevista en dicho documento la obtención de suelo. Deberá realizarse el trámite que corresponda para su obtención, según se determine jurídicamente, al ser suelos que la MMB ordena como públicos.

Sin perjuicio de lo que pueda determinar el informe jurídico, se considera técnicamente posible la concesión de licencia al proyecto de urbanización, condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones que deberá acreditarse antes del inicio de las obras:

- a) *Presentación de anexo al proyecto donde se justifique el cumplimiento de las siguientes cuestiones técnicas de carácter menor y que se consideran fácilmente subsanables:*
 - a. *Durante la ejecución de las obras se deberá ponerse especial cuidado en la ejecución de los **detalles de accesibilidad**, especialmente en los pasos de peatones, la **colocación de báculos de iluminación** o cualquier otro elemento que no puede invadir el IPA de 1,80 m de anchura, debiendo disponer de una **plaza de aparcamiento de PMR** en la vía pública con las dimensiones adecuadas.*
 - b. *Debe prestarse atención al encuentro de los **bordes** del vial propuesto con la alineación de las parcelas, pues podrían precisar de elementos de contención de tierras, para garantizar la estabilidad de la acera, dentro del espacio público.*
 - c. *La red de aguas **pluviales** debe disponer de **imbornales y pozos de registro** suficientes en el **viario público**, previendo una **canalización** en el nuevo tramo de la calle **Tenteniguada**. Las canalizaciones de pluviales de la parcela no forman parte de la urbanización del espacio público, por lo que no se deberían ejecutar con el proyecto de urbanización, que sólo debe incluir la red pública y las acometidas según se plantean en el proyecto de edificación.*
 - d. *En el tramo acondicionado de la subida a la **calle La Montañeta** deberían disponerse al menos las **canalizaciones** de reserva necesarias para poder continuar las redes de abastecimiento de agua sin tener que romper la pavimentación que se va a ejecutar.*
 - e. *El proyecto deberá contemplar la **eliminación y reconstrucción del muro** de cerramiento de la parcela catastral 7661021ES8376S0001ET.*
 - f. *La **red de riego** debe definirse dentro del espacio público no dentro de la parcela privada.*
 - g. *Algunas de las unidades de obra presentan **precios** excesivamente bajos respecto a los que el Ayuntamiento maneja para la ejecución de obras de urbanización, por lo que se deberá revisar el presupuesto. No obstante, al no tratarse de obra ejecutada ni financiada por administración pública, este hecho no se considera impedimento para la concesión de licencia.*
 - h. ***El CT deberá respetar un retranqueo de este elemento con el lindero con la parcela colindante de al menos 3 metros.** Además, al ubicarse dentro de una parcela privada, se deberán realizar las acometidas y **previsiones** técnicas necesarias para posibilitar la **conexión** con el CT de **futuras edificaciones** del entorno.*
- b) *El Ayuntamiento dispone de un proyecto de **alumbrado** de la zona, que incluye la calle Geranios y el inicio de la calle La Montañeta, por lo que la actuación deberá coordinarse con dicho proyecto, evitando la ejecución solapada de instalaciones.*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- c) Deben tenerse en cuenta los **servicios afectados** y el soterramiento de las redes aéreas existentes en la zona de actuación, conforme a las especificaciones de las compañías suministradoras.
- d) Durante la ejecución de las obras debe cumplirse con las condiciones que indica la ficha del ámbito, tal como se plantea en el condicionado del informe de la licencia de obras:
- Se deberá prestar especial atención a la eventual presencia de **murciélagos** de borde claro en aquellos ámbitos sometidos al desarrollo de instrumento de ejecución, especialmente en la época de cría desde finales de marzo (comienzo de congregación en los refugios) hasta junio o julio (época de parto). En caso de hallazgo de los mismos, se deberá solicitar informe a técnico competente a fin de concretar las medidas correctoras específicas a acometer.
 - En aquellos casos en que se vean afectados **muros o construcciones de piedra**, se recomienda la extracción de la piedra natural para su posterior reutilización en la propia obra o en otras actuaciones con el fin de mantener o aumentar los espacios susceptibles de ser utilizados como **refugio** por los **reptiles**.
 - En las parcelas con capacidad agrícola afectadas por instrumentos de ejecución, se procederá a la extracción de **capa edáfica fértil**, aportando la misma a otras parcelas potencialmente cultivables o siendo reutilizadas en su caso en el propio espacio libre parcela o bien en áreas ajardinadas próximas.
- e) En caso de encontrarse algún **elemento vegetal** aislado contemplado en el Real Decreto 139/2011, se procederá a su trasplante en los espacios libres y zonas verdes.
- f) En caso de quedar **desniveles** con las parcelas colindantes al viario público mayores de 50 cm deberá colocarse una protección adecuada.
- g) La colocación de **arbolado** en el interior de la parcela se realizará en los casos posibles en los bordes de la parcela con el viario público, controlando que las ramas no invadan el recorrido IPA ni afecten al tránsito de personas o vehículos.
- h) La nueva edificación dispone de contenedores de residuos **y deberá disponer de un espacio para contenedores específicos en el frente de la vía principal**, según se indicará en el condicionado de la licencia de edificación.
- i) La **velocidad** en las vías afectadas será de **20Km/h**.
- j) No se diseñan fondos de saco, aunque temporalmente, al no disponer de continuidad la calle **Tenteniguada**, el tramo que se ejecuta de esa vía deberá funcionar temporalmente como tal, a no ser que el Ayuntamiento acometa la extensión de dicha vía hasta la intersección con la Calle Chica.
- k) Se deberá tener especial cuidado en su ejecución para que no se **solapen** canalizaciones y arquetas de las distintas canalizaciones y servicios.
- l) Al actuarse sobre vías públicas existentes en uso, se deberá coordinar con la **Policía Local**, un **plan de señalización y seguridad vial**, para garantizar el acceso permanente y seguro a las edificaciones afectadas durante las obras, especialmente en la zona de la Montañeta, y a las que sirve la calle Geranios.

- m) El promotor deberá prestar **garantía** o aval por el importe previsto de las obras de urbanización, conforme exige el art. 57 de la Ley 4/2017.
- n) Una vez ejecutadas las obras deberá recabarse el **informe sanitario** de inspección y valoración de las instalaciones de abastecimiento de agua, una vez ejecutadas, emitido por la Consejería de salud, en cumplimiento del **decreto 140/2003**.
- o) Han sido solicitados por el Ayuntamiento mediante oficios de 27 de enero de 2026, los **informes de la empresa concesionaria** del servicio de abastecimiento de **agua** y de la empresa concesionaria del servicio de **alcantarillado** y depuración, respecto a la solución de acometidas propuestas a las redes en servicio en la zona, sin que hasta la fecha consten emitidos. **La aprobación del proyecto deberá condicionarse al cumplimiento de las condiciones que se indiquen en dichos informes.**
- p) Previamente al inicio de las obras debe presentarse las **hojas de encargo** de la contratación de la **dirección de obra**, así como coordinación de seguridad y salud, suscritas por técnicos competentes. Debe presentarse la declaración responsable de la Ingeniera Industrial Dña. Laura Díaz de León, de estar habilitada para la firma del proyecto, incorporando su firma digital al proyecto.
- q) Las redes de MT y el CT deben contar con la **autorización administrativa a la que se refiere el Art 53 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico**, que deberá acreditarse antes de la puesta en funcionamiento de las instalaciones.
- r) Previamente a la ejecución de obras que afecten a las parcelas catastrales 7661021ES8376S0001ET, 7560006ES8376S0001JT, 7560008ES8376S0001ST y 7560011ES8376S0001ST, deberá acreditarse la disposición del suelo afectado a favor del Ayuntamiento de Pájara.

2.- Deberá determinarse legalmente si procede la liquidación de tasas e ICIO, al tratarse de espacios y elementos de urbanización de viarios que el planeamiento considera como públicos. Asimismo se deberá determinar el momento, la forma de abono y el importe de las garantías que deben prestarse en cumplimiento del art. 57 de la Ley 4/2017.

3.- Una vez terminadas las obras de urbanización autorizadas, deberá procederse a la entrega de las obras al Ayuntamiento, por el trámite reglamentario, de acuerdo con la legislación vigente, para lo que será necesario:

- Concluida la obra se notificará tal hecho en forma fehaciente al Ayuntamiento, con solicitud de que se incoe el expediente de recepción de aquella.
- Esto será aplicable a la urbanización realizada sobre fases determinadas previstas en el proyecto de urbanización o a servicios completos, aunque no se hubiesen ejecutado las obras correspondientes a la totalidad de la urbanización prevista, pudiendo tramitarse la recepción de fases de urbanización o servicios de forma independiente, otorgando el acuerdo de recepción de fase de urbanización o del servicio los mismos efectos que la recepción de la urbanización para la fase o servicio concreto recepcionado.
- A la solicitud de recepción se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Certificación final de las obras firmada por la entidad urbanizadora y el técnico director de las obras.
 - b) Actas de recepción de la obra realizada por el contratista de que se trate.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

c) Descripción literal y gráfica de los servicios objeto de la urbanización y valoración económica de los servicios a ceder al Ayuntamiento.

e) Documentación gráfica donde se precise la obra realmente ejecutada.

f) Memoria Justificativa de desviaciones detallando las posibles modificaciones que se hayan tenido que realizar respecto al proyecto de urbanización aprobado durante la ejecución de las obras que no afecten sustancialmente a la ordenación que se ejecuta. A dicha Memoria se deberá adjuntar las actas levantadas durante la inspección municipal y, en especial, aquellas donde por los técnicos municipales se impusieran la realización de desviaciones al proyecto de urbanización.

g) **Certificados o informes de conformidad** otorgados por las empresas suministradoras, respecto a la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de servicios implantadas (unelco, empresa de abastecimiento de agua y depuración, telefonía). **Actas de la puesta en servicio** de las instalaciones eléctricas otorgada por la **consejería competente**. Será necesario presentar **informe sanitario** de inspección y valoración de las instalaciones de abastecimiento de agua emitido por la Consejería de salud, en cumplimiento del **decreto 140/2003**.

4.- Se estima que, dado el número de viviendas que se pretenden realizar, y las características actuales de las vías del entorno, el **Ayuntamiento** debería realizar, simultáneamente a la intervención de urbanización planteada por el promotor (que se ciñe exclusivamente a los frentes de parcela), obras de urbanización del resto de la calle Tenteniguada, hasta conectar con la calle Chica, o en continuación con la calle Geranios, para dar salida al tráfico rodado que se va a generar con la nueva edificación.

OCTAVO.- En respuesta a las cuestiones apuntadas por el técnico municipal en su informe emitido el 10 de julio de 2026, para un análisis jurídico debemos considerar lo siguiente:

- ❖ 1.- La Modificación Menor B se encuentra en vigor y es eficaz a la hora de la concesión de la licencia solicitada. Efectivamente la licencia peticionada se encuentra afectada por la recientemente aprobada Modificación Menor B del Plan General de Ordenación de Pájara que se encuentra publicada en el Boletín Oficial de Canarias el 16 de octubre de 2023 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 122 de 9 de octubre de 2023, posteriormente corregido (BOP nº 125 de 16 de octubre de 2023) El texto de la normativa consta publicado en el BOP con fecha 15 de noviembre de 2023, Anexo al nº 138.

La nueva ordenación pormenorizada del Plan General indicado establece que el ámbito delimitado se considera como Suelo Urbano Consolidado y las vías que se pretenden acondicionar se definen como vías públicas. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 155.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias “Una vez en vigor, los instrumentos de ordenación devienen obligatorios y ejecutivos desplegando plenamente su eficacia legitimadora de la acción urbanística” y 156: “La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

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

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

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

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

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

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

❖ **2.- En cuanto a lo referido en el informe técnico que se expresa con el siguiente tenor literal:**

“(…) Se presenta Proyecto de Urbanización de los viales a los que da frente la parcela que se pretende edificar (parcela catastral 7661022ES8376S0001ST), donde se describen las obras necesarias sobre los viales públicos definidos en la MMB, para que la parcela urbanística adquiera la condición de solar.

El proyecto define las alineaciones de la parcela y los viales conforme a la MMB. Se afecta principalmente a calles públicas en servicio (Calle Geranios y Calle Montañeta) y a terrenos calificados de viario público que actualmente pertenecen a la parcela catastral 7661022ES8376S0001ST, prácticamente coincidentes con el planeamiento anterior, y que fueron considerados de cesión obligatoria al Ayuntamiento, en la licencia de edificación concedida en 2007.

Se ejecuta la parte de la calle Tenteniguada que en la actualidad no cuenta con acondicionamiento y se completa la urbanización del resto de viales conforme a la MMB. Para la Ejecución de dicha vía es necesario ocupar una porción de la parcela catastral 7661021ES8376S0001ET y demoler y reconstruir el muro de cerramiento de ésta parcela en la alineación marcada por la MMB. Dicha parcela se encuentra edificada desde hace años, por lo que dispone de aprovechamiento patrimonializado. Por tanto, para la obtención de suelo el Ayuntamiento debería realizar un procedimiento de expropiación, aunque ésta expropiación no está prevista en el Programa de actuaciones de la MMB.

Aunque no se menciona en el proyecto, para la ejecución de la calle Los Geranios conforme indica la MMB, también es necesaria la ocupación de porciones de suelo de las parcelas catastrales 7560006ES8376S0001JT, 7560008ES8376S0001ST y 7560011ES8376S0001ST, que deberían definirse, para solicitar al propietario su cesión o realizar los procedimientos de obtención que jurídicamente se estimen oportunos con la actualización de los linderos de las fincas para definir la alineación al espacio público que establece la MMB. En este caso las parcelas no se encuentran edificadas y podría aplicarse la exigencia de cesión establecida en el art. 56.b de la Ley del Suelo y Espacios Protegidos de Canarias, al igual que se le aplica a la parcela objeto de edificación.

Por tanto, deberá realizarse el trámite que jurídicamente se estime adecuado para la obtención por parte del Ayuntamiento de los suelos indicados, y analizarse jurídicamente la posibilidad de conceder la licencia solicitada al proyecto de urbanización, condicionada a la formalización de las cesiones u obtención por parte del Ayuntamiento, de los suelos afectados por las obras de urbanización planteadas. (...)



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

(...) Se deberá condicionar la autorización del proyecto de urbanización a la formalización de la cesión de los suelos públicos interiores a la parcela donde se pretende realizar el proyecto de viviendas que promueve el solicitante, y al que sirve el proyecto de urbanización.

Se debe analizar jurídicamente la posibilidad de aprobación del proyecto de urbanización mientras se tramita la obtención de los suelos afectados indicados, que se consideran viarios públicos en la MMB sin que esté prevista en dicho documento la obtención de suelo. Deberá realizarse el trámite que corresponda para su obtención, según se determine jurídicamente, al ser suelos que la MMB ordena como públicos. (...)”

En respuesta a las cuestiones apuntadas por el técnico municipal es preciso considerar que el proyecto de urbanización es un instrumento de ejecución, como instrumento técnico de ejecución material del planeamiento, pero no debe utilizarse para suplir la falta de un título jurídico de obtención disponibilidad de los suelos afectados en el presente supuesto ni para alterar las determinaciones del Plan General.

Ejecutar las obras sobre suelos aún no obtenidos exige que, antes, exista el título de obtención o, como mínimo, el instrumento de gestión o acto habilitante que legitime la ocupación y cesión, subsistiendo la titularidad privada porque la mera previsión del viario en el Plan General no basta.

Cuando el ámbito o el sistema de actuación que permite ejecutar y, en su caso, obtener los suelos no está definido, se ha considerado que la aprobación del proyecto de urbanización carece de un presupuesto esencial para poder concretar correctamente su ejecución, pudiendo incluso justificarse su suspensión.

En consecuencia, aprobar el proyecto de urbanización puede ser defendible si el planeamiento habilita su ejecución material y el proyecto no invade cuestiones de obtención ni modifica el plan.

No obstante lo anterior y sin perjuicio de que por el técnico municipal se considere lo contrario, la Modificación Menor B establece la forma de adquisición de los suelos en su Estudio Económico Financiero.

En la ficha del ámbito de ordenación de Pájara se establece que los suelos destinados a dotaciones públicas y viarias que se obtendrán por expropiación se reflejan en el Estudio Económico Financiero.

Del Estudio Económico Financiero es importante resaltar lo siguiente extraído de la conclusión del apartado segundo dedicado a los Criterios Económicos de la Obtención del Suelo y de la Ejecución de las Obras de Urbanización:

“En consecuencia, en el suelo urbano consolidado, las obras que sean necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar por no contar con los requisitos anteriormente mencionados (refiriéndose a los artículos 56.1, 259 y 261 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias así como a lo establecido en el artículo 3.1.9. de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada) correrán a cargo de los propietarios de los mismos. Los costes que se derivan de la obtención del suelo, así como los gastos de urbanización correspondientes a espacios libre y viarios no contemplados en los supuestos anteriores, serán por cuenta del Ayuntamiento mediante expropiación.”

Es por ello que una vez se compruebe por el técnico municipal el cumplimiento de los artículos citados deberá determinarse por él mismo si corresponde la realización de una cesión o expropiación.

En el artículo 3.1.9 Actuaciones urbanísticas aisladas. Obras Públicas Ordinarias de Urbanización de la ordenación pormenorizada de la Modificación Menor B se establece:

1. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias cuando no proceda delimitar sectores, ámbitos o unidades de actuación.
2. En suelo urbano consolidado para que la parcela adquiera la condición de solar, el propietario deberá costear y ejecutar la urbanización, incluyendo cuando proceda la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario o espacio libre que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse.
3. La obtención del suelo para dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación.

De la lectura de lo anteriormente expuesto de la MMB podemos extraer que si la expropiación del vial no se encuentra dentro del estudio económico financiero debe ser cedida por el propietario para que su parcela adquiera la condición de solar toda vez que el artículo 56.3 de la Ley 4/2013, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias dedicado a los Deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado precisa:

“Artículo 56. Deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado.

1. En el marco de la legislación estatal de suelo, las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Solicitar y obtener los títulos habilitantes que sean procedentes de conformidad con la presente ley.

b) **Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.**

c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.

d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

2. El planeamiento podrá disponer la forma de materialización conjunta del deber de completar la urbanización con contribución de todos los beneficiarios de la actuación urbanística.

3. La ejecución del suelo urbano consolidado no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para las actuaciones sobre el medio urbano.”

Si bien, tal y como se expresa en el Estudio Económico Financiero Los costes que se derivan de la obtención del suelo, así como los gastos de urbanización correspondientes a espacios libre y viarios no contemplados en los supuestos de deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado, serán por cuenta del Ayuntamiento mediante **expropiación**.

Procede concluir lo anterior reiterando que la aprobación de un proyecto de urbanización no exige que las cesiones o expropiaciones necesarias estén previamente culminadas, si bien para ejecutar materialmente las obras proyectadas, entrar en los terrenos y ocuparlos la



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Administración o el beneficiario necesitan disponer del título habilitante de disponibilidad del suelo, sea expropiación o cesión conforme se determine por el técnico de conformidad con lo establecido en el Estudio Económico Financiero de la Modificación Menor B del Plan General de Ordenación de Pájara. En este sentido el técnico municipal señala que para la obtención de suelo de la parcela 7661021ES8376S0001ET el Ayuntamiento deberá realizar un procedimiento de expropiación, (aunque la misma no está prevista en el Programa de actuaciones de la MMB) Así como también es necesaria la obtención por parte del Ayuntamiento de porciones de suelo de las parcelas catastrales 7560006ES8376S, 7560008ES8376S0001ST y 7560011ES8376S y podrá aplicarse la exigencia de cesión establecida en el art. 56.b de la Ley del Suelo y Espacios Protegidos de Canarias.

Por último, teniendo en cuenta que las licencias urbanísticas son de naturaleza rigurosamente reglada (acto que debe otorgarse o denegarse según que la actuación pretendida se adapte o no a la ordenación aplicable con el objeto de garantizar la seguridad jurídica y evitar la arbitrariedad) y que por el promotor de las obras se ha cumplido con todos los deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado correspondiendo al Ayuntamiento obtener el suelo correspondiente al vial **procede conceder la licencia de forma condicionada toda vez que la condición impuesta persigue la plena acomodación a la legalidad urbanística, no pudiendo denegarse una licencia si se ajusta al ordenamiento jurídico. No obstante se reitera que para la ejecución material de las obras de urbanización es necesario el título habilitante de disponibilidad del suelo.**

A este respecto consta Acta Administrativa del Ayuntamiento de Pájara de Cesión Obligatoria de Terrenos Destinados a Viales y Zona Ajardinada firmada por el Administrador indistinto de la mercantil Fuerte Hastag S.L. (parte cedente) y el Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara (parte cesionaria) firmada el 15 de julio de 2026.

- ❖ 3.- Deberá determinarse legalmente si procede la liquidación de tasas e ICIO, al tratarse de espacios y elementos de urbanización de viarios que el planeamiento considera como públicos. Asimismo se deberá determinar el momento, la forma de abono y el importe de las garantías que deben prestarse en cumplimiento del art. 57 de la Ley 4/2017.

Las obras de urbanización necesarias para que una parcela adquiera la condición de solar de conformidad con lo establecido en el ya citado artículo 56 de la Ley 4/2015, de 30 de octubre, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias corresponde a las personas propietarias del suelo urbano consolidado.

“Artículo 56. Deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado.

1. En el marco de la legislación estatal de suelo, las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:

b) **Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar. (...)**

En este sentido el ICIO lo paga el sujeto pasivo que resulte “dueño” de la obra, entendiéndose como tal quien soporta los gastos o el coste de la realización de la urbanización, a este respecto el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Las Haciendas Locales establece en su artículo 101 sujetos pasivos:

“1. Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas, personas jurídicas o entidades del art. 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General

Tributaria, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquélla.

A los efectos previstos en el párrafo anterior tendrá la consideración de dueño de la construcción, instalación u obra quien soporte los gastos o el coste que comporte su realización.

2. En el supuesto de que la construcción, instalación u obra no sea realizada por el sujeto pasivo contribuyente tendrán la condición de sujetos pasivos sustitutos del contribuyente quienes soliciten las correspondientes licencias o presenten las correspondientes declaraciones responsables o comunicaciones previas o quienes realicen las construcciones, instalaciones u obras.

El sustituto podrá exigir del contribuyente el importe de la cuota tributaria satisfecha.”

- ❖ 4.- Por último se completa el informe técnico teniendo en cuenta que como regla general estatal, el visado colegial solamente es obligatorio para los trabajos enumerados en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio entre los que se incluyen el proyecto de ejecución de edificación y el certificado final de obra de edificación pero no el proyecto de urbanización.

NOVENO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y Espacios Naturales de Canarias y en el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

DÉCIMO.- 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 mediante Decreto de la Alcaldía nº 2623/2924 de 29 de mayo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril y el artículo 55.4 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre.

CONCLUSIÓN:

Con base en lo anteriormente expuesto, se informa FAVORABLEMENTE la aprobación del proyecto de urbanización, CONDICIONADA al cumplimiento de las condiciones que se indican en el apartado de consideraciones del informe técnico suscrito el 10 de julio de 2026, realizando las correcciones del proyecto que se consideran subsanables con la presentación del anexo reformado de proyecto previamente al inicio de las obras, que deberá ser verificado por el Ayuntamiento, antes de la presentación del acta de replanteo e inicio de obra. Asimismo, se reitera que para la ejecución material de las obras de urbanización es necesario el título habilitante de disponibilidad del suelo.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO. APROBAR el Proyecto de Urbanización de la calle Montañeta y calle Geranios, de Pájara, que describe las obras de urbanización que son necesarias ejecutar para la concesión de licencia al “Proyecto Básico de 48 viviendas plurifamiliares en bloque”, CONDICIONADA al cumplimiento de las condiciones que se indican en el apartado de consideraciones del informe técnico suscrito el 10 de julio de 2026, realizando las correcciones del proyecto que se consideran subsanables con la presentación del anexo reformado de proyecto previamente al inicio de las obras, que deberá ser verificado por el Ayuntamiento, antes de la presentación del acta de replanteo e inicio de obra. Asimismo, se advierte que para la ejecución material de las obras de urbanización es necesario el título habilitante de disponibilidad del suelo. Condiciones:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- a) *Presentación de anexo al proyecto donde se justifique el cumplimiento de las siguientes cuestiones técnicas de carácter menor y que se consideran fácilmente subsanables:*
- a. *Durante la ejecución de las obras se deberá ponerse especial cuidado en la ejecución de los **detalles de accesibilidad**, especialmente en los pasos de peatones, la **colocación de báculos de iluminación** o cualquier otro elemento que no puede invadir el IPA de 1,80 m de anchura, debiendo disponer de una **plaza de aparcamiento de PMR** en la vía pública con las dimensiones adecuadas.*
 - b. *Debe prestarse atención al encuentro de los **bordes** del vial propuesto con la alineación de las parcelas, pues podrían precisar de elementos de contención de tierras, para garantizar la estabilidad de la acera, dentro del espacio público.*
 - c. *La red de aguas **pluviales** debe disponer de **imbornales y pozos de registro** suficientes en el **viario público**, previendo una **canalización** en el nuevo tramo de la calle **Tenteniguada**. Las canalizaciones de pluviales de la parcela no forman parte de la urbanización del espacio público, por lo que no se deberían ejecutar con el proyecto de urbanización, que sólo debe incluir la red pública y las acometidas según se plantean en el proyecto de edificación.*
 - d. *En el tramo acondicionado de la subida a la **calle La Montañeta** deberían disponerse al menos las **canalizaciones** de reserva necesarias para poder continuar las redes de abastecimiento de agua sin tener que romper la pavimentación que se va a ejecutar.*
 - e. *El proyecto deberá contemplar la **eliminación y reconstrucción del muro** de cerramiento de la parcela catastral 7661021ES8376S0001ET.*
 - f. *La **red de riego** debe definirse dentro del espacio público no dentro de la parcela privada.*
 - g. *Algunas de las unidades de obra presentan **precios** excesivamente bajos respecto a los que el Ayuntamiento maneja para la ejecución de obras de urbanización, por lo que se deberá revisar el presupuesto. No obstante, al no tratarse de obra ejecutada ni financiada por administración pública, este hecho no se considera impedimento para la concesión de licencia.*
 - h. ***El CT deberá respetar un retranqueo de este elemento con el lindero con la parcela colindante de al menos 3 metros.** Además, al ubicarse dentro de una parcela privada, se deberán realizar las acometidas y **previsiones** técnicas necesarias para posibilitar la **conexión** con el CT de **futuras edificaciones** del entorno.*
- b) *El Ayuntamiento dispone de un proyecto de **alumbrado** de la zona, que incluye la calle Geranios y el inicio de la calle La Montañeta, por lo que la actuación deberá coordinarse con dicho proyecto, evitando la ejecución solapada de instalaciones.*
- c) *Deben tenerse en cuenta los **servicios afectados** y el soterramiento de las redes aéreas existentes en la zona de actuación, conforme a las especificaciones de las compañías suministradoras.*
- d) *Durante la ejecución de las obras debe cumplirse con las condiciones que indica la ficha del ámbito, tal como se plantea en el condicionado del informe de la licencia de obras:*

- Se deberá prestar especial atención a la eventual presencia de **murciélagos** de borde claro en aquellos ámbitos sometidos al desarrollo de instrumento de ejecución, especialmente en la época de cría desde finales de marzo (comienzo de congregación en los refugios) hasta junio o julio (época de parto). En caso de hallazgo de los mismos, se deberá solicitar informe a técnico competente a fin de concretar las medidas correctoras específicas a acometer.
 - En aquellos casos en que se vean afectados **muros o construcciones de piedra**, se recomienda la extracción de la piedra natural para su posterior reutilización en la propia obra o en otras actuaciones con el fin de mantener o aumentar los espacios susceptibles de ser utilizados como **refugio** por los **reptiles**.
 - En las parcelas con capacidad agrícola afectadas por instrumentos de ejecución, se procederá a la extracción de **capa edáfica fértil**, aportando la misma a otras parcelas potencialmente cultivables o siendo reutilizadas en su caso en el propio espacio libre parcela o bien en áreas ajardinadas próximas.
- e) En caso de encontrarse algún **elemento vegetal** aislado contemplado en el Real Decreto 139/2011, se procederá a su trasplante en los espacios libres y zonas verdes.
- f) En caso de quedar **desniveles** con las parcelas colindantes al viario público mayores de 50 cm deberá colocarse una protección adecuada.
- g) La colocación de **arbolado** en el interior de la parcela se realizará en los casos posibles en los bordes de la parcela con el viario público, controlando que las ramas no invadan el recorrido IPA ni afecten al tránsito de personas o vehículos.
- h) La nueva edificación dispone de contenedores de residuos **y deberá disponer de un espacio para contenedores específicos en el frente de la vía principal**, según se indicará en el condicionado de la licencia de edificación.
- i) La **velocidad** en las vías afectadas será de **20Km/h**.
- j) No se diseñan fondos de saco, aunque temporalmente, al no disponer de continuidad la calle **Tenteniguada**, el tramo que se ejecuta de esa vía deberá funcionar temporalmente como tal, a no ser que el Ayuntamiento acometa la extensión de dicha vía hasta la intersección con la Calle Chica.
- k) Se deberá tener especial cuidado en su ejecución para que no se **solapen** canalizaciones y arquetas de las distintas canalizaciones y servicios.
- l) Al actuarse sobre vías públicas existentes en uso, se deberá coordinar con la **Policía Local**, un **plan de señalización y seguridad vial**, para garantizar el acceso permanente y seguro a las edificaciones afectadas durante las obras, especialmente en la zona de la Montañeta, y a las que sirve la calle Geranios.
- m) El promotor deberá prestar **garantía** o aval por el importe previsto de las obras de urbanización, conforme exige el art. 57 de la Ley 4/2017.
- n) Una vez ejecutadas las obras deberá recabarse el **informe sanitario** de inspección y valoración de las instalaciones de abastecimiento de agua, una vez ejecutadas, emitido por la Consejería de salud, en cumplimiento del **decreto 140/2003**.
- o) Han sido solicitados por el Ayuntamiento mediante oficios de 27 de enero de 2026, los **informes de la empresa concesionaria** del servicio de abastecimiento de **agua** y de la



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

empresa concesionaria del servicio de **alcantarillado** y depuración, respecto a la solución de acometidas propuestas a las redes en servicio en la zona, sin que hasta la fecha consten emitidos. **La aprobación del proyecto deberá condicionarse al cumplimiento de las condiciones que se indiquen en dichos informes.**

- p) Previamente al inicio de las obras debe presentarse las **hojas de encargo** de la contratación de la **dirección de obra**, así como coordinación de seguridad y salud, suscritas por técnicos competentes. Debe presentarse la declaración responsable de la Ingeniera Industrial Dña. Laura Díaz de León, de estar habilitada para la firma del proyecto, incorporando su firma digital al proyecto.
- q) Las redes de MT y el CT deben contar con la **autorización administrativa a la que se refiere el Art 53 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico**, que deberá acreditarse antes de la puesta en funcionamiento de las instalaciones.
- r) Previamente a la ejecución de obras que afecten a las parcelas catastrales 7661021ES8376S0001ET, 7560006ES8376S0001JT, 7560008ES8376S0001ST y 7560011ES8376S0001ST, deberá acreditarse la disposición del suelo afectado a favor del Ayuntamiento de Pájara.

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

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

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

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

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

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

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

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

cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por el arquitecto director de la obra y cuanta documentación sea preceptiva.

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

Con carácter previo, se procede a la modificación en el resuelto cuarto del término “Dar traslado” por el de “Notificar”, por ser más correcto. 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 Urbanización de la calle Montañeta y calle Geranios, de Pájara, presentado por la entidad mercantil “Fuerte Hashtag, S.L.”, el cual describe las obras de urbanización que son necesarias ejecutar para la concesión de Licencia al “Proyecto Básico de 48 viviendas plurifamiliares en bloque”, CONDICIONADA al cumplimiento de las condiciones que se indican en el apartado de “Consideraciones” del informe técnico suscrito el 10 de julio de 2026, realizando las correcciones del proyecto que se consideran subsanables con la presentación del anexo reformado de proyecto previamente al inicio de las obras, que deberá ser verificado por el Ayuntamiento, antes de la presentación del acta de replanteo e inicio de obra.

Asimismo, se advierte que para la ejecución material de las obras de urbanización es necesario el título habilitante de disponibilidad del suelo.

CONDICIONES:

- A) Presentación de anexo al proyecto donde se justifique el cumplimiento de las siguientes cuestiones técnicas de carácter menor y que se consideran fácilmente subsanables:
- Durante la ejecución de las obras se deberá ponerse especial cuidado en la ejecución de los **detalles de accesibilidad**, especialmente en los pasos de peatones, la **colocación de báculos de iluminación** o cualquier otro elemento que no puede invadir el IPA de 1,80 m de anchura, debiendo disponer de una **plaza de aparcamiento de PMR** en la vía pública con las dimensiones adecuadas.
 - Debe prestarse atención al encuentro de los **bordes** del vial propuesto con la alineación de las parcelas, pues podrían precisar de elementos de contención de tierras, para garantizar la estabilidad de la acera, dentro del espacio público.
 - La red de aguas **pluviales** debe disponer de **imbornales y pozos de registro** suficientes en el **viario público**, previendo una **canalización** en el nuevo tramo de la calle **Tenteniguada**. Las canalizaciones de pluviales de la parcela no forman parte de la urbanización del espacio público, por lo que no



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

se deberían ejecutar con el proyecto de urbanización, que sólo debe incluir la red pública y las acometidas según se plantean en el proyecto de edificación.

- d. En el tramo acondicionado de la subida a la **calle La Montañeta** deberían disponerse al menos las **canalizaciones** de reserva necesarias para poder continuar las redes de abastecimiento de agua sin tener que romper la pavimentación que se va a ejecutar.
- e. El proyecto deberá contemplar la **eliminación y reconstrucción del muro** de cerramiento de la parcela catastral 7661021ES8376S0001ET.
- f. La **red de riego** debe definirse dentro del espacio público no dentro de la parcela privada.
- g. Algunas de las unidades de obra presentan **precios** excesivamente bajos respecto a los que el Ayuntamiento maneja para la ejecución de obras de urbanización, por lo que se deberá revisar el presupuesto. No obstante, al no tratarse de obra ejecutada ni financiada por administración pública, este hecho no se considera impedimento para la concesión de licencia.
- h. **El CT deberá respetar un retranqueo de este elemento con el lindero con la parcela colindante de al menos 3 metros.** Además, al ubicarse dentro de una parcela privada, se deberán realizar las acometidas y **previsiones** técnicas necesarias para posibilitar la **conexión** con el CT de **futuras edificaciones** del entorno.

B) El Ayuntamiento dispone de un proyecto de **alumbrado** de la zona, que incluye la calle Geranios y el inicio de la calle La Montañeta, por lo que la actuación deberá coordinarse con dicho proyecto, evitando la ejecución solapada de instalaciones.

C) Deben tenerse en cuenta los **servicios afectados** y el soterramiento de las redes aéreas existentes en la zona de actuación, conforme a las especificaciones de las compañías suministradoras.

D) Durante la ejecución de las obras debe cumplirse con las condiciones que indica la ficha del ámbito, tal como se plantea en el condicionado del informe de la licencia de obras:

- Se deberá prestar especial atención a la eventual presencia de **murciélagos** de borde claro en aquellos ámbitos sometidos al desarrollo de instrumento de ejecución, especialmente en la época de cría desde finales de marzo (comienzo de congregación en los refugios) hasta junio o julio (época de parto). En caso de hallazgo de los mismos, se deberá solicitar informe a técnico competente a fin de concretar las medidas correctoras específicas a acometer.
- En aquellos casos en que se vean afectados **muros o construcciones de piedra**, se recomienda la extracción de la piedra natural para su posterior reutilización en la propia obra o en otras actuaciones con el fin de mantener o aumentar los espacios susceptibles de ser utilizados como **refugio** por los **reptiles**.

- En las parcelas con capacidad agrícola afectadas por instrumentos de ejecución, se procederá a la extracción de **capa edáfica fértil**, aportando la misma a otras parcelas potencialmente cultivables o siendo reutilizadas en su caso en el propio espacio libre parcela o bien en áreas ajardinadas próximas.
- E) En caso de encontrarse algún **elemento vegetal** aislado contemplado en el Real Decreto 139/2011, se procederá a su trasplante en los espacios libres y zonas verdes.
- F) En caso de quedar **desniveles** con las parcelas colindantes al viario público mayores de 50 cm deberá colocarse una protección adecuada.
- G) La colocación de **arbolado** en el interior de la parcela se realizará en los casos posibles en los bordes de la parcela con el viario público, controlando que las ramas no invadan el recorrido IPA ni afecten al tránsito de personas o vehículos.
- H) La nueva edificación dispone de contenedores de residuos **y deberá disponer de un espacio para contenedores específicos en el frente de la vía principal**, según se indicará en el condicionado de la licencia de edificación.
- I) La **velocidad** en las vías afectadas será de **20Km/h**.
- J) No se diseñan fondos de saco, aunque temporalmente, al no disponer de continuidad la calle **Tenteniguada**, el tramo que se ejecuta de esa vía deberá funcionar temporalmente como tal, a no ser que el Ayuntamiento acometa la extensión de dicha vía hasta la intersección con la Calle Chica.
- K) Se deberá tener especial cuidado en su ejecución para que no se **solapen** canalizaciones y arquetas de las distintas canalizaciones se servicios.
- L) Al actuarse sobre vías públicas existentes en uso, se deberá coordinar con la **Policía Local**, un **plan de señalización y seguridad vial**, para garantizar el acceso permanente y seguro a las edificaciones afectadas durante las obras, especialmente en la zona de la Montañeta, y a las que sirve la calle Geranios.
- M) El promotor deberá prestar **garantía** o aval por el importe previsto de las obras de urbanización, conforme exige el art. 57 de la Ley 4/2017.
- N) Una vez ejecutadas las obras deberá recabarse el **informe sanitario** de inspección y valoración de las instalaciones de abastecimiento de agua, una vez ejecutadas, emitido por la Consejería de salud, en cumplimiento del **decreto 140/2003**.
- O) Han sido solicitados por el Ayuntamiento mediante oficios de 27 de enero de 2026, los **informes de la empresa concesionaria** del servicio de abastecimiento de **agua** y de la empresa concesionaria del servicio de **alcantarillado** y depuración, respecto a la solución de acometidas propuestas a las redes en servicio en la zona, sin que hasta la fecha consten emitidos. **La aprobación del proyecto deberá condicionarse al cumplimiento de las condiciones que se indiquen en dichos informes.**



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- P) Previamente al inicio de las obras debe presentarse las **hojas de encargo** de la contratación de la **dirección de obra**, así como coordinación de seguridad y salud, suscritas por técnicos competentes. Debe presentarse la declaración responsable de la Ingeniera Industrial Dña. Laura Díaz de León, de estar habilitada para la firma del proyecto, incorporando su firma digital al proyecto.
- Q) Las redes de MT y el CT deben contar con la **autorización administrativa a la que se refiere el Art 53 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico**, que deberá acreditarse antes de la puesta en funcionamiento de las instalaciones.
- R) Previamente a la ejecución de obras que afecten a las siguientes parcelas catastrales 7661021ES8376S0001ET, 7560006ES8376S0001JT, 7560008ES8376S0001ST y 7560011ES8376S0001ST, deberá acreditarse la disposición del suelo afectado a favor del Ayuntamiento de Pájara.

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

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

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

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

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

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

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

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

terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por el arquitecto director de la obra y cuanta documentación sea preceptiva.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo a la entidad interesada con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición.

SEGUNDO.- LICENCIA URBANÍSTICA RELATIVA AL “PROYECTO BÁSICO DE 48 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN BLOQUE” EN LA C/ LA MOTAÑETA ESQUINA CON C/ GERANIOS EN ESTE TÉRMINO MUNICIPAL. REFERENCIA CATASTRAL Nº 7661022ES8376S0001ST. ACUERDOS QUE PROCEDAN.-

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, identificado con la referencia administrativa 10/2025 L.U.M., de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico que se transcribe a continuación:

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

REFERENCIA: 10/2025 LUM

ASUNTO: Solicitud de licencia de proyecto para “Proyecto Básico de 48 viviendas Plurifamiliares en Bloque” en la c/ La Montañeta esquina con c/ Geranios en este Término Municipal. Referencia Catastral nº 7661022ES8376S0001ST.

SOLICITANTE: FUERTE HASHTAG S.L.

NORMATIVA APLICABLE:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias.
- Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre.
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.
- Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1989 y definitivamente por silencio Administrativo positivo, actualmente en vigor que ha sido modificado por la aprobación definitiva de la Modificación Menor B y publicada en el Boletín Oficial de Canarias con fecha 16 de octubre de 2023 y en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas nº 122 de 9 de octubre de 2023, con corrección publicada en el BOP con fecha Nº 125, de fecha 16 de octubre de 2023. Con fecha 15 de noviembre se publica el texto de la normativa en el BOP.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- *Demás Normativa de aplicación.*

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- El presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias en relación con el expediente iniciado por la representación de la entidad Fuerte Hashtag S.L. cuyo objeto es la solicitud de licencia para “Proyecto Básico de 48 viviendas Plurifamiliares en Bloque” en la C/ la Montañeta esquina con c/ Geranios en este Término Municipal. Referencia Catastral nº 7661022ES8376S0001ST.

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

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

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

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

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

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

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

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

D. A la vista de los informes, si estos fueran desfavorables por la concurrencia de defectos subsanables en el proyecto, la Administración podrá requerir al solicitante, con suspensión del plazo para resolver, la modificación o rectificación del proyecto inicialmente

presentado, confiriéndole un plazo no superior a tres meses, prorrogable a solicitud del interesado, para su cumplimentación, debiendo emitirse nuevo informe sobre la subsanación presentada, en su caso.

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

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

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

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

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

CUARTA.- *Obra en el expediente informe técnico FAVORABLE-CONDICIONADO emitido por el arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz) con fecha 10 de julio de 2026 del que textualmente se extrae lo siguiente:*

“Consideraciones

1.- De la lectura del informe jurídico que obra en el expediente puede interpretarse que se considera como vigente la Modificación Menor B, que es el instrumento de aplicación a la hora de la concesión de la licencia solicitada.

2.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de octubre de 2007, fue concedida licencia urbanística de obras al proyecto de ejecución de edificio de 48 viviendas, 48 plazas de aparcamiento y 48 trasteros en planta sótano. Dicha edificación se compone de tres bloques de 16 viviendas, 16 plazas de aparcamiento y 16 trasteros en planta sótano.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de diciembre de 2009, se concede prórroga de la licencia concedida, con un plazo de 2 años más para terminar las obras, a contar desde el 7 de noviembre de 2009.

Tras el cese del arquitecto director de obras, la edificación no dispone de técnico director, por lo que no es posible continuar con la ejecución de las obras. Además la licencia se encuentra incurso en causa de caducidad desde hace más de 10 años, por lo que el Ayuntamiento debe iniciar el procedimiento de caducidad de la licencia.

El terreno donde se sitúa la edificación a la que se ha hecho referencia era parte del Polígono nº 43 del casco urbano de Pájara, entre las calles c/La Montañeta, c/ Geranios y un tramo de la Calle Tenteniguada que no está ejecutado. La edificación se compone de tres bloques que pueden considerarse constructivamente independientes, si bien comparten los espacios libres de parcela comunes.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

En el informe técnico previo a la concesión de la licencia urbanística de obra se indicó la necesidad de condicionar la licencia a la aportación del correspondiente proyecto de urbanización, describiendo las obras de urbanización que se deben ejecutar para que la parcela disponga de la condición de solar, así como se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, que debe ser suficiente para cubrir el coste de las obras de urbanización en la parte que corresponda, siendo estas no sólo las que afectan a la fachada, sino todas las necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos precisos, hasta el punto de enlace con los servicios generales en funcionamiento. Como estimación aproximada del valor de dichas obras, sin perjuicio de que por parte del promotor se presente el correspondiente proyecto que justifique otra medición y valoración, se consideró en dicho informe técnico un importe aproximado de 156.200 €. La licencia fue condicionada también a la realización de la segregación de la parcela bruta catastral original y cesión de los espacios públicos según lo establecido por el PGO vigente en el momento de concesión de la licencia.

No consta que se presentara el proyecto de urbanización, ni garantía, ni se haya procedido a la segregación y cesión de los suelos públicos según se indica en la licencia, por lo que se están incumpliendo los condicionantes de la licencia, otro motivo por el cual debe ser iniciado el procedimiento de caducidad.

El informe jurídico que obra en el expediente indica que no es incompatible la concesión de la nueva licencia solicitada con la anteriormente concedida y que para la declaración de la caducidad de una licencia no basta con la simple inactividad del titular durante un lapso de tiempo, sino que es preciso alcanzar un suficiente nivel de convicción del que se revele una voluntad de inexecutar las obras o de abandonar el proyecto desprovista de explicación razonable y que justificara por tanto la extinción de una situación favorable para el titular de la licencia.

En el presente caso es evidente la voluntad de inexecutar las obras por parte del promotor inicial, la “Cooperativa de viviendas La Hubara”, ya que la misma ha perdido la titularidad de la parcela a favor de una entidad bancaria que ha vendido la parcela al nuevo promotor y propietario actual. Por tanto, se propone el inicio de la caducidad de la licencia concedida según expediente 11/2007-LUM.

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

- **Tipología de aplicación:** Alineada de 2 plantas y jardines privados.
- **Clasificación de suelo:** Urbano Consolidado – Residencial.
- **Condiciones de edificación:**

- Condiciones de parcela:

· Parcela mínima:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSIÓN
Art. 5.2.2 Parcela 120 m ²	5.776,34 m ²	CUMPLE
Art. 5.2.2 Frente 7 m Círculo 5 m	>Frente 10 m > círculo 10 m	CUMPLE

· Alineaciones y rasantes: Actualmente hay viales a los que da frente la parcela que no se encuentran ejecutados, por lo que las alineaciones y rasantes son las del proyecto de

urbanización. Se ha excluido del proyecto el suelo correspondiente a la parcela segregada, generándose una medianera.

· Línea de edificación: Dos de los bloques están parcialmente ejecutados y el tercero se alinea conforme a lo indicado en la MMB, con la especial circunstancia de la parcela segregada.

- Condiciones de ocupación:

· Ocupación máxima:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSIÓN
Sobre rasante No se establece	2.218,31 – 89,64%	CUMPLE
Bajo rasante No se establece	100%	CUMPLE
Art.5.2.6 Sup Jardín 30% del área	2.070,24	CUMPLE (*)

(*) el proyecto de ejecución deberá definir adecuadamente el proyecto de jardinería.

- Condiciones de aprovechamiento:

· Edificabilidad:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSIÓN
Según resto de parámetros 2 m ² /m ² - 4.746,00 m ²	Total edificado computable 4.439,80 m ²	CUMPLE
No computable caja escaleras	30,90 m ²	
Sótano no computable	2.474,46 m ²	

- Condiciones de forma:

· Altura de la línea de cornisa:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSIÓN
Art.5.2.9 7,40 m. distancia en metros existente entre la rasante de la vía o espacio público a que da frente el solar en la alineación exterior y el borde inferior del último forjado	Máximo 7,38	CUMPLE

- Adaptación topográfica. Art.5.2.11. Se aportan secciones de los edificios para justificar la adaptación. Se define el canal de guarda y las contenciones. CUMPLE

· Altura en plantas:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSIÓN
Según plano. 2 plantas y sótano	2 plantas y sótano	CUMPLE
Art. 4.5.5 sótano con techo a menos de 0,80 metros por encima del nivel de la cota de suelo o rasante de la acera, en su caso.	Se acota a 0,8 metros	CUMPLE
Art. 4.5.6. Elementos por encima de la altura 3 metros y plano a 35°	Se acota y justifica	CUMPLE

- Condiciones higiénicas: CUMPLE. Se define la instalación de un cuarto de basuras en el sótano de cada uno de los tres edificios. La comunidad de propietarios deberá hacerse responsable de la limpieza y acondicionamiento de estos cuartos, y el traslado de los



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

contenedores y residuos hasta los puntos de recogida. Dado el tamaño de la promoción, se considera necesario que en el frente de parcela se disponga de un espacio reservado para acercar los contenedores a la vía pública en los horarios de recogida que el servicio de recogida indique, disponiendo de una reserva para que el Ayuntamiento ubique contenedores de envases, papel y vidrio.

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

· Salientes: CUMPLE.

· Vuelos: CUMPLE.

- Condiciones de uso:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSIÓN
Art.8.8.2. Vivienda colectiva	Vivienda colectiva	CUMPLE (*)

(*) Aunque la MMB no ha establecido la obligación de que las viviendas sean de algún tipo de protección, el título de la propiedad, transmitida inicialmente por el Ayuntamiento, obliga a que las viviendas sean protegidas. Se aporta RESOLUCIÓN QUE EMITE LA DIRECCIÓN DEL INSTITUTO CANARIO DE LA VIVIENDA POR LA QUE SE OTORGA LA CALIFICACIÓN PROVISIONAL DE VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN EN RÉGIMEN GENERAL DESTINADAS AL ARRENDAMIENTO EXPEDIENTE N.º 35-GA-076/25-015 PROMOVIDO POR FUERTE HASHTAG S.L, para la promoción en cuestión.

- Condiciones del uso de vivienda:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSIÓN
Nº de viviendas según licencia anterior	48 ud.	CUMPLE
Art.8.8.3. vivienda mínima 40m ²	Vivienda > 40m ²	CUMPLE

- Dotación de aparcamientos:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSIÓN
Art.4.8.3. 1ud/vivienda <100 m ² c	57 ud.	CUMPLE (*)
80% en planta baja o sótano	>80% en sótano	CUMPLE

(*) Por las características de los viales a los que da frente la parcela se hace difícil la colocación de **aparcamientos**, que exige la normativa de la MMB para urbanización,

- Otros CTE Habitabilidad (DECRETO 117/2006), y Accesibilidad DB-SUA9, Dto. 227/97: CUMPLE. En proyecto de ejecución deben tenerse en cuenta los detalles de **accesibilidad** indicados por 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.

- Otras disposiciones:

a) El proyecto de ejecución tendrá en cuenta el cumplimiento de las **determinaciones indicadas en la ficha del ámbito**, que puedan afectar a la actuación, como:

- Se deberá prestar especial atención a la eventual presencia de murciélagos de borde claro en aquellos ámbitos sometidos al desarrollo de instrumento de ejecución, especialmente

en la época de cría desde finales de marzo (comienzo de congregación en los refugios) hasta junio o julio (época de parto). En caso de hallazgo de los mismos, se deberá solicitar informe a técnico competente a fin de concretar las medidas correctoras específicas a acometer.

- En aquellos casos en que se vean afectados muros o construcciones de piedra, se recomienda la extracción de la piedra natural para su posterior reutilización en la propia obra o en otras actuaciones con el fin de mantener o aumentar los espacios susceptibles de ser utilizados como refugio por los reptiles.
- En las parcelas con capacidad agrícola afectadas por instrumentos de ejecución, se procederá a la extracción de capa edáfica fértil, aportando la misma a otras parcelas potencialmente cultivables o siendo reutilizadas en su caso en el propio espacio libre parcela o bien en áreas ajardinadas próximas.
- b) El proyecto de ejecución deberá disponer de un **almacenamiento de agua** potable de capacidad suficiente para cubrir la exigencia de las normas del PGO, 150 litros por persona y día para 3 días.
- c) Igualmente en proyecto de ejecución se concretará el cumplimiento del **DECRETO ley 5/2024**, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de **cambio climático** y transición energética de Canarias, y prever e implantar, instalación fotovoltaica adecuada.
- d) Se ha completado la justificación del DB-SI. No obstante, el proyecto de ejecución o los de instalaciones, deberán definir las instalaciones y elementos de protección correspondientes y la instalación de un **Hidrante** al servicio de la edificación y abastecer el hidrante proyectado en el Proyecto de urbanización, con instalaciones de bombeo y presión adecuadas al cumplimiento de la normativa. A no ser que la compañía de abastecimiento de agua (CAAF), certifique que la presión de las redes públicas es apta para la dotación necesaria del hidrante planteado.
- e) El proyecto de ejecución deberá tener en cuenta la ubicación del **Centro de transformación** y el ajardinamiento de su entorno para su integración paisajística en el área ajardinada, ocultándolo de las vistas principales, separando la instalación al menos 3 metros al lindero lateral.
- Dotación de servicios urbanos: Se aporta proyecto de urbanización de los viales a los que la parcela da frente, donde se definen las infraestructuras a ejecutar para que la parcela disponga de **servicios** de energía eléctrica, abastecimiento de agua, telecomunicaciones y conexión a la red de saneamiento municipal. Se ha incrementado el número de plazas de aparcamiento en superficie dentro de la parcela para compensar el déficit de la dotación en el espacio público por la estrechez de las vías.

3.- El proyecto presentado es básico, no apto para el comienzo de las obras, por tanto, previamente a la autorización de inicio de obras deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución completo, visado por el colegio oficial correspondiente, acompañado, en su caso, con los proyectos parciales que puedan ser necesarios. Entre ellos se deberá presentar proyecto de acceso a infraestructuras comunes de telecomunicaciones, ambos firmados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

4.- El Art 342 de la Ley 4/2017, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias establece que el procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud del promotor de la obra, instalación o uso del suelo acompañada de los documentos que se establezcan por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación. Se aporta escritura de compraventa de las fincas que componen el 100% de las cuotas de participación sobre la parcela de proyecto. Se aporta además declaración responsable de disposición de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación.

En la escritura se establece la obligación de construcción de **viviendas de protección**, objeto para el que fue transmitida la parcela, originalmente de propiedad municipal, y consta como carga de la finca.

Se aporta RESOLUCIÓN QUE EMITE LA DIRECCIÓN DEL INSTITUTO CANARIO DE LA VIVIENDA POR LA QUE SE OTORGA LA CALIFICACIÓN PROVISIONAL DE VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN EN régimen GENERAL y destino ARRENDAMIENTO A 25 AÑOS. EXPEDIENTE N.º 35-GA-076/25-015 PROMOVIDO POR FUERTE HASHTAG S.L, para la promoción en cuestión.

5.- En suelo urbano consolidado, para que la parcela adquiera la condición de solar, el propietario deberá costear y ejecutar la urbanización, incluyendo cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario o espacio libre que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse.

El Art. 3.1.11. de la MMB, establece los requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización en suelo urbano consolidado:

En aquellas parcelas situadas en suelo urbano consolidado que no tengan la condición de solar, se podrá proceder a la edificación y urbanización simultánea conforme a los términos establecidos en la legislación urbanística. Para conceder la licencia de edificación, junto con la solicitud de la licencia de edificación se deberá presentar Proyecto de Urbanización de las obras necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar.

Se presenta Proyecto de Urbanización de los viales a los que la parcela da frente, donde se describen las obras necesarias sobre los viales públicos definidos en la MMB, para que la parcela adquiera la condición de solar.

El proyecto define las alineaciones de la parcela conforme a la MMB, tal como se definen en el proyecto de urbanización presentado que indica los terrenos de cesión al Ayuntamiento para poder ejecutar la vía que en la actualidad no cuenta con acondicionamiento y completando la urbanización del resto de viales conforme a la MMB.

Para la Ejecución de dicha vía es necesario ocupar una porción de la parcela catastral 7661021ES8376S0001ET y retirar y reconstruir parte del muro de cerramiento de ésta parcela en la alineación marcada por la MMB. Dicha parcela se encuentra edificada desde hace años, por lo que dispone de su aprovechamiento patrimonializado. Por tanto, para la obtención de suelo el Ayuntamiento debería realizar un procedimiento de expropiación, aunque la misma no está prevista en el Programa de actuaciones de la MMB.

Aunque no se menciona en el proyecto de urbanización, para su ejecución completa también es necesaria la obtención por parte del Ayuntamiento de porciones de suelo de las parcelas catastrales 7560006ES8376S, 7560008ES8376S0001ST y 7560011ES8376S, que deberían definirse en su caso, para solicitar al propietario su cesión o realizar los procedimientos de obtención que jurídicamente se estimen oportunos con la actualización de los linderos de las fincas para definir la alineación al espacio público que establece la MMB. En este caso las parcelas no se encuentran edificadas y podría aplicarse la exigencia de cesión establecida en el art. 56.b de la Ley del Suelo y Espacios Protegidos de Canarias.

El propietario y promotor del presente proyecto de edificación ha solicitado la cesión de los espacios libres públicos interiores a la parcela registral, presentando la documentación que describe la segregación conforme a la parcela edificable según la MMB, se encuentra pendiente de resolución por parte del Ayuntamiento la segregación y aceptación de la cesión.

Por tanto, deberá analizarse jurídicamente la posibilidad de conceder la licencia solicitada al proyecto de edificación y proyecto de urbanización, condicionada a la formalización de las cesiones u obtención por parte del Ayuntamiento, de los suelos afectados por las obras de urbanización planteadas.

6.- La MMB no define con precisión el acondicionamiento o características concretas de la sección de los espacios públicos que se pretenden acondicionar, presentando en la actualidad un estado de deterioro y obsolescencia. El proyecto de urbanización presentado define las obras necesarias para que la parcela disponga de la condición de solar y de todos los servicios necesarios, y ha sido informado favorablemente, de forma condicionada al cumplimiento de las cuestiones indicadas en el informe técnico correspondiente.

Las obras definidas en el proyecto de urbanización se consideran obras públicas ordinarias, en suelo urbano consolidado, necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar, por lo que puede ser autorizado simultáneamente a la concesión de licencia de obra, debiendo el promotor prestar garantía o aval por el importe previsto de las obras de urbanización. Con la ejecución de dichas obras y la puesta en servicio de las infraestructuras urbanas la parcela contará con la condición de solar.

7.- Se estima que dado el número de viviendas que se pretenden realizar, y las características actuales de las vías del entorno, el Ayuntamiento debería realizar, simultáneamente a la intervención de urbanización planteada por el promotor (que se ciñe exclusivamente a los frentes de parcela), obras de urbanización del resto de la calle Tenteniguada, hasta conectar con la calle Chica, o en continuación con la calle Geranios, para dar salida al tráfico rodado que se va a generar con la nueva edificación.

Conclusión

1.- En conclusión con las consideraciones expuestas, el proyecto básico de edificación presentado se adapta a la legalidad urbanística establecida en la normativa de la MMB, así como a la legalidad ambiental y territorial, y dispone del contenido adecuado a un proyecto básico, por lo que se informa favorablemente el mismo, de forma condicionada, al cumplimiento de las siguientes cuestiones, que se consideran fácilmente subsanables, con la aprobación conjunta del proyecto de urbanización, la prestación de garantía, la cesión de los suelos públicos de la parcela catastral donde se localiza el proyecto y la presentación del proyecto de ejecución, previamente a la autorización de inicio de las obras:

- a) La parcela no cuenta con la condición de solar al faltar la urbanización de las calles a las que da frente, siendo imprescindible la aprobación del **proyecto de urbanización** conjuntamente con la licencia de obra. Asimismo, Debe prestarse **garantía** en cuantía suficiente para cubrir los costes de urbanización, y debe procederse a la cesión de los terrenos correspondientes a espacios públicos interiores a la parcela catastral de proyecto, y de los suelos indicados según se determine jurídicamente.*
- b) Debe presentarse proyecto de ejecución que especifique o subsane las siguientes cuestiones:*
 - a. La **alineación con el inicio de la calle La Montañeta** debe respetar la dimensión establecida por la MMB y lo indicado en el Proyecto de Urbanización.*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- b. *En proyecto de ejecución deben tenerse en cuenta los detalles de **accesibilidad** indicados por 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.*
- c. *El proyecto de ejecución tendrá en cuenta el cumplimiento de las **determinaciones indicadas en la ficha del ámbito**, que puedan afectar a la actuación, como:*
- *Se deberá establecer la excavación de un canal de guarda protector de la ladera de La Montañeta que podría afectar a un conjunto de bloques de viviendas aún en construcción. Se recomienda en general la construcción de canales en las laderas para derivar las aguas de escorrentía hacia los barrancos y evitar afecciones en zonas construidas.*
 - *Se deberá prestar especial atención a la eventual presencia de murciélagos de borde claro en aquellos ámbitos sometidos al desarrollo de instrumento de ejecución, especialmente en la época de cría desde finales de marzo (comienzo de congregación en los refugios) hasta junio o julio (época de parto). En caso de hallazgo de los mismos, se deberá solicitar informe a técnico competente a fin de concretar las medidas correctoras específicas a acometer.*
 - *En aquellos casos en que se vean afectados muros o construcciones de piedra, se recomienda la extracción de la piedra natural para su posterior reutilización en la propia obra o en otras actuaciones con el fin de mantener o aumentar los espacios susceptibles de ser utilizados como refugio por los reptiles.*
 - *En las parcelas con capacidad agrícola afectadas por instrumentos de ejecución, se procederá a la extracción de capa edáfica fértil, aportando la misma a otras parcelas potencialmente cultivables o siendo reutilizadas en su caso en el propio espacio libre parcela o bien en áreas ajardinadas próximas.*
- d. *El proyecto de ejecución deberá disponer de un **almacenamiento de agua** potable de capacidad suficiente para cubrir la exigencia de las normas del PGO, 150 litros por persona y día para 3 días.*
- e. *Igualmente en proyecto de ejecución se concretará el cumplimiento del **DECRETO ley 5/2024**, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, **de cambio climático** y transición energética de Canarias, y prever e implantar, instalación fotovoltaica adecuada.*
- f. *El proyecto de ejecución o los parciales de instalaciones que se presenten, deberán definir la instalación de un **Hidrante** al servicio de la edificación o abastecer el hidrante proyectado en el Proyecto de urbanización, con instalaciones de bombeo y presión adecuadas al cumplimiento de la normativa, desde las instalaciones propias de la parcela. A no ser que la compañía de abastecimiento de agua (CAAF), certifique que la presión de las redes públicas es apta para la dotación necesaria del hidrante planteado en el Proyecto de Urbanización.*
- g. *El proyecto de ejecución deberá tener en cuenta la ubicación del **Centro de transformación** y el ajardinamiento de su entorno para su integración paisajística en el área ajardinada, ocultándolo de las vistas principales, separando la instalación al menos 3 metros al lindero lateral.*
- h. *La comunidad de propietarios deberá hacerse responsable de la limpieza y acondicionamiento de los cuartos de basura diseñados, y el traslado de los contenedores y residuos hasta los puntos de recogida. Dado el tamaño de la*

promoción, se considera necesario que en el frente de parcela se disponga de un espacio reservado para acercar los **contenedores** a la vía pública en los horarios de recogida que el servicio de recogida indique, disponiendo de una reserva para que el Ayuntamiento ubique contenedores de envases, papel y vidrio.

- i. Junto con el **proyecto** de ejecución debe presentarse proyecto de acceso a infraestructura común de **telecomunicaciones** suscrito por técnico competente y visado reglamentariamente.
 - j. Previamente al inicio de las obras debe presentarse las **hojas de encargo** de la contratación de la **dirección de obra**, y de coordinación de seguridad y salud.
- c) La concesión de licencia queda condicionada, por ministerio de ley, 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, a las obras correspondientes al proyecto de urbanización aprobado, que define las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes 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.

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

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

3.- La parcela segregada conforme al PGO de 1989 no concuerda con la ordenación realizada en la MMB, quedando prácticamente inedificable, generando una medianera que podría evitarse cambiando la ordenación, con una solución que satisfaga a las partes afectadas y que viabilice la construcción en la parcela y una apertura de huecos coherente en el bloque central de éste proyecto. La corporación debería valorar iniciar un procedimiento de modificación o redacción



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

de Estudio de Detalle, para alterar las alineaciones y la distribución de edificaciones en la manzana.

Se estima que dado el número de viviendas que se pretenden realizar, y las características actuales de las vías del entorno, el Ayuntamiento debería realizar, simultáneamente a la intervención de urbanización planteada por el promotor (que se ciñe exclusivamente a los frentes de parcela), obras de urbanización del resto de la calle Tenteniguada, hasta conectar con la calle Chica, o en continuación con la calle Geranios, para dar salida al tráfico rodado que se va a generar con la nueva edificación.

QUINTA.- En respuesta a las cuestiones apuntadas por el técnico municipal en su informe emitido el 10 de julio de 2026, para un análisis jurídico debemos considerar lo siguiente:

- ❖ 1.- La Modificación Menor B se encuentra en vigor y es eficaz a la hora de la concesión de la licencia solicitada. Efectivamente la licencia peticionada se encuentra afectada por la recientemente aprobada Modificación Menor B del Plan General de Ordenación de Pájara que se encuentra publicada en el Boletín Oficial de Canarias el 16 de octubre de 2023 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 122 de 9 de octubre de 2023, posteriormente corregido (BOP nº 125 de 16 de octubre de 2023) El texto de la normativa consta publicado en el BOP con fecha 15 de noviembre de 2023, Anexo al nº 138.

La nueva ordenación pormenorizada del Plan General indicado establece que el ámbito delimitado se considera como Suelo Urbano Consolidado y las vías que se pretenden acondicionar se definen como vías públicas. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 155.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias “Una vez en vigor, los instrumentos de ordenación devienen obligatorios y ejecutivos desplegando plenamente su eficacia legitimadora de la acción urbanística” y 156: “La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

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

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

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

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

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

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

- ❖ 2.- En cuanto a lo referido en el informe técnico que se expresa con el siguiente tenor literal:

(...) “2.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de octubre de 2007, fue concedida licencia urbanística de obras al proyecto de ejecución de edificio de 48 viviendas, 48 plazas de aparcamiento y 48 trasteros en planta sótano. Dicha edificación se compone de tres bloques de 16 viviendas, 16 plazas de aparcamiento y 16 trasteros en planta sótano.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de diciembre de 2009, se concede prórroga de la licencia concedida, con un plazo de 2 años más para terminar las obras, a contar desde el 7 de noviembre de 2009.

Tras el cese del arquitecto director de obras, la edificación no dispone de técnico director, por lo que no es posible continuar con la ejecución de las obras. Además la licencia se encuentra incurso en causa de caducidad desde hace más de 10 años, por lo que el Ayuntamiento debe iniciar el procedimiento de caducidad de la licencia. (...)

En el presente caso es evidente la voluntad de inejecutar las obras por parte del promotor inicial, la “Cooperativa de viviendas La Hubara”, ya que la misma ha perdido la titularidad de la parcela a favor de una entidad bancaria que ha vendido la parcela al nuevo promotor y propietario actual. Por tanto, se propone el inicio de la caducidad de la licencia concedida según expediente 11/2007-LUM.”

A la vista de que efectivamente se concedió licencia urbanística así como prórroga de la misma por la Junta de Gobierno Local en acuerdos de 18 de octubre de 2007 y 14 de diciembre de 2009 respectivamente, habiéndose determinado por el técnico municipal la evidente voluntad de no ejecutar las obras por el promotor inicial “Cooperativa de Viviendas La Hubara” así como su imposibilidad al no ser el propietario de la misma **procede caducar la licencia** otorgada al haber transcurrido sobradamente los plazos establecidos para su ejecución.

La extinción por caducidad de la licencia no es automática sino que requiere la declaración formal mediante la instrucción de un procedimiento en el que preceptivamente se ha de dar audiencia a la persona interesada.

Es consolidado el criterio jurisprudencial (Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 1989, por todas) en virtud del cual que la caducidad de las licencias nunca opera de modo automático, pues se requiere de un acto declarativo, en la medida en que viene a truncar una situación favorable para el administrado, no creada por la licencia, sino preexistente en él, como titular potencial de un derecho subjetivo «el ius edificandi».

La resolución que decreta la caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o actuaciones objeto de aquella si no se solicita y obtiene una nueva licencia.

Se considera que el procedimiento adecuado para llevarla a cabo es el siguiente:

- A.** Puesto en conocimiento de este Ayuntamiento el transcurso de los plazos de la licencia urbanística y emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales comprobando los hechos comunicados, los términos de la licencia otorgada y la situación en la que se encuentran las obras en la actualidad, por el órgano competente se incoará la declaración caducidad.
- B.** Durante la instrucción del procedimiento se dará audiencia a la persona interesada para que durante un plazo de entre diez y quince pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes.
- C.** Finalizado el trámite de audiencia y teniendo en cuenta las alegaciones que haya podido formular la persona interesada, el órgano competente resolverá la declaración de caducidad de la licencia urbanística.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

D. La resolución deberá notificarse a la persona interesada en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, de acuerdo con el artículo 42.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

- ❖ **3.-El propietario y promotor del presente proyecto de edificación ha solicitado la cesión de los espacios libres públicos interiores a la parcela registral, presentando la documentación que describe la segregación conforme a la parcela edificable según la MMB, se encuentra pendiente de resolución por parte del Ayuntamiento la segregación y aceptación de la cesión.**

Por tanto, deberá analizarse jurídicamente la posibilidad de conceder la licencia solicitada al proyecto de edificación y proyecto de urbanización, condicionada a la formalización de las cesiones u obtención por parte del Ayuntamiento, de los suelos afectados por las obras de urbanización planteadas.

A este respecto consta Acta Administrativa del Ayuntamiento de Pájara de Cesión Obligatoria de Terrenos Destinados a Viales y Zona Ajardinada firmada por el Administrador indistinto de la mercantil Fuerte Hastag S.L. (parte cedente) y el Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara (parte cesionaria) el 15 de julio de 2026. Asimismo, obran informes técnico y jurídico al proyecto de urbanización cuya propuesta de resolución es favorable condicionada.

Teniendo en cuenta que las licencias urbanísticas son de naturaleza rigurosamente reglada (acto que debe otorgarse o denegarse según que la actuación pretendida se adapte o no a la ordenación aplicable con el objeto de garantizar la seguridad jurídica y evitar la arbitrariedad) y que por el promotor de las obras se ha cumplido con todos los deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado correspondiendo al Ayuntamiento obtener el suelo correspondiente al vial **procede conceder la licencia de forma condicionada toda vez que la condición impuesta persigue la plena acomodación a la legalidad urbanística, no pudiendo denegarse una licencia si se ajusta al ordenamiento jurídico. No obstante se reitera que para la ejecución material de las obras de urbanización es necesario el título habilitante de disponibilidad del suelo.**

- ❖ **4.- “La concesión de licencia queda condicionada, por ministerio de ley, 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, a las obras correspondientes al proyecto de urbanización aprobado, que define las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes 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.**

Efectivamente la obra también debe quedar condicionada a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como a 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.

El artículo 261 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias referido a los presupuestos de la edificación establece:

“1. La edificación de parcelas y solares requiere:

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

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

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

En este sentido es requisito imprescindible que el propietario cumpla previamente con los deberes urbanísticos dispuestos por la normativa urbanística determinados en los artículos 56 y 57 de la LSENPC con el objeto de que la parcela tenga la condición de solar descrita en el artículo 48 de la citada ley.

“Artículo 57. Urbanización y edificación simultánea en suelo urbano consolidado.

1. 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.

2. 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.

3. 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.”

Por su parte el artículo 3.1.11 de la Ordenación Pormenorizada de la Modificación Menor B del Plan General igualmente establece: “En aquellas parcelas situadas en suelo urbano consolidado que no tengan la condición de solar se podrá proceder a la edificación y urbanización simultánea conforme a los términos establecidos en la legislación urbanística. Para conceder la licencia de edificación, junto con la solicitud de la licencia de edificación se deberá presentar Proyecto de Urbanización de las obras necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar.”

SEXTA.- El proyecto básico define de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones concretas, siendo suficiente una vez conseguido el visado colegial para solicitar la licencia municipal pero insuficiente para llevar a cabo la obra para la cual se requiere el proyecto de ejecución que desarrolle el básico (TS 25-1-88).

El proyecto presentado es básico, si bien, no es apto para la realización de las obras, por lo que previamente a la autorización para su inicio, deberá ser presentado proyecto de ejecución, que sea fiel reflejo del Básico que pueda ser autorizado, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

establecido en el artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

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

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

CONCLUSIÓN:

Con base en lo anteriormente expuesto, se informa FAVORABLEMENTE la licencia para "Proyecto Básico de 48 viviendas Plurifamiliares en Bloque" en la c/ La Montañeta esquina con c/ Geranios en este Término Municipal. Referencia Catastral nº 7661022ES8376S0001ST, CONDICIONADA al cumplimiento de las condiciones que se indican en el apartado de consideraciones del informe técnico suscrito el 10 de julio de 2026,

El proyecto presentado es básico, no apto para el comienzo de las obras, por tanto, previamente a la autorización de inicio de obras deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución completo, visado por el colegio oficial correspondiente, acompañado, en su caso, con los proyectos parciales que puedan ser necesarios, donde se justifique las deficiencias señaladas por el técnico municipal en su informe, y contener la justificación de toda la normativa técnica de aplicación.

Por el órgano competente se deberá incoar en expediente autónomo el debido expediente de declaración de caducidad de la licencia urbanística concedida por la Junta de Gobierno Local mediante acuerdo de 18 de octubre de 2007 habiéndose determinado por el técnico municipal la evidente voluntad de no ejecutar las obras por el promotor inicial "Cooperativa de Viviendas La Hubara" así como su imposibilidad al no ser el propietario de la misma habiendo transcurrido sobradamente los plazos establecidos para su ejecución. Asimismo, se deberá notificar a las entidades interesadas el inicio del expediente de declaración de caducidad de la licencia urbanística.

A la vista de los informes técnico y jurídico y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.3) y 4) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y en los artículos 16 y 17 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/20187, de 26 de diciembre.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- Conceder a la entidad Fuerte Hastag S.L. licencia urbanística para proyecto básico de 48 viviendas Plurifamiliares en Bloque en la c/ La Montañeta esquina con c/ Geranios en este Término Municipal con Referencia Catastral nº 7661022ES8376S00001ST CONDICIONADA al cumplimiento de las consideraciones del informe técnico suscrito el 10 de julio de 2026 **cuyo tenor literal es el siguiente:**

"Se informa favorablemente el mismo, de forma condicionada, al cumplimiento de las siguientes cuestiones, que se consideran fácilmente subsanables, con la aprobación conjunta del proyecto de urbanización, la prestación de garantía, la cesión de los suelos públicos de la parcela

catastral donde se localiza el proyecto y la presentación del proyecto de ejecución, previamente a la autorización de inicio de las obras:

- a) La parcela no cuenta con la condición de solar al faltar la urbanización de las calles a las que da frente, siendo imprescindible la aprobación del **proyecto de urbanización** conjuntamente con la licencia de obra. Asimismo, Debe prestarse **garantía** en cuantía suficiente para cubrir los costes de urbanización, y debe procederse a la cesión de los terrenos correspondientes a espacios públicos interiores a la parcela catastral de proyecto, y de los suelos indicados según se determine jurídicamente.
- b) Debe presentarse proyecto de ejecución que especifique o subsane las siguientes cuestiones:
 - a. La **alineación con el inicio de la calle La Montañeta** debe respetar la dimensión establecida por la MMB y lo indicado en el Proyecto de Urbanización.
 - b. En proyecto de ejecución deben tenerse en cuenta los detalles de **accesibilidad** indicados por 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.
 - c. El proyecto de ejecución tendrá en cuenta el cumplimiento de las **determinaciones indicadas en la ficha del ámbito**, que puedan afectar a la actuación, como:
 - Se deberá establecer la excavación de un canal de guarda protector de la ladera de La Montañeta que podría afectar a un conjunto de bloques de viviendas aún en construcción. Se recomienda en general la construcción de canales en las laderas para derivar las aguas de escorrentía hacia los barrancos y evitar afecciones en zonas construidas.
 - Se deberá prestar especial atención a la eventual presencia de murciélagos de borde claro en aquellos ámbitos sometidos al desarrollo de instrumento de ejecución, especialmente en la época de cría desde finales de marzo (comienzo de congregación en los refugios) hasta junio o julio (época de parto). En caso de hallazgo de los mismos, se deberá solicitar informe a técnico competente a fin de concretar las medidas correctoras específicas a acometer.
 - En aquellos casos en que se vean afectados muros o construcciones de piedra, se recomienda la extracción de la piedra natural para su posterior reutilización en la propia obra o en otras actuaciones con el fin de mantener o aumentar los espacios susceptibles de ser utilizados como refugio por los reptiles.
 - En las parcelas con capacidad agrícola afectadas por instrumentos de ejecución, se procederá a la extracción de capa edáfica fértil, aportando la misma a otras parcelas potencialmente cultivables o siendo reutilizadas en su caso en el propio espacio libre parcela o bien en áreas ajardinadas próximas.
 - d. El proyecto de ejecución deberá disponer de un **almacenamiento de agua** potable de capacidad suficiente para cubrir la exigencia de las normas del PGO, 150 litros por persona y día para 3 días.
 - e. Igualmente en proyecto de ejecución se concretará el cumplimiento del **DECRETO ley 5/2024**, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de **cambio climático** y transición energética de Canarias, y prever e implantar, instalación fotovoltaica adecuada.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- f. El proyecto de ejecución o los parciales de instalaciones que se presenten, deberán definir la instalación de un **Hidrante** al servicio de la edificación o abastecer el hidrante proyectado en el Proyecto de urbanización, con instalaciones de bombeo y presión adecuadas al cumplimiento de la normativa, desde las instalaciones propias de la parcela. A no ser que la compañía de abastecimiento de agua (CAAF), certifique que la presión de las redes públicas es apta para la dotación necesaria del hidrante planteado en el Proyecto de Urbanización.
- g. El proyecto de ejecución deberá tener en cuenta la ubicación del **Centro de transformación** y el ajardinamiento de su entorno para su integración paisajística en el área ajardinada, ocultándolo de las vistas principales, separando la instalación al menos 3 metros al lindero lateral.
- h. La comunidad de propietarios deberá hacerse responsable de la limpieza y acondicionamiento de los cuartos de basura diseñados, y el traslado de los contenedores y residuos hasta los puntos de recogida. Dado el tamaño de la promoción, se considera necesario que en el frente de parcela se disponga de un espacio reservado para acercar los **contenedores** a la vía pública en los horarios de recogida que el servicio de recogida indique, disponiendo de una reserva para que el Ayuntamiento ubique contenedores de envases, papel y vidrio.
- i. Junto con el **proyecto** de ejecución debe presentarse proyecto de acceso a infraestructura común de **telecomunicaciones** suscrito por técnico competente y visado reglamentariamente.
- j. Previamente al inicio de las obras debe presentarse las hojas de encargo de la contratación de la dirección de obra, y de coordinación de seguridad y salud.
- c) La concesión de licencia queda condicionada, por ministerio de ley, 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, a las obras correspondientes al proyecto de urbanización aprobado, que define las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes 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.

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

1) Acta de recepción de las obras de urbanización suscrita por el Ayuntamiento.

2) Aportación de **informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua, respecto a la conexión ejecutada a la red de alcantarillado y depuración**. La conexión a estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Reglamento Reguladora de los Servicios Municipales de Abastecimiento de Agua y Depuración del Ayuntamiento de Pájara.

3) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no se **complete o reponga la urbanización que los afecte** y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, canalizados bajo acera. Antes de la reposición de los pavimentos y bordillos de los frentes de la edificación deberá ponerse en contacto con la oficina técnica del Ayuntamiento para determinar el trazado y tratamiento de estas zonas de uso público.

4) Las **instalaciones en cubierta** no serán visibles desde el entorno, cumpliendo con la ordenanza municipal correspondiente.”

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

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

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

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

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

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

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

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

CUARTO.- Incoar en procedimiento administrativo autónomo por el órgano competente expediente de declaración de caducidad de la licencia urbanística concedida por la Junta de Gobierno Local mediante acuerdo de 18 de octubre de 2007, constando pronunciamiento del técnico municipal sobre la evidente voluntad de no ejecutar las obras por el promotor inicial “Cooperativa de Viviendas La Hubara” así como su imposibilidad al no ser el propietario de la misma y habiendo transcurrido sobradamente los plazos establecidos para su ejecución. Asimismo, notificar a las entidades interesadas el inicio del expediente de declaración de caducidad de la licencia urbanística.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

QUINTO.- Dar traslado del acuerdo a la entidad Fuerte Hastag S.L. con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición”.

Con carácter previo, se procede a la modificación en el resuelto quinto del término “Dar traslado” por el de “Notificar”, por ser más correcto. 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 “Fuerte Hastag S.L.” Licencia Urbanística para proyecto básico de “48 viviendas Plurifamiliares en Bloque” en la c/ La Montañeta esquina con c/ Geranios en este Término Municipal con Referencia Catastral nº 7661022ES8376S00001ST, CONDICIONADA al cumplimiento de las “Consideraciones” del informe técnico suscrito el 10 de julio de 2026, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Se informa favorablemente el mismo, de forma condicionada, al cumplimiento de las siguientes cuestiones, que se consideran fácilmente subsanables, con la aprobación conjunta del proyecto de urbanización, la prestación de garantía, la cesión de los suelos públicos de la parcela catastral donde se localiza el proyecto y la presentación del proyecto de ejecución, previamente a la autorización de inicio de las obras:

- A) *La parcela no cuenta con la condición de solar al faltar la urbanización de las calles a las que da frente, siendo imprescindible la aprobación del **proyecto de urbanización** conjuntamente con la licencia de obra. Asimismo, Debe prestarse **garantía** en cuantía suficiente para cubrir los costes de urbanización, y debe procederse a la cesión de los terrenos correspondientes a espacios públicos interiores a la parcela catastral de proyecto, y de los suelos indicados según se determine jurídicamente.*
- B) *Debe presentarse proyecto de ejecución que especifique o subsane las siguientes cuestiones:*
- a. ***La alineación con el inicio de la calle La Montañeta** debe respetar la dimensión establecida por la MMB y lo indicado en el Proyecto de Urbanización.*
 - b. *En proyecto de ejecución deben tenerse en cuenta los detalles de **accesibilidad** indicados por 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.*
 - c. *El proyecto de ejecución tendrá en cuenta el cumplimiento de las **determinaciones indicadas en la ficha del ámbito**, que puedan afectar a la actuación, como:*
 - *Se deberá establecer la excavación de un canal de guarda protector de la ladera de La Montañeta que podría afectar a un conjunto de bloques de*

viviendas aún en construcción. Se recomienda en general la construcción de canales en las laderas para derivar las aguas de escorrentía hacia los barrancos y evitar afecciones en zonas construidas.

- Se deberá prestar especial atención a la eventual presencia de murciélagos de borde claro en aquellos ámbitos sometidos al desarrollo de instrumento de ejecución, especialmente en la época de cría desde finales de marzo (comienzo de congregación en los refugios) hasta junio o julio (época de parto). En caso de hallazgo de los mismos, se deberá solicitar informe a técnico competente a fin de concretar las medidas correctoras específicas a acometer.
 - En aquellos casos en que se vean afectados muros o construcciones de piedra, se recomienda la extracción de la piedra natural para su posterior reutilización en la propia obra o en otras actuaciones con el fin de mantener o aumentar los espacios susceptibles de ser utilizados como refugio por los reptiles.
 - En las parcelas con capacidad agrícola afectadas por instrumentos de ejecución, se procederá a la extracción de capa edáfica fértil, aportando la misma a otras parcelas potencialmente cultivables o siendo reutilizadas en su caso en el propio espacio libre parcela o bien en áreas ajardinadas próximas.
- d. El proyecto de ejecución deberá disponer de un **almacenamiento de agua** potable de capacidad suficiente para cubrir la exigencia de las normas del PGO, 150 litros por persona y día para 3 días.
- e. Igualmente en proyecto de ejecución se concretará el cumplimiento del **DECRETO ley 5/2024**, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de **cambio climático** y transición energética de Canarias, y prever e implantar, instalación fotovoltaica adecuada.
- f. El proyecto de ejecución o los parciales de instalaciones que se presenten, deberán definir la instalación de un **Hidrante** al servicio de la edificación o abastecer el hidrante proyectado en el Proyecto de urbanización, con instalaciones de bombeo y presión adecuadas al cumplimiento de la normativa, desde las instalaciones propias de la parcela. A no ser que la compañía de abastecimiento de agua (CAAF), certifique que la presión de las redes públicas es apta para la dotación necesaria del hidrante planteado en el Proyecto de Urbanización.
- g. El proyecto de ejecución deberá tener en cuenta la ubicación del **Centro de transformación** y el ajardinamiento de su entorno para su integración paisajística en el área ajardinada, ocultándolo de las vistas principales, separando la instalación al menos 3 metros al lindero lateral.
- h. La comunidad de propietarios deberá hacerse responsable de la limpieza y acondicionamiento de los cuartos de basura diseñados, y el traslado de los contenedores y residuos hasta los puntos de recogida. Dado el tamaño de la promoción, se considera necesario que en el frente de parcela se disponga de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

un espacio reservado para acercar los **contenedores** a la vía pública en los horarios de recogida que el servicio de recogida indique, disponiendo de una reserva para que el Ayuntamiento ubique contenedores de envases, papel y vidrio.

- i. Junto con el **proyecto** de ejecución debe presentarse proyecto de acceso a infraestructura común de suscrito por técnico competente y visado reglamentariamente.
 - j. Previamente al inicio de las obras debe presentarse las **hojas de encargo** de la contratación de la **dirección de obra**, y de coordinación de seguridad y salud.
- C. La concesión de licencia queda condicionada, por ministerio de ley, 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, a las obras correspondientes al proyecto de urbanización aprobado, que define las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes 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.

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

1) **Acta de recepción de las obras de urbanización suscrita por el Ayuntamiento.**

2) Aportación de **informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua, respecto a la conexión ejecutada a la red de alcantarillado y depuración**. La conexión a estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Reglamento Reguladora de los Servicios Municipales de Abastecimiento de Agua y Depuración del Ayuntamiento de Pájara.

3) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no se **complete o reponga la urbanización que los afecte** y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, canalizados bajo acera. Antes de la reposición de los pavimentos y bordillos de los frentes de la edificación deberá ponerse en contacto con la oficina técnica del Ayuntamiento para determinar el trazado y tratamiento de estas zonas de uso público.

4) **Las instalaciones en cubierta** no serán visibles desde el entorno, cumpliendo con la ordenanza municipal correspondiente.”

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

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

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

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

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

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

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

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

CUARTO.- Incoar en procedimiento administrativo autónomo por el órgano competente expediente de declaración de caducidad de la licencia urbanística concedida por la Junta de Gobierno Local mediante acuerdo de 18 de octubre de 2007, constando pronunciamiento del técnico municipal sobre la evidente voluntad de no ejecutar las obras por el promotor inicial “Cooperativa de Viviendas La Hubara” así como su imposibilidad al no ser el propietario de la misma y habiendo transcurrido sobradamente los plazos establecidos para su ejecución. Asimismo, notificar a las



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

entidades interesadas el inicio del expediente de declaración de caducidad de la licencia urbanística.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo a la entidad “Fuerte Hastag S.L.” con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición.

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