



Ayuntamiento de Arrecife

Expediente: 5202/2017

Tipo: Licencia urbanística

Asunto: Reestructuración de edificio de 2 plantas entre medianeras (local comercial). Proyecto básico.

En relación a la solicitud de licencia de obra, formulada por D. Juan Carlos González Berriel en representación de **Inmobiliaria Chimida, S.L.**, consistente en la Reestructuración de edificio de 2 plantas entre medianeras (local comercial), sito en la calle León y Castillo n.º 37, esquina Hermanos Zeroło n.º 1 y Hierro n.º 1, de este término municipal, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 342.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se emite el siguiente informe- propuesta de resolución,

ANTECEDENTES

Primero.- Que con fecha 4 de octubre de 2017, ha tenido entrada, registro 2017-E-RC-38170, solicitud de licencia de obra, formulada por D. Juan Carlos González Berriel en representación de **Inmobiliaria Chimida, S.L.**, con el fin de que se concediese por este Ayuntamiento la autorización administrativa necesaria para realizar la obra consistente en: **Reestructuración de edificio de 2 plantas entre medianeras (local comercial)**, según proyecto básico firmado con fecha 14 de septiembre de 2017, sito en la calle **León y Castillo n.º 37, esquina Hermanos Zeroło n.º 1 y Hierro n.º 1**, de este término municipal, referencia catastral **1543201DS4014S0001IO**. Z.H.-1 y 7.

Segundo.- El 15 de noviembre de 2017, se remite el proyecto presentado al departamento de patrimonio del Cabildo Insular de Lanzarote, para que informe, dado los valores histórico artísticos que se reconocen a la edificación en PGO Supletorio de Arrecife, dándole una protección ambiental como edificio emblemático, aunque el inmueble no se encuentra incluido en el catálogo del Plan General en vigor. Transcurrido más de un año de su solicitud, se remite informe con fecha 29 de marzo de 2019.

Así mismo, con fecha 26 de febrero de 2018, se notifica requerimiento de subsanación de solicitud para que aporte autoliquidación correspondiente al ICIO, aportándolo al expediente con fecha 1 de marzo de 2018.

Tercero.- Con fecha 25 de enero de 2019, se interpone por Inmobiliaria Chimida, S.L., recurso contencioso administrativo, ante el Juzgado Contencioso Administrativo n.º 2 de Las Palmas, procedimiento ordinario 42/2019, contra la desestimación presunta de la solicitud de licencia urbanística objeto de este expediente, dictándose Sentencia con fecha 3 de diciembre de 2019, cuyo fallo es el siguiente:

“ESTIMO PARCIALMENTE el recurso interpuesto por la representación de la entidad Inmobiliaria Chimida, S.L. condenado al Ayuntamiento demandado a continuar con la tramitación del expediente relativo a la concesión de la licencia solicitada, recabando la emisión sin demora de los informes técnicos y jurídicos procedentes sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística aplicable...”





Ayuntamiento de Arrecife

Cuarto.- Con fecha 2 de octubre de 2020, se dicta Decreto 2020-3244, por la Sra. Alcaldesa-Presidenta de este Ayuntamiento, por el que se resuelve:

“PRIMERO.- Identificar como órgano responsable del cumplimiento del fallo al Área de Urbanismo.

SEGUNDO.- Llevar a debido efecto y practicar lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo de la citada Sentencia, cuyo tenor literal es el siguiente:

“continuar con la tramitación del expediente relativo a la concesión de la licencia solicitada, recabando la emisión sin demora de los informes técnicos y jurídicos procedentes sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística aplicable”

Quinto.- Con fecha 8 de octubre de 2020, número de registro 2020-E-RE-9959, se presenta escrito solicitando que se continúe con la tramitación y resolución del expediente por el procedimiento de otorgamiento de licencia.

Así mismo, con fecha 9 de octubre de 2020, registro 2020-E-RE-10008, se aporta copia definitiva del proyecto firmado 8 de octubre de 2020, subsanando el cumplimiento de normativa de accesibilidad.

Sexto.- Examinado por los servicios técnicos municipales la documentación que se acompaña al mismo, se emite en fecha 16 de noviembre de 2020, informe favorable a la concesión de la licencia, por resultar conforme con la ordenación urbanística y normativa técnica que le es de aplicación.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

I.- En virtud de lo establecido en el artículo 332.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que dispone: *“Los ayuntamientos vendrán obligados a la tramitación y resolución de las solicitudes de licencia que se formulen por los interesados aun en el supuesto de que la actuación para la que se solicite esté sujeta al régimen de comunicación previa. En el primer trámite subsiguiente a la presentación de la solicitud, el ayuntamiento deberá informar al interesado sobre su derecho a acogerse al régimen de comunicación previa y de desistir, en cualquier momento, del procedimiento iniciado.”*

II.- Así mismo, con respecto a la petición de informe al Cabildo, dado que el inmueble de referencia no está incluido en el catálogo del Plan General en vigor, es de aplicación el artículo 80 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone:

1. *Salvo disposición expresa en contrario, los informes serán facultativos y no vinculantes.*





Ayuntamiento de Arrecife

2. Los informes serán emitidos a través de medios electrónicos y de acuerdo con los requisitos que señala el artículo 26 en el plazo de diez días, salvo que una disposición o el cumplimiento del resto de los plazos del procedimiento permita o exija otro plazo mayor o menor.

3. De no emitirse el informe en el plazo señalado, y sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el responsable de la demora, se podrán proseguir las actuaciones salvo cuando se trate de un informe preceptivo, en cuyo caso se podrá suspender el transcurso del plazo máximo legal para resolver el procedimiento en los términos establecidos en la letra d) del apartado 1 del artículo 22.

4. Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera emitido, se podrán proseguir las actuaciones.

El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución.

Y tal y como establece en los fundamentos jurídicos de la Sentencia, “El Ayuntamiento, ante la falta de la emisión de informe, debió continuar adelante con la tramitación del expediente, conforme a lo previsto en la ley del suelo, resolviendo respecto de la autorización que se le pedía y no guardando silencio por más de dos años como ha hecho”

III.- Que según se establece en el informe técnico las obras consisten en mantenimiento de la fachada y reestructuración del interior del edificio, dejando las dos plantas diáfanas, manteniendo el patio central, cumpliendo el proyecto presentado con el Código Técnico de la Edificación y las determinaciones del Plan General.

IV.- En cuanto al régimen jurídico aplicable a la concesión de licencia se debe estar a lo dispuesto en los artículos 339 a 348 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como en los artículos 12 al 24 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

CONCLUSIONES

Primera.- En cumplimiento de la Sentencia de fecha 3 de diciembre de 201, dictada por el Juzgado Contencioso Administrativo n.º 2 de Las Palmas, procedimiento ordinario 42/2019, procede informar favorablemente sobre el otorgamiento de la autorización solicitada, sin perjuicio de terceros, por D. Juan Carlos González Berriel en representación de **Inmobiliaria Chimida, S.L.**, con el fin de que se concediese por este Ayuntamiento la autorización administrativa necesaria para realizar la obra consistente en: **Reestructuración de edificio de 2 plantas entre medianeras (local comercial)**, según proyecto básico firmado por la Arquitecta Blanca Cabrera, con fecha 8 de octubre de 2020, sito en la calle **León y Castillo n.º 37, esquina**





Ayuntamiento de Arrecife

Hermanos Zerolo n.º 1 y Hierro n.º 1, de este término municipal, referencia catastral **1543201DS4014S0001IO**.

Segundo.- La eficacia de la referida autorización quedará condicionada al cumplimiento de las siguientes observaciones:

- Las obras deberán iniciarse en un plazo máximo de seis meses desde la notificación de la licencia, siendo la duración máxima de ejecución de 2 años a contar igualmente a partir de la notificación de la autorización.
- Presentación del proyecto de ejecución, hojas de dirección y restante documentación de obligado cumplimiento antes del inicio de las obras.
- Cumplimiento de las determinaciones establecidas en la ordenanza municipal de condiciones estéticas de la edificación.

Tercero.- El comienzo de las obras objeto de la presente licencia, requerirá, en todo caso, y previa verificación de las condiciones a que queda sujeta, de notificación al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio.

Cuarto.- La actuación urbanística que autoriza la licencia, deberá disponer de un cartel visible desde la vía pública, que indique el número y la fecha de la licencia urbanística, y número de expediente. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la actuación, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora.

Quinto.- Dar traslado de la presente Resolución al interesado con indicación de los recursos que sean procedentes.

En Arrecife, a fecha de la firma al margen

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

