



Consejo Consultivo de Canarias

## DICTAMEN 344 / 2014

(Sección 2ª)

La Laguna, a 30 de septiembre de 2014.

Dictamen solicitado por el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en relación con la *Propuesta de Resolución del procedimiento de revisión de oficio iniciado por (...), en nombre y representación de (...), mediante recurso extraordinario de revisión -acción de nulidad- de la Resolución núm. 15.483/2006, de 20 de junio, por la que se concedió licencia urbanística para la construcción de una edificación destinada a vivienda unifamiliar con garaje, en la c/ (...) y contra la Resolución núm. 26.221/2009, de 6 de noviembre, por la que se concedió, conjuntamente licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad de la vivienda (EXP. 310/2014 RO)\*.*

## FUNDAMENTOS

### I

1. Por escrito de 14 de agosto de 2014, con fecha de entrada en este Consejo el 1 de septiembre de 2014, el Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, solicita dictamen siendo el objeto del mismo la Propuesta de Resolución (PR) formulada en el procedimiento de revisión de oficio a instancia de parte, en el que se solicita la nulidad de la Resolución núm. 15.483/2006, de 20 de junio, por la que se concedió licencia urbanística para la construcción de una edificación destinada a vivienda unifamiliar con garaje, en la c/ (...), e, igualmente, contra la Resolución núm. 26.221/2009, de 6 de noviembre, por la que se concedió conjuntamente licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad de la vivienda.

2. La preceptividad del dictamen, la competencia del Consejo Consultivo para emitirlo y la legitimación del Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran

---

\* **PONENTE:** Sr. Bosch Benítez.

Canaria para solicitarlo resultan de los arts. 11.1.D.b) y 12.3 de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo de Canarias (LCCC), en relación, el primer precepto citado, con el art. 102.1, de carácter básico, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

3. La revisión de oficio sólo cabrá, a tenor del art. 102.1 LRJAP-PAC, contra actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo; siendo en este caso los actos cuya nulidad se pretende las Resoluciones núm. 15.483/2006 y núm. 26.221/2009, que devinieron firmes al no haber sido recurridos en plazo. Se cumple el requisito de la firmeza del acto que se pretende revisar por el cauce del art. 102 LRJAP-PAC.

4. La normativa aplicable al caso que nos ocupa es la prevista en la citada Ley 30/1992, de 26 de noviembre; el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; así como, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

## II

En relación con los documentos obrantes en el expediente merece hacer mención a las siguientes actuaciones:

- Con fecha de Registro de Entrada 28 de mayo de 2013, la interesada, mediante su representante legal, interpuso recurso extraordinario de revisión (solicitando la nulidad al amparo del art. 102 LRJAP-PAC en escrito posterior de 5 de junio de 2013) contra la Resolución núm.15483, de fecha 26 de junio de 2006, del Coordinador General de Planeamiento, Gestión Urbanística y Patrimonio, por la que se concedió a (...) licencia de obra mayor para construcción de una edificación de sótano y dos plantas destinada a vivienda unifamiliar con garaje, en la calle (...), en el barrio de (...); y contra la Resolución núm.26.221, de fecha 6 de noviembre de 2009, de la Directora General de Ejecución Urbanística, por la que se concedió, a (...), licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad de la vivienda. Al mismo acompaña informe pericial elaborado el 5 de octubre de 2012.

Así, dicho recurso se realizó con base en las siguientes alegaciones:

*"- Que la parcela excede su superficie, invadiendo suelo rústico en su lindero norte, a un espacio cedido para la construcción futura del vial por convenio urbanístico existente entre la sociedad (...), y el Ayuntamiento de Las Palmas de*

*Gran Canaria de 10 de marzo de 2004. Adjunta plano del Plan Especial del Paisaje Protegido de Tafira de 2007.*

- *Que la edificación debe retranquearse 4 metros a dicho lindero norte.*
- *Que la edificación construida excede la edificabilidad máxima permitida.*
- *Que la vivienda excede la altura máxima respecto de la rasante oficial.*
- *Que el muro de contención frente al lindero norte supera la altura máxima permitida y no se encuentra revestido de piedra sino que ofrece acabado en hormigón visto”.*

- El 20 de junio de 2013, el Servicio de Gestión de Edificación y Actividades dio traslado de los dos escritos mencionados y documentos que le acompañan a (...), otorgándole trámite de audiencia para que formulase cuantas alegaciones considerase convenientes. Por lo que, con fecha 12 de julio de 2013, presentó las alegaciones oportunas en defensa de su derecho -legítima adquisición y titularidad de las licencias-; particularmente manifestó:

*« (...) Como cuestión previa plantea que la solicitud debe ser inadmitida a trámite, por carecer de fundamento, tal como indica el art. 102.3 de la LRJAP-PAC.*

*No se invade el suelo rústico al edificarse en el interior de la parcela propia y dentro de la delimitación del suelo urbano, tal como se pudo comprobar al solicitarla, alineación a este espacio al Ayuntamiento antes de proceder a edificar al tener concedida la licencia de obra. En ningún caso puede invocarse una delimitación de suelo urbano de un Plan Especial del Paisaje Protegido de Tafira, por haberse aprobado éste (26 de junio de 2009) posteriormente a la concesión de la licencia de obra (20 de junio de 2006) y principalmente por haberse anulado dicho Plan por Sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 30 de octubre de 2012.*

*No se incumple el retranqueo al lindero trasero pues éste no es una alineación oficial, y que en cualquier caso la línea de delimitación del suelo urbano se encuentra por el exterior del lindero trasero de la edificación.*

*Para la ocupación no se han tenido en cuenta espacios que están exentos de su cómputo como patios y otros elementos irrelevantes.*

*Lo mismo puede decirse para el supuesto exceso de edificabilidad, por cuanto los cálculos de edificabilidad están recogidos en el proyecto técnico y avalan que no*

*se supera la edificabilidad máxima de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, "sin perjuicio de pequeñas desviaciones que hayan podido existir a la hora de materializar la edificación", insistiendo en que la jurisprudencia ha venido señalando, de forma reiterada, que no pueden ser objeto de revisión los meros incumplimientos a la hora de ejecutar un proyecto.*

*Respecto de la altura máxima, se reitera que la altura cumple las condiciones que establece el Plan General, no habiéndose indicado en el escrito de la alegante en dónde o en cuánto se ha podido incumplir la misma. Lo mismo se afirma respecto del muro trasero, respecto del cual se añade que la eventual mala solución del acabado del mismo no puede ser causa de nulidad de la licencia (...) ».*

- El 24 de enero de 2014, se emitió informe por la Unidad Técnica de Edificación y Actividades, señalando lo siguiente:

*«En el momento de la concesión de la licencia de obra mediante la Resolución n° 15843/2006, de 20 de junio, del Coordinador General de Planeamiento, Gestión Urbanística y Patrimonio por la que se concedió licencia para la construcción de vivienda unifamiliar aislada de sótano y dos plantas en la calle (...), se encontraba vigente la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobada definitivamente con fecha 9 de marzo de 2005.*

*Conforme a dicho Plan General, la parcela se encontraba en suelo urbano consolidado por la urbanización, calificada con la Ordenanza Zonal D500. La parcela linda por su frente con la calle (...), por sus laterales con sendas parcelas edificadas y por su parte trasera con suelo rústico de protección natural (SRPN).*

*En este momento se encontraba vigente asimismo el Plan Especial del Paisaje Protegido de Tafira, con aprobación definitiva por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de fecha 29 de abril de 1999, que definía el área como Zona de Uso Especial V.2 "Prolongación de Tafira por la ctra. de Marzagán" y remitía su ordenación al Plan General municipal vigente -aún no se encontraba vigente la Revisión del Plan Especial del Paisaje Protegido de Tafira, aprobado por Acuerdo de la COTMAC de fecha 29 de junio de 2001 posteriormente anulada por sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 30 de octubre de 2012-.*

*En el Plan Especial del Paisaje Protegido de Tafira de 1999 esta zona no tenía definida una delimitación del suelo urbano coincidente con el lindero trasero, de las parcelas ya que incluía un vial trasero a las mismas y remitía en cuanto a su ordenación a lo establecido en el vigente Plan General de Las Palmas de Gran Canaria.*

*1.- Respecto de la alegación principal del escrito presentado en el recurso sobre la alineación trasera de la parcela, debemos señalar en primer lugar que no se trata de una alineación, ya que el Plan General define alineación como "la línea señalada por el planeamiento (a través del Plan General, Planes Especiales, por un Plan de Alineaciones o por vía de un Estudio de Detalle) para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables o de, espacio interpuesto que asegure la permanente y funcional vinculación de las parcelas edificables con aquellos" (art. 6.3.2). En este caso, el lindero trasero de la parcela no limita con vial o espacio libre público, por lo que consiste realmente en una delimitación de suelo urbano.*

*En segundo lugar, entendemos que en ningún caso puede invocarse una línea representada en el Plan Especial del Paisaje Protegido de Tafira de 2009 -un Plan anulado además por Sentencia firme- por haberse aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de obra, no pudiendo tener efectos en ningún caso sobre una obra en ejecución.*

*En cuanto a la mencionada delimitación de suelo urbano viene señalada en el Plan General (plano RS 29-M) con una línea gruesa sobre plano fotogramétrico a escala 1:2000. Difícil es con esta definición delimitar exactamente el suelo urbano del rústico, si bien puede observarse en el plano que la línea de delimitación no coincide exactamente con los linderos traseros de las parcelas ya edificadas.*

*Para acercarnos a una posible definición más exacta de la delimitación del suelo urbano, vamos a realizar un recorrido por el origen de la Unidad de Actuación y los sucesivos trámites de su desarrollo y modificaciones de planeamiento:*

*Con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de 1989; toda la zona de la calle (...) quedó clasificada como suelo rústico, si bien la Orden Departamental de 26 de octubre de 1990 estima el recurso presentado, clasificando el suelo como urbano y delimitando toda la zona como una Unidad de Actuación UA-30, con ordenanza de aplicación CJ-2, obligando al Plan General vigente en ese momento a incluir el área en su ordenación. En esta delimitación*

del área, también a escala 1/2000, se incluye la previsión de la apertura de un vial por el lindero norte de la Unidad de Actuación.

Posteriormente, se realiza una nueva delimitación de la Unidad de Actuación UA-30, aprobada definitivamente con fecha 22 de diciembre de 1994, en la que se dejan fuera de la misma aquellas parcelas ya edificadas o en proceso de edificación y por tanto consolidadas y se suprime el vial previsto al norte de la Unidad.

En informe técnico evacuado el 17 de septiembre de 1992 para esta modificación de la delimitación de la Unidad de Actuación, cuyas condiciones se acompañaron al acuerdo plenario de aprobación, se hacía constar que "dado que la propuesta solo contiene planos sin referencia al territorio, se deberá presentar conjuntamente con el Proyecto de Compensación, planos con un levantamiento topográfico en el que se contemple con exactitud los límites de la Unidad, parcelas y edificaciones existentes, arboleda significativa, etc."

En dicho informe se destacaba que "se ha realizado una transposición de la propuesta a la cartografía del Ayuntamiento, a escala 1/1000, y sobre la misma, se ha procedido a medir los distintos usos y superficies", detectándose diferencias que oscilan alrededor del 10% y, "aunque no sustanciales, sí es conveniente una mejor definición, pidiéndose por tal motivo el plano anterior".

De este informe cabe deducirse que la delimitación de la Unidad de Actuación no era una línea precisa, remitiéndose a la tramitación del Proyecto -de Compensación donde debía aportarse levantamiento topográfico del parcelario definitivo, siendo este parcelario el que definiría los límites de la Unidad de Actuación y de cada parcela.

En el Proyecto de Compensación, aprobado en Pleno municipal de 29 de septiembre de 1995, recoge plano topográfico del parcelario y superficies de cada una, de las parcelas resultantes, definiéndose la parcela (...) correspondiente a la parcela de referencia sita en la calle (...):

PARCELA N°(...), con una superficie de mil metros cuadrados y que linda: al Norte, con el (...), propiedad de (...), al Sur con vial interior de la unidad de actuación, al Oeste con parcela de (...) y (...), y al Este con parcela de (...)

En el plano parcelario que recoge el levantamiento topográfico de la Unidad de Actuación UA-30, se observa una delimitación más precisa del lindero norte de la parcela n°(...), apreciándose que dicho lindero no es una línea recta que una

*directamente los linderos de los colindantes sino una línea quebrada prolongación de las líneas existentes. El Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación también recoge la misma planimetría, por lo que podemos concluir que en ningún caso se planteó la intención de crear una alineación en el límite norte del área o de recortar los derechos urbanísticos de las parcelas reconocidas como suelo urbano por la Orden Departamental de 26 de octubre de 1990 que estimaba el recurso presentado, clasificando el suelo como urbano y delimitando toda la zona como una Unidad de Actuación UA-30, sino que simplemente se recogían los derechos de las parcelas existentes y, por tanto, de las parcelas resultantes de la reparcelación urbanística de la Unidad de Actuación. Parece evidente que no puede entenderse que una línea gruesa a escala 1/2000 tenga intención de modificar el trazado de la delimitación del suelo urbano, máxime cuando no se señala expresamente dicha intención con una trama como se realiza en otras zonas del Plan General cuando se pretende la modificación de un trazado o alineación de manzana.*

*Con posterioridad, el Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente por Órdenes Departamentales de 26 de diciembre de 2000 y 29 de enero de 2001 volvió a incorporar por error el vial situado al norte de la Unidad de Actuación, por lo que tras un convenio firmado entre el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad (...), ésta última cede la titularidad del suelo previsto inicialmente para vial al Ayuntamiento, manteniendo su clasificación como suelo rústico. Dicho Convenio fue incorporado al Plan General aprobado en 2005, vigente en el momento de la concesión de la licencia de obra.*

*A la vista de la documentación existente en el expediente de tramitación de la licencia de obra, puede afirmarse que la edificación no sobrepasa los límites de la parcela n° (...) de la Unidad de Actuación ni, por tanto, el límite del suelo urbano. Tanto es así que el informe municipal de fecha 11 de mayo de 2007 evacuado cuando se solicitó señalamiento de la alineación del lindero trasero de la parcela, si bien - entendemos que por error- se refiere a la línea de delimitación del suelo urbano como alineación oficial, observa que el muro de cierre de la parcela se encuentra retranqueado respecto de la línea señalada en el planeamiento, no adelantado como indican los recurrentes.*

*Se hace constar que la solución de adoptar un trazado curvo del muro de contención en lugar de dejar la arista viva que ofrecía el lindero trasero de la parcela original, aparte de eludir una posible invasión del suelo rústico en la punta*

de la parcela que hubiera podido suscitarse en una estricta interpretación de la línea gruesa señalada en el Plan General como límite del suelo urbano, ofrece un plano vertical menos agresivo en la continuidad de las traseras de las fincas situadas en el lindero norte de la Unidad de Actuación. Por tanto, creemos que esta alegación debe desestimarse como causa de nulidad de la licencia otorgada.

2.- En cuanto al resto de alegaciones, sobre incumplimientos de los parámetros urbanísticos de la normativa zonal D500, debemos señalar en primer lugar que la licencia de obra se otorga a partir de los datos justificativos aportados del proyecto y que la licencia de primera ocupación se otorga una vez comprobada la adecuación de la obra al proyecto aprobado, sin perjuicio de pequeñas desviaciones en la materialización de la obra. Así, se informa lo siguiente:

- Respecto del retranqueo de cuatro metros de la edificación en relación con el lindero trasero, debemos indicar que el Plan General de 2005, vigente en el momento de la tramitación de la licencia de obra, establecía en el artículo 8.3.5i apartado '2, que "la separación de los linderos será como mínimo de dos metros para las parcelas situadas en los ámbitos D250 y D500, de tres metros para las situadas en los ámbitos D1000 y de diez metros para las situadas en los ámbitos D4000. Si alguno de los linderos limitara con suelo rústico, se duplicará la distancia de separación".

En este caso, la parcela se encuentra en un ámbito D500 y su lindero trasero limita con suelo rústico, por lo que la separación de la edificación respecto al lindero trasero debe ser de cuatro metros. A la vista de los datos aportados en los planos del proyecto aprobado (visado del Colegio de Arquitectos de Canarias de fecha 10 de mayo. de 2006) se observa que una esquina de la edificación proyectada se encuentra a 2,07 metros del lindero trasero, por lo que en este punto se estaba incumpliendo el retranqueo establecido por el Plan General. Este retranqueo inferior al exigido de cuatro metros afecta a una parte de la vivienda de aproximadamente 4,25 m<sup>2</sup> por planta (parte de un dormitorio en planta baja y parte de un baño en planta alta).

Sin menoscabo de lo anterior, debemos añadir que varias de las edificaciones colindantes en la misma manzana se encuentran consolidadas con construcciones a menos de 4,00 metros del lindero trasero (números 5 y 7, a su izquierda, y 13, 15 y 17, a su derecha), algunas de ellas con construcciones directamente sobre el lindero trasero.



- Respecto de la edificabilidad de la parcela, debemos señalar que según los datos del proyecto, una vez realizado levantamiento topográfico, la parcela tiene una superficie de 1.005 m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima que establece la ordenanza zonal D500 es de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que supone una edificabilidad máxima equivalente a 420 m<sup>2</sup>. A los efectos de edificabilidad, la normativa urbanística del Plan General (artículo 6.5.5) no computa la superficie destinada a plazas de aparcamiento ni las plantas bajo rasante.

A estos efectos, la vivienda proyectada tiene una superficie computable, según datos del proyecto aportado para la solicitud de licencia de obra, de 240,08 m<sup>2</sup> (planta baja) + 44,92 m<sup>2</sup> (terraza) - 33,84 m<sup>2</sup> (aparcamiento) + 160,21 m<sup>2</sup> (planta alta) = 411,37 m<sup>2</sup>.

Así pues, la superficie edificada computable a efectos de edificabilidad es de 411,37 m<sup>2</sup>, inferior a la edificabilidad máxima de 420 m<sup>2</sup>, por lo que el proyecto aprobado no agota la edificabilidad permitida.

- En cuanto a la ocupación de la parcela, la ocupación máxima que establece la ordenanza zonal D500 es del 30%, lo que para una parcela de 1.005 m<sup>2</sup> supone una ocupación de 301,50 m<sup>2</sup>. Según los datos del proyecto, la superficie ocupada por la edificación es de 240,08 m<sup>2</sup> (planta baja) + 44,92 m<sup>2</sup> (terraza) = 285 m<sup>2</sup>. Como puede observarse, la superficie de ocupación de la edificación es de 285 m<sup>2</sup>, inferior a la superficie máxima de ocupación de 301,50 m<sup>2</sup>, por lo que el edificio proyectado no agota la ocupación máxima de la parcela».

- El 28 de febrero y el 15 de julio de 2014, respectivamente, se emitieron los informes jurídicos pertinentes. El último informe citado viene a concluir del modo siguiente: "se propone denegar la pretensión de declarar la nulidad de las Resoluciones por la que se otorgó la licencia de construcción y la licencia de primera ocupación del edificio y cédula de habitabilidad del mismo".

- La incoación del procedimiento revisor tuvo lugar en virtud de Resolución de 11 de marzo de 2014.

### III

1. En la PR, formulada el 4 de agosto de 2014, se deniega la pretensión de declarar la nulidad de la Resolución número 15.483, de fecha 26 de junio de 2006, del Coordinador General de Planeamiento, Gestión Urbanística y Patrimonio por la que se concedió a (...) licencia de obra mayor, para la construcción de vivienda

unifamiliar con garaje, en la c/ (...), nº(...), en (...), y de la Resolución número 26.221, de fecha 6 de noviembre de 2009, por la que se le concedió licencia de primera ocupación del edificio y cédula de habitabilidad de la vivienda, al no apreciarse la concurrencia de la causa de nulidad de pleno derecho del art. 62.1 f) ni de ninguna de las demás causas de dicho apartado del citado artículo de la citada Ley 30/1992.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto, se observa que en el presente procedimiento se ha seguido correctamente lo establecido en el art. 102 LRJ-PAC. Así mismo, obran en el expediente los informes técnicos y jurídicos necesarios para emitir un pronunciamiento de fondo.

3. En cuanto a las actuaciones administrativas realizadas por el demandado - (...) - con anterioridad a la presentación del recurso por la parte interesada, cabría destacar los siguientes hechos:

- El 24 de mayo de 2006 se dio inicio al expediente administrativo sobre solicitud de obra mayor/suelo urbano, cuyo petitionerio fue (...)

- En fecha 28 de junio de 2006, mediante Resolución núm. 15843, de 20 de junio, se concedió licencia urbanística en el suelo urbano para la construcción de una edificación y dos plantas destinadas a vivienda unifamiliar con garaje, en la c/ (...) (...), en Tafira. Previamente, en fecha 14 de junio de 2006, se emitió informe técnico Municipal complementario previsto en el procedimiento VITP, en virtud del cual se consideró aceptable el proyecto básico y de ejecución. Igualmente, el informe jurídico de 19 de junio de 2006 estimó procedente conceder licencia urbanística a (...)

- El 14 de mayo de 2007 se emitió informe del Servicio de Proyectos y Obras en el que se puso de manifiesto la no correspondencia entre el muro lindero norte de la propiedad y la alineación oficial. Dicho informe fue notificado a (...)

- El 17 de junio de 2008, se presenta denuncia por el Presidente de la Asociación de (...) contra la edificación (vivienda de (...)) que en aquellas fechas se estaba construyendo, por supuesta vulneración de la alineación prevista en el Plan General de Ordenación del Municipio. En la mencionada denuncia se solicita el "no reconocimiento final de obra, hasta que éste coja la alineación correspondiente, ya que más que una casa parece que se ha construido un estanque redondo".

- El 14 de abril de 2009, (...), presentó ante la Corporación Local implicada solicitud conjunta de licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad,

adjuntando copia de la solicitud del alta en el Catastro, copia justificante de la solicitud conjunta de las licencias referenciadas con su correspondiente Registro de Entrada.

- El 15 de mayo de 2009, el Jefe de Servicio emitió Diligencia solicitando al Servicio de Tráfico y Transporte los informes técnicos preceptivos sobre la posible existencia de alguna objeción para no otorgar la licencia interesada. El 21 de mayo de 2009, el ingeniero del citado Servicio emitió informe indicando que realizada la inspección pertinente la señalización era correcta, no existiendo, por ende, objeción al respecto; en el mismo sentido se pronunció el informe del técnico municipal, indicando la procedencia de la expedición de la licencia de primera ocupación solicitada.

- En fechas 20 y 21 de julio de 2009, el Servicio Técnico de Licencias emitió las actas de reconocimiento final de primera ocupación o utilización, indicando que tras realizarse la inspección no procedía tal reconocimiento hasta que no se terminase la totalidad de las aceras y pavimentos. En fecha 28 de julio de 2009, el Servicio de Gestión de Licencias Urbanísticas le concedió a (...) un plazo de 15 días para subsanar las deficiencias observadas. A los efectos citados, éste solicitó prórroga de licencia de obras el 9 de agosto de 2009.

- El día 3 de septiembre de 2009, la Directora General de Ejecución Urbanística, dictó Resolución núm. 19.839/2009, por la que se acordó la incoación del procedimiento sancionador por la infracción urbanística observada relativa a las deficiencias señaladas en los informes y actas anteriormente señalados.

- El 8 de octubre de 2009, (...), tras la subsanación de las irregularidades observadas en el informe desfavorable, solicita nuevamente licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad.

- En efecto, realizada la inspección por el Servicio Técnico de Licencias, el 15 de octubre de 2009 se emitió informe señalando que las deficiencias observadas en las actas anteriores habían sido subsanadas por lo que procedía conceder las licencias solicitadas por el Sr. (...)

- Mediante Resolución núm. 26.221, de la Directora General de Ejecución Urbanística, se otorgaron las licencias referenciadas, informando favorablemente al efecto el Servicio Jurídico el 6 de noviembre de 2009.

## IV

1. Entrando el fondo de la cuestión planteada, de acuerdo con los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente y recabados por la instrucción del procedimiento, se considera que no existe fundamento jurídico razonable por el que se deba estimar la pretensión interesada de declarar la nulidad de las Resoluciones que otorgaron las licencias de obra mayor, de primera ocupación y cédula de habitabilidad, pues ningún hecho de los que se alegan se incardina en alguna de las causas de nulidad que prevé el art. 62.1 LRJAP-PAC.

El recurso interpuesto por la parte interesada se fundamentó, entre otras consideraciones, en las deficiencias observadas en las actas del Servicio Técnico, que a su vez motivaron el inicio del procedimiento sancionador contra (...); pero dichas alegaciones no tienen en cuenta que estas imperfecciones fueron subsanadas por el dueño de la vivienda unifamiliar, al menos en su mayor parte, quedando defectos de menor entidad en la obra ejecutada que en absoluto justifican la demolición de la construcción realizada, toda vez que una medida de esta naturaleza causaría un daño desproporcionado al titular de las licencias concedidas por la Administración local, cuya nulidad se pretende.

A las imperfecciones menores observadas hace referencia el informe de la Unidad Técnica de Edificación y Actividades, de 24 de enero de 2014, que se reprodujo con anterioridad. Así, acerca de esta concreta cuestión merece destacar, de nuevo, lo siguiente:

*« (...) A la vista de la documentación existente en el expediente de tramitación de la licencia de obra, puede afirmarse que la edificación no sobrepasa los límites de la parcela nº (...) de la Unidad de Actuación ni, por tanto, el límite del suelo urbano. Tanto es así que el informe municipal de fecha 11 de mayo de 2007 evacuado cuando se solicitó señalamiento de la alineación del lindero trasero de la parcela, si bien -entendemos que por error- se refiere a la línea de delimitación del suelo urbano como alineación oficial, observa que el muro de cierre de la parcela se encuentra retranqueado respecto de la línea señalada en el planeamiento, no adelantado como indican los recurrentes.*

*Se hace constar que la solución de adoptar un trazado curvo del muro de contención en lugar de dejar la arista viva que ofrecía el lindero trasero de la parcela original, aparte de eludir una posible invasión del suelo rústico en la punta de la parcela que hubiera podido suscitarse en una estricta interpretación de la línea gruesa señalada en el Plan General como límite del suelo urbano, ofrece un*

*plano vertical menos agresivo en la continuidad de las traseras de las fincas situadas en el lindero norte de la Unidad de Actuación. Por tanto, creemos que esta alegación debe desestimarse como causa de nulidad de la licencia otorgada.*

*2.- En cuanto al resto de alegaciones, sobre incumplimientos de los parámetros urbanísticos de la normativa zonal D500, debemos señalar en primer lugar que la licencia de obra se otorga a partir de los datos justificativos aportados del proyecto y que, la licencia de primera ocupación se otorga una vez comprobada la adecuación de la obra al proyecto aprobado, sin perjuicio de pequeñas desviaciones en la materialización de la obra. Así, se informa lo siguiente:*

*- Respecto del retranqueo de cuatro metros de la edificación en relación con el lindero trasero, debemos indicar que el Plan General de 2005, vigente en el momento de la tramitación de la licencia de obra, establecía en el artículo 8.3.5i apartado 2, que "la separación de los linderos será como mínimo de dos metros para las parcelas situadas en los ámbitos D250 y D500, de tres metros para las situadas en los ámbitos D1000 y de diez metros para las situadas en los ámbitos D4000. Si alguno de los linderos limitara con suelo rústico, se duplicará la distancia de separación".*

*En este caso, la parcela se encuentra en un ámbito D500 y su lindero trasero limita con suelo rústico, por lo que la separación de la edificación respecto al lindero trasero debe ser de cuatro metros. A la vista de los datos aportados en los planos del proyecto aprobado (visado del Colegio de Arquitectos de Canarias de fecha 10 de mayo. de 2006) se observa que una esquina de la edificación proyectada se encuentra a 2,07 metros del lindero trasero, por lo que en este punto se estaba incumpliendo el retranqueo establecido por el Plan General. Este retranqueo inferior al exigido de cuatro metros afecta a una parte de la vivienda de aproximadamente 4,25 m<sup>2</sup> por planta (parte de un dormitorio en planta baja y parte de un baño en planta alta).*

*Sin menoscabo de lo anterior, debemos añadir que varias de las edificaciones colindantes en la misma manzana se encuentran consolidadas con construcciones a menos de 4,00 metros del lindero trasero (números (...) y (...), a su izquierda, y (...), (...) y (...), a su derecha), algunas de ellas con construcciones directamente sobre el lindero trasero.*

*- Respecto de la edificabilidad de la parcela, debemos señalar que según los datos del proyecto, una vez realizado levantamiento topográfico, la parcela tiene una superficie de 1.005 m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima que establece la ordenanza*

zonal D500 es de  $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , lo que supone una edificabilidad máxima equivalente a  $420 \text{ m}^2$ . A los efectos de edificabilidad, la normativa urbanística del Plan General (art. 6.5.5) no computa la superficie destinada a plazas de aparcamiento ni las plantas bajo rasante.

A estos efectos, la vivienda proyectada tiene una superficie computable, según datos del proyecto aportado para la solicitud de licencia de obra, de  $240,08 \text{ m}^2$  (planta baja) +  $44,92 \text{ m}^2$  (terraza) -  $33,84 \text{ m}^2$  (aparcamiento) +  $160,21 \text{ m}^2$  (planta alta) =  $411,37 \text{ m}^2$ .

Así pues, la superficie edificada computable a efectos de edificabilidad es de  $411,37 \text{ m}^2$ , inferior a la edificabilidad máxima de  $420 \text{ m}^2$ , por lo que el proyecto aprobado no agota la edificabilidad permitida.

- En cuanto a la ocupación de la parcela, la ocupación máxima que establece la ordenanza zonal D500 es del 30%, lo que para una parcela de  $1.005 \text{ m}^2$  supone una ocupación de  $301,50 \text{ m}^2$ . Según los datos del proyecto, la superficie ocupada por la edificación es de  $240,08 \text{ m}^2$  (planta baja) +  $44,92 \text{ m}^2$  (terraza) =  $285 \text{ m}^2$ . Como puede observarse, la superficie de ocupación de la edificación es de  $285 \text{ m}^2$ , inferior a la superficie máxima de ocupación de  $301,50 \text{ m}^2$ , por lo que el edificio proyectado no agota la ocupación máxima de la parcela».

2. A este respecto, conviene recordar una reiterada línea jurisprudencial del Tribunal Supremo, que destaca el carácter excepcional de la revisión de oficio. De este modo, el procedimiento revisor sólo ha de ser utilizado cuando realmente se detecten vicios en actos administrativos por los que se deban de declarar la nulidad de los mismos, es decir, "que hagan precisa la retirada del acto del mundo jurídico" (véase, entre otras, la STS de 5 de mayo de 2005, citada en la PR). En consecuencia, es necesario que se esté ante uno de los supuestos de nulidad radical, cosa que aquí no ocurre, para considerar que los actos administrativos cuya revisión se solicita - Resolución nº 15.483 y Resolución nº 26.221- están dentro de los supuestos de nulidad al que se refiere el art. 62.1.f) LRJAP-PAC.

Además, y por último, la hipotética declaración de nulidad de dichas Resoluciones conculcaría el principio de proporcionalidad y mínima demolición, tal y como viene siendo recogido en la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo. Así, según el Alto Tribunal, "procede la aplicación del principio de proporcionalidad en aquellos supuestos en los que la entidad de la infracción no se corresponda con el rigor y los efectos de la medida de demolición dispuesta, para concluir que "no procederá por tanto la demolición en los casos en que se esté ante desajustes

mínimos con la normativa urbanística de la construcción (...) "" (STS de 18 de julio de 1995, que cita a su vez las SSTs de 1 de julio de 1981 y 3 de noviembre de 1993; todas ellas expresamente señaladas en la PR).

## C O N C L U S I Ó N

Es conforme a Derecho la Propuesta de Resolución que concluye el procedimiento de revisión iniciado a instancia de parte -acción de nulidad- de la Resolución número 15.483/2006, de 20 de junio, por la que se otorgó licencia urbanística para la construcción de una edificación destinada a vivienda unifamiliar con garaje, en la calle (...), número (...), y contra la Resolución número 26.221/2009, de 6 de noviembre, por la que se concedió, conjuntamente, licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad de la mencionada vivienda.