AYUNTAMIENTO
DE
P Á J A R A
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 16 DE NOVIEMBRE DE 2020

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE
Pedro Armas Romero

CONCEJALES
Farés Roque Sosa Rodríguez
Luis Rodrigo Berdullas Álvarez
Raimundo Dacosta Calviño
Juan Valentín Déniz Francés
Kathaisa Rodríguez Pérez

AUSENTE
María Soledad Placeres Hierro, excusada por motivos de salud.

SECRETARIO
Juan Manuel Juncal Garrido

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas y treinta minutos del día dieciséis de noviembre de dos mil veinte, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Alcalde, don Pedro Armas Romero, con la asistencia de los señores Concejales que en el encabezamiento se expresan, al objeto de celebrar sesión ordinaria, en primera convocatoria para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 5905/2020, de 12 de noviembre.

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

Abierta la sesión por la Presidencia, seguidamente se pasaron a tratar los asuntos del siguiente Orden del Día:

A) PARTE DECISORIA.

PRIMERO.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, ACTAS PRECEDENTES. (Ordinaria de 02/11/2020)

Se trae, para su aprobación, el borrador del acta de la sesión ordinaria de 02 de noviembre de 2020.

Formulada por el Sr. Alcalde Presidente la pregunta de si algún miembro de la Junta de Gobierno tiene que formular alguna observación al borrador del acta en cuestión y no habiéndose formulado ninguna, se considera aprobada por unanimidad de los miembros presentes, todo ello conforme al artículo 91.1 del Reglamento de Organización.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

SEGUNDO.- ACUERDOS FINALIZADORES DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.-

1.- SUBVENCIONES.

2.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

3.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

3.1.- PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO DE EJECUCIÓN DE CUARTO DE APEROS Y DEPÓSITO DE RIEGO DONDE DICEN PARCELA 2 DEL POLÍGONO 10 DEL VALLE DE LA PARED CONCEDIDA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE 3 DE JULIO DE 2018. (LUM/6/2016)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General, de fecha 05 de noviembre de 2020, obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

"Mª. Sonia Ruano Domínguez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara tiene a bien emitir el siguiente

INFORME:

- ***REFERENCIA:*** *6/2016 LUM*

- ***ASUNTO:*** *Solicitud de prórroga de la licencia urbanística para proyecto de ejecución de cuarto de aperos y depósito de riego donde dicen Parcela 2 del Polígono 10 del Valle de La Pared concedida por la Junta de Gobierno Local en sesión de 3 de julio de 2018.*

- ***SOLICITANTE:*** *Don Pedro Torres Rodríguez.*

- ***NORMATIVA APLICABLE:***

- *Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.*
- *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*
- *Decreto 182/2018, de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.*
- *Planeamiento municipal y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante aplicación.*

ANTECEDENTES:

En sesión de 3 de julio de 2018 se concede por la Junta de Gobierno Local licencia urbanística para proyecto de ejecución de cuarto de aperos y depósito de riego donde dicen Parcela 2 del Polígono 10 del Valle de La Pared. Dicho acuerdo es notificado al interesado el 3 de agosto de 2018.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

El 6 de julio de 2020 (R.E. nº 8504) se comunica el inicio de las obras acaecido el 1 de agosto de 2019, solicitando además la ampliación por el mayor tiempo posible del plazo para la terminación de las obras.

***CONSIDERACIONES JURÍDICAS**:*

PRIMERA. *De acuerdo con lo establecido en el artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, las licencias urbanísticas exigibles por la realización de actuaciones edificatorias o constructivas, deberán fijar un plazo inicial para su comienzo y otro para su conclusión, acordes con la duración previsible de las actuaciones y que, en ningún caso, podrán exceder de cuatro años para el comienzo ni de cuatro años para su conclusión. Dichos plazos serán de aplicación cuando en la resolución de otorgamiento no se indiquen expresamente otros plazos.*

SEGUNDA.- *El plazo para la realización de actos jurídicos o para el inicio de actuaciones materiales se computará a partir de la notificación de la licencia y, en caso de silencio positivo, desde el transcurso del plazo establecido para la resolución.*

El plazo para la conclusión de las actuaciones materiales comenzará a computarse desde la fecha que se determine en la licencia y, en su defecto, desde la fecha de finalización del plazo para el inicio de dichas actuaciones.

TERCERA. *El Ayuntamiento podrá conceder, a solicitud del interesado, una o varias prórrogas sucesivas de los plazos inicialmente acordados. La solicitud deberá explicitar los motivos que la justifican. La denegación de la prórroga solo podrá acordarse, previa audiencia del interesado y de forma motivada, cuando la demora en el inicio o en la conclusión de la obra no esté justificada y existan, además, elementos fehacientes que evidencien la imposibilidad de su inicio o conclusión en el plazo solicitado o en un plazo equivalente al establecido inicialmente.*

La solicitud de prórroga por la persona interesada deberá presentarse con anterioridad a la finalización del plazo cuya prórroga se solicita. La duración de la prórroga o prorrogas otorgadas a solicitud de la persona interesada no podrá exceder, en su conjunto, del equivalente al plazo establecido en la licencia para el inicio o conclusión, según proceda, de la actuación o, en su defecto, del plazo máximo de cuatro años.

El plazo para la notificación de la resolución a la solicitud de prórroga será de un mes. El vencimiento de dicho plazo sin notificación expresa facultará al interesado a considerar obtenida la prórroga por silencio administrativo positivo, siempre que la solicitud haya sido presentada antes del vencimiento del plazo a prorrogar y siempre que la duración de la prórroga solicitada, aislada o conjuntamente con las demás prórrogas obtenidas, no exceda del equivalente al plazo inicial.

CUARTA. *Además de a instancia de parte, la prórroga de una licencia urbanística podrá ser acordada por el Ayuntamiento en cualquier momento anterior a la declaración de caducidad, anulación o extinción por cualquier otra causa de la licencia. El otorgamiento de la prórroga de oficio requerirá la previa conformidad de la persona titular de la licencia.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

La duración de la prórroga así acordada podrá ser, como máximo, por un plazo equivalente al establecido inicialmente, sin computar los plazos correspondientes a las prórrogas precedentes o al periodo transcurrido desde la finalización del plazo inicial o desde la última prórroga otorgada.

QUINTA. *El procedimiento a seguir es el siguiente:*

A. *Vista la solicitud de prórroga de licencia urbanística presentada, será necesario informe de los Servicios Técnicos Municipales para comprobar la procedencia de su concesión.*

B. *Si el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales resultara desfavorable, se concederá audiencia al interesado para que, durante un plazo entre diez y quince días 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 el interesado, en caso de que el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales resultara desfavorable, o directamente tras el referido informe, en caso de que resultara favorable, el Alcalde resolverá sobre la prórroga de la licencia de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.*

D. *Resuelto el expediente, el mismo será notificado al interesado de acuerdo con lo establecido en los artículos 40, 42 y 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- *Conceder a Don Pedro Torres Rodríguez prórroga de la licencia urbanística para proyecto de ejecución de cuarto de aperos y depósito de riego donde dicen Parcela 2 del Polígono 10 del Valle de La Pared concedida por la Junta de Gobierno Local en sesión de 3 de julio de 2018, ampliando el periodo de ejecución de las obras hasta el 3 de agosto de 2023.*

SEGUNDO.- *Notificar la resolución que se adopte a los interesados junto con los recursos pertinentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

TERCERO. *Advertir al particular que en el caso de no finalizar las actuaciones en el transcurso de este nuevo plazo se iniciará el correspondiente expediente de caducidad.*

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

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo el informe transcrito 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:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

PRIMERO.- Conceder a Don Pedro Torres Rodríguez prórroga de la licencia urbanística para proyecto de ejecución de cuarto de aperos y depósito de riego donde dicen Parcela 2 del Polígono 10 del Valle de La Pared concedida por la Junta de Gobierno Local en sesión de 3 de julio de 2018, ampliando el periodo de ejecución de las obras hasta el 3 de agosto de 2023.

SEGUNDO.- Notificar la resolución que se adopte a los interesados junto con los recursos pertinentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

TERCERO.- Advertir al particular que en el caso de no finalizar las actuaciones en el transcurso de este nuevo plazo se iniciará el correspondiente expediente de caducidad.

3.2.- PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, SITA EN LA CALLE TERRERO Nº 31 DE PÁJARA, CONCEDIDA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE 17 DE JULIO DE 2018. (LUM/3/2017)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General, de fecha 05 de noviembre de 2020, obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

"Mª. Sonia Ruano Domínguez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara tiene a bien emitir el siguiente

INFORME:

- ***REFERENCIA:*** *3/2017 LUM*

- ***ASUNTO:*** *Solicitud de prórroga de la licencia urbanística para proyecto de ejecución de rehabilitación y ampliación de vivienda unifamiliar, sita en la calle Terrero nº 31 de Pájara concedida por la Junta de Gobierno Local en sesión de 17 de julio de 2018.*

- ***SOLICITANTE:*** *Don Rubén Cabrera Hernández y Doña Ana Umpiérrez Soto.*

- ***NORMATIVA APLICABLE:***

- *Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.*
- *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*
- *Decreto 182/2018, de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.*
- *Planeamiento municipal y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante aplicación.*

ANTECEDENTES:

En sesión de 17 de julio de 2018 se concede por la Junta de Gobierno Local licencia urbanística para proyecto de ampliación de vivienda unifamiliar sita en la calle

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Terrero nº 31 de Pájara. Dicho acuerdo es notificado a los interesados el 2 de agosto de 2018.

El 2 de junio de 2020 (R.E. nº 6338) se presentó Acta de Replanteo de la citada obra.

El 8 de junio de 2020 se solicita ampliación del plazo para la ejecución de las obras teniendo en cuenta que durante el periodo de confinamiento por la declaración del estado del alarma como consecuencia del COVID 19 les ha resultado imposible continuar con la obra debido a la imposibilidad del suministro de los materiales necesarios.

***CONSIDERACIONES JURÍDICAS**:*

***PRIMERA.** De acuerdo con lo establecido en el artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, las licencias urbanísticas exigibles por la realización de actuaciones edificatorias o constructivas, deberán fijar un plazo inicial para su comienzo y otro para su conclusión, acordes con la duración previsible de las actuaciones y que, en ningún caso, podrán exceder de cuatro años para el comienzo ni de cuatro años para su conclusión. Dichos plazos serán de aplicación cuando en la resolución de otorgamiento no se indiquen expresamente otros plazos.*

***SEGUNDA.**- El plazo para la realización de actos jurídicos o para el inicio de actuaciones materiales se computará a partir de la notificación de la licencia y, en caso de silencio positivo, desde el transcurso del plazo establecido para la resolución.*

El plazo para la conclusión de las actuaciones materiales comenzará a computarse desde la fecha que se determine en la licencia y, en su defecto, desde la fecha de finalización del plazo para el inicio de dichas actuaciones.

***TERCERA.** El Ayuntamiento podrá conceder, a solicitud del interesado, una o varias prórrogas sucesivas de los plazos inicialmente acordados. La solicitud deberá explicitar los motivos que la justifican. La denegación de la prórroga solo podrá acordarse, previa audiencia del interesado y de forma motivada, cuando la demora en el inicio o en la conclusión de la obra no esté justificada y existan, además, elementos fehacientes que evidencien la imposibilidad de su inicio o conclusión en el plazo solicitado o en un plazo equivalente al establecido inicialmente.*

La solicitud de prórroga por la persona interesada deberá presentarse con anterioridad a la finalización del plazo cuya prórroga se solicita. La duración de la prórroga o prorrogas otorgadas a solicitud de la persona interesada no podrá exceder, en su conjunto, del equivalente al plazo establecido en la licencia para el inicio o conclusión, según proceda, de la actuación o, en su defecto, del plazo máximo de cuatro años.

El plazo para la notificación de la resolución a la solicitud de prórroga será de un mes. El vencimiento de dicho plazo sin notificación expresa facultará al interesado a considerar obtenida la prórroga por silencio administrativo positivo, siempre que la solicitud haya sido presentada antes del vencimiento del plazo a prorrogar y siempre que la duración de la prórroga solicitada, aislada o conjuntamente con las demás prórrogas obtenidas, no exceda del equivalente al plazo inicial.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

CUARTA. *Además de a instancia de parte, la prórroga de una licencia urbanística podrá ser acordada por el Ayuntamiento en cualquier momento anterior a la declaración de caducidad, anulación o extinción por cualquier otra causa de la licencia. El otorgamiento de la prórroga de oficio requerirá la previa conformidad de la persona titular de la licencia.*

La duración de la prórroga así acordada podrá ser, como máximo, por un plazo equivalente al establecido inicialmente, sin computar los plazos correspondientes a las prórrogas precedentes o al periodo transcurrido desde la finalización del plazo inicial o desde la última prórroga otorgada.

QUINTA. *El procedimiento a seguir es el siguiente:*

A. *Vista la solicitud de prórroga de licencia urbanística presentada, será necesario informe de los Servicios Técnicos Municipales para comprobar la procedencia de su concesión.*

B. *Si el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales resultara desfavorable, se concederá audiencia al interesado para que, durante un plazo entre diez y quince días 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 el interesado, en caso de que el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales resultara desfavorable, o directamente tras el referido informe, en caso de que resultara favorable, el Alcalde resolverá sobre la prórroga de la licencia de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.*

D. *Resuelto el expediente, el mismo será notificado al interesado de acuerdo con lo establecido en los artículos 40, 42 y 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.*- Conceder prórroga de la licencia urbanística para proyecto de ejecución de rehabilitación y ampliación de vivienda unifamiliar, sita en la calle Terrero nº 31 de Pájara, concedida por la Junta de Gobierno Local en sesión de 17 de julio de 2018, ampliando el periodo de ejecución de las obras hasta el 2 de agosto de 2023.*

SEGUNDO.*- Notificar la resolución que se adopte a los interesados junto con los recursos pertinentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

TERCERO. *Advertir a los particulares que en el caso de no finalizar las actuaciones en el transcurso de este nuevo plazo se iniciará el correspondiente expediente de caducidad.*

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo el informe transcrito 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 prórroga de la licencia urbanística para proyecto de ejecución de rehabilitación y ampliación de vivienda unifamiliar, sita en la calle Terrero nº 31 de Pájara, concedida por la Junta de Gobierno Local en sesión de 17 de julio de 2018, ampliando el periodo de ejecución de las obras hasta el 2 de agosto de 2023.

SEGUNDO.- Notificar la resolución que se adopte a los interesados junto con los recursos pertinentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

TERCERO.- Advertir a los particulares que en el caso de no finalizar las actuaciones en el transcurso de este nuevo plazo se iniciará el correspondiente expediente de caducidad.

3.3.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO DE EJECUCIÓN DE "CUADRAS PARA GANADO Y CUARTO DE RIEGO" EN LA PARCELA 546, DEL POLÍGONO 1, REFERENCIA CATASTRAL 35016A001005460000XL. (LUM/5/2017)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe de la Ingeniero Técnico Agrícola del Ayuntamiento de Pájara, de fecha 13 de mayo de 2020, que se transcribe a continuación:

"INFORME TÉCNICO

SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA PARA CUADRAS DE GANADO Y CUARTO DE RIEGO

SOLICITANTE: *Juan Hernández Torres*

ASUNTO: *Concesión de Licencia Urbanística para "Cuadras para ganado y cuarto de riego" en Mézquez.*

SITUACION: *Parcela 546 del polígono 1, referencia catastral 35016A001005460000XL de 14.108 m² según datos catastrales*

NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO: *Suelo Rústico Potencialmente Productivo (S.R.P.R.), según Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, actualmente vigente; Suelo Rústico Productivo (Z.Bb-SRP-2- Nivel 2) según Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura actualmente vigente;*

NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN: *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, en su formulación*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

actual, los Artículos 5.3.6 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, actualmente vigente; y Artículos 97, 101, 105 de la Normativa Urbanística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura vigente.

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL: *20.831 Euros.*

REFERENCIA: *5/2017 L.U.M.*

FECHA: *11 de mayo de 2020*

El Técnico que suscribe, examinada la documentación obrante en esta Oficina Técnica, en relación a la solicitud de referencia, de fecha 30 de enero de 2017 (R. E. nº 742), y providenciado en fecha 8 de agosto de 2018

I N F O R M A:

Objeto:

1.- Obtención de Licencia Urbanística para construcción de una cuadra para animales y un cuarto de riego de 26,71 m² y 6,13 m² respectivamente, en un solo cuerpo con un total de 40 m² construidos y una altura total de 3,05 m, resuelta mediante cubierta plana.

Consta en el expediente:

a) Resolución del Consejero delegado del Cabildo Insular Don Blas Acosta de fecha 23 de enero de 2017 resolviendo de manera favorable CONDICIONADA la CT 36/2016 para cuadra y cuarto de riego a favor de Don Juan Silverio Hernández Torres en la parcela 546 del polígono
b) Anteproyecto Técnico redactado por Tago estudios, en concreto por el Arquitecto Don Justo Riol Sancho de fecha junio de 2016 SIN VISAR
c) Proyecto de ejecución redactado por Tago estudios, en concreto por el Arquitecto Don Justo Riol Sancho de fecha febrero de 2017 VISADO (17/000036/5000)
d) Documento resumen de memoria
e) Cuestionario de estadística
f) Hoja de dirección de obras.
g) Consta informe de vinculación agraria suscrito por El ingeniero Agrícola Don Luis Miguel Mesa Cabrera, en el que se advierte de la INEXISTENCIA de explotación ganadera y sí de una explotación agraria de olivos, frutales y gavias de papas con una superficie total plantada de 6.175 m².

De los archivos municipales:

6/2011 LUM: solicitud de licencia para ejecución de almacén agrícola de 39.96 m³ de superficie construida. Aprobado en JGL de 10 de octubre de 2011.

Del citado expediente:

-RUSTICA, trozo de terreno situado en Mézquez, en el término municipal de Pájara. Se corresponde en situación, superficie, forma y lindes

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autenticación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

con la Parcela Catastral nº 546 del Polígono nº 1 del Suelo Rústico de Pájara, con referencia completa nº 35016A001005460000XL.

-Superficie: ***14.147,00 metros cuadrados****.*

-Linderos: *Norte, según catastro, con Parcelas Catastrales nº 49 y 69 del Polígono nº 1 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencias completas nº 35016A001000490000XE y 35016A001000690000XF, y propiedades respectivas de Don Juan Cubas Batista y Don Juan Ramos Alonso, en parte y, en parte, con camino de titularidad municipal, o Zona de Descuento nº 9.003 del Polígono antes citado, que la separa de las Parcelas Catastrales nº 542, 62 y 65 del mismo Polígono, con Referencias Catastrales completas nº 35016A001005420000XY, 35016A001000620000XB y 35016A001000650000XQ, de propietario desconocido la primera, mientras que las otras dos pertenecen respectivamente a Don Juan Cubas Batista y Don Miguel Cerdeña Umpierrez.*

Sur, según catastro, con Parcela Catastral nº 67 del Polígono nº 1 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia completa nº 35016A001000670000XL, y propiedad de Don Manuel Hernández Santana.

Este, según catastro, con camino de titularidad municipal, o Zona de Descuento nº 9.003 del Polígono antes citado, que la separa de las Parcelas Catastrales nº 542, 62 y 65 del mismo Polígono, con Referencias Catastrales completas nº 35016A001005420000XY, 35016A001000620000XB y 35016A001000650000XQ, de propietario desconocido la primera, mientras que las otras dos pertenecen respectivamente a Don Juan Cubas Batista y Don Miguel Cerdeña Umpierrez.

Oeste, según catastro, con Parcela Catastral nº 69 del Polígono nº 1 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia completa nº 35016A001000690000XF, y propiedad de Don Juan Ramos Alonso, en parte y, en parte, con Barranco de Pájara, o Zona de Descuento nº 9.054 del Polígono antes citado.

*-**No se acredita la inscripción registral de la parcela descrita.***

-La parcela se encuentra atravesada en dirección noroeste-sudeste por la prolongación del camino de titularidad municipal que constituye la Zona de Descuento nº 9.003 del Polígono Catastral nº 1 del Suelo Rústico de Pájara, con el que la parcela linda además en parte en su frente norte y en su totalidad por el este.

Datos catastrales:
Parcela 546 del polígono 1
Referencia catastral: 35016A001005460000XL
Superficie: ***14.108 m²***
No se encuentra catastrada ninguna edificación en la citada parcela.

*En la Resolución del Consejero delegado del Cabildo Insular Don Blas Acosta de fecha 23 de enero de 2017 (CT 36/2016) se detalla que se aporta nota simple registral según la cual la parcela en cuestión alcanza una superficie d**e 17.426 m²***

A los efectos del presente informe se tendrá como referencia la superficie menor, esto es los 14.108 m² que constan inscritos en el catastro al carecer de

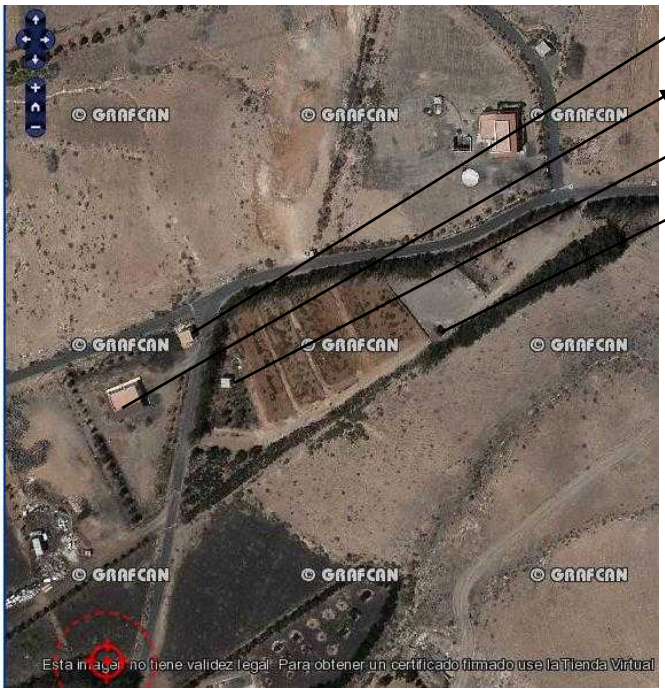
Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

documentación registral en el expediente.

<u>Preexistencias en la parcela</u>:

Según consta en documentación aportada existen en la parcela varias edificaciones, a saber:

1. *Cuarto de aperos/almacén agrícola de unos 80 m²*
2. *Un cuarto para transformador eléctrico cedido a unelco de unos 20 m²*
3. *Aljibe (sin ubicar)*



Cuarto transformador Unelco

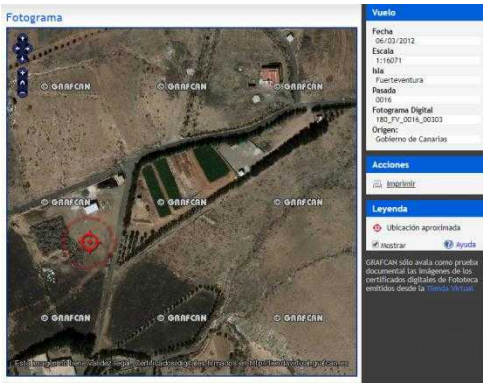
Almacén agrícola de 80m²

Se desconoce

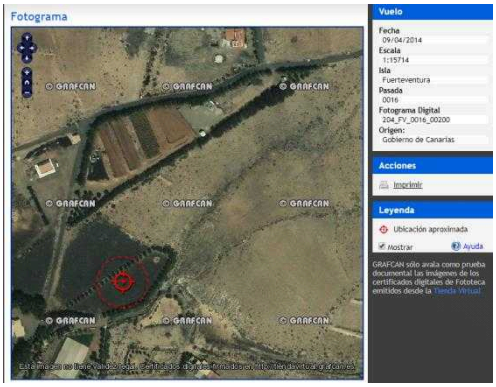
Se desconoce

Respecto de la legalidad de las citadas edificaciones pre_existentes: ***sólo obra en esta oficina técnica licencia para un almacén agrario de 39,96 m²***

Comprobados los vuelos de Grafcan las citadas edificaciones aparecen en vuelos del 2012, no exactamente con la configuración actual puesto que respecto de la edificación principal de 80 m² aparece lo que parece ser una solera exterior circundando la edificación.



Anualidad 2012



Anualidad 2014

Respecto a las consecuencias derivadas de la existencia de edificaciones en la parcela de las que no consta autorización municipal, o que no se ajustan a la licencia concedida, y sobre los que parece no poderse ejercer las potestades de restablecimiento de la legalidad, deberá declararse expresamente que están en situación de fuera de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

ordenación. Tal extremo deberá ser remitido a valoración jurídica, aclarando si la citada situación y la declaración de fuera de ordenación condiciona y/o resultara previa a la autorización de nuevas edificaciones en la parcela como es el caso que nos ocupa.

Antecedentes

1.- Por acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Fuerteventura de 17 de Julio de 1.992, se aprobó inicialmente el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura. Asimismo, en sesión de 19 de Febrero de 1.999, el documento del P.I.O.F., con las modificaciones introducidas en las fases de información pública, fue provisionalmente aprobado por el Cabildo Insular de Fuerteventura. Informado el documento por la COTMAC y a propuesta de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, el Gobierno de Canarias, por Decreto nº 100/2.001, de 2 de Abril, aprueba definitivamente y de forma parcial el P.I.O.F., a reserva de la subsanación de deficiencias no sustanciales. El P.I.O.F. aprobado entra en vigor con la publicación de su normativa en el B.O.C., una vez corregidas por el Cabildo las deficiencias encontradas y previa dación de cuenta al Consejo de Gobierno, lo que tiene lugar mediante Decreto 159/2.001 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, de 23 de Julio, objeto de publicación, junto con la normativa de referencia, en el B.O.C. nº 111 de 22 de Agosto de 2.001, entrando en vigor dicho P.I.O.F. al día siguiente.

En el documento del P.I.O.F., la parcela sobre la que se sitúan la edificación objeto de informe queda recogida con la clasificación de Suelo Rústico en su categoría de Zona Bb, Suelo Rústico Protegido/Productivo, Nivel 2 (Z.Bb-S.R.P.-2).

2.- En cuanto se refiere al Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, actualmente vigente, la parcela tiene la categoría de Suelo Rústico Potencialmente Productivo.

La edificación pretendida se encuentra en la categoría de Suelo Rústico Potencialmente Productivo.

Consideraciones

1.- Control Documental del proyecto y descripción de la actuación pretendida:

**Según CT 36/2016 y la documentación sobre la que se concede la misma que es copia diligenciada obrante en el expediente y aportada mediante registro de entrada 742 del 30 de enero de 2017 (Anteproyecto Técnico redactado por Tago estudios, en concreto por el Arquitecto Don Justo Riol Sancho de fecha junio de 2016 SIN VISAR):*

:

*La edificación pretendida es una, dividida en dos estancias: cuadra cubierta para ganado (8 ovejas) de superficie 26,71 m² y cuarto para riego de 6,13 m² de superficie útil las dos. La construcción cuenta con una planta rectangular de 10,04*4,04 m y cubierta plana. Superficie útil 32,82 m², superficie construida 40 m²., con una altura máxima de 3 m en cerramientos. Las dos estancias no comunican entre sí.*

*La destinada a cuadra presenta en su fachada principal (oeste) portón de 2,46 m de ancho y una altura de 2,28m y un ventanuco de ventilación situado a 1,82m sobre rasante con dimensiones 1.16*0.46m. En su alzado posterior (este) tiene otros tres ventanucos de ventilación de idénticas dimensiones y un quinto ventanuco en su alzado sur.*

El cuarto para riego: carece de ventanucos de ventilación. Su acceso, también en la fachada oeste de la edificación, es a través de un hueco de 1.6 m de ancho y altura

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

sobre rasante de 2,13 m.

El sistema constructivo empleado consiste en forjado de placas alveolares sobre vigas y pilares de hormigón armado, cimentación superficial de zapatas aisladas de hormigón armado; cerramiento y particiones de bloque de hormigón vibrado con áridos ligeros (picón) con enfoscado de cemento en ambas caras y acabado de pintura blanca.

*En el exterior de la cuadra cubierta (en su cara oeste) se plantea un vallado ligero a modo de corral abierto de superficie 42,73 m² con dimensiones en planta e 7,63*5,60 y altura 1,20m (1,35 m los pilaretes)*

*Se plantea una depuradora en la cara sur de la edificación a una distancia de 1 m de la misma y dimensiones en planta 3,75*1,25 m y un estercolero de dimensiones en planta 5,40*4,20 m en la cara norte de la edificación y a una distancia de 12,71 m.*

En los planos aportados diligenciados y sobre los que se emitió la CT no se detalla la distancia a linderos advirtiendo que:

(…) en el proyecto definitivo que se plantee (…) se dé cumplimiento a los 15 m de retranqueos a linderos.

Se acompaña al anteproyecto de informe de vinculación agraria suscrito por El ingeniero Agrícola Don Luis Miguel Mesa Cabrera, en el que se advierte de la INEXISTENCIA de explotación ganadera y sí de una explotación agraria de olivos, frutales y gavias de papas con una superficie total plantada de 6.175 m².

** En el proyecto definitivo aportado para la concesión de licencia (RE 2.112 de 6 de marzo de 2017): proyecto básico, firmado por el Arquitecto Don Raúl Riol Sánchez, colegiado 3.463 del COIAC visado 17/000036/5000:*

Se observan diferencias en cuanto a orientación de la edificación, que quien suscribe, entiende que van encaminadas a cumplir con los 15 m de distancias a linderos establecidos entre las condiciones de la resolución de Calificación Territorial.

*No obstante se detectan otras diferencias tales como: diferente distribución de la ventilación que ahora reparte los ventanucos entre el alzado noroeste (2 huecos) , el sureste (2 huecos) y el suroeste (1). Y lo que en la documentación anterior eran ventanucos a una altura sobre la rasante del suelo de 1,82 m con dimensiones 1.16*0.46 m, en el proyecto se bajan a 1.52m sobre la rasante del suelo y con dimensiones 0.90*0.71.*

El estercolero y depuradora del que sólo se definía su emplazamiento, se ve modificado en el caso del estercolero, que ahora se sitúa en la zona oeste, coincidiendo con la zona de gavias de la parcela.

En el proyecto definitivo desaparece el vallado diáfano que conformaría el corral abierto (no aparece en la documentación grafica ni en el presupuesto).

En la resolución de CT dispone en su condicionante cuarto que:

(…) el proyecto definitivo para la obtención de la licencia municipal deba redactarse se acomodará a la documentación técnica presentada ante este Cabildo Insular, y que diligenciada se acompaña (…)

El proyecto aportado no coincide con la documentación diligenciada remitida objeto de la resolución favorable condicionada de la Calificación Territorial. Tal extremo deberá ser remitido a valoración jurídica, toda vez que además no consta si el Cabildo de oficio haya iniciado la caducidad de la calificación terrorial y habida cuenta de que obra en el expediente solicitud del interesado de fecha 22 de marzo de 2019 con REnº 3.954 acerca de la formalización de lo solicitado por silencio administrativo positivo.

La explotaciones ganaderas aunque sean de tipo complementario como la que nos ocupa deben garantizar un sistema adecuado de estiércoles, en fosa estercolero convenientemente impermeabilizada y dotada de sistemas de recogida de lixiviados. En

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

la documentación aportada sólo se describe el estercolero en planta, no se establece su capacidad ni la gestión de los mismos (que pueden ser empleados como abono orgánico siempre que se cumpla con lo dispuesto en el Decreto 261/1996 de 16 de febrero sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por nitratos.

Así mismo deberá preveerse un sistema de depuración que garantice el tratamiento previo de aguas residuales y purines, evitando la contaminación del suelo. Se describe en el presupuesto la siguiente instalación:

> *Estación depuradora biológica de aguas residuales, tecnología VFL, capacidad para 4 a 10 usuarios (H.E.), carga media de materia orgánica contaminante (DBO5) de 0,6 kg/día y caudal máximo de agua depurada de 1350 litros/día.*

Tal instalación y la adecuación de la misma a los residuos producidos (purines, aguas residuales y aguas de limpieza) es objeto de autorización expresa del Consejo Insular de Aguas que determinará los condicionantes que deban cumplir.

2.- Legalidad Urbanística y territorial:

2.1.- Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo (B.O.C. nº 60, de 15 de Mayo).

> *Apartados 1, 2 y 4 del artículo 66 del TR-LOTCENC´00:*
>
> *"1. En suelo rústico, los usos, actividades y construcciones permisibles serán los de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructuras. Excepcionalmente podrán permitirse los usos industriales, residenciales, turísticos y de equipamiento y servicios que se integren en actuaciones de interés general.*
> *2. En los usos, actividades y construcciones a que se refiere el número anterior, se entenderán siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.*
> *4. Los usos agrícola, ganadero y forestal, que se regularán, en su caso, por la legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter y deberán guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones."*

Al no localizarse en suelo rustico de asentamiento rural o agrícola, ni consistir en el mantenimiento y adecuación de infraestructuras no está incluida en las exenciones recogidas en el artículo 63 del TR-LOTCENC´00 y por tanto la actuación ha de quedar respaldada por Calificación Territorial. (Resolución del Consejero delegado del Cabildo Insular Don Blas Acosta de fecha 23 de enero de 2017 resolviendo de manera favorable CONDICIONADA la CT 36/2016 para cuadra y cuarto de riego a favor de Don Juan Silverio Hernández Torres en la parcela 546 del polígono)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Apartado 1.d) del artículo 63 del TR-LOTCENC´00: CUMPLE
"d) En los suelos rústicos de protección agraria, la ordenación de la actividad agrícola, ganadera o piscícola comprende la producción, la transformación y la comercialización de las producciones en las condiciones sanitarias y de calidad exigibles, así como todas aquellas actividades directamente vinculadas a la actividad de la explotación agraria que permitan la obtención de renta complementaria y diversifiquen la economía del medio rural y la calidad de vida de los agricultores, que se lleven a cabo en los términos contemplados en la normativa sectorial aplicable, incluidas las de seguridad e higiene de los trabajadores."

Apartados 1, 2 y 4 del artículo 66 del TR-LOTCENC´00:
"1. En suelo rústico, los usos, actividades y construcciones permisibles serán los de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructuras. Excepcionalmente podrán permitirse los usos industriales, residenciales, turísticos y de equipamiento y servicios que se integren en actuaciones de interés general.
2. En los usos, actividades y construcciones a que se refiere el número anterior, se entenderán siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.
……..
Los usos agrícola, ganadero y forestal, que se regularán, en su caso, por la legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter y deberán guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones."

Determinaciones expresas: CUMPLE
Artículo 65.1.a). Imposibilidad de construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos.

Artículo 65.1.b). Imposibilidad de construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, de viviendas colectivas, de edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten medianeras vistas.

Artículo 65.1.c). Situación de construcciones o edificaciones en el lugar de la finca menos fértil o idónea para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.

Artículo 65.1.d). Imposibilidad de existencia de anuncios, carteles, vallas publicitarias o similares.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Artículo 65.1.e). Se prohíben edificaciones de más de dos plantas de altura.

Artículo 65.1.f). Obligatoria armonía de las construcciones con las tradicionales en el medio rural canario, y en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.

Artículo 65.1.g). Obligación de que todos los paramentos exteriores y cubiertas estén totalmente terminados, con formas, materiales y colores que favorezcan la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Artículo 65.3. Aparte de los usos y actividades que estén prohibidos por el planeamiento, no podrán autorizarse ni realizarse usos en ninguna categoría de suelo rústico que comporten riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección.

2.2.- <u>Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura</u>:

1) Artículo 97 de las Normas del P.I.O.F. (CUMPLE)

-Accesos.

No se permitirá la apertura de nuevas carreteras, pistas o caminos con carácter general, potenciándose los existentes en la red actual, salvo que fuesen declarados de utilidad pública o interés social, o estén previstos en el Plan Insular.
CUMPLE.

-Edificación.

Toda edificación en Suelo Rústico, de cualquier categoría, se ajustará a tipologías tradicionales, así como composición, materiales, colores y texturas.
Se situarán siempre al abrigo de los vientos y con la mejor orientación posible del lugar. En ordenaciones en ladera, la disposición de la edificación dará lugar a miradores, plazas y espacios libres que garanticen la apertura visual hacia el mar o el paisaje abierto.
Las edificaciones serán de volúmenes sencillos y sobrios, con módulos yuxtapuestos, agregándose a partir de un elemento principal que ordene el conjunto.
Las cubiertas serán planas o inclinadas a dos o cuatro aguas, con pendiente uniforme menor de 30º y sin quiebros en los faldones

-Parcelación

No podrán realizarse parcelaciones o segregaciones que den lugar a fincas o parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas legalmente como Unidades Mínimas de Cultivo ni a las señaladas como parcelas mínimas a los efectos edificatorios por el Plan Insular.

Se harán respetando las estructuras agrícolas existentes, siendo los muros y trastones de gavias, caños, puentes de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

caminos y estos mismos referencia obligada para establecer futuras parcelaciones o segregaciones.

-Situación de las edificaciones.

Pendiente de terreno inferior al 20%.

CUMPLE

En ningún caso las construcciones e instalaciones podrán apoyarse sobre un terreno soportado por un talud de más de 5 metros de altura y que produzca un corte en el terreno de más de 3,5 metros. (CUMPLE)

-Usos.

No se permitirán, otros usos que los previstos en este Plan Insular, y aquellos de carácter excepcional recogidos en el artículo 9 de la Ley 5/1987 de SR, si bien éstos sólo podrán autorizarse en el SRC (zona C) -en sus distintas categorías-, y SRPBb quedando expresamente prohibidos en los Suelos Protegidos -SREP y SRP- (zonas Ay Ba) en sus distintos niveles, salvo que una forma particular lo permita, de forma específica.

-Los usos básicos y sus compatibilidades quedan en todo caso recogidos en el cuadro "Matriz de Capacidad de acogida de usos y actividades" que se inserta en las siguientes páginas (CUMPLE)

2).- Artículo 101.b) de la Normativa Urbanística del P.I.O.F. (CUMPLE)

2.3.- <u>Plan General de Ordenación Urbana de Pájara vigente (P.G.O.U.).</u>

Artículo 5.3.6.1 D) de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana .- Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria:

En la resolución de la CT se recoge:

<u>2.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE:</u>

2.1.- Vistas las condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria que se recogen en el título quinto apartado 5.3.6.1. D) de la Revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007, donde se establece lo siguiente:

"(...)

a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la finca.

b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a los quinientos (500) metros.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros.

d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

e) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.(...)"

Por tanto, la edificación que se plantea parece cumplir con estas condiciones excepto con el retranqueo, por lo <u>se deberá corregir el proyecto definitivo que se plantee de forma que se de cumplimiento a los 15 m de retranqueo a linderos para la cuadra solicitada</u>.

La separación a linderos aparece corregida en el proyecto de ejecución aportado al efecto. NO obstante quien suscribe, y tras realizar mediciones someras en Grafcan

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

entiende que la distancia a otras edificaciones del entorno, de la que se desconoce su destino/uso/legalidad, está en un radio menor a los 500 m. Será objeto de valoración jurídica si dictaminado con carácter favorable tal extremo en la resolución de la Calificación Territorial procede o no la revisión de tal cumplimiento.

3.- Autorizaciones sectoriales:

La depuradora prevista y su adecuación a los residuos producidos (purines, aguas residuales y aguas de limpieza) es objeto de autorización expresa del Consejo Insular de Aguas que determinará los condicionantes que deban cumplir.

Conclusión.

1.- Se advierte de la obligación preceptiva de valoración jurídica de la documentación obrante en el expediente, antes de efectuar el requerimiento al interesado, a los siguientes efectos.

a) Respecto a las consecuencias derivadas de la existencia de edificaciones en la parcela de las que no consta autorización municipal, o que no se ajustan a la licencia concedida, y sobre los que parece no poderse ejercer las potestades de restablecimiento de la legalidad, deberá declararse expresamente que están en situación de fuera de ordenación. Tal extremo deberá ser remitido a valoración jurídica, aclarando si la citada situación y la declaración de fuera de ordenación condiciona y/o resultara previa a la autorización de nuevas edificaciones en la parcela como es el caso que nos ocupa.

b) El proyecto aportado no coincide con la documentación diligenciada remitida objeto de la resolución favorable condicionada de la Calificación Territorial. No consta si el Cabildo de oficio haya iniciado la caducidad de la calificación territorial y obra en el expediente solicitud del interesado de fecha 22 de marzo de 2019 con REnº 3.954 acerca de la formalización de lo solicitado por silencio administrativo positivo.

c) Si procede la revisión del cumplimiento del artículo 5.3.6d) del Plan General de Pájara por lo especificado en párrafos anteriores.

d) Si la autorización para la depuradora prevista es preceptiva a la emisión de licencia de obra o en le tramite de Declaración Responsable de Primera Utilización y Ocupación del Cuarto/cuadra.

Lo que informo para su debido conocimiento y efectos."

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General, de fecha 29 de octubre de 2020, obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

"Catalina Lourdes Soto Velázquez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, a requerimiento de la Jefa de Unidad Administrativa de la Oficina Técnica municipal, (Rfa 5/2017 LUM) tiene a bien emitir el siguiente,

INFORME

SOLICITANTE: *Juan Hernández Torres*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

AYUNTAMIENTO
DE
P Á J A R A
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

ASUNTO: *Concesión de Licencia Urbanística para "Cuadras para ganado y cuarto de riego" en Mézquez.*

SITUACION: *Parcela 546 del polígono 1, referencia catastral 35016A001005460000XL de 14.108 m² según datos catastrales*

REFERENCIA*: 5/2017 LUM*

NORMATIVA APLICABLE*:*

- *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (L4/17)).*
- *Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.*
- *Planeamiento municipal.*
- *Demás normativa de ámbito insular, estatal o autonómico de concordante aplicación.*

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primero.- Con fecha 22 de marzo de de 2019 (REnº 3954), se solicita por el interesado el reconocimiento de estimación por silencio administrativo su petición de licencia solicitada inicialmente con fecha 30 de enero de 2017 (R. E. nº 742), y providenciado en fecha 8 de agosto de 2017, al haber transcurrido el plazo de tres meses sin recaer resolución expresa.

Él art 24 de la ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común sobre el silencio administrativo en procedimientos iniciados a solicitud del interesado, establece:

"1. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar en la forma prevista en el apartado 3 de este artículo, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo, excepto en los supuestos en los que una norma con rango de ley o una norma de Derecho de la Unión Europea o de Derecho internacional aplicable en España establezcan lo contrario. Cuando el procedimiento tenga por objeto el acceso a actividades o su ejercicio, la ley que disponga el carácter desestimatorio del silencio deberá fundarse en la concurrencia de razones imperiosas de interés general.

2. La estimación por silencio administrativo tiene a todos los efectos la consideración de acto administrativo finalizador del procedimiento. La desestimación por silencio administrativo tiene los solos efectos de permitir a los interesados la interposición del recurso administrativo o contencioso-administrativo que resulte procedente.

3. La obligación de dictar resolución expresa a que se refiere el apartado primero del artículo 21 se sujetará al siguiente régimen:

a) En los casos de estimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior a la producción del acto sólo podrá dictarse de ser confirmatoria del mismo.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

b) En los casos de desestimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior al vencimiento del plazo se adoptará por la Administración sin vinculación alguna al sentido del silencio."

Sobre el sentido del silencio el artículo 344, de la L4/2017 señala que el vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa facultará al interesado a considerar desestimada su solicitud en los siguientes supuestos:

"(...)b) En los supuestos de silencio negativo que se contemplen, con carácter de normativa básica, en la legislación estatal sobre suelo que resulte aplicable."

Esta legislación hay que ponerla en relación con el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, (Legislación Básica) sobre régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo que establece:

"(...) 3. Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

*4. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior**, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:***

b) ***Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.***

Por todo ello, estamos ante un supuesto de ***silencio negativo.*** *El vencimiento de los plazos establecidos para resolver, en los casos de silencio negativo, tiene el único efecto de facultar al interesado para deducir, en cualquier momento, el oportuno recurso frente a la inactividad declarativa de la Administración y no exime a esta de su deber de dictar resolución expresa sobre la petición formulada, la cual no está vinculada al sentido de los informes de conformidad que se hubieran emitido ni al sentido del silencio.*

Segunda.- El presente informe se emite en relación con la petición de licencia de referencia 5/2017 L.U.M. De conformidad con el artículo 74 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (L4/17), cualquier uso, actividad o construcción ordinario en suelo rústico está sujeto a licencia municipal, o, cuando así esté previsto, a comunicación previa, salvo aquellos exceptuados de intervención administrativa por esta ley, sin perjuicio, en su caso, de la obligación de recabar los informes que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial que resulte aplicable.

La solicitud se enmarca en los actos sujetos a licencia urbanística previstos en el art. 330.1.c de la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias que señala que están sujetas a previa licencia " Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.

El objeto del presente informe es dar cumplimiento al artículo 342.3 de la L4/17 que establece que 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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

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.

Tercera.- En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de Licencias es el que figura en el artículo 342 de la L4/17, que en extracto establece lo siguiente:

- 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.
- Acreditada la aportación de los documentos, se acordará la admisión de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción. En caso de que la solicitud no reuniera los requisitos se requerirá al solicitante por una sola vez, con advertencia de inadmisión, para que subsane la falta o acompañe los documentos omitidos. La no aportación de los documentos exigidos facultará a la Administración a decretar la inadmisión de la solicitud, finalizando el procedimiento.
- 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.
- 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, 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.
- Para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable a la solicitud, o, en su defecto, una vez transcurrido el plazo para su emisión, el órgano competente conferirá trámite de audiencia a la persona interesada, por un plazo de 15 días. En dicho trámite de audiencia la persona interesada tendrá acceso al expediente y podrá formular alegaciones, acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, a los efectos de ratificarse, desistir o solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

Podrá igualmente la administración, con anterioridad al trámite de audiencia, requerir a la persona solicitante, con suspensión del plazo para resolver, para la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, cuando se estime que concurren en dicho proyecto defectos o incumplimientos subsanables que darían lugar a la denegación de la solicitud. Tales defectos o incumplimientos deberán especificarse y numerarse en el requerimiento, omitiendo referencias genéricas o indeterminadas a los mismos. El plazo para la modificación o subsanación será el que se establezca en el requerimiento, sin poder exceder, en ningún caso, de tres meses, ampliable a solicitud de la persona interesada. Una vez cumplimentado el requerimiento por la persona interesada o transcurrido el plazo para ello, y emitido informe municipal al respecto, la administración conferirá a dicha persona, si así procede, el trámite de audiencia previsto en los apartados precedentes.
- Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de audiencia o transcurrido el plazo para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formalización y ulterior elevación al órgano competente para resolver.

En cuanto al plazo para resolver y el silencio administrativo se aplicará el régimen establecido en el artículo 343 de la L4/17.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Sobre el carácter positivo o negativo del mismo, rigen los artículos 344 y 345 de dicha Ley.

Cuarta.- La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento (Decreto 4329/2019, de 5 de diciembre), de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación al art. 340 de la ley 4/2017, de 13 de julio.

Quinta.- 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.

Sexta.- Marco Normativo.- 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. Se considera legislación más favorable al interesado la ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, dado que el proyecto definitivo aportado no coincide con la documentación diligenciada remitida objeto de la resolución favorable condicionada de la Calificación Territorial, por lo que habría que, bien que modificar el proyecto definitivo para adaptarse a la calificación territorial en su día aprobada (siempre y cuando la misma no se hubiera caducado expresamente), bien solicitar nueva calificación territorial que autorice el proyecto definitivo presentado ante esta Corporación (hoy inviable al desaparecer con la L4/17 la figura de las Calificaciones Territoriales)

El Título II de la L4/17, regula la utilización del suelo rústico, en su Capítulo I, estableciendo el régimen general de los usos, actividades y construcciones ordinarios, específicos, complementarios y de interés público o social, pasando en el Capítulo II a establecer el régimen de usos por categorías de suelo rústico. Por último en su Capítulo III, regula los Títulos habilitantes necesarios para el establecimiento de los usos, actividades y construcciones en suelo rústico y el procedimiento específico para su autorización en algún supuesto. Establece el artículo 58 las determinaciones de ordenación de aplicación directa para planes, como el nuestro, no adaptado.

En cuanto a equiparación de categorías de suelo rústico de Planes no adaptados a la Ley, como es nuestro caso, se aplicará la correspondencia establecida en la Disposición Transitoria Tercera de la L4/17.

<u>Régimen de Usos por categoría, Suelo rústico de protección económica</u>: Su régimen específico de usos según su categoría se establece en el artículo 65 y ss de la L4/17estableciendo que son usos admisibles.

En los suelos rústicos de protección económica son autorizables las actividades que correspondan a la naturaleza de las fincas y las construcciones e instalaciones que

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, en los términos señalados en los artículos 36 y 59 de esta ley.

En particular en el de protección agraria (art. 66) podrán realizarse los usos ordinarios, incluyendo los complementarios, a que se refiere el apartado 2 del artículo 59 de esta ley, con el alcance que, en su caso, pueda precisar el planeamiento aplicable.

Quedan prohibidas nuevas construcciones destinadas a vivienda o habitación o a la implantación del uso residencial, salvo la excepción prevista en el artículo 61.4 de la presente ley.

En relación a la actuación para la que se solicita licencia urbanística, por la Técnico municipal (Sra. Rodríguez Cabrera) se informa, con fecha 11 de mayo de 2020 favorablemente respecto del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el TRLOTC, igualmente aplicable respecto al cumplimiento de la L4/17.

Séptima.- <u>Preexistencias en la parcela</u>: Por la técnico municipal se informa que

"Según consta en documentación aportada existen en la parcela varias edificaciones, a saber:

1. *Cuarto de aperos/almacén agrícola de unos 80 m²*
2. *Un cuarto para transformador eléctrico cedido a unelco de unos 20 m²*
3. *Aljibe (sin ubicar)*

Respecto de la legalidad de las citadas edificaciones preexistentes: sólo obra en esta oficina técnica licencia para un almacén agrario de 39,96 m². Comprobados los vuelos de Grafcan las citadas edificaciones aparecen en vuelos del 2012, no exactamente con la configuración actual puesto que respecto de la edificación principal de 80 m² aparece lo que parece ser una solera exterior circundando la edificación"

Respecto a las consecuencias derivadas de la existencia de edificaciones en la parcela de las que no consta autorización municipal, o que no se ajustan a la licencia concedida, y sobre los que parece no poderse ejercer las potestades de restablecimiento de la legalidad, señalar que se encuentran en situación de fuera de ordenación todas las instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras respecto de las cuales ya no sea posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, de acuerdo con lo dispuesto en la ley 4/2017. En el supuesto de que sean legalizables, esos inmuebles permanecerán en esta situación hasta la obtención de los títulos habilitantes correspondientes. Y tal es el caso.

La existencia de dichas construcciones puede afectar a los parámetros urbanísticos aplicables a la parcela a la hora de autorizar nuevas construcciones e instalaciones, ya que el artículo 5.4.2 del PGO sobre condiciones para la edificación en suelo rústico potencialmente productivo, establece <u>una superficie edificable máxima de 150 m2</u>, por lo que habrá de instar al interesado para que solicite el reconocimiento de la situación de fuera de ordenación, consolidación o en su caso legalización de las construcciones preexistentes, donde se refleje la superficie real de las construcciones existentes en la parcela.

Según Proyecto de ejecución redactado por Tago estudios, en concreto por el Arquitecto Don Justo Riol Sancho de fecha febrero de 2017 VISADO (17/000036/5000) Cuarto de aperos/almacén agrícola de unos 80 m². (solo obra en esta oficina técnica licencia para un almacén agrario de 39,96 m².), un cuarto para transformador eléctrico cedido a Unelco de unos 20 m² una Aljibe (sin ubicar). Con la actuación que ahora se pretende que consistente en cuadra cubierta para ganado (8 ovejas) de superficie 26,71

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

m² y cuarto para riego de 6,13 m² de superficie útil las dos), no se superaría la superficie máxima de 150m2.

Por otro lado, se requiere la consolidación de los usos respecto a dichas construcciones y su vinculación a la explotación agrícola existente, ya que el mantenimiento y la proporcionalidad de dicha vinculación ha de ser mantenido en el tiempo, tal y como señala el artículo 37 de la L4/17, que establece como obligación de los propietarios de suelo rústico asegurar la ejecución y el mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.

Es de señalar que la actual construcción queda vinculada a un uso ganadero y agrícola, según se determina tanto en el proyecto presentado por el interesado como en el informe de la técnico municipal emitido al efecto, (cuadra cubierta para ganado (8 ovejas) de superficie 26,71 m² y cuarto para riego de 6,13 m² de superficie útil las dos). En el informe de vinculación agraria suscrito por El ingeniero Agrícola Don Luis Miguel Mesa Cabrera, se advierte de la INEXISTENCIA de explotación ganadera (ya que es un uso no preexistente sino proyectado) y sí de una explotación agraria de olivos, frutales y gavias de papas con una superficie total plantada de 6.175 m², a la que deben quedar proporcional y permanentemente vinculadas todas las construcciones existentes en la parcela, salvo la cuadra que lo estará respecto del uso ganadero.

Las determinaciones urbanísticas establecidas en el PGOU, en concreto las enumeradas en el artículo 5.4.2 Condiciones específicas de las distintas categorías de suelo rústico, en concreto del Suelo Rústico Potencialmente Productivo (SRPR), recoge como usos característicos el ganadero y agrícola, permitiendo como uso compatible el de vivienda unifamiliar adscrita a la explotación. Para este uso edificatorio establece unas condiciones entre las que se encuentra la de parcela mínima, que ascienda unos 25.000 m².

Si bien son condiciones para el uso edificatorio de carácter residencial, no permitido al amparo de la Ley 4/2017, surge la duda de si tal condición sería de aplicación a cualquier edificación que se planteara en ese suelo. A este respecto habría que hacer mención a las obligaciones que la nueva ley establece para los propietarios de suelo rústico (artículo 28.c), la definición que se recoge de y el origen mismo del término "Unidad mínima de cultivo".

El artículo 5.4.2 del PGOU, que recordemos, es del año 89, establece para uso edificatorio de vivienda unifamiliar adscrita una explotación ganadera o agrícola, una parcela mínima de 25.000m2.

Como cuestión previa se debe recordar que llas normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas (art.3CC). La L4/17, en su Disposición derogatoria única establece: "quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor, predicando su aplicación directa, quedando derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la misma, abogando por la potenciación del aprovechamiento de los

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

suelos de protección económica (básicamente, agrarios) en coherencia con el objetivo de promover el sector primario en las islas (Preámbulo VIII).

El uso residencial está prohibido desde la ley de Ordenación del Territorio de Canarias 9/1999, en todas las categorías de suelo rústico que no estén categorizados como asentamiento, salvo supuestos excepcionales que no es el caso. En concreto quedan prohibidas nuevas construcciones destinadas a vivienda o habitación o a la implantación del uso residencial, salvo la excepción prevista en el artículo 61.4 de la presente ley en los suelos de protección agraria (art. 66 L4/2017). Por tanto dicha determinación de parcela mínima del PGOU, en cuanto se vincula a un uso legalmente prohibido se ha de entenderse contraria a la L4/17, por tanto no aplicable.

Además el artículo 60 de la L4/17 a la hora de establecer los usos, actividades y construcciones ordinario específicos define el suelo residencia como aquel que comprende las construcciones en instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a "vivienda unifamiliar" diferenciándolas de aquellas otras construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones que tengan que ver con la ordenación del aprovechamiento del potencial agrícola, ganadero o piscícola siempre que permanezcan las edificaciones o construcciones directamente vinculadas a la actividad agraria. Dentro de estas últimas edificaciones se encuentran las cuadras para ganando y cuarto de riego vinculadas a explotación agrícola como la que se solicita.

La ley 4/2017, en materia de parcelación en suelo rústico establece referencias permanentes a la unidad mínima de cultivo, con la única excepción de su inaplicabilidad en asentamientos rurales. En la definición de unidad apta para la edificación que la citada ley establece en su artículo 2.c), hace referencia a que las dimensiones de las mismas serán las establecidas por la ordenación territorial y urbanística, conforme a la legislación reguladora de la actividad que hubiere de desarrollarse en ellas.

La Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias 19/1995, de 4 de julio, como legislación sectorial establece en su artículo 23 que a los efectos de esta Ley se entiende por unidad mínima de cultivo, la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona.

2. Corresponde a las Comunidades Autónomas determinar la extensión de la unidad mínima de cultivo para secano y para regadío en los distintos municipios, zonas o comarcas de su ámbito territorial.

La comunidad autónoma de Canarias el Decreto 58/1994, de 22 de abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo (10.000m2). Esta parcela mínima es la que se viene además aplicando desde al menos el año 2001, en el que entró en vigor el actual PIOF.

El objeto de establecer tales dimensiones es impedir que se desvirtúe el uso agrario del suelo rústico, evitar el fraccionamiento que vaya en contra de la legislación agraria y eliminar los procesos especulativos sobre el suelo ajenos a la economía agraria y se entiende que no sólo se cumple con las determinaciones urbanísticas con la aplicación de la unidad mínima de cultivo sino también con la legislación sectorial, toda vez que la citada parcela se encuentra clasificada como Suelo rústico de protección económica subcategoría agraria y dicha clasificación obedece a la ordenación del

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero, piscícola, de pastoreo y otros aprovechamientos o usos compatibles. Por tanto es aplicable la legislación agraria en consonancia con la L4/17, potenciando el uso ordinario del suelo, que establecen como parcela mínima la unidad mínima de cultivo, en este punto se cumple con parcela mínima al tener la superficie tomada en consideración para la obtención de la presente licencia una superficie mayor de 10.000 m2.

Octava.- Entre los deberes de los propietarios en suelo rustico el artículo 37 de la L4/2017 está el de asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular, y hasta tanto se produzca su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.

A este respecto por la técnico municipal se informa:

"La explotaciones ganaderas aunque sean de tipo complementario como la que nos ocupa deben garantizar un sistema adecuado de estiércoles, en fosa estercolero convenientemente impermeabilizada y dotada de sistemas de recogida de lixiviados. En la documentación aportada sólo se describe el estercolero en planta, no se establece su capacidad ni la gestión de los mismos (que pueden ser empleados como abono orgánico siempre que se cumpla con lo dispuesto en el Decreto 261/1996 de 16 de febrero sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por nitratos.

Así mismo deberá preverse un sistema de depuración que garantice el tratamiento previo de aguas residuales y purines, evitando la contaminación del suelo. Se describe en el presupuesto la siguiente instalación:

> *Estación depuradora biológica de aguas residuales, tecnología VFL, capacidad para 4 a 10 usuarios (H.E.), carga media de materia orgánica contaminante (DBO5) de 0,6 kg/día y caudal máximo de agua depurada de 1350 litros/día.*

Tal instalación y la adecuación de la misma a los residuos producidos (purines, aguas residuales y aguas de limpieza) es objeto de autorización expresa del Consejo Insular de Aguas que determinará los condicionantes que deban cumplir"

La autorización para la instalación de la depuradora prevista es preceptiva para el desarrollo de la actividad ganadera a desarrollar en el cuarto/cuadra para el que hoy se solicita licencia de construcción, y a la cual se vincula la concesión de la presente licencia. por lo que quedará la eficacia de la presente licencia condicionada suspensivamente a la obtención, antes de de Declaración Responsable de Primera Utilización y Ocupación del Cuarto/cuadra, la aportación de la autorización expresa del Consejo Insular de aguas.

Conclusión.-

Obra informe técnico favorable respecto al cumplimiento de la legalidad urbanística, aunque remitiéndose a lo que se señale en el presente informe jurídico respecto a las edificaciones preexistentes en la parcela y la instalación de la depuradora.

Visto el informe técnico y en base a las consideraciones anteriormente expuestas se informe favorablemente la concesión de la presente licencia condicionada a:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Respecto a la necesidad de obtener la preceptiva autorización para la instalación de la depuradora, no es óbice para la concesión de la presente licencia de obras, aunque se concederá condicionada de forma suspensiva a la obtención de dicha autorización, ya que es necesaria antes de presentar la Declaración Responsable de Primera Utilización y Ocupación del Cuarto/cuadra y desarrollar el uso ganadero al que se vincula la construcción.

Respecto a la existencia de edificaciones preexistentes habrá que instar al interesado para que solicite el reconocimiento de la situación de fuera de ordenación, consolidación o en su caso legalización de las construcciones preexistentes que no cuentan con licencia municipal o no se ajustan a la concedida, así como la consolidación de los usos vinculados a la explotación agraria existente. Con la presente construcción de cuadra y cuarto de riego no se supera la superficie máxima edificable de 150m2, según se certifica en el proyecto técnico redactado por el Arquitecto Don Justo Riol Sancho de fecha febrero de 2017 VISADO (17/000036/5000), por lo que no es obstáculo para la concesión de la presente licencia aunque quedará su eficacia condicionada a lo anterior.

A la vista del contenido de los informes técnico y jurídico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 341 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y en los artículos 16.3 y 21 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, se formula la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero: Conceder a Dña. D. Juan Silverio Hernández Torres licencia urbanística para proyecto de ejecución de "Cuadras para ganado y cuarto de riego" en la parcela 546 del polígono 1, referencia catastral 35016A001005460000XL de 14.108 m² según datos catastrales de acuerdo con la documentación técnica redactada por el arquitecto D. Don Justo Riol Sancho de fecha febrero de 2017 VISADO (17/000036/5000), de conformidad con los informes técnico y jurídico que obran en el expediente condicionada a:

- La necesidad de obtener la preceptiva autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura para la instalación de la depuradora, con carácter previo a la Declaración Responsable de Primera Utilización y Ocupación del Cuarto/cuadra y el desarrollo del uso ganadero al que se vincula la construcción.

- Solicitar, por parte del interesado el reconocimiento de la situación de fuera de ordenación, consolidación o en su caso legalización de las construcciones preexistentes que no cuentan con licencia municipal o no se ajustan a la concedida, así como la consolidación de los usos vinculados a la explotación agraria existente.

<u>Segundo</u>: La eficacia de la presente licencia queda condicionada suspensivamente al cumplimiento de los condicionantes expuestos en el apartado anterior.

<u>Tercero:</u> 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,

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.

Cuarto: 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.

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 explicite los motivos que la justifican.

Quinto: Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable aprobado, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario y original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes.

Sexto: Notificar el presente acuerdo al interesado, con indicación de si pone fin o no a la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, en su caso, en vía administrativa y judicial, el órgano ante el que hubieran de presentarse y el plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente.

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

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

PRIMERO.- Conceder a Dña. D. Juan Silverio Hernández Torres licencia urbanística para proyecto de ejecución de "Cuadras para ganado y cuarto de riego" en la parcela 546 del polígono 1, referencia catastral 35016A001005460000XL de 14.108 m^2 según datos catastrales de acuerdo con la documentación técnica redactada por el arquitecto D. Don Justo Riol Sancho de fecha febrero de 2017 VISADO (17/000036/5000), de conformidad con los informes técnico y jurídico que obran en el expediente condicionada a:

- La necesidad de obtener la preceptiva autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura para la instalación de la depuradora, con carácter previo a la Declaración Responsable de Primera Utilización y Ocupación del Cuarto/cuadra y el

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

desarrollo del uso ganadero al que se vincula la construcción.

- Solicitar, por parte del interesado el reconocimiento de la situación de fuera de ordenación, consolidación o en su caso legalización de las construcciones preexistentes que no cuentan con licencia municipal o no se ajustan a la concedida, así como la consolidación de los usos vinculados a la explotación agraria existente.

SEGUNDO.- La eficacia de la presente licencia queda condicionada suspensivamente al cumplimiento de los condicionantes expuestos en el apartado anterior.

TERCERO.- 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.

CUARTO.- 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.

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 explicite los motivos que la justifican.

QUINTO.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable aprobado, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario y original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes.

SEXTO.- Notificar el presente acuerdo al interesado, con indicación de si pone fin o no a la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, en su caso, en vía administrativa y judicial, el órgano ante el que hubieran de presentarse y el plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente.

3.4.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EN LA CALLE AMANAY Nº 10 DE TOTO, PARCELA CATASTRAL Nº 9972617ES8397S0001FU. (LUM/10/2019)

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

AYUNTAMIENTO
DE
P Á J A R A
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe emitido por el Arquitecto Municipal, de fecha 02 de abril de 2020, obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

"INFORME TECNICO

OBRA MAYOR

SOLICITANTE: *D. Francisco Díaz Armas, y Dña. Lucía del Carmen Ramos Batista.*

ASUNTO: *Solicitud de Licencia Urbanística de construcción para proyecto básico de rehabilitación de vivienda.*

SITUACION: *C/ Amanay, nº 10, Toto, parcela catastral nº 9972617ES8397S0001FU. T.M. Pájara.*

NORMATIVA MUNICIPAL DE APLICACIÓN: *PGO y PIOF Vigentes,*

NATURALEZA URBANISTICA DEL SUELO: *Suelo Rústico Potencialmente productivo según PGOU-89, Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa Según el PIOF.*

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL: 135.000 €
+ 90,15 (Tasa Alcantarillado).

REFERENCIA: *10/2019 L.U.M.*

FECHA: *2 de abril de 2020.*

El Técnico que suscribe, examinado el proyecto de referencia, en relación con la solicitud formulada, de fecha 31 de octubre de 2019 (R.E. nº 15.371),

I N F O R M A:

Objeto

La presente solicitud tiene por objeto la obtención de Licencia Municipal de Obras para un proyecto de ejecución de rehabilitación de vivienda, situado en la C/ Amanay, 10, Toto, cuya promoción realiza el solicitante, de acuerdo con el proyecto básico redactado por arquitecto D. J. A. del Castillo-Olivares López-Viota, de fecha 31 de octubre de 2019, que no se encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

Antecedentes

Actualmente, a raíz de la anulación del TR del Plan General de Ordenación aprobado definitivamente el 16 de diciembre de 1998, se considera como vigente, el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

En dicho documento la parcela donde se encuentra la edificación está clasificada como suelo Rústico Potencialmente Productivo.

<u>Consideraciones</u>

1.- El documento presentado es un proyecto básico que describe la rehabilitación de vivienda, suficiente por tanto para obtener la licencia, pero no autorización para el inicio de las obras.

La superficie total de la edificación a rehabilitar es de 436,50 m². Se trata de una edificación antigua en el entorno del casco urbano de Toto, pero fuera de este, en suelo clasificado como Rústico Potencialmente Productivo y Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa según el PIOF. En estos tipos de suelo no se permite la edificación de vivienda, por lo que, en principio, no cumple con los parámetros urbanísticos del PGO en vigor, y no se ha acreditado que tuviera algún título habilitante, por lo que se encontraría en situación legal de fuera de ordenación.

No obstante, el art. 60 de la Ley 4/2017, en suelo rústico incluso fuera de asentamientos, establece la posibilidad de la rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción en los términos y condiciones previstos en el artículo 161 de esta ley, incluso para destino residencial o turístico, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraren en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, que habrán de situarse de modo que no afecten a la fachada ni, en su caso, a las partes más valiosas de la edificación. La autorización de los trabajos requerirá la prestación de garantía por importe del 15% del coste total de las obras previstas.

Se considera que la edificación en cuestión entra dentro de estos supuestos. Las obras de rehabilitación propuestas en el proyecto se consideran admisibles y ajustadas a la Ley 4/2017, y a las demás determinaciones del PGO vigente.

2.- La edificación que se pretende rehabilitar presenta valores etnográficos, históricos y arquitectónicos singulares de arquitectura tradicional, según se recogió en la ficha CAT-111 del catálogo que fue tramitado junto a la revisión del PGO en 2008 y en el Inventario de Arquitectura tradicional del Cabildo Insular con la referencia PJA-108. Dichos documentos determinan la existencia de dichos valores, que deben ser protegidos.

En el referido catalogo municipal, la edificación en cuestión se considera de protección Ambiental y parcial, estableciéndose un régimen restrictivo de intervenciones, en el que se consideran autorizables la conservación, restauración, consolidación y rehabilitación del inmueble y las siguientes intervenciones:

- Las que sean congruentes con los valores determinantes de la catalogación, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como fachada, las alturas y los forjados, la jerarquización de volúmenes interiores, las escaleras principales, el zaguán, los espacios libres y los demás elementos propios.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- La demolición de algunos elementos señalados, cuando sean de escaso valor o su preservación comporte graves problemas para la conservación del inmueble.

- Se considera que la fachada tiene un valor fundamental, por lo que además de las cualidades específicas, la fachada se protegerá íntegramente.

3.- Se adjunta informe del departamento de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular, con referencia 2019/00029862M, respecto del valor patrimonial de la edificación. Dicho informe se limita a indicar que el edificio se encuentra entre los recogidos en el Inventario de arquitectura tradicional y en el Catálogo de Patrimonio elaborado por el Ayuntamiento, pero no aprobado, y a describir las cualidades de la arquitectura doméstica tradicional. Este informe no se pronuncia sobre el carácter favorable o desfavorable de la intervención propuesta en el proyecto aportado, indicando que deberá ser la licencia urbanística, la que determine si el anteproyecto que se pretende realizar, protege, conserva y respeta los valores que motivaron su inclusión en el Inventario de Arquitectura Tradicional y en el Catálogo Arquitectónico Municipal de Pájara.

*EL Art 63 de la Ley 11/2019 de Patrimonio Cultural de Canarias, establece que todos los planes, instrumentos, programas y **proyectos** relativos a ámbitos como el paisaje, el desarrollo rural, las infraestructuras o cualquier otro que puedan suponer una afección sobre elementos del patrimonio cultural de Canarias que ostenten alguno de los valores del artículo 2 de la Ley, deberán ser sometidos a **informe favorable del Cabildo Insular**, que establecerá las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que considere necesarias para la salvaguarda del patrimonio cultural afectado.*

Al quedar constatado el interés arquitectónico, histórico y etnográfico de la edificación, para poder ser autorizada por el Ayuntamiento la intervención propuesta deberá ser emitido el informe favorable del Cabildo Insular. El informe aportado por el Cabildo, no se pronuncia sobre los extremos que exige la Ley, por lo que deberá determinarse jurídicamente si es posible que, en cumplimiento del mencionado informe, sea únicamente la licencia urbanística la que determine si el anteproyecto que se pretende realizar, protege, conserva y respeta los valores que motivaron su inclusión en el Inventario de Arquitectura Tradicional y en el Catálogo Arquitectónico Municipal de Pájara.

El técnico que suscribe considera que la rehabilitación propuesta protege, conserva y respeta los valores patrimoniales de la edificación existente y se ajusta a las actuaciones permitidas por la normativa propuesta en el Catalogo Arquitectónico Municipal de Pájara, que si bien no fue aprobado definitivamente, se considera que puede tomarse como referencia para la valoración de la intervención sobre las edificaciones susceptibles de protección. Como única puntualización, se propone respetar en mayor medida la geometría y acabados originales de la cubierta inclinada que se reconstruye.

4.- Según se justifica en el proyecto redactado, la edificación, tras la reforma planteada en el proyecto presentado, se ajustará a las condiciones de habitabilidad de las viviendas, que establece el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

5.- El proyecto presentado es básico, por lo que para la autorización de inicio de obras deberá presentarse proyecto de ejecución visado que complemente el básico con las siguientes especificaciones:

- *Deberán justificarse todos los apartados del **DB-SUA** y los demás DB actualizados.*
- *Deben indicarse las **acometidas de servicios**. Se debe incorporar el informe favorable de la empresa concesionaria del servicio respecto a la acometida a la red de alcantarillado de la zona, así como a las redes de suministro de abastecimiento de agua y conexión a la red eléctrica.*
- *Deberán disponerse aljibes, placas de ACS, acumuladores, antenas y otros **elementos añadidos** necesarios para cumplir la reglamentación vigente, de tal forma que queden ocultos y no perjudiquen los valores del inmueble.*
- *El volumen a reconstruir debe mantener la geometría de la **cubierta inclinada** original, con acabado de torta tradicional y con el cambio de pendiente típico en la terminación del faldón, que puede verse en los testeros existentes.*

Conclusión

1.- El técnico que suscribe, considera que la rehabilitación de la edificación existente podría ser autorizada y adaptarse a las intervenciones admitidas por la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, en edificaciones existentes que presentan valores etnográficos, históricos y arquitectónicos tradicionales, así como la Ley 4/2017, del Suelo de Canarias, que deben considerarse de aplicación, por encima de las determinaciones del PGO en vigor.

*En consecuencia con lo anteriormente expuesto, desde esta oficina técnica se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión de licencia al proyecto básico presentado, condicionando la autorización de inicio de obras a la presentación del proyecto de ejecución, debidamente visado por el Colegio Oficial Correspondiente, que complemente el proyecto básico con las siguientes especificaciones:*

- *Deberán justificarse todos los apartados del **DB-SUA** y los demás DB actualizados.*
- *Deben indicarse las **acometidas de servicios**. Se deben incorporar el informe favorable de la empresa concesionaria del servicio respecto a la acometida a la red de alcantarillado de la zona, así como a las redes de suministro de abastecimiento de agua y conexión a la red eléctrica.*
- *Deberán disponerse aljibes, placas de ACS, acumuladores, antenas y otros **elementos añadidos** necesarios para cumplir la reglamentación vigente, de tal forma que queden ocultos y no perjudiquen los valores del inmueble.*
- *El volumen a reconstruir debe mantener la geometría de la **cubierta inclinada** original, con acabado de torta tradicional y con el cambio de pendiente típico en la terminación del faldón, que puede verse en los testeros existentes.*

2.- Al quedar constatado el interés arquitectónico, histórico y etnográfico de la edificación, para poder ser autorizada por el Ayuntamiento la intervención propuesta deberá ser emitido el informe favorable del Cabildo Insular. El informe aportado por el Cabildo, no se pronuncia sobre los extremos que exige la Ley, por lo que deberá determinarse jurídicamente si es posible que, en cumplimiento del mencionado informe, sea únicamente la licencia urbanística la que determine si el anteproyecto que se pretende realizar, protege, conserva y respeta los valores que motivaron su inclusión en

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

el Inventario de Arquitectura Tradicional y en el Catálogo Arquitectónico Municipal de Pájara.

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

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos pertinentes."

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General, de fecha 05 de octubre de 2020, obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

"Mª. Sonia Ruano Domínguez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara tiene a bien emitir el siguiente

INFORME:

*- **REFERENCIA:** 10/2019 LUM*

*- **ASUNTO:** Solicitud de Licencia Urbanística proyecto básico de rehabilitación de vivienda en la calle Amanay nº 10 de Toto, parcela catastral nº 9972617ES8397S0001FU. T.M. de Pájara.*

*- **SOLICITANTE:** Don Francisco Díaz Armas y Doña Lucía del Carmen Ramos Batista.*

*- **NORMATIVA APLICABLE:***

- *Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.*
- *Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*
- *Decreto 182/2018, de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.*
- *Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias*
- *Planeamiento municipal y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante 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 tramitado a instancia de Don Francisco Díaz Armas y Doña Lucía del Carmen Ramos Batista, en orden a la obtención de licencia urbanística de proyecto básico de rehabilitación de vivienda en la calle Amanay nº 10 de Toto, en este término municipal.*

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

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 demolición de las construcciones, edificaciones e instalaciones.*

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

TERCERA.- *El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia urbanística se establece en el artículo 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.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

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.- *En relación con el presente expediente consta emitido informe FAVORABLE del Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) el 2 de abril de 2020 que transcrito parcialmente establece:*

(…) El anteproyecto ha sido informado favorablemente por el Arquitecto municipal: "El técnico que suscribe considera que la rehabilitación propuesta protege, conserva y respeta los valores patrimoniales de la edificación existente y se ajusta a las actuaciones permitidas por la normativa propuesta en el Catálogo Arquitectónico Municipal de Pájara, que si bien, no fue aprobado definitivamente, se considera que puede tomarse como referencia para la valoración de la intervención sobre las edificaciones susceptibles de protección. Como única puntualización, se propone respetar en mayor medida la geometría y acabados originales de la cubierta inclinada que se reconstruye (…)

"Conclusión

1.- <u>El técnico que suscribe considera que la rehabilitación de la edificación existente podría ser autorizada y adaptarse a las intervención admitidas por la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, en edificaciones existentes que presentan valores etnográficos, históricos y arquitectónicos tradicionales, así como la Ley 4/2017, del Suelo de Canarias, que deben considerarse de aplicación, por encima de las determinaciones del PGO en vigor.</u>

*<u>En consecuencia con lo anteriormente expuesto, desde esta oficina técnica se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión de licencia al proyecto básico presentado, condicionando la autorización de inicio de obras a la presentación del proyecto de ejecución, debidamente visado por el Colegio Oficial Correspondiente, que complemente el proyecto básico con las siguientes especificaciones:</u>*
*- Deberán justificarse todos los apartados del **DB-SUA** y los demás DB actualizados.*
*- Deben indicarse las **acometidas de servicios**. Se deben incorporar el informe favorable de la empresa concesionaria del servicio respecto a la acometida a la red de alcantarillado de la zona, así como a las redes de suministro de abastecimiento de agua y conexión a la red eléctrica.*
*- Deberán disponerse aljibes, placas de ACS, acumuladores, antenas y otros **elementos añadidos** necesarios para cumplir la reglamentación vigente, de tal forma que queden ocultos y no perjudiquen los valores del inmueble.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

*- El volumen a reconstruir debe mantener la geometría de la **cubierta inclinada** original, con acabado de torta tradicional y con el cambio de pendiente típico en la terminación del faldón, que puede verse en los testeros existentes.*

2.- Al quedar constatado el interés arquitectónico, histórico y etnográfico de la edificación, para poder ser autorizada por el Ayuntamiento la intervención propuesta deberá ser emitido el informe favorable del Cabildo Insular. El informe aportado por el Cabildo, no se pronuncia sobre los extremos que exige la Ley, por lo que deberá determinarse jurídicamente si es posible que, en cumplimiento del mencionado informe, sea únicamente la licencia urbanística la que determine si el anteproyecto que se pretende realizar, protege, conserva y respeta los valores que motivaron su inclusión en el Inventario de Arquitectura Tradicional y en el Catálogo Arquitectónico Municipal de Pájara.

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

***QUINTA.-** Mediante informe técnico se solicita informe jurídico en el que se exprese si es posible que en cumplimiento de lo determinado en el informe del Cabildo Insular sea únicamente la licencia urbanística la que determine si el anteproyecto de vivienda protege, conserva y respeta los valores etnográficos y arquitectónicos del inmueble. A este respecto procede expresar por quien suscribe que efectivamente de acuerdo con lo indicado en el informe del Servicio de Patrimonio del Cabildo obrante en el expediente, debe ser la licencia municipal la que decida si procede o no realizar la intervención peticionada toda vez que aún no han entrado en vigor los instrumentos de protección señalados en la normativa relativa al Patrimonio Cultural de Canarias, Ley 11/2019, de 15 de abril.*

Del citado informe se extrae literalmente: "La edificación del llano de La Mareta es una edificación tradicional, que contiene los valores etnográficos propios de la arquitectura que se desarrolla y evoluciona en la isla y que debería ser incluida en el Catálogo de Protección Municipal de Pájara.

El Servicio de Patrimonio Cultural ha procedido a incluirla en el Inventario de Arquitectura Tradicional de Pájara con el número de registro PJA-108 Se adjunta ficha de registro con la incorporación citada.

No obstante, el citado Inventario de Arquitectura Tradicional no cuenta con aprobación y por tanto no está vigente, aunque se ha remitido a todos los Ayuntamiento para su conocimiento y toma en consideración a la hora de la elaboración de los Catálogos Municipales Protección de Bienes Patrimoniales Culturales, de competencia exclusivamente municipal, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, por tal motivo, deberá ser la licencia urbanística, la que determine si el anteproyecto que se pretende realizar, protege, conserva y respeta los valores que motivaron su inclusión en el Inventario de Arquitectura Tradicional y en el Catálogo Arquitectónico Municipal de Pájara."

Asimismo, se ha de considerar que el Catálogo de Protección Municipal de Pájara fue tramitado junto a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara en 2008

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

si bien dicho instrumento no ha sido aprobado definitivamente hasta la fecha y en consecuencia a lo determinado en el informe del Cabildo Insular debe ser la licencia municipal la que determine si el anteproyecto protege conserva y respeta los valores etnográficos y arquitectónicos que motivaron su inclusión en el Inventario de Arquitectura Tradicional. En este punto es oportuno precisar que la vivienda no se encuentra dentro del ámbito de protección del Catálogo del Cabildo sino en el Inventario de la Administración Insular con el objeto de que sea recogido en el catálogo municipal de Pájara, el cual aún no ha sido aprobado.

*Habida cuenta de que el anteproyecto objeto del presente expediente ha sido informado favorablemente por el Arquitecto municipal, en informe de 2 de abril de 2020, considerando que "la rehabilitación propuesta protege, conserva y respeta los valores patrimoniales de la edificación existente y se ajusta a las actuaciones permitidas por la normativa propuesta en el Catálogo Arquitectónico Municipal de Pájara, que si bien no fue aprobado definitivamente, se considera que puede tomarse como referencia para la valoración de la intervención sobre las edificaciones susceptibles de protección (…) "el anteproyecto se adapta a las intervenciones admitidas por la Ley de Patrimonio y a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias", **es procedente la concesión de la licencia solicitada siempre que se sujete a lo expresado en el informe técnico municipal.***

Lo anteriormente expuesto debe ser completado con lo que la jurisprudencia tiene dicho al respecto de la naturaleza reglada de las licencias urbanísticas:

"(…) Así lo ha entendido de forma reiterada el Tribunal Supremo. En efecto, para el citado Tribunal, "la licencia urbanística es un acto administrativo de autorización por cuya virtud se lleva a cabo un control previo de la actuación proyectada por el administrado, verificando si se ajusta o no a las exigencias del interés público urbanístico tal y como han quedado plasmadas en la ordenación vigente. Si es ésta la que determina el contenido del derecho de propiedad (art. 76 del Texto Refundido de la Ley del Suelo), es claro que este derecho ha de ejercitarse "dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes" establecidos por el ordenamiento urbanístico.

La licencia examinada es de rigurosa naturaleza reglada, que constituye un acto debido en cuanto que necesariamente "debe" otorgarse o denegarse según que la actuación pretendida se adapte o no a la ordenación aplicable (SSTS, Sala 3.ª, Sección 1.ª, de 8 julio , 22 septiembre , 16 octubre y 13 noviembre 1989 y 29 enero 1990 , y de 6 mayo 1998).

(…)

*Por otra parte, **la validez o invalidez de las licencias no se resuelve conforme a normas de planeamiento futuras sino, según jurisprudencia unánime, conforme a las normas de planeamiento que resulten aplicables a las mismas en el momento de su concesión en vía administrativa. Como se dijo en la STS de 4 de julio de 1997 las licencias urbanísticas son actos reglados que se otorgan conforme al planeamiento en vigor -bien sea éste el vigente en el momento de la solicitud o en el momento de la decisión,- pero nunca conforme a un planeamiento futuro.** Las solicitudes de licencia no generan expectativas respecto del planeamiento futuro (Sentencia Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª), de 15 junio 2001 . En el mismo sentido sentencias de 25 de mayo de 2001, 20 de octubre y 17 de abril de 1998 , entre otras muchas). **Como vemos***

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autenticación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

<u>las licencias urbanísticas deben otorgarse conforme a las normas de tal naturaleza que le sean de aplicación. Normas que tienen que estar vigentes al momento de la petición o de la resolución</u> *(…).*

Por último, cabe señalar lo regulado por el artículo 60 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias que permite la rehabilitación para la conservación o la reconstrucción en los términos previstos en el artículo 161 de la citada ley para edificios de valor etnográfico o arquitectónico aún cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, que habría de situarse de modo que no afecten a la fachada, ni en su caso a las partes más valiosas de la edificación. La autorización de los trabajos requerirá la prestación de garantía por importe del 15% del coste total de las obras previstas.

QUINTA.*- Toda licencia urbanística deberá establecer un plazo inicial de vigencia para la realización de la actuación que en la misma se legitima, salvo que, por la naturaleza de dicha actuación o por su proyección sobre usos definitivos, la licencia deba tener una vigencia permanente o indefinida en el tiempo. Los plazos se computarán de conformidad con lo establecido en el artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.*

SEXTA.*- La concesión de la presente licencia está sujeta a liquidación de la Tasa por la concesión de licencias urbanísticas.*

SÉPTIMA.*- La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento mediante Decreto 4329/2019, de 5 de diciembre (BOP nº 149 de 11 de diciembre de 2019) de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.*

CONCLUSIÓN: *Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y que el título autorizatorio pretendido es conforme con la ordenación urbanística aplicable. De conformidad con el informe técnico emitido el 2 de abril de 2020 procede informar FAVORABLEMENTE la solicitud de licencia Urbanística para Proyecto Básico de rehabilitación de vivienda en la calle Amanay nº 10 de Toto, parcela catastral nº 9972617ES8397S0001FU, en este Término Municipal.*

No obstante, se advierte por el técnico municipal en el citado informe que el proyecto que se presente para la ejecución de las obras deberá ser complementado con las siguientes especificaciones:

*"- Deberán justificarse todos los apartados del **DB-SUA** y los demás DB actualizados.*
*- Deben indicarse las **acometidas de servicios**. Se debe incorporar el informe favorable de la empresa concesionaria del servicio respecto a la acometida a la red de alcantarillado de la zona, así como a las redes de suministro de abastecimiento de agua y conexión a la red eléctrica.*
*- Deberán disponerse aljibes, placas de ACS, acumuladores, antenas y otros **elementos añadidos** necesarios para cumplir la reglamentación vigente, de tal forma que queden ocultos y no perjudiquen los valores del inmueble.*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

*- El volumen a reconstruir debe mantener la geometría de la **cubierta inclinada** original, con acabado de torta tradicional y con el cambio de pendiente típico en la terminación del faldón, que puede verse en los testeros existentes"*

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

***PRIMERA.**- Conceder a la Don Francisco Díaz Armas y Doña Lucía del Carmen Ramos Batista licencia urbanística para Proyecto Básico de Rehabilitación de vivienda en la calle Amanay nº 10 de Toto, parcela catastral nº 9972617ES8397S0001FU, debiendo indicar que el proyecto presentado es básico y por tanto, no apto para la realización de las obras, por lo que previamente a la autorización para el inicio de las obras, deberá ser presentado proyecto de ejecución, que sea fiel reflejo del básico presentado y en el que se muestren las especificaciones indicadas en el informe de 2 de abril de 2020 del arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz).*

***SEGUNDO**.- Notificar a los interesados la resolución que se adopte, así como los recursos que contra la misma procedan.*

Tal es mi informe, el cual someto a criterio jurídico mejor fundado."

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 Don Francisco Díaz Armas y Doña Lucía del Carmen Ramos Batista licencia urbanística para Proyecto Básico de Rehabilitación de vivienda en la calle Amanay nº 10 de Toto, parcela catastral nº 9972617ES8397S0001FU, debiendo indicar que el proyecto presentado es básico y por tanto, no apto para la realización de las obras, por lo que previamente a la autorización para el inicio de las obras, deberá ser presentado proyecto de ejecución, que sea fiel reflejo del básico presentado y en el que se muestren las especificaciones indicadas en el informe de 2 de abril de 2020 del arquitecto municipal (Sr. Fernández Muñoz).

SEGUNDO.- Notificar a los interesados la resolución que se adopte, así como los recursos que contra la misma procedan.

3.5.- CONCESIÓN POR SILENCIO POSITIVO DE LA PRÓRROGA DE LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO DE VALLADO DE PARCELA RÚSTICA EN LA ZONA DE GUEREPE-T.M. DE PÁJARA. (OM/33/2016)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General, de fecha 06 de mayo de 2020, obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

"Catalina Lourdes Soto Velázquez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, a requerimiento de la Jefa de Unidad Administrativa de la Oficina Técnica, para su constancia en el expediente de su razón tiene a bien emitir el siguiente

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

AYUNTAMIENTO
DE
P Á J A R A
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

INFORME:

- *REFERENCIA: 33/2016 O.M.*

- *ASUNTO: Solicitud de prórroga de licencia urbanística para proyecto de vallado de parcela rústica en la zona de Guerepe - T.M. de Pájara.*

- *SOLICITANTE: Don Jorge Edgardo Chaulet Loiz.*

- *NORMATIVA APLICABLE:*

- El artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- El artículo 24 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Planeamiento municipal.

ANTECEDENTES:

Por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria celebrada el día 20 de abril de 2018, se adoptó, entre otros, el acuerdo que a continuación se transcribe en extracto y dice:

"Primero.- Conceder a D. Jorge Edgardo Chaulet Loiz Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de vallado de finca rústica sita en donde dicen "Guerepe" (T.M. Pájara), conforme a la documentación aportada y a las determinaciones enunciadas en los informes técnico y jurídico antes transcritos.

Segundo.- Establecer los siguientes plazos de caducidad de la Licencia otorgada:

(…) se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de SEIS MESES a partir de la práctica de la notificación de la resolución de concesión de la Licencia Urbanística correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de tal circunstancia con al menos diez días de antelación. Si en el plazo de diez días desde dicha comunicación no se hubiese personado un representante de los servicios técnicos municipales a los efectos de señalar "in situ" las alineaciones y rasantes a respetar, si procede, así como las condiciones específicas a las que debe ajustarse la ejecución de las obras, deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento éste, que en cualquier caso, igualmente deberá incorporarse al expediente municipal.

(…) Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto el mismo precepto legal, se dispone de un plazo de DOCE MESES, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación del presente acuerdo.

(…) se pone en conocimiento del titular de la Licencia Urbanística que se podrá conceder prórroga de los plazos de la misma por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la finalización de las obras, y ello siempre que los actos amparados por Licencia Urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística."

El 22 de octubre de 2018 (RE nº 11040), se presenta por el interesado acta de replanteo de la obra comunicando que ese mismo día dará comienzo a las obras. De dicha solicitud se toma conocimiento, comunicando al interesado que tiene hasta el 9 de

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

mayo de 2019 para finalizar las obras. Así mismo, en caso de querer solicitar prórroga deberá presentar escrito al efecto con fecha anterior a dicha fecha.

El 6 de mayo de 2019 (RE nº 6104), antes de finalizar el plazo concedido para la finalización de la obra amparada por licencia, se solicita por el interesado la concesión de prórroga de la misma.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, las licencias urbanísticas exigibles por la realización de actuaciones edificatorias o constructivas, deberán fijar un plazo inicial para su comienzo y otro para su conclusión, acordes con la duración previsible de las obras y que, en ningún caso, podrán exceder de cuatro años para el comienzo ni de cuatro años para su conclusión. Dichos plazos serán de aplicación cuando en la resolución de otorgamiento no se indiquen expresamente otros plazos.

El plazo para la realización de actos jurídicos o para el inicio de actuaciones materiales se computará a partir de la notificación de la licencia y, en caso de silencio positivo, desde el transcurso del plazo establecido para la resolución.

El plazo para la conclusión de las actuaciones materiales comenzará a computarse desde la fecha que se determine en la licencia y, en su defecto, desde la fecha de finalización del plazo para el inicio de dichas actuaciones.

A solicitud del interesado los plazos de inicio y conclusión de actuaciones materiales podrán establecerse de forma autónoma para diferentes fases del proyecto cuando venga expresamente justificado por la complejidad o dimensión de la actuación, por la coyuntura económica o por cualquier otro factor equivalente que se considere relevante por la Administración. La ejecución por fases de la obra no facultará, por sí sola, para la ocupación parcial de las fases ejecutadas, a menos que estas dispongan de autosuficiencia funcional respecto a los servicios que se determinen precisos para dicha ocupación].

El Ayuntamiento podrá conceder, a solicitud del interesado, una o varias prórrogas sucesivas de los plazos inicialmente acordados. La solicitud deberá explicitar los motivos que la justifican.

La denegación de la prórroga solo podrá acordarse, previa audiencia del interesado y de forma motivada, cuando la demora en el inicio o en la conclusión de la obra no esté justificada y existan, además, elementos fehacientes que evidencien la imposibilidad de su inicio o conclusión en el plazo solicitado o en un plazo equivalente al establecido inicialmente.

SEGUNDA.- El plazo para la notificación de la resolución a la solicitud de prórroga será de un mes. El vencimiento de dicho plazo sin notificación expresa facultará al interesado a considerar obtenida la prórroga por silencio administrativo positivo, siempre que la solicitud haya sido presentada antes del vencimiento del plazo a prorrogar y siempre que la duración de la prórroga solicitada, aislada o conjuntamente con las demás prórrogas obtenidas, no exceda del equivalente al plazo inicial.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

El art 24 de la ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común sobre el silencio administrativo en procedimientos iniciados a solicitud del interesado, establece:

"1. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar en la forma prevista en el apartado 3 de este artículo, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo, excepto en los supuestos en los que una norma con rango de ley o una norma de Derecho de la Unión Europea o de Derecho internacional aplicable en España establezcan lo contrario. Cuando el procedimiento tenga por objeto el acceso a actividades o su ejercicio, la ley que disponga el carácter desestimatorio del silencio deberá fundarse en la concurrencia de razones imperiosas de interés general.

2. La estimación por silencio administrativo tiene a todos los efectos la consideración de acto administrativo finalizador del procedimiento. La desestimación por silencio administrativo tiene los solos efectos de permitir a los interesados la interposición del recurso administrativo o contencioso-administrativo que resulte procedente.

3. La obligación de dictar resolución expresa a que se refiere el apartado primero del artículo 21 se sujetará al siguiente régimen:

a) En los casos de estimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior a la producción del acto sólo podrá dictarse de ser confirmatoria del mismo.

b) En los casos de desestimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior al vencimiento del plazo se adoptará por la Administración sin vinculación alguna al sentido del silencio."

Como se puede constatar de los antecedentes expuestos, la prórroga se solicitó antes del vencimiento del plazo a prorrogar, por lo que un mes después (el 6 de junio de 2019) se debió considerar obtenida la presente prórroga, al operar en el presente supuesto el silencio positivo. Por lo que la resolución expresa posterior a la producción del acto sólo podrá dictarse de ser confirmatoria del mismo.

TERCERA.- Entendida concedida la presente prórroga para la finalización de la obra amparada por licencia por el plazo inicialmente acordado (DOCE MESES, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de la junta de gobierno local de 20 de abril de 2018) el interesado contaba con un plazo de finalización de la obra hasta el 9 de mayo de 2020.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Confirmar la concesión por silencio positivo de la presente prórroga de la licencia de obras por los motivos que expresados anteriormente.

SEGUNDO. Notificar al interesado la Resolución junto con los recursos pertinentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

TERCERO. Advertir al particular que en el caso de no finalizar las obras en el transcurso de este nuevo plazo se iniciará el correspondiente expediente de caducidad, sin perjuicio de lo dispuesto la Disposición adicional tercera el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19 titulada "Suspensión de plazos administrativos", modificada a partir del 17 de marzo en su apartado 4 y añadidos los apartados 5 y 6 como decía por el RD 465/2020, según el cual , se suspenden términos y se interrumpen los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

sector público. El cómputo de los plazos se reanudará en el momento en que pierda vigencia el presente real decreto o, en su caso, las prórrogas del mismo.

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

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo el informe transcrito 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.- Confirmar la concesión por silencio positivo de la presente prórroga de la licencia de obras por los motivos que expresados anteriormente.

SEGUNDO.- Notificar al interesado la Resolución junto con los recursos pertinentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

TERCERO.- Advertir al particular que en el caso de no finalizar las obras en el transcurso de este nuevo plazo se iniciará el correspondiente expediente de caducidad, sin perjuicio de lo dispuesto la Disposición adicional tercera el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19 titulada "Suspensión de plazos administrativos", modificada a partir del 17 de marzo en su apartado 4 y añadidos los apartados 5 y 6 como decía por el RD 465/2020, según el cual , se suspenden términos y se interrumpen los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del sector público. El cómputo de los plazos se reanudará en el momento en que pierda vigencia el presente real decreto o, en su caso, las prórrogas del mismo.

4.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

5.- INFORMES MUNICIPALES DE PLANES Y PROYECTOS DE OTRAS ADMINISTRACIONES.

6.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

6.1.- SUSCRIPCIÓN DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN REMITIDO DESDE LA CONSEJERÍA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, JUSTICIA Y SEGURIDAD, PARA LA COOPERACIÓN ENTRE EL CUERPO GENERAL DE POLICÍA CANARIA Y EL CUERPO DE POLICÍA LOCAL DE PÁJARA. (CVC/4/2020)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, de la propuesta de la Concejalía delegada de Policía, de fecha 11 de noviembre de 2020, obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

"PROPUESTA DE LA CONCEJALÍA DELEGADA DE POLICÍA.

Visto el escrito registrado de entrada con fecha 2 de noviembre (R.E. nº 14190/2020), que fue objeto de remisión desde la Dirección General de Seguridad y Emergencias a este Ayuntamiento, donde se nos plantea la posibilidad de suscribir un

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

convenio de colaboración con la Consejería de Seguridad y Emergencias del Gobierno de Canarias que tendría por objeto articular la cooperación entre la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, a través de la Consejería de AAPP, Justicia y Seguridad, con este Ayuntamiento de Pájara para la coordinación de las actuaciones precisas para la prestación de servicios de policía entre el Cuerpo General de la Policía Canaria y el Cuerpo de nuestra Policía Local, conforme a las competencias y funciones que tienen atribuidas.

Visto que además se acompaña el oficio cursado por la Dirección General de Seguridad y Emergencias del proyecto de convenio a suscribir entre la Administración Autonómica y esta Corporación Local.

Dada cuenta así mismo de la Propuesta formulada por este Concejal Delegado de Policía, mediante la que se acogía de buen grado la oferta recibida y consistente en la posibilidad de conveniar con el Gobierno de Canarias la coordinación en el marco de actuaciones y eventos de seguridad, entre la Policía Local y la Policía Autonómica Canaria.

RESULTANDO: Que obran en el expediente Informe Jurídico e Informe de la Intervención municipal, dictaminándose en ambos casos favorablemente la posibilidad de suscripción del Convenio de colaboración que nos ocupa.

RESULTANDO: Que el Pleno del Ayuntamiento, en acuerdo adoptado con fecha 18 de julio de 2019, delegó en la Junta de Gobierno Local la aprobación de los convenios de colaboración de todo orden en tanto en cuanto los mismos no conlleven o impliquen obligaciones de contenido económico para la Corporación Local o, en caso contrario, cuenten con consignación presupuestaria al efecto (B.O.P. nº 91 de 29 de julio de 2019). En consecuencia en el caso que nos ocupa, y dado que no aparece definidas a priori obligaciones de gasto expresamente determinadas, podrá adoptarse el Acuerdo por la Junta de Gobierno Local.

En base a todo lo anterior, vista la documentación que integra el expediente, y en virtud de las competencias que me confiere la legislación vigente, para su consideración, por el órgano competente, esto es por la Junta de gobierno Local la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO

<u>Primero.-</u> Aprobar la suscripción del Convenio de Colaboración que ha sido remitido desde la Consejería de Administraciones Públicas, Justicia y Seguridad, para la cooperación entre el Cuerpo General de Policía Canaria y el Cuerpo de Policía Local de Pájara.

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

<u>Tercero.-</u> Trasladar el Acuerdo que se formalice a la Consejería de Administraciones Públicas, Justicia y Seguridad del Gobierno de Canarias, significándole que el mismo pone fin a la vía administrativa y de conformidad con lo previsto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, al concurrir la condición de Administración Pública en el interesado, no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante, podrán formular requerimiento previo en los términos de aquél precepto. El

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

requerimiento deberá dirigirse al órgano competente mediante escrito razonado que concretará el acto objeto del requerimiento y deberá producirse en el plazo de dos meses contados desde que la Administración requirente hubiera conocido o podido conocer el acto. El requerimiento se entenderá rechazado si, dentro del mes siguiente a su recepción, el requerido no lo contestara. El plazo para interponer Recurso Contencioso-Administrativo será de dos meses. Cuando hubiera precedido el requerimiento citado, el plazo se contará desde el día siguiente a aquél en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente rechazado.

Cuarto.- Dar traslado del mismo además de a la Jefatura de la Policía Local, a la Intervención Municipal y a la Junta de Personal para su conocimiento y a los efectos que procedan."

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo la propuesta transcrita 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 la suscripción del Convenio de Colaboración que ha sido remitido desde la Consejería de Administraciones Públicas, Justicia y Seguridad, para la cooperación entre el Cuerpo General de Policía Canaria y el Cuerpo de Policía Local de Pájara.

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

TERCERO.- Trasladar el Acuerdo que se formalice a la Consejería de Administraciones Públicas, Justicia y Seguridad del Gobierno de Canarias, significándole que el mismo pone fin a la vía administrativa y de conformidad con lo previsto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, al concurrir la condición de Administración Pública en el interesado, no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante, podrán formular requerimiento previo en los términos de aquél precepto. El requerimiento deberá dirigirse al órgano competente mediante escrito razonado que concretará el acto objeto del requerimiento y deberá producirse en el plazo de dos meses contados desde que la Administración requirente hubiera conocido o podido conocer el acto. El requerimiento se entenderá rechazado si, dentro del mes siguiente a su recepción, el requerido no lo contestara. El plazo para interponer Recurso Contencioso-Administrativo será de dos meses. Cuando hubiera precedido el requerimiento citado, el plazo se contará desde el día siguiente a aquél en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente rechazado.

CUARTO.- Dar traslado del mismo además de a la Jefatura de la Policía Local, a la Intervención Municipal y a la Junta de Personal para su conocimiento y a los efectos que procedan.

7.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.

7.1.- DECLARACIÓN DE LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE NÚMERO 4/2020 D.U., INCOADO EN ORDEN A LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA INFRINGIDA POR LA REALIZACIÓN DE LOS HECHOS SEGUIDAMENTE EXPUESTOS, DE LOS QUE SE

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

AYUNTAMIENTO
DE
P Á J A R A
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

PRESUME RESPONSABLES A LA SOCIEDAD "SHIVALIA, S.L." (HOY "KHATNANI, S.A.") (DU/4/2020)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe de la Jefa de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras, de fecha 10 de noviembre de 2020, obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

"Mª Montserrat Fleitas Herrera, en mi condición de Jefa de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras, para su constancia en el expediente 4/2020 D.U., emito el siguiente

I N F O R M E:

A.- ANTECEDENTES.-

PRIMERO.- Mediante Decreto de la Alcaldía nº 688/2020, de 13 de febrero, se resolvió lo siguiente:

"*Primero.- Dado que se ha puesto en conocimiento de este Ayuntamiento la existencia de actuaciones ilegales en el Centro Comercial "Playa Paradiso", Avenida del Saladar nº 21 de Solana Matorral (T.M. Pájara), las cuales consisten, por un lado, en ejecutar obras de acondicionamiento, reforma y ampliación de local comercial sin ajustarse a la Licencia Urbanística 11/2014 L.U.M. –que recogía expresamente la demolición de dicha ampliación que ocupaba el dominio público local- y por otro, en ocupar el local acondicionado, reformado y ampliado sin haber documentado convenientemente su primera utilización y ello mediante la formalización de la oportuna "Comunicación Previa" y que podrían ser constitutivas, la primera, de infracción muy grave consistente la realización de obras contraviniendo las condiciones del título de intervención administrativa habilitante y afectando con ellas, como se ha enunciado, al dominio público local, tipificada en el artículo 372.4.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, sancionable con multa 150.001 a 600.000 €, según el artículo 373 del mismo texto legal y, la segunda, de infracción leve consistente en la posterior implantación y desarrollo de un uso comercial no amparado por los requisitos de intervención administrativa habilitante y compatible "a priori" con la ordenación aplicable a la vista de su emplazamiento en edificio comercial y que estaría sujeta a la formulación de "Comunicación Previa" de primera utilización, tipificada en el artículo 372.2) de la referida Ley 4/2017, de 13 de julio, sancionable con multa 60 a 6.000 €, según el artículo 373 de la misma, y que, una vez estudiado el planeamiento urbanístico y la legislación sobre la materia, las obras ejecutadas no son compatibles con el ordenamiento urbanístico y la ordenación urbanística, incoar expediente para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, por la realización de los hechos expuestos de los que se presume responsables a la sociedad "Shivalia, S.L." (Hoy "Khatnani, S.A.").*

Segundo.- Nombrar como instructor de este procedimiento a D. Ignacio Adolfo Medina Manrique, que ostenta el cargo de Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, empleado municipal que estará a lo establecido sobre abstención y recusación en los artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

<u>Tercero.-</u> Identificar, como órgano competente para la resolución de este procedimiento a la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en virtud del artículo 352 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, en relación con el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y con el Decreto de la Alcaldía nº 4329/2019, de 5 de diciembre, conforme el que se le delegaron a la Junta de Gobierno Local, entre otras, las atribuciones de adopción de acuerdos que pongan fin a los procedimientos incoados en el ejercicio de las potestades municipales de disciplina urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a la legislación territorial, medioambiental, sectorial y urbanística que resulte de aplicación.

<u>Cuarto.-</u> Comunicar al Instructor su nombramiento, dándole traslado de toda la documentación que obre en el expediente, y notificar la iniciación del expediente a la sociedad "Shivalia, S.L." (Hoy "Khatnani, S.A."), la cual dispondrá de un plazo de diez días para presentar alegaciones y proponer prueba concretando los medios de que pretendan valerse en defensa de sus intereses.

<u>Quinto.-</u> Trasladar la resolución que se formalice a Dña. Elena Katsalukha Vasikieva y a D. Tomás Bautista Juarez, para su debido conocimiento y efectos y ello en virtud de las denuncias formuladas por éstos.

<u>Sexto.-</u> Comunicar al Registro de la Propiedad de Pájara, el inicio de los procedimientos de restauración de la legalidad para su publicidad y la práctica de los asientos que procedan, conforme a la legislación hipotecaria".

<u>SEGUNDO.-</u> Formalmente notificada dicha resolución a la sociedad "Khatnani, S.A." con fecha 14 de febrero de 2020, el día 28 de febrero siguiente (R.E. nº 3206) por la representación de ésta se formulan alegaciones en defensa de sus intereses.

<u>TERCERO.-</u> Con fecha 7 de abril de 2020, se formula una inicial propuesta de resolución del expediente, la cual se notifica a la sociedad "Khatnani, S.A." mediante su comparecencia en la Sede Electrónica Municipal con fecha 5 de junio siguiente (R.S. nº 4693).

<u>CUARTO.-</u> El día 10 de junio de 2020 (R.E. nº 6834) por la entidad mercantil citada se interesa copia del expediente que nos ocupa, la cual se pone a su disposición en la Sede Electrónica Municipal, comunicándosele dicha circuntancia el día 19 de junio siguiente (R.S. nº 5366).

<u>QUINTO.-</u> Tras esto, con fecha 22 de junio siguiente (R.E. nº 7756) se recibe un nuevo escrito de alegaciones formulado por la representación de la entidad mercantil "Khatnani, S.A.".

<u>SEXTO.-</u> Trasladado posteriormente el expediente al Instructor del mismo, con fecha 24 de agosto de 2020 éste elabora "*Propuesta de Resolución*" para su resolución por la Junta de Gobierno Local, órgano competente para tal cometido conforme a las competencias que le han sido delegadas a dicho órgano municipal mediante Decreto de la Alcaldía nº 1515/2020, de 13 de marzo, para la adopción de acuerdos que pongan fin a los procedimientos incoados en el ejercicio de las potestades municipales de disciplina urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, conforme a la legislación y ordenación territorial, de medio ambiente, sectorial y urbanística que resulte de aplicación y que no sean competencias del Pleno de la Corporación.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

CUARTO.- Que por un lamentable error cometido por esta Jefatura y pese a que, como se ha expresado, el mismo se encontraba concluso para la formalización de su debida resolución, el expediente en cuestión no ha sido oportunamente elevado a la Junta de Gobierno Local hasta el momento actual.

B.- CONSIDERACIONES.-

PRIMERO.- Establece el artículo 356 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, al respecto de la caducidad de los procedimientos administrativos incoado en orden al restablecimiento de la legalidad urbanística lo siguiente: "*El transcurso del plazo de seis meses desde la incoación del procedimiento sin que se haya notificado la resolución que ponga fin al mismo determinará su caducidad y archivo, sin perjuicio de la eventual incoación de un nuevo procedimiento. La resolución que declare la caducidad deberá ser notificada a las personas y entidades señaladas en el artículo anterior, apartado 2*" (Art. 355.2.- La resolución, cualquiera que fuere su contenido, deberá ser notificada al interesado y a la Administración o tercero que hubieren requerido de la administración actuante la incoación del procedimiento. Dicha resolución pondrá fin a la vía administrativa).

Respecto al cómputo concreto del tramitación del expediente nos encontramos que el mismo ha transcurrido del 13 de febrero de 2020 al 15 de marzo de 2020 (1 mes y 2 días), puesto que con efectos de 16 de marzo de 2020 se dictó la suspensión de los plazos administrativos (Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19), reactivándose el plazo de tramitación reglamentaria el 1 de junio de 2020, conforme al artículo 9 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, y finalizando éste el 29 de octubre de 2020 (5 meses menos 2 días).

SEGUNDO.- La declaración de caducidad es una forma anormal de terminación de los procedimientos administrativos originados por la concurrencia de dos circunstancias, el transcurso del tiempo unido a la inactividad del administrado o de la propia administración.

La Legislación aplicable al presente caso es la siguiente:

- Artículos 21, 40, 84 y 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- Artículo 356 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

- Artículo 23.2.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa no exime a la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, si bien, en los procedimientos en que la Administración ejercite potestades sancionadoras o, en

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad.

El procedimiento a seguir es el siguiente:

A. La Junta de Gobierno Local, en virtud de las atribuciones que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 1515/2020, de 13 de marzo, declarará la caducidad del procedimiento por el transcurso del plazo señalado para resolver y acordará el archivo de las actuaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 23.2.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con lo establecido en el artículo 356 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

B. Acordada la caducidad del procedimiento la misma será notificada al interesado dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

C. El efecto de la declaración de caducidad es la extinción del procedimiento, si bien la caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

TERCERO.- En otro orden, indicar que el artículo 361 de la ya citada Ley 4/2017, de 13 de junio, al respecto del plazo del que dispone la Administración para el ejercicio de su potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística establece que las limitaciones temporales reguladas en dicho precepto legal para materializar dicha facultad de restablecimiento del orden jurídico perturbado no regirán, entre otros, cuando deba aplicarse a actuaciones de construcción o edificación que hayan sido ejecutadas o realizadas en dominio público.

En el presente caso, los servicios técnicos municipales han dejado constancia expresa e indubitada de que las obras ilegales e ilegalizables de ampliación de edificación radicadas en la Avenida del Saladar nº 21 de Solana Matorral (T.M. Pájara), cuya autoría se le imputa a "Khatnani, S.A." (Antes "Shivalia, S.L.") ocupan una parte del dominio público local.

C.- CONCLUSION.-

Constatándose a fecha actual el transcurso de seis meses desde la incoación del procedimiento que nos ocupa sin que se haya notificado la resolución que ponga fin al mismo, esta circunstancia determina la caducidad del referido procedimiento y, por ende, esta Jefatura eleva a la Junta de Gobierno Local, la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Declarar la caducidad del expediente número 4/2020 D.U., incoado en orden a la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida por la realización de los hechos seguidamente expuestos, de los que se presume responsables a la sociedad "Shivalia, S.L." (Hoy "Khatnani, S.A."): Actuaciones ilegales en el Centro Comercial "Playa Paradiso", Avenida del Saladar nº

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

21 de Solana Matorral (T.M. Pájara), consistentes, por un lado, en ejecutar obras de acondicionamiento, reforma y ampliación de local comercial sin ajustarse a la Licencia Urbanística 11/2014 L.U.M. –que recogía expresamente la demolición de dicha ampliación que ocupaba el dominio público local- y por otro, en ocupar el local acondicionado, reformado y ampliado sin haber documentado convenientemente su primera utilización y ello mediante la formalización de la oportuna "Comunicación Previa" y que podrían ser constitutivas, la primera, de infracción muy grave consistente la realización de obras contraviniendo las condiciones del título de intervención administrativa habilitante y afectando con ellas al dominio público local, tipificada en el artículo 372.4.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, sancionable con multa 150.001 a 600.000 €, según el artículo 373 del mismo texto legal y, la segunda, de infracción leve consistente en la posterior implantación y desarrollo de un uso comercial no amparado por los requisitos de intervención administrativa habilitante y compatible "*a priori*" con la ordenación aplicable a la vista de su emplazamiento en edificio comercial y que estaría sujeta a la formulación de "Comunicación Previa" de primera utilización, tipificada en el artículo 372.2) de la referida Ley 4/2017, de 13 de julio, sancionable con multa 60 a 6.000 €, según el artículo 373 de la misma, y que, una vez estudiado el planeamiento urbanístico y la legislación sobre la materia, las obras ejecutadas no son compatibles con el ordenamiento urbanístico y la ordenación urbanística.

Segundo.- Proceder al archivo del expediente número 4/2020 D.U., de conformidad con lo establecido en el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tercero.- Notificar el acuerdo que se formalice a la sociedad interesada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el mismo sea adoptado con indicación de los recursos administrativos que procedan.

Cuarto.- Trasladar el mismo además a los denunciantes personados en el presente expediente.

Quinto.- Dar traslado del mismo igualmente a los servicios municipales correspondientes a fin de que, una vez se practique su debida notificación a los interesados, se arbitre procedimiento administrativo autónomo de restablecimiento del orden jurídico perturbado por "Khatnani, S.A." (Antes "Shivalia, S.L.") por la supuesta comisión de las infracciones urbanísticas antes enunciadas y ello a la vista de que la potestad de restablecimiento de la que dispone esta Administración Local para actuar contra las misma resulta inextinguible conforme a las prescripciones del artículo 361 de la Ley 4/2020, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Es cuanto me cumple informar a los efectos oportunos. No obstante, la Junta de Gobierno Local acordará lo que estime procedente."

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo el informe transcrito 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:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

PRIMERO.- Declarar la caducidad del expediente número 4/2020 D.U., incoado en orden a la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida por la realización de los hechos seguidamente expuestos, de los que se presume responsables a la sociedad "Shivalia, S.L." (Hoy "Khatnani, S.A."): Actuaciones ilegales en el Centro Comercial "Playa Paradiso", Avenida del Saladar nº 21 de Solana Matorral (T.M. Pájara), consistentes, por un lado, en ejecutar obras de acondicionamiento, reforma y ampliación de local comercial sin ajustarse a la Licencia Urbanística 11/2014 L.U.M. –que recogía expresamente la demolición de dicha ampliación que ocupaba el dominio público local- y por otro, en ocupar el local acondicionado, reformado y ampliado sin haber documentado convenientemente su primera utilización y ello mediante la formalización de la oportuna "Comunicación Previa" y que podrían ser constitutivas, la primera, de infracción muy grave consistente la realización de obras contraviniendo las condiciones del título de intervención administrativa habilitante y afectando con ellas al dominio público local, tipificada en el artículo 372.4.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, sancionable con multa 150.001 a 600.000 €, según el artículo 373 del mismo texto legal y, la segunda, de infracción leve consistente en la posterior implantación y desarrollo de un uso comercial no amparado por los requisitos de intervención administrativa habilitante y compatible "*a priori*" con la ordenación aplicable a la vista de su emplazamiento en edificio comercial y que estaría sujeta a la formulación de "Comunicación Previa" de primera utilización, tipificada en el artículo 372.2) de la referida Ley 4/2017, de 13 de julio, sancionable con multa 60 a 6.000 €, según el artículo 373 de la misma, y que, una vez estudiado el planeamiento urbanístico y la legislación sobre la materia, las obras ejecutadas no son compatibles con el ordenamiento urbanístico y la ordenación urbanística.

SEGUNDO.- Proceder al archivo del expediente número 4/2020 D.U., de conformidad con lo establecido en el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

TERCERO.- Notificar el acuerdo que se formalice a la sociedad interesada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el mismo sea adoptado con indicación de los recursos administrativos que procedan.

CUARTO.- Trasladar el mismo además a los denunciantes personados en el presente expediente.

QUINTO.- Dar traslado del mismo igualmente a los servicios municipales correspondientes a fin de que, una vez se practique su debida notificación a los interesados, se arbitre procedimiento administrativo autónomo de restablecimiento del orden jurídico perturbado por "Khatnani, S.A." (Antes "Shivalia, S.L.") por la supuesta comisión de las infracciones urbanísticas antes enunciadas y ello a la vista de que la potestad de restablecimiento de la que dispone esta Administración Local para actuar contra las misma resulta inextinguible conforme a las prescripciones del artículo 361 de la Ley 4/2020, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

TERCERO.- ACUERDOS DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTES.

No se formularon.

CUARTO.- ASUNTOS DE LA ALCALDÍA.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

No se formularon.

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

No se formularon.

D) RUEGOS Y PREGUNTAS.-

No se formularon.

E) ASUNTOS DE URGENCIA.-

Se formula el siguiente asunto por vía de urgencia, relativo al expediente OM/24/2020, justificándose en la situación social del interesado solicitante, no siendo posible introducir este punto en el orden del día de la convocatoria por estar ya convocada cuando el expediente quedó concluso.

Votación de la urgencia:

La urgencia queda aprobada por unanimidad de todos los presentes.

Aprobada la urgencia, se procede al estudio del asunto referenciado, en el que consta informe del Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Pájara, de fecha de 6 de noviembre de 2020, obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

"...INFORME TECNICO

SOLICITANTE: TRANSFORMACIONES YAULING, S.L. (Don Carmelo Agustín González Santana como representante).

ASUNTO: Licencia de Obra menor obras de conexión para suministro eléctrico.

NATURALEZA DEL SUELO: Rústico.

ORDENANZA: Suelo Rústico Potencialmente Productivo (SRPR).

SITUACIÓN: Parcela 714-Polígono 3-Paraje Bárgeda-Término Municipal de Pájara.

REFERENCIA CATASTRAL: 35016A003007140001MS.

PROYECTO: Instalación de poste para acometida

REDACTOR DOCUMENTO TECNICO: Don Daniel Marcet García(Ingeniero Técnico Industrial).

VISADO: 10/08/202.

SUPERFICIE UITL: ----

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

SUPERFICIE CONSTRUIDA: ----

PRESUPUESTO: 1.713,55 euros.

FIANZA: ----

REFERENCIA: 24/2020 OM.

FECHA INFORME: 6 de noviembre de 2020.

El técnico que suscribe, en relación al asunto de referencia, y de acuerdo con la documentación aportada con fechas 7 de febrero, 24 de junio, 26 de junio de 2020 (R.E. nº: 2034, 7883, 7887 respectivamente) tiene a bien informar lo siguiente:

Antecedentes

1.- El interesado aporta:

- Formulario (Modelo 100) cumplimentado.
- Documento de identificación personal.
- Escritura de representación de la entidad mercantil (19/11/2019).
- Fotografías ubicación de la intervención.
- Proyecto de "Instalación de poste para acometida" redactado el 6 de agosto de 2020 por el Ingeniero Técnico Industrial Don Daniel Marcet García y visado el 10/08/2020.
- Declaración responsable suscrito por el administrador de la entidad solicitante, de ser titular de la parcela a la que se suministra la electricidad.

Normativa vigente

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de Las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (P.G.O.U) que se considera vigente, actualmente, es el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, y aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas se encuentran publicadas en el BOP. nº 82, de 22 de junio 2007.
- Ordenanza provisional del suelo rústico en Pájara, publicada el 7 de octubre de 2020 en el BOP nº 121.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

- El Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que regula las exigencias básicas de la calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación (LOE).
- Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.
- Ley 22/88 de Costas.
- Legislación de ordenación territorial y urbanística que resulte de aplicación.
- Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Ley 1/1999, de 29 de marzo, por el que se ordenan y gestionan los residuos en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Orden MAN/304/2002, de 8 de febrero, por el que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.
- Plan Especial de Residuos de Fuerteventura.
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

Consideraciones

1.- El expediente contiene:

- Informe de la Policía Local referenciado como 1836/DU-2020 fechado el 30 de septiembre de 2020 certificando que sobre la parcela existe una edificación en construcción con menos de dos años de antigüedad, de unos 40,00 m², destinado a uso de almacén.
- Dos informes suscritos por la Jefa de Unidad Administrativa de la Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras fechados el 14 y 15 de julio de 2020, describiendo la situación edificatoria de la parcela.

Iniciales de proyecto

2.- La obra pretendida tiene como fin dotar a la parcela de referencia de suministro eléctrico y para ello se hace necesaria la instalación de la correspondiente acometida eléctrica en Baja Tensión. Por ello se hace preciso la colocación de un poste de madera, una Caja General del Protección a la que se accederá desde una arqueta tipo A-3 y un tubo anexo al poste de protección del cable que se conecta la acometida a dicha red de electricidad.

Comprobaciones

3.- Según las fotografías aportadas y las contenidas en el proyecto aportado, la obra ya ha sido ejecutada por parte de la interesada.

Urbanísticas

4.- Una vez realizado el estudio del inmueble con la referencia catastral 35016A003007140001MS, en la cronología de las ortofotos de las edificaciones existentes dentro de la parcela estudiada en el Visor del IDE de Canarias

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

(Infraestructura de Datos Espaciales), se comprueba que a día de hoy existen tres edificaciones, de las que no existen títulos habilitantes que amparen sus construcciones. De éstas, una de ellas es de reciente creación y según el informe de la Policía Local aún en construcción.

5.- Según el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (P.G.O.U) vigente, el suelo sobre el que se levanta la vivienda está calificado como Rústico Potencialmente Productivo (SRPR).

Según la Ordenanza Provisional de Suelo Rústico de Pájara la parcela 714 del polígono 3 de Bárgeda, en suelo rústico, está afectada por las calificaciones de Suelo Rústico Común (SRC) y Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA).

Conclusiones

1.- Se informa **VIABLE** las obras para la acometida de electricidad a la parcela 714 del polígono 3 del Bárgeda, en el Término Municipal de Pájara, con forme al proyecto aportado.

2.- Sobre la parcela existen tres edificaciones, de las que no se han localizado en los archivos del municipio, títulos autorizantes que las hayan justificado.

Propuesta resolución

1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** la licencia urbanística municipal de las obras de conexión y canalización de red de Baja Tensión para dar suministro a la parcela 714 del polígono 3 del Bárgeda, en el Término Municipal de Pájara, sin perjuicio de la situación edificatoria de las construcciones existentes sobre la finca en cuestión.

2.- Aportar el certificado final de las obras suscrito por técnico competente.

3.- TRANSFORMACIONES YAULING , S.L. (Don Carmelo Agustín González Santana como representante) puede ser declarada responsable, en unos casos con carácter solidario, en otros subsidiarios y en otros de forma directa, por los incumplimientos del contratista o subcontratista en materia de seguridad y salud en las obras. Esta responsabilidad solidaria, subsidiaria o directa puede tener una especial relevancia para el promotor cuando el incumplimiento de las normas de seguridad y salud laboral origina accidentes en obras en los que se vea implicada la seguridad y la vida de los trabajadores, en cuyo caso la responsabilidad dimanante de estos accidentes se tramitan muchas veces en la esfera penal ante los Juzgados de Instrucción competente.

4.- Según el apartado 3 del artículo 339 de la Ley 4/2017, 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.

Lo que informo para su debido conocimiento y efectos"

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General, de fecha 12 de noviembre de 2020, obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

AYUNTAMIENTO
DE
P Á J A R A
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

"Mª. Sonia Ruano Domínguez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, tiene a bien emitir el siguiente

INFORME:

*- **REFERENCIA:** 24/2020 O.M.*

*- **ASUNTO:** Licencia urbanística para ejecución de obras de instalación de poste para acometida eléctrica en el inmueble situado en la parcela 714 Polígono 3 Paraje Bárgeda con referencia catastral 35016A003007140001MS.*

*- **SOLICITANTE:** Transformaciones YAULING S.L.*

*- **NORMATIVA APLICABLE:***

- *Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.*
- *Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*
- *Decreto 141/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan los procedimientos administrativos relativos a la ejecución y puesta en servicio de las instalaciones eléctricas en Canarias.*
- *Planeamiento municipal y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante aplicación*

ANTECEDENTES:

***Primero.**- Mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Pájara nº 4041 de 15 de julio de 2020 se requiere a la sociedad "Transformaciones Yauling, S.L." en plazo no superior a 15 días la presentación de la siguiente documentación:*

- *Proyecto técnico redactado por facultativo competente oportunamente visado por su Colegio Profesional, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable.*

- *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.*

***Segundo.**- La citada documentación es presentada por la entidad Transformaciones Yauling S.L. el 29 de septiembre de 2020 (R.E. 12.290)*

***Tercero.**- Obra en el expediente informe Favorable del Arquitecto técnico municipal emitido el 6 de noviembre de 2020.*

***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 entidad mercantil "Transformaciones Yauling, S.L." el 29 de septiembre de 2020 (R.E. 12.290) cuyo objeto es la solicitud de licencia para proyecto de poste para acometida eléctrica en el inmueble situado en la parcela 714 Polígono 3 Paraje Bárgeda con referencia catastral*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

35016A003007140001MS, que cuenta con nº de registro 2020/1738 y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Santa Cruz de Tenerife, nº de visado 1821/2020 de 10 de junio de 2020.

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

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

SEGUNDA.- *De conformidad con el artículo 331 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, están sujetas a previa licencia urbanística municipal las obras de 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 342 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y 14 y siguientes del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre:*

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

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

3. Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por la persona solicitante.

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico, que deberán pronunciarse sobre los siguientes extremos:

a) Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística.

b) Adecuación de la titulación académica y profesional de la persona redactora del proyecto.

c) Adecuación del contenido documental del proyecto a las exigencias de la normativa básica estatal, incluido el visado colegial, en su caso.

d) En su caso, aquellas otras materias en que así lo exija la normativa sectorial aplicable.

Además, el informe técnico deberá pronunciarse acerca de la adecuación del contenido material del proyecto sobre accesibilidad y habitabilidad.

Si el informe jurídico no fuera realizado por la Secretaría General del Ayuntamiento o Servicio que corresponda, este será recabado preceptivamente cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable.

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

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

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

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

6. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al órgano competente para resolver"

***CUARTA.**- En relación con el presente expediente consta emitido informe técnico por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Juan Manuel Díaz Buenestado) de 6 de noviembre de 2020 del que es oportuno extraer:*

"Propuesta resolución

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

1. *- Se informa FAVORABLEMENTE la licencia urbanística municipal de las obras de conexión y canalización de red de Baja Tensión para dar suministro a la parcela 714 del polígono 3 del Bárgeda, en el Término Municipal de Pájara, sin perjuicio de la situación edificatoria de las construcciones existentes sobre la finca en cuestión.*
2. *- Aportar el certificado final de las obras suscrito por técnico competente.*
3. *- TRANSFORMACIONES YAULING, S.L. (Don Carmelo Agustín González Santana como representante) puede ser declarada responsable, en unos casos con carácter solidario, en otros subsidiarios y en otros de forma directa, por los incumplimientos del contratista o subcontratista en materia de seguridad y salud en las obras. Esta responsabilidad solidaria, subsidiaria o directa puede tener una especial relevancia para el promotor cuando el incumplimiento de las normas de seguridad y salud laboral origina accidentes en obras en los que se vea implicada la seguridad y la vida de los trabajadores, en cuyo caso la responsabilidad dimanante de estos accidentes se tramitan muchas veces en la esfera penal ante los Juzgados de Instrucción competente.*
4. *- Según el apartado 3 del artículo 339 de la Ley 4/2017, 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.*

QUINTA.- *Se presenta por el interesado declaración responsable acreditativa de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.4 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.*

SEXTA.- *La concesión de la presente licencia está sujeta a liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales, Ordenanzas Municipales e interpretaciones jurisprudenciales correspondientes.*

SÉPTIMA.- *La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento mediante Decreto 4329/2019, de 5 de diciembre (BOP nº 149 de 11 de diciembre de 2019) 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.*

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERA.- *Conceder a la entidad Transformaciones Yaulín, S.L. licencia urbanística para proyecto de poste para acometida eléctrica en el inmueble situado en la parcela 714 del Polígono 3, Paraje de Bárgeda, con referencia catastral 35016A003007140001MS, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales Santa Cruz de Tenerife con nº 1821/2020 de 10 de junio de 2020, de conformidad con los informes técnico y jurídico que obran en el expediente.*

SEGUNDA.- *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 las personas ni aquellos aspectos*

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.

Se hace constar que en virtud del artículo 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.

***TERCERA.**- 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 de 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 explicite los motivos que la justifican.

***CUARTA.**- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse trámite de comunicación previa correspondiente a la primera ocupación de la instalación, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado c) del artículo 332 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias aportando el Certificado Final de las Obras emitido por el técnico Director de Obra y la correspondiente autorización de puesta en servicio como acreditación del cumplimiento de la normativa de las instalaciones eléctricas.*

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

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

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

PRIMERO.- Conceder a la entidad Transformaciones Yaulín, S.L. licencia urbanística para proyecto de poste para acometida eléctrica en el inmueble situado en

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

la parcela 714 del Polígono 3, Paraje de Bárgeda, con referencia catastral 35016A003007140001MS, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales Santa Cruz de Tenerife con nº 1821/2020 de 10 de junio de 2020, de conformidad con los informes técnico y jurídico que obran en el expediente.

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 las personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.

Se hace constar que en virtud del artículo 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 de 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 explicite los motivos que la justifican.

CUARTO.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse trámite de comunicación previa correspondiente a la primera ocupación de la instalación, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado c) del artículo 332 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias aportando el Certificado Final de las Obras emitido por el técnico Director de Obra y la correspondiente autorización de puesta en servicio como acreditación del cumplimiento de la normativa de las instalaciones eléctricas.

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

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es

AYUNTAMIENTO
DE
P Á J A R A
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

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

Fdo. PEDRO ARMAS ROMERO
ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE PÁJARA
Fecha:30/11/2020 a las 12:15
HASH:EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC
CSV:a46ed18a-21eb-4f8e-854e-9c3e75bd4768-1292061
Firmado Electrónicamente

Fdo. Juan Manuel JUNCAL GARRIDO
SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE PÁJARA
Fecha:30/11/2020 a las 11:13
HASH:31EA236628C327964B6B42F8C30E673E23C3F6C3
CSV:a46ed18a-21eb-4f8e-854e-9c3e75bd4768-1292061
Firmado Electrónicamente

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:A46ED18A-21EB-4F8E-854E-9C3E75BD4768-1292061
Autentificación Verificable mediante el Código Seguro de Verificación (CSV), que podrá validar en https:\\sede.pajara.es