



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EL DÍA 8 DE MARZO DE 2021**

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Pedro Armas Romero

CONCEJALES

Luis Rodrigo Berdullas Álvarez
Raimundo Dacosta Calviño
Juan Valentín Déniz Francés
María Soledad Placeres Hierro
Sonia del Carmen Mendoza Roger
Kathaisa Rodríguez Pérez

CONCEJALES AUSENTES

Farés Roque Sosa Rodríguez, excusado por motivos personales.

SECRETARIO

Juan Manuel Juncal Garrido

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas y treinta minutos del día ocho de marzo de dos mil veintiuno, 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 habian sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 1453/2021, de 3 de marzo.

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 22/02/2021)

Se trae, para su aprobación, el borrador del acta de la sesión ordinaria de 22 de febrero de 2021.

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



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

de los miembros presentes, todo ello conforme al artículo 91.1 del Reglamento de Organización.

SEGUNDO.- ACUERDOS FINALIZADORES DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.-

1.- SUBVENCIONES.

No se formularon.

2.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

No se formularon.

3.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

3.1.- CONCESIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE REFORMA EN EL ÁREA DE LA PISCINA DEL COMPLEJO CONOCIDO COMO “LAS PALOMAS” EMPLAZADO EN LA URBANIZACIÓN “BAHÍA CALMA” DE COSTA CALMA, T.M. DE PÁJARA, A LA ENTIDAD COSTA CALMA S.A. (29/85 LUM - GERES 376/2017)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe técnico emitido por el Arquitecto Técnico Municipal, de fecha 17 de diciembre de 2020, obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

“ INFORME TECNICO

SOLICITANTE: COSTA CALMA S.A. (*Representante Don Roberto Jesús Jaime Domínguez*).

ASUNTO: *Licencia Urbanística ejecución obras de reforma área de piscina comunitaria.*

SITUACIÓN: *Complejo Turístico “Las Palomas”-Urbanización “Bahía Calma”-Calle Angostura-Calle Risco Prieto-Costa Calma- T.M. Pájara.*

NATURALEZA DEL SUELO: *Urbano.*

REFERENCIA CATASTRAL: *5947801ES7154N0001EW.*

REDACTORA PROYECTO: *Don José Luís García Martín (Arquitecto Técnico).*

VISADO: ---

SUPERFICIE UTIL INTERVENCIÓN: *21,58 m².*

SUPERFICIE CONSTRUIDA INTERVENCIÓN: *27,03 m².*

PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL: *17.640,83 €.*

REFERENCIA: *29/85 LUM.*

FECHA INFORME: *17 de diciembre de 2020.*



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

El técnico que suscribe, en relación al asunto de referencia, y de acuerdo con la documentación aportada con fecha 13 de julio de 2020 (R.E. nº 8860) tiene a bien informar lo siguiente:

Antecedentes

1.- *Motivado por las deficiencias observadas en la solicitud, que la entidad mercantil realiza el 1 de febrero de 2017, procede a aportar la siguiente documentación el 13 de julio de 2020, a fin de subsanarlas:*

- *Documento de identificación personal del administrador de la entidad solicitante.*
- *Escritura de los acuerdos elevados a públicos por COSTA CALMA S.A.*
- *Declaración responsable de aportación de documentación técnica suscrita por el técnico redactor del documento.*

Normativa vigente de aplicación

- *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 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*
- *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.*
- *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.*
- *Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.*
- *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.*
- *Decreto 117/2006, de 1 de Agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento de la cédula de habitabilidad.*
- *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).*



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

- *Decreto 90/2010, de 22 de julio, por el que se regula la actividad turística de restauración y los establecimientos donde se desarrolla.*
- *Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.*
- *Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos (BOC 156, de 14/08/2013).*
- *Ordenanza de actividades del Ayuntamiento de Pájara, con entrada en vigor el 14 de julio de 2014, publicada en el B.O.P. de Las Palmas nº 81 el 23 de junio de 2014.*
- *Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.*
- *Real Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995 de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.*
- *Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.*
- *Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.*
- *Ordenanza municipal para la accesibilidad universal que entró en vigor el 30 de abril de 2018 publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 43.*
- *Legislación de ordenación territorial y urbanística que resulte de aplicación.*
- *Decreto 88/1994, de 27 de mayo, por el que se aprueba el estatuto Orgánico del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura.*
- *La Ordenanza General Reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local, aprobado por acuerdo plenario de fecha 22 de agosto de 2012, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 31 de agosto de 2012, la modificación el 11 de marzo de 2013 y la de 27 de noviembre de 2013.*
- **Al existir producción de residuos de demolición se han de tener en cuenta las siguientes normativas:**
 - *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.*



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

• **Las relativas a la seguridad y salud:**

- Ley 31/ 1.995 de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales.
- Real Decreto 485/1.997 de 14 de abril, sobre Señalización de seguridad en el trabajo.
- Real Decreto 486/1.997 de 14 de abril, sobre Seguridad y Salud en los lugares de trabajo.
- Real Decreto 487/1.997 de 14 de abril, sobre Manipulación de cargas.
- Real Decreto 773/1.997 de 30 de mayo, sobre Utilización de Equipos de Protección Individual.
- Real Decreto 39/1.997 de 17 de enero, Reglamento de los Servicios de Prevención
- Real Decreto 1215/1.997 de 18 de julio, sobre Utilización de Equipos de Trabajo.
- Real Decreto 2177/2.004 REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.
- Real Decreto 1627/1.997 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- Estatuto de los Trabajadores (Ley 8/1.980, Ley 32/1.984, Ley 11/1.994).

Consideraciones

1.- No se ha aportado:

- Copia del título 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.

Conclusiones

1.- Se informa **VIABLE** las actuaciones pretendidas por el procedimiento de Comunicación Previa, por lo que en cumplimiento con la disposición transitoria decimotercera de la Ley 4/2107 del Suelo:

“1. Las solicitudes de licencia o de otro título administrativo habilitante que, de acuerdo con la presente ley, queden sujetas a un régimen de comunicación previa, se tramitarán y resolverán por la normativa vigente en el momento de presentación de la solicitud, sin perjuicio del derecho del peticionario de desistir de aquella y presentar comunicación previa.”



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

Propuesta de resolución

1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** la Licencia Urbanística para la ejecución de obras de reforma en área de piscina del complejo “Las Palomas”, en la Urbanización “Bahía Calma”, entre las calles Angostura y Risco Blanco, en la localidad de Costa Calma, en el Término Municipal de Pájara, condicionada a la aportación del:

- Copia del título 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.- Según el artículo 339 de la Ley 4/2017, las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

3.- Una vez ejecutadas las obras comunicar al ayuntamiento su terminación para proceder a la posible supervisión de los trabajos realizados.

4.- El promotor de la obra, como titular de la misma, tiene legalmente atribuida en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales la primera y más importante responsabilidad en materia de seguridad y salud, así como el cumplimiento del Decreto 1627/1997, de 24 de Octubre, sobre disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en obras de construcción.

Lo que informo para su debido conocimiento y efectos”

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General, de fecha de 24 de febrero de 2021, obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

“M^a. 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 la ejecución de obras de reforma en el área de piscina del complejo conocido como “Las Palomas” emplazado en la Urbanización “Bahía Calma” de Costa Calma.

- **SOLICITANTE:** Representación de la entidad mercantil “Costa Calma, S.A.”

- **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.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (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 iniciado por la representación de la entidad mercantil “Costa Calma S.A.” el 1 de febrero de 2017 (R.E. 832) cuyo objeto es la solicitud de licencia urbanística para la ejecución de obras de reforma en área de piscina del complejo conocido como “Las Palomas” emplazado en la urbanización Bahía Calma.*

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 330 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



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

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.

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”



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

CUARTA.- En relación con el presente expediente consta emitido informe técnico por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Juan Manuel Díaz Buenestado) de 17 de diciembre de 2020 del que es oportuno extraer:

“Propuesta resolución

1. - *Se informa FAVORABLEMENTE la licencia urbanística para la ejecución de obras de reforma en área de piscina del complejo “Las Palomas” en la Urbanización “Bahía Calma”, entre las calles Angostura y Risco Blanco, en la localidad de Costa Calma, en el Término Municipal de Pájara, condicionada a la aportación de*

- *Copia del título declaración responsable acreditativo de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación.*

2.- *Según el artículo 339 de la Ley 4/2017, las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.*

3.- *Una vez ejecutadas las obras comunicar al ayuntamiento para proceder a la posible supervisión de los trabajos realizados.*

4.- *El promotor de la obra como titular de la misma, tiene legalmente atribuida en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales la primera y más importante responsabilidad en materia de seguridad y salud, así como el cumplimiento del Decreto 1627/1997, de 24 de Octubre, sobre disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en obras de construcción.”*

QUINTA.- *Se presenta por el interesado copia del título acreditativo 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, presentando al efecto Escritura de Constitución de finca en Régimen de Propiedad Horizontal de fecha 12 de noviembre de 2014, firmada ante el Notario Don Emilio Romero Fernández (nº 2040 de su protocolo) de la que se extrae: “La Entidad Mercantil Costa Calma Sociedad Anónima es dueña en pleno dominio de la siguiente finca: URBANA conjunto urbanístico denominado Las Palomas A en la Península de Jandía T.M. de Pájara (...)”*

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 Costa Calma S.A. licencia urbanística para la ejecución de obras de reforma en el área de la piscina del complejo conocido como “Las*



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

Palomas” emplazado en la Urbanización “Bahía Calma” de Costa Calma, 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 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 explicita 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



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

PRIMERO.- Conceder a la entidad Costa Calma S.A. licencia urbanística para la ejecución de obras de reforma en el área de la piscina del complejo conocido como “Las Palomas” emplazado en la Urbanización “Bahía Calma” de Costa Calma, 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 explicita 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.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

3.2.- CONCESIÓN CONDICIONADA DE LICENCIA URBANÍSTICA PARA LA INSTALACIÓN DE UN CONTADOR DE AGUA PARA USO AGRÍCOLA EN LA PARCELA DE REFERENCIA CATASTRAL (35016A001004390000XW) EN LA PARCELA 439 DEL POLÍGONO 1 EN PÁJARA, T.M. DE PÁJARA, A DON CARLOS CABRERA AJENO. (CV/14/2020)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe técnico emitido por la Ingeniero Técnico Agrícola Municipal, de fecha 15 de enero de 2021, obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

“AYUNTAMIENTO DE PAJARA

OFICINA TECNICA

SOLICITANTE: Don Carlos Cabrera Ajeno

ASUNTO: - Expte. Autorización Municipal para instalación de contador de agua adscrito al riego agrícola en la Parcela 439 del Polígono 1 en Pájara (RE 16.757 - 10/12/2020)

SITUACIÓN: T. M. de Pájara.

EXPEDIENTE: 14/2020CV

FECHA: 15 de enero de 2021.

El Técnico que suscribe, examinada la documentación obrante en esta oficina, en relación a la solicitud de fecha 10 de diciembre de 2020 y RE nº 17.757, providenciada en fecha 11 de enero de 2021:

I N F O R M A;

Objeto:

1.- Solicitud de autorización para suministro de agua con destino agrario en la parcela de referencia catastral 35016A001004390000XW, Parcela 439 del Polígono 1 en Pájara.

Antecedentes

1.- La documentación que acompaña la solicitud es la que sigue:

- DNI del solicitante.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica.
- Declaración responsable en cuanto a la disponibilidad jurídica del bien para las actuaciones previstas.

2.- El SIGPAC es el Sistema de Información Geográfica de Identificación de Parcelas Agrícolas, creado a través de la colaboración entre el Fondo Español de Garantía Agraria (FEGA) y las distintas Comunidades Autónomas, en el ámbito de sus territorios, como elemento del Sistema Integrado de Gestión y Control de los regímenes de ayuda directa. Tiene carácter de registro público de perfil administrativo, y contiene la información actualizada de las parcelas susceptibles de beneficiarse de las ayudas



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

comunitarias relacionadas con la superficie, disponiendo de soporte gráfico de éstas y sus subdivisiones (RECINTOS) con usos o aprovechamientos agrarios definidos.

Los usos recogidos en el sistema es PR: Pasto Arbustivo.

3.- Consultado el mapa de cultivos: no aparece catalogado cultivo alguno.

4.- Consultados los datos catastrales:

Superficie: 5.362 m²

Parcela sin edificar

Consideraciones:

1.- Naturaleza Urbanística Del Suelo: Suelo Rústico Residual (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.

A la fecha de emisión del presente informe se encuentra aprobada definitivamente, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Pájara, en sesión ordinaria de fecha 10 de septiembre de 2020, la ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE PÁJARA (BOP de 7 de octubre de 2020), y en vigor desde el 9 de noviembre del 2020. Según el citado texto la parcela se encuentra en Suelo Rústico Común y Suelo Urbano/Urbanizable en parte.

2.- Se desconocen los datos registrales de la citada parcela.

3.- Los suministros se asignan por parcela y vinculados a una referencia catastral.

4.- En aplicación de lo establecido en el artículo 342 de la Ley del Suelo la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se considera cumplido el requisito referido a la titularidad del dominio sin perjuicio de lo establecido en el articulado 339 de la citada ley:

(...) 3.-las licencias se otorgarán dejando al salvo el derecho de propiedad sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

5.- En cuanto a la verificación del cumplimiento de normativa urbanística:

Con la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y en aplicación de su disposición transitoria tercera-Equiparación de categorías de suelo, la parcela objeto del presente informe ostenta la categorización de Suelo Rústico Común

Sección 4.ª Suelo rústico común

Artículo 70. Usos admisibles.

1. En el suelo rústico común, tanto ordinario como de reserva, será posible cualquier uso y actividad ordinaria, con sus



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional.

2. En particular, en el suelo rústico común ordinario se podrán localizar, además, aquellos usos y actividades que no sean admisibles en otras categorías, pero que, por sus características y funcionalidad, deban implantarse en suelo rústico, con construcciones e instalaciones tanto provisionales como permanentes.

Los suministros solicitados son un uso complementario del ordinario o propios de esta clase de suelos, entiéndase, agrario, ganadero, de pastoreo, piscícola, silvícola-forestal, cinegético y cualquier otro equivalente.

Ya en la definición establecida para los usos complementarios, la ley prioriza ante todo la conservación de la superficie cultivada como valor del paisaje y el desarrollo del sector primario como tal.

El suministro de agua y electricidad es una necesidad propia de la “actividad” agropecuaria, y por tanto, queda vinculada a ella.

6.- Conforme al artículo 336 de la Ley 4/2017:

Artículo 336. Contratación de servicios con las empresas suministradoras.

5. Las compañías que suministren o presten servicios de energía, agua, gas, telefonía y otros servicios deberán:

a) Abstenerse de extender las redes y prestar servicios o suministros a terrenos, edificaciones, instalaciones, obras o construcciones, si no se les acredita que estas cuentan con los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental para el uso efectivo al que se destinen, una copia de los cuales exigirán de quienes les requieran los servicios y custodiarán bajo su responsabilidad.

No constan edificaciones en la parcela.

No obstante la citada parcela, no cumple en cuanto a dimensiones con la unidad mínima de cultivo, y no consta a quien suscribe si procede de licencia de segregación.

Tal extremo y su incidencia en la resolución administrativa que nos ocupa deberá tenerse en cuenta en el informe jurídico que se emita al respecto.

7.- La actuación objeto del presente informe está vinculada a actividades agrícolas y ganaderas, por lo que le será de aplicación el artículo 5.3.7 del PGOU sobre Condiciones de la Edificación vinculada al cultivo y mantenimiento del medio natural, donde se indica lo siguiente:

a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos con los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

b) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

La ley 4/17, en su artículo 58, y respecto a distancias a linderos:

Artículo 58. Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario.

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá respetar las siguientes reglas:

2. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:

a) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

b) Tener el carácter de aisladas.

c) Respetar un retranqueo mínimo de tres metros a linderos y de cinco metros al eje de caminos.

d) No exceder de una planta con carácter general ni de dos en los asentamientos rurales existentes, medidas en cada punto del terreno que ocupen.

e) No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50%.

Las reglas de las letras c) y d) no serán de aplicación en el caso de invernaderos y otras instalaciones temporales y fácilmente desmontables propias de la actividad agraria.

Conclusiones:

1.- Vistas las consideraciones se informa **FAVORABLE** la autorización para suministro agua para uso agrícola en la Parcela 439 del Polígono 1 de referencia catastral 35016A001004390000XW, solicitada por Don Carlos Cabrera Ajeno, con los condicionantes especificados en el artículo 5.3.7 del PGOU sobre Condiciones de la Edificación en cuanto a separación de linderos y altura máxima.

2.- En el informe jurídico que debe emitirse en el marco de la presente resolución administrativa deberá valorarse la incidencia que sobre la misma pueda tener el hecho de que la citada parcela no tenga la unidad mínima de cultivo (10.000 m²), toda vez que no está en Asentamiento Rural.

2.- Se advierte así mismo que la Administración en sus labores de fiscalización posterior podrá comprobar que efectivamente el suministro solicitado esté vinculado a explotación agraria.

Lo que informo a los efectos oportunos
El Ingeniero Municipal,"



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General, de fecha de 2 de marzo de 2021, obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

“M^a. Sonia Ruano Domínguez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara tiene a bien emitir el siguiente

INFORME:

- **REFERENCIA:** 14/2020 C.V.

- **ASUNTO:** *Autorización para la instalación de un contador de agua adscrito al riego agrícola en la Parcela 439 del Polígono 1 en Pájara. Referencia Catastral 35016A001004390000XW.*

- **SOLICITANTE:** *Don Carlos Cabrera Ajeno.*

- **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.*
- *Ley 19/1995 de modernización de explotaciones agrarias*
- *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*

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- *De conformidad con el artículo 74 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, 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 citada Ley 4/2017 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 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



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

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.

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.

El Título II de la Ley 4/17 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 Ley 4/17.

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.

SEGUNDA.- *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.*

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



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

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, y en el supuesto de que sea 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.

E. 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.

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

En cuanto al plazo para resolver y el silencio administrativo se aplicará el régimen establecido en el artículo 343 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, sobre el carácter positivo o negativo del mismo, rigen los artículos 344 y 345 de dicha Ley.

CUARTA.- *En relación con el presente expediente consta emitido informe de la Ingeniera Agrícola municipal (Sra. Rodríguez Cabrera) de 15 de enero del 2021 del que es oportuno extraer:*

(...) “Conclusiones:

1.- Vistas las consideraciones se informa FAVORABLE LA AUTORIZACIÓN PARA SUMINISTRO DE AGUA PARA USO AGRÍCOLA en la Parcela 439 del Polígono 1 de Referencia Catastral 35016A00100439000XW, solicitada por Don Carlos Cabrera Ajeno, con los condicionantes especificados en el artículo 5.3.7. del PGOU sobre Condiciones de la Edificación en cuanto a separación de linderos y altura máxima.

2. En el informe jurídico que debe emitirse en el marco de la presente resolución administrativa deberá valorarse la incidencia que sobre la misma pueda tener el hecho



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

de que la citada parcela no tenga la unidad mínima de cultivo (10.000 m²) toda vez que no está en Asentamiento Rural.

3.- Se advierte así mismo que la Administración en sus labores de fiscalización posterior podrá comprobar que efectivamente el suministro solicitado esté vinculado a explotación agraria.”

En relación a lo determinado en el informe técnico referente a que la parcela objeto de informe sea inferior a la unidad mínima de cultivo (10.000 m²) se debe considerar que la implantación del uso petitionado, suministro de agua para uso agrícola, se corresponde con el uso natural o primigenio del suelo siendo un derecho de todo propietario de suelo rústico contenido entre los citados en el artículo 36 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias:

“1. A la ejecución de los actos tradicionales propios de la actividad rural y, en todo caso, a la realización de los actos precisos para la utilización y la explotación agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, vinculadas con la utilización racional de los recursos naturales, que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, incluyendo los actos de mantenimiento y conservación en condiciones adecuadas de las infraestructuras y construcciones, y los trabajos e instalaciones que sean precisos con sujeción a los límites que la legislación por razón de la materia establezca;

2. A la realización de las obras y construcciones necesarias para el ejercicio de los anteriores usos ordinarios, así como para actividades complementarias de aquellos, en los términos establecidos por esta ley.

3. Al ejercicio de otros usos no ordinarios, así como a la ejecución de las obras y construcciones vinculadas a los mismos, siempre que sean admisibles de acuerdo con la legislación y el planeamiento de aplicación.”

Establece también el apartado 2º del artículo 36 que, de forma excepcional y cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza industrial, turística o de equipamiento, que no sea uso complementario, la persona propietaria tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que esta determine. En el caso de que el aprovechamiento edificatorio fuera por tiempo limitado, este nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.

Por último señalar que la prohibición determinada en el artículo 24 de la Ley 19/1995 de modernización de explotaciones agrarias es referida a la división de los terrenos en superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, no siendo éste el caso.

QUINTA.- En cuanto a la viabilidad concreta de la solicitud de la instalación de un contador de agua agrícola tiene el carácter accesorio del ordinario o propio de esta clase de suelo, de conformidad con lo establecido en el artículo 59 de la Ley del Suelo de Canarias en suelo rústico son usos, actividades y construcciones ordinarios los de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético piscícola, de pastoreo, extractivo y de infraestructuras. El suministro de agua es una necesidad propia de la “actividad”



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

agropecuaria y por tanto queda vinculado a ella, siendo objeto de fiscalización administrativa posterior a la concesión de la licencia por entender que la misma es cuestión necesaria previa para la implantación de los cultivos.

SEXTA.- *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.*

SÉPTIMA.- *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.*

OCTAVA.- *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, en relación al art. 340 de la ley 4/2017, de 13 de julio.*

CONCLUSIÓN:

Considerando lo dispuesto en el informe técnico obrante en el presente expediente se informa FAVORABLEMENTE la concesión de licencia urbanística para la instalación de un contador de agua para uso agrícola en la parcela de referencia catastral (35016A001004390000XW) en la Parcela 439 del Polígono 1 en Pájara, T.M. de Pájara.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

A la vista del contenido de los informes técnico y jurídico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 342. 3) y 4) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y en los artículos 16, 17 y 18 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre procede,

PRIMERA.- *Conceder licencia urbanística a Don Carlos Cabrera Ajeno para la instalación de un contador de agua para uso agrícola en la parcela de referencia catastral (35016A001004390000XW) en la Parcela 439 del Polígono 1 en Pájara, T.M. de Pájara, siempre que se sujete a las condiciones de la edificación en cuanto a separación de linderos y altura máxima impuestas por el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara en su artículo 5.3.7.*

SEGUNDA.- *Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017 el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de un mes a partir de la notificación de la resolución correspondiente. Para la terminación de las obras se establece un plazo de quince días.*



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

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

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

TERCERA.- *Una vez ejecutadas las obras comunicar al ayuntamiento su terminación para proceder a la supervisión de los trabajos realizados.*

CUARTA.- *Dar traslado del acuerdo a la 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 licencia urbanística a Don Carlos Cabrera Ajeno para la instalación de un contador de agua para uso agrícola en la parcela de referencia catastral (35016A001004390000XW) en la Parcela 439 del Polígono 1 en Pájara, T.M. de Pájara, siempre que se sujete a las condiciones de la edificación en cuanto a separación de linderos y altura máxima impuestas por el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara en su artículo 5.3.7.*

SEGUNDO.- *Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017 el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de un mes a partir de la notificación de la resolución correspondiente. Para la terminación de las obras se establece un plazo de quince días.*

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

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

TERCERO.- *Una vez ejecutadas las obras comunicar al ayuntamiento su terminación para proceder a la supervisión de los trabajos realizados.*

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



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

3.3.- CONCESIÓN CONDICIONADA DE LICENCIA URBANÍSTICA PARA LA INSTALACIÓN DE UN CONTADOR DE AGUA PARA USO AGRÍCOLA EN LA PARCELA DE REFERENCIA CATASTRAL (35016A001004450000XY) N° 445 DEL POLÍGONO 1 EN PÁJARA, T.M. DE PÁJARA, A DON CARLOS CABRERA AJENO. (CV/15/2020)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe técnico emitido por la Ingeniero Técnico Agrícola Municipal, de fecha 15 de enero de 2021, obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

“ AYUNTAMIENTO DE PAJARA

OFICINA TECNICA

SOLICITANTE: Don Carlos Cabrera Ajeno

ASUNTO: - Expte. Autorización Municipal para instalación de contador de agua adscrito al riego agrícola en la Parcela 445 del Polígono 1 en Pájara (RE 16.758 - 10/12/2020)

SITUACIÓN: T. M. de Pájara.

EXPEDIENTE: 15/2020CV

FECHA: 15 de enero de 2021.

El Técnico que suscribe, examinada la documentación obrante en esta oficina, en relación a la solicitud de fecha 10 de diciembre de 2020 y RE n° 17.758 , providenciada en fecha 11 de enero de 2021:

I N F O R M A;

Objeto:

1.- Solicitud de autorización para suministro de agua con destino agrario en la parcela de referencia catastral 35016A001004450000XY, Parcela 445 del Polígono 1 en Pájara.

Antecedentes

1.- La documentación que acompaña la solicitud es la que sigue:

- DNI del solicitante.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica.
- Declaración responsable en cuanto a la disponibilidad jurídica del bien para las actuaciones previstas.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

2.- *El SIGPAC es el Sistema de Información Geográfica de Identificación de Parcelas Agrícolas, creado a través de la colaboración entre el Fondo Español de Garantía Agraria (FEGA) y las distintas Comunidades Autónomas, en el ámbito de sus territorios, como elemento del Sistema Integrado de Gestión y Control de los regímenes de ayuda directa. Tiene carácter de registro público de perfil administrativo, y contiene la información actualizada de las parcelas susceptibles de beneficiarse de las ayudas comunitarias relacionadas con la superficie, disponiendo de soporte gráfico de éstas y sus subdivisiones (RECINTOS) con usos o aprovechamientos agrarios definidos.*

Los usos recogidos en el sistema es PR: Pasto Arbustivo.

3.- *Consultado el mapa de cultivos:*

Una parte en gavias de abandono reciente.

1.463,93 m² Cereal Otros (C1000_O).- Técnica de cultivo en gavias

4.- *Consultados los datos catastrales:*

Superficie: 7.037 m²

Parcela sin edificar

Consideraciones:

1.- *Naturaleza Urbanística Del Suelo: Naturaleza Urbanística Del Suelo: Suelo Rústico Productivo (S.R.P.R.), y Suelo Rústico Residual (S.R.R.) según Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989*

A la fecha de emisión del presente informe se encuentra aprobada definitivamente, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Pájara, en sesión ordinaria de fecha 10 de septiembre de 2020, la ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE PÁJARA (BOP de 7 de octubre de 2020), y en vigor desde el 9 de noviembre del 2020. Según el citado texto la parcela se encuentra en Suelo Rústico Común y Suelo Rústico de Protección Económica, subcategoría protección agraria.

2.- *Se desconocen los datos registrales de la citada parcela.*

3.- *Los suministros se asignan por parcela y vinculados a una referencia catastral.*

4.- *En aplicación de lo establecido en el artículo 342 de la Ley del Suelo la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se considera cumplido el requisito referido a la titularidad del dominio sin perjuicio de lo establecido en el articulado 339 de la citada ley:*

(...) 3.-las licencias se otorgarán dejando al salvo el derecho de propiedad sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

5.- *En cuanto a la verificación del cumplimiento de normativa urbanística:*

Con la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y en aplicación de su disposición transitoria tercera-Equiparación de categorías de suelo, la parcela objeto del presente informe ostenta la categorización de Suelo Rústico de Protección económica subcategoría de Protección Agraria./Suelo Rústico Común

Artículo 65. Usos admisibles. 1. 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 fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, en los términos señalados en los artículos 36 y 59 de esta ley

“Artículo 66. Protección agraria.

1. En los suelos rústicos de protección agraria, en particular, 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. ”

Sección 4.ª Suelo rústico común

Artículo 70. Usos admisibles.

1. En el suelo rústico común, tanto ordinario como de reserva, será posible cualquier uso y actividad ordinaria, con sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional.

2. En particular, en el suelo rústico común ordinario se podrán localizar, además, aquellos usos y actividades que no sean admisibles en otras categorías, pero que, por sus características y funcionalidad, deban implantarse en suelo rústico, con construcciones e instalaciones tanto provisionales como permanentes.

Los suministros solicitados son un uso complementario del ordinario o propios de esta clase de suelos, entendiéndose, agrario, ganadero, de pastoreo, piscícola, silvícola-forestal, cinegético y cualquier otro equivalente.

Ya en la definición establecida para los usos complementarios, la ley prioriza ante todo la conservación de la superficie cultivada como valor del paisaje y el desarrollo del sector primario como tal.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

El suministro de agua y electricidad es una necesidad propia de la “actividad” agropecuaria, y por tanto, queda vinculada a ella.

6.- *Conforme al artículo 336 de la Ley 4/2017:*

Artículo 336. Contratación de servicios con las empresas suministradoras.

5. Las compañías que suministren o presten servicios de energía, agua, gas, telefonía y otros servicios deberán:

a) Abstenerse de extender las redes y prestar servicios o suministros a terrenos, edificaciones, instalaciones, obras o construcciones, si no se les acredita que estas cuentan con los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental para el uso efectivo al que se destinen, una copia de los cuales exigirán de quienes les requieran los servicios y custodiarán bajo su responsabilidad.

No constan edificaciones en la parcela.

No obstante la citada parcela, no cumple en cuanto a dimensiones con la unidad mínima de cultivo, y no consta a quien suscribe si procede de licencia de segregación.

Tal extremo y su incidencia en la resolución administrativa que nos ocupa deberá tenerse en cuenta en el informe jurídico que se emita al respecto.

7.- La actuación objeto del presente informe está vinculada a actividades agrícolas y ganaderas, por lo que le será de aplicación el artículo 5.3.7 del PGOU sobre Condiciones de la Edificación vinculada al cultivo y mantenimiento del medio natural, donde se indica lo siguiente:

c) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos con los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.

d) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

La ley 4/17, en su artículo 58, y respecto a distancias a linderos:

Artículo 58. Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario.

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá respetar las siguientes reglas:



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

2. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:

- a) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- b) Tener el carácter de aisladas.
- c) Respetar un retranqueo mínimo de tres metros a linderos y de cinco metros al eje de caminos.
- d) No exceder de una planta con carácter general ni de dos en los asentamientos rurales existentes, medidas en cada punto del terreno que ocupen.
- e) No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50%.

Las reglas de las letras c) y d) no serán de aplicación en el caso de invernaderos y otras instalaciones temporales y fácilmente desmontables propias de la actividad agraria.

Conclusiones:

1.-Vistas las consideraciones se informa **FAVORABLE** la autorización para suministro agua para uso agrícola en la Parcela 445 del Polígono 1 de referencia catastral 35016A001004450000XY, solicitada por Don Carlos Cabrera Ajeno, con los condicionantes especificados en el artículo 5.3.7 del PGOU sobre Condiciones de la Edificación en cuanto a separación de linderos y altura máxima.

2.- En el informe jurídico que debe emitirse en el marco de la presente resolución administrativa deberá valorarse la incidencia que sobre la misma pueda tener el hecho de que la citada parcela no tenga la unidad mínima de cultivo (10.000 m²), toda vez que no está en Asentamiento Rural.

2.- Se advierte así mismo que la Administración en sus labores de fiscalización posterior podrá comprobar que efectivamente el suministro solicitado esté vinculado a explotación agraria.

Lo que informo a los efectos oportunos. El Ingeniero Municipal,”

Visto el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General, de fecha de 3 de marzo de 2021, obrante en el expediente que nos ocupa, que se transcribe a continuación:

“M^a. Sonia Ruano Domínguez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara tiene a bien emitir el siguiente

INFORME:



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

- **REFERENCIA:** 15/2020 C.V.

- **ASUNTO:** *Autorización para la instalación de un contador de agua adscrito al riego agrícola en la Parcela 445 del Polígono 1 en Pájara. Referencia Catastral 35016A001004450000XY.*

- **SOLICITANTE:** *Don Carlos Cabrera Ajeno.*

- **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.*
- *Ley 19/1995 de modernización de explotaciones agrarias*
- *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*

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- *De conformidad con el artículo 74 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, 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 citada Ley 4/2017 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 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 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.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

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.

El Título II de la Ley 4/17 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 Ley 4/17.

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.

SEGUNDA.- *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.*

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



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

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, y en el supuesto de que sea 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.

E. 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.

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

En cuanto al plazo para resolver y el silencio administrativo se aplicará el régimen establecido en el artículo 343 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, sobre el carácter positivo o negativo del mismo, rigen los artículos 344 y 345 de dicha Ley.

CUARTA.- *En relación con el presente expediente consta emitido informe de la Ingeniera Agrícola municipal (Sra. Rodríguez Cabrera) de 15 de enero del 2021 del que es oportuno extraer:*

(...) “Conclusiones:

1.- Vistas las consideraciones se informa FAVORABLE la autorización para suministro agua para uso agrícola en la Parcela 445 del Polígono 1 de referencia catastral 35016A001004450000XY, solicitada por Don Carlos Cabrera Ajeno, con los



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

condicionantes especificados en el artículo 5.3.7. del PGOU sobre Condiciones de la Edificación en cuanto a separación de linderos y altura máxima.

2. En el informe jurídico que debe emitirse en el marco de la presente resolución administrativa deberá valorarse la incidencia que sobre la misma pueda tener el hecho de que la citada parcela no tenga la unidad mínima de cultivo (10.000 m²) toda vez que no está en Asentamiento Rural.

3.- Se advierte así mismo que la Administración en sus labores de fiscalización posterior podrá comprobar que efectivamente el suministro solicitado esté vinculado a explotación agraria.”

En relación a lo determinado en el informe técnico referente a que la parcela objeto de informe sea inferior a la unidad mínima de cultivo (10.000 m²) se debe considerar que la implantación del uso peticionado, suministro de agua para uso agrícola, se corresponde con el uso natural o primigenio del suelo siendo un derecho de todo propietario de suelo rústico contenido entre los citados en el artículo 36 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias:

“1. A la ejecución de los actos tradicionales propios de la actividad rural y, en todo caso, a la realización de los actos precisos para la utilización y la explotación agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, vinculadas con la utilización racional de los recursos naturales, que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, incluyendo los actos de mantenimiento y conservación en condiciones adecuadas de las infraestructuras y construcciones, y los trabajos e instalaciones que sean precisos con sujeción a los límites que la legislación por razón de la materia establezca;

2. A la realización de las obras y construcciones necesarias para el ejercicio de los anteriores usos ordinarios, así como para actividades complementarias de aquellos, en los términos establecidos por esta ley.

3. Al ejercicio de otros usos no ordinarios, así como a la ejecución de las obras y construcciones vinculadas a los mismos, siempre que sean admisibles de acuerdo con la legislación y el planeamiento de aplicación.”

Establece también el [apartado 2º del artículo 36](#) que, de forma excepcional y cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza industrial, turística o de equipamiento, que no sea uso complementario, la persona propietaria tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que esta determine. En el caso de que el aprovechamiento edificatorio fuera por tiempo limitado, este nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.

Por último señalar que la prohibición determinada en el artículo 24 de la Ley 19/1995 de modernización de explotaciones agrarias es referida a la división de los terrenos en superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, no siendo éste el caso.

QUINTA.- En cuanto a la viabilidad concreta de la solicitud de la instalación de un contador de agua agrícola tiene el carácter accesorio del ordinario o propio de esta clase de suelo, de conformidad con lo establecido en el artículo 59 de la Ley del Suelo de Canarias en suelo rústico son usos, actividades y construcciones ordinarios los de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético piscícola, de pastoreo, extractivo y de infraestructuras. El suministro de agua es una necesidad propia de la “actividad” agropecuaria y por tanto queda vinculado a ella, siendo objeto de fiscalización



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

administrativa posterior a la concesión de la licencia por entender que la misma es cuestión necesaria previa para la implantación de los cultivos.

SEXTA.- *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.*

SÉPTIMA.- *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.*

OCTAVA.- *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, en relación al art. 340 de la ley 4/2017, de 13 de julio.*

CONCLUSIÓN:

Considerando lo dispuesto en el informe técnico obrante en el presente expediente se informa FAVORABLEMENTE la concesión de licencia urbanística para la instalación de un contador de agua para uso agrícola en la parcela de referencia catastral (35016A001004450000XY) nº 445 del Polígono 1 en Pájara, T.M. de Pájara.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

A la vista del contenido de los informes técnico y jurídico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 342. 3) y 4) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y en los artículos 16, 17 y 18 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre procede,

PRIMERA.- *Conceder licencia urbanística a Don Carlos Cabrera Ajeno para la instalación de un contador de agua para uso agrícola en la parcela de referencia catastral (35016A001004450000XY) nº 445 del Polígono 1 en Pájara, T.M. de Pájara, siempre que se sujete a las condiciones de la edificación en cuanto a separación de linderos y altura máxima impuestas por el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara en su artículo 5.3.7.*

SEGUNDA.- *Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017 el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de un mes a partir de la notificación de la resolución correspondiente. Para la terminación de las obras se establece un plazo de quince días.*



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

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

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

TERCERA.- *Una vez ejecutadas las obras comunicar al ayuntamiento su terminación para proceder a la supervisión de los trabajos realizados.*

CUARTA.- *Dar traslado del acuerdo a la 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 licencia urbanística a Don Carlos Cabrera Ajeno para la instalación de un contador de agua para uso agrícola en la parcela de referencia catastral (35016A001004450000XY) nº 445 del Polígono 1 en Pájara, T.M. de Pájara, siempre que se sujete a las condiciones de la edificación en cuanto a separación de linderos y altura máxima impuestas por el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara en su artículo 5.3.7.

SEGUNDO.- Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017 el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de un mes a partir de la notificación de la resolución correspondiente. Para la terminación de las obras se establece un plazo de quince días.

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

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

TERCERO.- Una vez ejecutadas las obras comunicar al ayuntamiento su terminación para proceder a la supervisión de los trabajos realizados.

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

4.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.



AYUNTAMIENTO
DE
PÁJARA
FUERTEVENTURA (CANARIAS)

No se formularon.

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

No se formularon.

6.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

No se formularon.

7.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.

No se formularon.

TERCERO.- ACUERDOS DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTES.

No se formularon.

CUARTO.- ASUNTOS DE LA ALCALDÍA.

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.-

No se formularon.

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