



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 10 DE FEBRERO DE 2025

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Alejandro Jesús Jorge Moreno

CONCEJALES

Alexis Alonso Rodríguez

Raquel Acosta Santana

Raimundo Dacosta Calviño

José Manuel Díaz Rodríguez

Lucía Darriba Folgueira

CONCEJALES AUSENTES

Kathaisa Rodríguez Pérez, excusada por motivos personales

SECRETARIO

Juan Manuel Juncal Garrido

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las ocho horas y treinta minutos del día diez de febrero de dos mil veinticinco, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Alcalde, don Alejandro Jesús Jorge Moreno, 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 575/2025, de 6 de febrero.

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 procede a dar cuenta de los asuntos incluidos en el Orden del Día para esta sesión.

PRIMERO.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS ACTAS PRECEDENTES.

Se trae para su aprobación el borrador del acta correspondiente a la sesión de la Junta de Gobierno Local celebrada el día 27 de enero de 2025, de carácter ordinario.

Formulada por la Presidencia la pregunta de si algún miembro de la Corporación tiene que formular alguna observación al borrador del acta en cuestión, y no habiéndose formulado ninguna, se considera aprobada de conformidad con el



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

artículo 91.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

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.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA EJECUCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN Y VALLADO TRAMITADO A INSTANCIA DE DOÑA TERESA MESA NEGRÍN. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (7/2024 OM)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:

“Marta A. Torres de León, Asesora Jurídica del Ayuntamiento de Pájara, tiene a bien emitir el siguiente

INFORME

- REFERENCIA.- 7/2024 OM

-SOLICITANTE.- DOÑA TERESA MESA NEGRÍN

- ASUNTO.- Solicitud de Licencia de obras para cerramiento de parcela con muro de contención y vallado en Suelo Rústico Potencialmente Productivo, sito en Lugar de Arriba, nº 23, Término Municipal de Pájara. Referencia Catastral 7965305ES8376N.

Dada cuenta del expediente administrativo con referencia nº 7/2024 O.M tramitado a instancia de Doña Teresa Mesa Negrín en orden a que se le autorizase para el cerramiento de parcela con muro de contención y vallado en Suelo Rústico Potencialmente Productivo, sito en Lugar de Arriba, nº 23, Término Municipal de Pájara. Referencia Catastral 7965305ES8376N

Emitidos los preceptivos informes técnico y jurídico, con fecha a 13 de Septiembre de 2024 se practicó notificación a Doña Teresa Mesa Negrín del Decreto nº 3605 dictado por la Concejalía Delegada de Urbanismo, Planeamiento, Planificación y Desarrollo, Vivienda, Obras, Obras Públicas, Parque Móvil y Parques y Jardines, con fecha 12 de agosto de 2024, por el que se concedió al interesado el preceptivo trámite de audiencia al constar en el expediente y así consta transcrito en el mencionado Decreto, informe técnico y jurídico desfavorables en base a las siguientes:

“Consideraciones

- 1. Actualmente, a raíz de la anulación por sentencias judiciales firmes del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado definitivamente el 16 de Diciembre de 1.998, y también según dichas sentencias, se considera vigente el documento de Revisión del Plan General de Ordenación**



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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. De acuerdo a dicho documento, el suelo afectado se encuentra clasificado como Rústico Potencialmente Productivo.

2. LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

En cuanto a las disposiciones de carácter general la ley establece dentro del Régimen General de la Utilización del Suelo Rústico las siguientes determinaciones:

***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:

a) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.

b) No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, y las que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología.

c) Las construcciones o edificaciones se situarán preferentemente en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico; si bien, cuando se trate de almacenamiento o regulación de agua de riego, se dará prioridad a la eficiencia energética del funcionamiento hidráulico de la instalación.

d) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente.

e) Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.

f) Las construcciones deberán estar en armonía con las características arquitectónicas tradicionales y de implantación paisajística del medio rural en el que se insertan y con los elementos de valor arquitectónico de su entorno cercano y que sean debidamente incorporados al planeamiento general.

g) Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

***Artículo 59.- Usos, actividades y construcciones ordinarios.**

1. En suelo rústico son usos, actividades y construcciones ordinarios los de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético, piscícola, de pastoreo, extractivo y de infraestructuras.

(...) 5. En los usos, actividades y construcciones a que se refieren los apartados anteriores se entenderán siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación, incluidos los exigidos por las normas sobre habitabilidad y



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

prevención de riesgos laborales.

3. Régimen de usos por categorías:

La ley establece en su disposición transitoria tercera, una equiparación de categorías de suelo rústico:

En tanto se produzca la adaptación de los instrumentos de ordenación a lo dispuesto en la presente ley, se establecerá la siguiente correspondencia de las categorías de suelo rústico que estableciera el artículo 8 de la ley 5/1987 de 7 de abril, de Suelo Rústico, con las contenidas en la presente ley:
(....)

4. PGOU Pájara

Suelo Rústico Potencialmente Productivo = Suelo Rústico de Protección económica subcategoría de Protección Agraria.

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.
(...)

5. Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Le es de aplicación lo dispuesto en el artículo 8.10.16. del PGOU vigente siendo su caso el definido en el punto 5:

“CERRAMIENTOS

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes de 2.00 metros de altura, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

2. En caso de derribos, deberán cercarse los solares resultantes nada más terminarse la demolición y retirarse la valla de obra.

3. Los patios de parcela podrán cerrarse en plantas bajas, con vallas de altura inferior a 2,50 metros.

4. En edificación aislada el cerramiento de parcelas podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de 0,50 metros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfnas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.

b) Mediante soluciones diáfnas de 2,50 metros de altura total.

5. En edificación aislada, los cerramientos de parcela que no den frente a vías y espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de 2,50 metros de altura máxima, con independencia de su longitud.

6. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.”

Se deberá justificar el cumplimiento de la normativa descrita en los apartados anteriores.

6. Según se detalla en la documentación aportada, se solicita la realización de un vallado y muro de contención.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



Tal y como se aprecia en la documentación gráfica, se pretende la ocupación de la vía pública con el vallado planteado. Esta ocupación permanente no está permitida en aplicación a la normativa vigente.

Conclusiones

- 1. En conclusión con las consideraciones expuestas se informa DESFAVORABLEMENTE la concesión de la Licencia urbanística para obras de cerramiento ubicadas en Lugar de Arriba, nº 23, en el Término Municipal de Pájara ya que, la actuación descrita en la documentación técnica aportada pretende la ocupación permanente de viales públicos. “**

QUINTA.- De conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Texto Refundido de las Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el derecho de la propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino (...). Por su parte el artículo 26 de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias determina: “La clasificación, categorización, en su caso, subcategorización, y la calificación urbanística del suelo vincularán los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y concretarán su función social delimitando el contenido del derecho de propiedad que recaiga sobre tales bienes.” Asimismo se dispone que en todo caso el contenido de propiedad y, en su caso, la edificación tiene siempre como límites las determinaciones ambientales para la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, y las medidas de protección de los espacios naturales protegidos y del patrimonio histórico de Canarias y cualquier otro que se determine por ley.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SEXTA.- 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 3322/2023, de 23 de junio, BOP nº 79 de 30 de junio de 2023) 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 informa **DESFAVORABLEMENTE**, por incumplimientos de carácter insubsanable, el cerramiento de parcela con muro de contención y vallado, debido a que esta ocupación permanente no está permitida en aplicación a la normativa vigente en el Municipio de Pájara.

Y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 17 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

A la vista de los informes técnico y jurídico desfavorables, procede:

PRIMERO.- Dar trámite de audiencia con vista al interesado por un plazo de quince días desde la presente notificación para que pueda examinar el expediente y formule las alegaciones que considere convenientes acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes

SEGUNDO.- Comunicar al interesado que en caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento, en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. En los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución.

Que durante el trámite de audiencia con vista del expediente conferido al interesado por plazo de quince días, computado del 16 de septiembre de 2024 al 7 de octubre de 2024, ambos inclusive, por éste nada se ha manifestado, de lo que ha quedado constancia a través de la Diligencia de fecha 8 de noviembre de 2024 de ausencia de alegaciones.

La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación al art. 340 de la ley 4/2017, de 13 de julio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y en el artículo Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Denegar la licencia urbanística para cerramiento de parcela con muro de contención y vallado en Suelo Potencialmente Productivo, sito en Lugar de Arriba, nº 23, Término Municipal de Pájara, con referencia catastral 7965305ES8376N, por contravenir la legalidad urbanística y no ser susceptible de subsanación.

SEGUNDO. Notificar la presente resolución al interesado con indicación de los recursos pertinentes.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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. Denegar la licencia urbanística para cerramiento de parcela con muro de contención y vallado en Suelo Potencialmente Productivo, sito en Lugar de Arriba, nº 23, Término Municipal de Pájara, con referencia catastral 7965305ES8376N, por contravenir la legalidad urbanística y no ser susceptible de subsanación.

SEGUNDO. Notificar la presente resolución al interesado con indicación de los recursos pertinentes.

3.2.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA EJECUCIÓN DE ALMACÉN AGRÍCOLA Y CUARTO DE FERTIRRIGACIÓN, TRAMITADO A INSTANCIA DE D. JUAN ANTONIO BRITO MARTÍN. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (15/2022 LUM)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:

“Marta A. Torres de León, Asesora Jurídica del Ayuntamiento de Pájara tiene a bien emitir el siguiente

INFORME:

- **REFERENCIA:** 15/2022 LUM

- **ASUNTO:** Solicitud de licencia de obras para almacén agrícola y cuarto de fertirrigación.

- **SOLICITANTE:** JUAN ANTONIO BRITO MARTÍN

- **SITUACIÓN:** Parcela Catastral 684 del Polígono 9, T.M. Pájara, Referencia Catastral 35016A009006840000XO

- **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.
- Planeamiento municipal y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante aplicación.

Dada cuenta del expediente 15/2022 LUM, tramitado a instancia de Juan Antonio Brito Martín en orden a que se le otorgase licencia de obras para almacén agrícola y cuarto de fertirrigación en la parcela catastral 684 del Polígono 9 Tarajal de Sancho, T. M. Pájara, referencia catastral 35016A009006840000XO



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Emitidos los preceptivos informes técnico y jurídico, con fecha 21 de noviembre de 2.024 y 4 de diciembre de 2.024, se practicó a Don Juan Antonio Brito Martín, con fecha de 12 de diciembre de 2.024, formal notificación del Decreto de Alcaldía nº 5231/2024, de fecha 9 de diciembre, por el que, en base a los citados informes, que constan transcritos se resuelve:

“QUINTA.- A la vista del informe Técnico y jurídico desfavorables, referidos a la solicitud de Licencia Urbanística solicitada por DON JUAN ANTONIO BRITO MARTÍN, ha de advertirse el siguiente incumplimiento:

De carácter NO SUBSANABLE:

El proyecto no justifica el cumplimiento de la normativa vigente de aplicación.

No cumple con la altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 17 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre:

Primero: Dar trámite de audiencia con vista a la entidad interesada por un plazo de quince días desde la presente notificación, para que pueda examinar el expediente y formule las alegaciones que considere convenientes acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes y 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.

Segundo: Comunicar a la entidad interesada que en caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento, en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. En los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución.”

Que según diligencia extendida por la Jefa de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras se hace constar que durante el plazo de QUINCE DÍAS conferido al solicitante para la formulación de manifestaciones computado desde el 13 de diciembre de 2024 al 9 de enero de 2.025, ambos inclusive, por éste nada se ha alegado en defensa de sus intereses.

Señala el artículo 342 de la L4/17, que 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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.

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.

La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, en relación al art. 340 de la ley 4/2017, de 13 de julio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 17 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Denegar la Licencia Urbanística para almacén agrícola y cuarto de fertirrigación en la parcela catastral 684 del Polígono 9 Tarajal de Sancho, T. M. Pájara, referencia catastral 35016A009006840000XO, solicitada por Juan Antonio Brito Martín, habida cuenta que el proyecto no justifica el cumplimiento de la normativa vigente de aplicación, no cumple con la altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

SEGUNDO. Notificar la presente resolución al interesado con indicación de los recursos pertinentes, órgano y plazo para su interposición.

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.- Denegar la Licencia Urbanística para almacén agrícola y cuarto de fertirrigación en la parcela catastral 684 del Polígono 9 Tarajal de Sancho, T. M. Pájara, referencia catastral 35016A009006840000XO, solicitada por Juan Antonio Brito Martín, habida cuenta que el proyecto no justifica el cumplimiento de la normativa vigente de aplicación, no cumple con la altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

SEGUNDO.- Notificar la presente resolución al interesado con indicación de los recursos pertinentes, órgano y plazo para su interposición.

3.3.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA EJECUCIÓN DE ALMACÉN AGRÍCOLA Y CUARTO DE FERTIRRIGACIÓN, TRAMITADO A INSTANCIA DE DOÑA EVA ESTHER BRITO MARTÍN. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (14/2022 LUM)



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:

“Marta A. Torres de León, Asesora Jurídica del Ayuntamiento de Pájara tiene a bien emitir el siguiente

INFORME:

- **REFERENCIA:** 14/2022 LUM

- **ASUNTO:** Solicitud de licencia de obras para almacén agrícola y cuarto de fertirrigación.

- **SOLICITANTE:** EVA ESTHER BRITO MARTÍN.

- **SITUACIÓN:** Parcela Catastral 685 del Polígono 9 Tarajal de Sancho, T.M. Pájara, Referencia Catastral 35016A009006850000XOK.

- **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.
- Planeamiento municipal y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante aplicación.

Dada cuenta del expediente 14/2022 LUM, tramitado a instancia de Eva Esther Brito Martín en orden a que se le otorgase licencia de obras para almacén agrícola y cuarto de fertirrigación en la parcela catastral 685 del Polígono 9 Tarajal de Sancho, T. M. Pájara, referencia catastral 35016A009006850000XOK.

Emitidos los preceptivos informes técnico y jurídico, con fecha 21 de noviembre de 2.024 y 4 de diciembre de 2.024, se practicó a Doña Eva Esther Brito Martín, con fecha de 10 de diciembre de 2.024. formal notificación del Decreto de Alcaldía nº 5230/2024, de fecha 9 de diciembre, por el que, en base a los citados informes, que constan transcritos se resuelve:

“QUINTA.- A la vista del informe Técnico y jurídico desfavorables, referidos a la solicitud de Licencia Urbanística solicitada por DOÑA ESTHER BRITO MARTÍN, ha de advertirse el siguiente incumplimiento:

De carácter NO SUBSANABLE:

El proyecto no justifica el cumplimiento de la normativa vigente de aplicación.

No cumple con la altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 17 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre:

Primero: Dar trámite de audiencia con vista a la entidad interesada por un plazo de quince días desde la presente notificación, para que pueda examinar el expediente y formule las alegaciones que considere convenientes acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes y que podrán consistir en:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.

Segundo: Comunicar a la entidad interesada que en caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento, en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. En los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución."

Que según diligencia extendida por la Jefa de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras se hace constar que durante el plazo de QUINCE DÍAS conferido al solicitante para la formulación de manifestaciones computado desde el 11 de diciembre de 2024 al 8 de enero de 2.025, ambos inclusive, por éste nada se ha alegado en defensa de sus intereses.

Señala el artículo 342 de la L4/17, que 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.

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.

La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, en relación al art. 340 de la ley 4/2017, de 13 de julio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 17 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Denegar la Licencia Urbanística para almacén agrícola y cuarto de fertirrigación en la parcela catastral 685 del Polígono 9 Tarajal de Sancho, T. M. Pájara, referencia catastral 35016A009006850000XOK, solicitada por Eva Esther Brito Martín, habida cuenta que el proyecto no justifica el cumplimiento de la normativa vigente de aplicación, no cumple con la altura



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

SEGUNDO. Notificar la presente resolución al interesado con indicación de los recursos pertinentes, órgano y plazo para su interposición.

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.- Denegar la Licencia Urbanística para almacén agrícola y cuarto de fertirrigación en la parcela catastral 685 del Polígono 9 Tarajal de Sancho, T. M. Pájara, referencia catastral 35016A009006850000XOK, solicitada por Eva Esther Brito Martín, habida cuenta que el proyecto no justifica el cumplimiento de la normativa vigente de aplicación, no cumple con la altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

SEGUNDO.- Notificar la presente resolución al interesado con indicación de los recursos pertinentes, órgano y plazo para su interposición.

3.4.- LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA MENOR PARA CONEXIÓN A LA RED GENERAL DE ALCANTARILLADO DE LA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE TRAMITADO A INSTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD MERCANTIL "CONSTRUCCIONES TINARAJÓ, S.L.". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (30/2020 OM)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:

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

INFORME:

- **REFERENCIA:** 30/2020 L.U.M.
- **ASUNTO:** Solicitud de Licencia de obras para conexión de edificación a la red general de alcantarillado en la calle Los Geraneos nº 31, en la actualidad Geranios nº 27 de Pájara. 7359108ES8375N0001LE. T.M. de Pájara.
- **INTERESADO:** Construcciones Tinarajo.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 4/2017, de 13 de junio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1989 y definitivamente por silencio Administrativo positivo, actualmente en vigor y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de aplicación.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

ANTECEDENTES

- Obra en el expediente Decreto del Alcalde nº 3933/2020, de 9 de julio, mediante en que se toma conocimiento de la solicitud presentada por la representación de la sociedad "Construcciones Tinarajo S.L." en orden a declarar expresamente la situación legal de fuera de ordenación del inmueble situado en la calle Los Geraneos nº 31, (según callejero municipal Los Geranios nº 27) con referencia catastral nº 7359108ES8375N0001LE, en este término municipal de Pájara.

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 la solicitud de licencia urbanística para obras consistentes en una conexión de edificación a la red general de alcantarillado en la Calle Los Geraneos nº 31 (según callejero municipal Los Geranios nº 27) de Pájara con referencia catastral nº 7359108ES8375N0001LE. T.M. de Pájara.

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

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

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

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

TERCERA.- 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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- 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 justificación 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.

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

CUARTA.- A la vista del proyecto presentado obra en el expediente informe del arquitecto técnico **FAVORABLE** al otorgamiento de la licencia suscrito el 18 de diciembre de 2024 (Sr. Díaz Buenestado) en el que se hace constar textualmente lo siguiente:

“1.- En conclusión con las consideraciones expresadas, desde esta Oficina Técnica, se informa **FAVORABLEMENTE** la solicitud de autorización que ampare la ejecución de obras de enganche a la red general de alcantarillado solicitado por la entidad mercantil CONSTRUCCIONES TINARAJÓ, S.L. con las siguientes indicaciones:

- Todos los costes correrán a cargo de la peticionaria y, en cualquier caso, el pavimento de la calle o acera afectada deberá restituirse a su estado original, utilizando los mismos materiales. La forma de ejecutar la obra será como sigue:

1. Corte con radial del asfalto de la calzada con el ancho del cazo de la máquina excavadora.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

2. Ejecución de la canalización según informe de "CANARAGUA CONCESIONES, S.A"
3. Colocación de una lámina de polipropileno sobre el terreno compactado.
4. Extendido de una capa de hormigón de limpieza provisional hasta llegar al nivel de la calzada.
5. Pasadas unas semanas retirada de la capa de hormigón de limpieza.
6. Extendido de la capa de rodadura de calzada definitiva de mezcla asfáltica en caliente, de 6 cm de espesor.

- Se establece una fianza para la restitución del asfalto de la calzada en caso de ser necesario:
1. Retirada del asfalto defectuoso con radial y medios mecánicos y transporte a vertedero.

10,00 m. x 0.60 m. x 0.20 m. x 100,00 €/m2..... 120,00

2. Extendido de una capa de hormigón de limpieza provisional hasta llegar al nivel de la calzada.
10,00 m. x 0.60 m. x 0.10 m. x 100,00 €/ m³..... 60,00 €

3. Capa de rodadura de calzada, de 6 cm de espesor, realizada con mezcla asfáltica en caliente tipo AC16 SURF 50/70 D fabricada en central, puesta en obra, extendida y compactada. Densidad 2,4 tm/m³.

10,00 m. x 0.60 m. x 50,00 €/m²..... 300,00 €

4. Gestión de residuos..... 200,00 €

680,00 €

(*)Beneficio industrial 6%.....40,80 €

(*)Gastos Generales13%.....88,40 €

809,20 €

IGIC 7%.....56,64 €

865,84 €

(*) Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en su artículo 131.

- La interesada deberá solicitar con una antelación mínima de 48 horas previas al inicio de la ejecución de la obra, permiso de ocupación de la vía pública, ante la autoridad policial del municipio, si así lo requiriese las características de la intervención.

- Igualmente deberá ponerse en conocimiento de la peticionaria los condicionantes establecidos por la empresa concesionaria "CANARAGUA CONCESIONES, S.A" para su estricto respeto a la hora de llevar a cabo el enganche que se pretende, cumpliendo con lo establecido en el Reglamento de Prestaciones del Servicio Municipal de Saneamiento de Pájara.

- Según artículo 339. Objeto y normativa aplicable del la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

- 3. 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.

- 4. El cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos e 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.

- Por lo que el titular de la licencia puede ser declarado 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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.”

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 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.

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 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.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERA.- Conceder a la entidad Construcciones Tinarajo S.L. licencia urbanística para la conexión de edificación a la red general de alcantarillado en la calle Los Geraneos nº 31, (según callejero municipal Los Geranios nº 27 de Pájara) con referencia catastral nº 7359108ES8375N0001LE, en este término municipal de Pájara.

La eficacia de la licencia vendrá condicionada con carácter suspensivo a la constitución de una fianza de ochocientos sesenta y cinco euros (865 €) determinada en el informe técnico suscrito por el arquitecto técnico obrante en el expediente de fecha 18 de diciembre de 2024 que tiene por objeto la restitución del asfalto de la calzada.

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.

TERCERA.- 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.

CUARTA.- 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 SEIS MESES a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, solicitar con una antelación mínima de 48 horas previas al inicio de la ejecución de la obra ante la autoridad policial del municipio si así se requiriese.

Para la terminación de las obras, en función de la duración previsible de las obras, se establece un plazo de UN AÑO, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución. Debiéndose notificar a la Administración la terminación de los trabajos para su posterior supervisión.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.

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

SEXTA.- *Una vez finalizadas las obras, se deberá restaurar los acabados de las zonas públicas que afecten a la intervención, los cuales deberán ejecutarse en un plazo máximo de 45 días y debidamente señalizados en base a la legislación vigente así como aportar el certificado final de obras suscrito por técnico competente. Antes del comienzo se avisará a las empresas propietarias de los posibles servicios ajenos afectados para que informe del trazado y las condiciones de sus servicios en el momento de ejecutar las obras.*

SÉPTIMA.- *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.”

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:

PRIMERA.- Conceder a la entidad Construcciones Tinarajo S.L. licencia urbanística para la conexión de edificación a la red general de alcantarillado en la calle Los Geraneos nº 31, (según callejero municipal Los Geranios nº 27 de Pájara) con referencia catastral nº 7359108ES8375N0001LE, en este término municipal de Pájara.

La eficacia de la licencia vendrá condicionada con carácter suspensivo a la constitución de una fianza de ochocientos sesenta y cinco euros (865 €) determinada en el informe técnico suscrito por el arquitecto técnico obrante en el expediente de fecha 18 de diciembre de 2024 que tiene por objeto la restitución del asfalto de la calzada.

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.

TERCERA.- 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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

CUARTA.- 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 SEIS MESES a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, solicitar con una antelación mínima de 48 horas previas al inicio de la ejecución de la obra ante la autoridad policial del municipio si así se requiriese.

Para la terminación de las obras, en función de la duración previsible de las obras, se establece un plazo de UN AÑO, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución. Debiéndose notificar a la Administración la terminación de los trabajos para su posterior supervisión.

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.

QUINTA.- 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.

SEXTA.- Una vez finalizadas las obras, se deberá restaurar los acabados de las zonas públicas que afecten a la intervención, los cuales deberán ejecutarse en un plazo máximo de 45 días y debidamente señalizados en base a la legislación vigente así como aportar el certificado final de obras suscrito por técnico competente. Antes del comienzo se avisará a las empresas propietarias de los posibles servicios ajenos afectados para que informe del trazado y las condiciones de sus servicios en el momento de ejecutar las obras.

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

3.5.- MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE SEGREGACIÓN DE PARCELA MUNICIPAL SITUADA EN EL POLÍGONO D-5 DEL PLAN PARCIAL "CAÑADA DEL RÍO". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (32/2004 LS)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:

"INFORME

- **REFERENCIA:** 32/2004 LS vinculado a 3/2025 ETV - Expte. Elaboración documentación técnica parcela para ampliación centro de salud de Costa Calma Vinculado a 01/2025 MUTACIÓN DEMANIAL SUBJETIVA PARCELA MUNICIPAL AMPLIACIÓN CENTRO DE SALUD DE COSTA CALMA.
- **ASUNTO:** Autorización para segregación de parcela.
- **NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO:** Suelo Urbano Consolidado, según Modificación Menor B del Plan General de Ordenación Urbana. Tipología de Equipamiento público y uso Comunitario Polivalente y Sanitario.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

I.- NORMATIVA APLICABLE:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias.
- Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y normativa y actos administrativos de organización municipal en que se concreta la misma en el Ayuntamiento de Pájara.
- Modificación Menor B del Plan General de Ordenación de Pájara.
- Restante normativa legal de concordante aplicación.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- Prescribe el artículo 334.1 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Protegidos de Canarias que las actuaciones sujetas a licencia o comunicación previa que se promuevan por las administraciones públicas estarán sujetas al mismo régimen de intervención, salvo en los casos expresamente exceptuados en los apartados siguientes o por la legislación sectorial.

SEGUNDA.- La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales deberá ajustarse a las reglas previstas en los artículos 339 y siguientes.

De conformidad con el artículo 330.1 a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, “están sujetos a previa licencia urbanística municipal las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación”.

Por su parte el artículo 277 de la citada ley señala que serán indivisibles los terrenos que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

TERCERA.- De conformidad con el artículo 342 de la Ley 4/2017, admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables. 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.

CUARTA.- A este respecto obra en el expediente informe favorable a la segregación del Arquitecto Municipal José María Fernández Muñoz emitido el 31 de enero de 2025 del cual extraemos lo siguiente:

<< Consideraciones

1.- La nueva solicitud y necesidades planteadas por el Servicio Canario de Salud, hacen necesaria la modificación de la segregación practicada en 2004, para configurar una parcela adaptada a la realidad física actual, las necesidades de ampliación y las previsiones de la nueva ordenación prevista en la Modificación Menor B del PGO.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Los terrenos a segregar se ubican en esquina de Calle Calima y Avda. Hapag Lloyd, del polígono D-5 "Cañada del Río", en el municipio de Pájara. Es parte de la Parcela catastral 6360001ES7166S0001ZW. Una vez realizada la segregación se realizará la alteración catastral pertinente.

La parcela a segregar está dentro de una manzana edificable, con uso Comunitario Polivalente y sanitario definida en la MMB, en el ámbito del Polígono D-5 de Cañada del Río, considerada como Suelo Urbano Consolidado. Este ámbito procede del planeamiento anterior de 1989 y a su vez del Plan Parcial y Estudio de Detalle de 1985, que ya clasificó el suelo como Urbano, calificando este suelo como dotacional público.

2.- El técnico que suscribe ha redactado la documentación necesaria para proceder a la segregación, que contiene la información necesaria de acuerdo con el art. 26 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canaria.

3.- La finca matriz de donde se segrega la parcela es la Finca Registral 6.226 bis, tomo 322, libro 55, folio 99, del Registro de la Propiedad de Pájara, según se desprende de la Certificación registral disponible de 2014, si bien, ésta debería ser actualizada a fecha actual. La segregación que se modifica no ha tenido traslado al registro, ni se llegó a transmitir al Servicio Canario de Salud en su día y se realizó atendiendo a un planeamiento que ha sido modificado por la MMB, por lo que se estima que no hay impedimento para su modificación, de acuerdo con el Planeamiento aplicable en la actualidad.

La finca matriz es propiedad del Ayuntamiento de Pájara, procedente de los terrenos cedidos como dotaciones públicas del Plan Parcial Cañada del Río. Su descripción original es la que figura en la inscripción registral 1ª, con una superficie de 98.800 m2, (según reciente medición, presenta una superficie de 102.980,00 m2).

4.- La parcela, una vez modificada la segregación, se describe del siguiente modo:

La parcela a segregar da frente a la esquina de Calle Calima y Avda. Hapag Lloyd, con la que hace el nº 8, del polígono D-5 "Cañada del Río".

La parcela se describe del siguiente modo:

PARCELA Equipamiento Público E-3' del Polígono D-5 de cañada del Río.

-URBANA, trozo de terreno sito en la esquina entre la Calle Calima y Avda. Hapag Lloyd, del polígono D-5 "Cañada del Río", en el municipio de Pájara, parte de la parcela catastral nº 6360001ES7166S0001ZW.

-Superficie: 4.402 metros cuadrados.

-Propietario: Ayuntamiento de Pájara.

-Lindes:

Norte: con Campo de fútbol existente en el resto de la finca matriz.

Sur: con Avda. Hapag Lloyd, teniendo el nº 8 de dicha vía.

Este: con Calle Calima.

Oeste: Peatonal público abierto en la finca matriz.

RESTO DE FINCA MATRIZ:

El resto de finca matriz seguirá definiéndose como se ha indicado, reduciéndose su superficie en los 4.402 m2 que se segregarán de su interior, por su lado sureste, quedando sus linderos como:

Norte: con calle abierta en la finca matriz, (hoy Calle Sotavento).



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Sur: con calle abierta en la finca matriz, (hoy Avda. Hapag Lloyd) en parte y, en parte, con parcelas procedentes de segregaciones previas, Centro de estancia diurna y Parcela E-3' del Consultorio Médico de Costa Calma.

Este: con calle abierta en la finca matriz, (hoy Calle Calima), con parcelas procedentes de segregaciones previas, Parcela E-3' donde se localiza el Consultorio Médico de Costa Calma.

Oeste: con polígono C-8 del ámbito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado "Cañada del Río", en parte y, en parte, con parcelas procedentes de segregaciones previas, Centro de estancia diurna.

(...)

5.- Según se justifica en el documento técnico redactado, la segregación propuesta se ajusta a la ordenación urbanística establecida en la Modificación Menor B (MMB), que se configura como el planeamiento urbanístico actualmente vigente, y ordena la manzana donde se localizan las parcelas con Tipología de edificación de Equipamiento y uso Comunitario polivalente y sanitario.

6.- Según se justifica en el documento técnico redactado, las parcelas reúnen todos los requisitos necesarios para su segregación, en cumplimiento de los art. 275 a 278 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, así como el art. 26 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

El documento justifica igualmente, que no se detectan afecciones sectoriales, ni ambientales, realizándose en suelo Urbano Consolidado, por lo que se adecúa a la legislación ambiental, territorial y urbanística.

7.- El documento incorpora la ficha de la parcela segregada y de la finca matriz, indicando la modificación que se genera en la misma. Dicha ficha indica la calificación urbanística de las parcelas que se indica a continuación:

Naturaleza: Suelo Urbano Consolidado. Ámbito del Polígono D-5 Cañada del Río.

Planeamiento aplicable: Modificación Menor B del PGO, B.O.C. 16 de octubre de 2023, B.O.P. 9 de octubre de 2023, B.O.P. 16 de octubre de 2023. Normas Urbanísticas (NNUU) BOP 15 de noviembre de 2023.

Uso del Suelo: Comunitario: Polivalente y sanitario.

Tipología: Equipamiento. TITULO 5º NNUU.

Edificabilidad: La necesaria, al ser dotaciones no susceptibles de aprovechamiento urbanístico

Altura: La necesaria.

El estado actual de la parcela puede verse en la imagen, encontrándose su frente completamente urbanizado, con acceso rodado por vía asfaltada, encintado y pavimentado de aceras y alumbrado público. La parcela cuenta con acometida a la red eléctrica de baja tensión, y a la red de abastecimiento de agua potable y a la red de alcantarillado público. Existe red de telecomunicaciones que discurren bajo la acera.

Se encuentra parcialmente edificada con un edificio de uso Sanitario, con la siguiente descripción, que se define en el proyecto aprobado y ejecutado, según expediente municipal 3/2006-E. Edificio de 1 planta de altura, con una superficie construida total de 398,78 m2, que ocupa una superficie de parcela equivalente, con un acondicionamiento de espacios exteriores para acceso aparcamiento y jardines de 1.024,18 m2, quedando el resto como espacios disponibles.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

8.- En esta oficina técnica no hay constancia de que estas parcelas estén comprendidas en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, vigente o en tramitación, que los haga necesarios al ente local, para otro destino que no sea la construcción de edificaciones de uso comunitario sanitario.

Conclusión

1.- Desde esta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE la documentación aportada y la modificación de la licencia de segregación solicitada, o la aprobación de la modificación de la segregación en este caso, al ser una actuación promovida por el propio Ayuntamiento de Pájara, haciéndose constar que sobre la parcela ha sido edificado el Consultorio médico existente descrito en los apartados precedentes, finalizado en el año 2009.

2.- En esta oficina técnica no hay constancia de que esta parcela esté comprendida en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, vigente o en tramitación, que los haga necesarios al ente local, para otro destino que no sea las edificaciones de uso comunitario sanitario, lo que deberá ser verificado según corresponda.

3.- La calificación urbanística de las parcelas es la indicada en el apartado 8 de consideraciones.>>

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

III.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- 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, autorizar al Ayuntamiento de Pájara la modificación de segregación de parcela municipal situada en la esquina de calle Calima y Avda. Happag Lloyd, del polígono D-5 "Cañada del Río" del T.M. de Pájara, así como la alteración de la referencia catastral respecto de la parcela que se segrega, descrita en el documento e informe técnico suscritos, el 31 de enero de 2025, por el arquitecto municipal Don José María Fernández Muñoz, y ello según los siguientes datos:

- PARCELA Equipamiento Público E-3' del Polígono D-5 de Cañada del Río.

-URBANA, trozo de terreno sito en la esquina entre la Calle Calima y Avda. Happag Lloyd, del polígono D-5 "Cañada del Río", en el municipio de Pájara, parte de la parcela catastral nº 6360001ES7166S0001ZW.

-Superficie: 4.402 metros cuadrados.

-Propietario: Ayuntamiento de Pájara.

-Lindes:

Norte: con Campo de fútbol existente en el resto de la finca matriz.

Sur: con Avda. Hapag Lloyd, teniendo el nº 8 de dicha vía.

Este: con Calle Calima.

Oeste: Peatonal público abierto en la finca matriz.

Calle Ntra. Sra. de Regla, 3 | Pájara - C.P.:35628 | Telf. 928161704/05/06 | Mail: info@pajara.es



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- **RESTO DE FINCA MATRIZ:**

El resto de finca matriz seguirá definiéndose como se ha indicado, reduciéndose su superficie en los 4.402 m2 que se segregan de su interior, por su lado sureste, quedando sus linderos como:

Norte: con calle abierta en la finca matriz, (hoy Calle Sotavento).

Sur: con calle abierta en la finca matriz, (hoy Avda. Happag Lloyd) en parte y, en parte, con parcelas procedentes de segregaciones previas, Centro de estancia diurna y Parcela E-3' del Consultorio Médico de Costa Calma.

Este: con calle abierta en la finca matriz, (hoy Calle Calima), con parcelas procedentes de segregaciones previas, Parcela E-3' donde se localiza el Consultorio Médico de Costa Calma.

Oeste: con polígono C-8 del ámbito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado "Cañada del Río", en parte y, en parte, con parcelas procedentes de segregaciones previas, Centro de estancia diurna.

SEGUNDO.- Especificar que, de conformidad con lo establecido en el artículo 339 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

TERCERO.- Dar traslado del acuerdo a los Servicios Municipales que deba conocer del mismo, para que sea llevado a puro y debido efecto.

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.- 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, autorizar al Ayuntamiento de Pájara la modificación de segregación de parcela municipal situada en la esquina de calle Calima y Avda. Happag Lloyd, del polígono D-5 "Cañada del Río" del T.M. de Pájara, así como la alteración de la referencia catastral respecto de la parcela que se segrega, descrita en el documento e informe técnico suscritos, el 31 de enero de 2025, por el arquitecto municipal Don José María Fernández Muñoz, y ello según los siguientes datos:

- **PARCELA** Equipamiento Público E-3' del Polígono D-5 de Cañada del Río.

-URBANA, trozo de terreno sito en la esquina entre la Calle Calima y Avda. Happag Lloyd, del polígono D-5 "Cañada del Río", en el municipio de Pájara, parte de la parcela catastral nº 6360001ES7166S0001ZW.

-Superficie: 4.402 metros cuadrados.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

-Propietario: Ayuntamiento de Pájara.

-Lindes:

Norte: con Campo de fútbol existente en el resto de la finca matriz.

Sur: con Avda. Hapag Lloyd, teniendo el nº 8 de dicha vía.

Este: con Calle Calima.

Oeste: Peatonal público abierto en la finca matriz.

- RESTO DE FINCA MATRIZ:

El resto de finca matriz seguirá definiéndose como se ha indicado, reduciéndose su superficie en los 4.402 m² que se segregan de su interior, por su lado sureste, quedando sus linderos como:

Norte: con calle abierta en la finca matriz, (hoy Calle Sotavento).

Sur: con calle abierta en la finca matriz, (hoy Avda. Hapag Lloyd) en parte y, en parte, con parcelas procedentes de segregaciones previas, Centro de estancia diurna y Parcela E-3' del Consultorio Médico de Costa Calma.

Este: con calle abierta en la finca matriz, (hoy Calle Calima), con parcelas procedentes de segregaciones previas, Parcela E-3' donde se localiza el Consultorio Médico de Costa Calma.

Oeste: con polígono C-8 del ámbito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado "Cañada del Río", en parte y, en parte, con parcelas procedentes de segregaciones previas, Centro de estancia diurna.

SEGUNDO.- Especificar que, de conformidad con lo establecido en el artículo 339 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

TERCERO.- Dar traslado del acuerdo a los Servicios Municipales que deba conocer del mismo, para que sea llevado a puro y debido efecto.

3.6.- LICENCIA DE SEGREGACIÓN DE LA PARCELA MUNICIPAL RADICADA EN CALLE BIRONES Nº 6 DE LA LAJITA, T.M. DE PÁJARA. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (4/2025 LS)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

“Marta A. Torres de León, Asesora Jurídica del Ayuntamiento de Pájara, a los efectos de dar cumplimiento al requerimiento de emisión de informe preceptivo cursado a quien suscribe, emito el siguiente

INFORME JURIDICO

- **REFERENCIA:** 4/2025 L.S.
- **ASUNTO:** *Licencia de segregación de la parcela donde se ubica el Edificio destinado a centro cultural, tenencia de alcaldía y policía local de La Lajita.*
- **SOLICITANTE:** AYUNTAMIENTO DE PÁJARA
- **NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO:** *Suelo Urbano Consolidado Residencial, según Modificación Menor B del Plan General de Ordenación Urbana.*
- **NORMATIVA APLICABLE:**
 - *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, también “LSENPC”).*
 - *Decreto 182/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias (en adelante, también “RIPLUC”).*
 - *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, también “LPACAP”).*
 - *Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, también “TRLSRU”).*
 - *Planeamiento municipal y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante aplicación,*

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- *El presente informe se emite en relación con la solicitud de licencia de segregación de la parcela donde se ubica el Edificio destinado a centro cultural, tenencia de alcaldía y policía local de La Lajita.*

De conformidad con el artículo 342 de la ley 4/2017, admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por la 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

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

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

SEGUNDA.- *De conformidad con el artículo 330.1 a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, “están sujetos a previa licencia urbanística municipal las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación”.*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 es el determinado en el artículo 342 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.*

"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.

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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.- Obra en el expediente informe del Técnico Municipal (Sr. Fernández Muñoz) emitido el 24 de enero de 2025 del cual extraemos lo siguiente:

“Consideraciones

1.- La parcela a segregar está dentro de una manzana edificable, con uso Comunitario Polivalente en la parte del Bloque 1 y Deportivo en el Bloque 2 en la MMB, en el ámbito de La Lajita considerada como Suelo Urbano Consolidado. Este ámbito procede del planeamiento anterior de 1989 y a su vez del PGO de 1983, que ya clasificó el suelo como Urbano.

Originalmente, los terrenos donde se ubica esta localidad de La Lajita pertenecían a la denominada Finca la Costa, propiedad del Ayuntamiento de Pájara al ser terrenos del mancomún, de la cual fueron saliendo las parcelas que hoy configuran el ámbito, quedando aún dentro de su superficie los suelos pertenecientes a viales y espacios públicos de la localidad de La Lajita, y otros terrenos municipales. La finca matriz por tanto es la denominada Finca la Costa inscrita en el Registro de la propiedad como la Finca Registral nº 2.608, definida en la documentación que sirve de base a la segregación.

2.- Revisada la documentación obrante en la oficina técnica, la información facilitada por el departamento de gestión patrimonial, y la información registral de los terrenos, no se ha localizado que esta parcela hayan sido segregada de la finca matriz.

3.- En cumplimiento de la providencia recibida, el técnico que suscribe ha redactado la documentación necesaria para proceder a la segregación, que contiene la información necesaria de acuerdo con el art. 26 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canaria.

4.- La finca matriz de donde se segregar las parcelas es la Finca Registral 2.608, tomo 186, libro 23, folio 3, del Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario 2, cuyo titular es el Ayuntamiento de Pájara.

Dicha finca es propiedad del Ayuntamiento de Pájara, procedente de los terrenos del mancomún de Pájara. Su descripción original es la que figura en la inscripción registral, siendo una finca de gran superficie que linda con la antigua pared aborígen de Jandía y va desde el mar de sotaento al de barlovento y llega hasta Ajuy.

Las parcelas que se pretenden segregar están en la parte Sur de la finca y son interiores a la misma, por lo que su inclusión dentro de la finca registral 2.608 no está puesta en duda, y no es discutida la propiedad municipal.

Los terrenos restantes de la finca no han sido delimitados, siendo realmente difícil poder deslindar correctamente la superficie de la finca matriz, por su antigüedad y las múltiples



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

transmisiones de suelos interiores a la finca habidas desde hace décadas, debiendo el Ayuntamiento realizar un estudio complejo para poder deslindar el estado actual de la finca, que no se considera necesario para practicar la segregación propuesta.

La información registral indica que la Finca 2.608 no dispone de cabida. No obstante, es evidente que atendiendo a la descripción de sus linderos, existe aún superficie dentro de la finca, como es el caso de los terrenos públicos, dotaciones y viales del núcleo urbano de La Lajita, que nunca llegaron a ser segregados de la Finca matriz 2608. La finca original, que procede de la agrupación de otras, era de enormes dimensiones, yendo desde el mar de sotavento al de barlovento, lindando con el antiguo muro de La Pared de Jandía al oeste y con el municipio de Tuineje por el este y por el norte hasta Ajuy, aparentemente mucha más superficie (De la aproximación realizada podrían ser más de 10.000 ha.) de la indicada en la inscripción 1ª (3.903 Ha.), y quedando originalmente comprendido dentro de la finca todo el suelo que ocupa el núcleo urbano de La Lajita.

Así se puede acreditar de la información recogida en el Catastro de 1960, donde se recoge en el polígono 24 las parcelas catastrales 21, 22, 23, 24, 25 y 26, propiedad del Ayuntamiento de Pájara. Ubicándose los terrenos que se pretenden segregar dentro de la parcela 21.

5.- La parcela a segregar se describe del siguiente modo:

PARCELA Equipamiento Público E-1

-URBANA, trozo de terreno sito en la C/ Los Briones, nº 6, de La Lajita, en el municipio de Pájara, parte de la parcela catastral nº 3678302ES8137N0001IA.

-Superficie: **1.494** metros cuadrados.

-Propietario: Ayuntamiento de Pájara.

-Lindes:

- Norte: con zona de aparcamiento.
- Sur: con parcela deportiva polivalente.
- Este: con parcela deportiva
- Oeste: con Calle Briones, en la que hace el número 6.

RESTO DE FINCA MATRIZ:

El resto de finca matriz seguirá definiéndose como se ha indicado, reduciéndose su superficie en los 1.494 m² que se segregarán de su interior.

6.- Según se justifica en el documento técnico redactado, la segregación propuesta se ajusta a la ordenación urbanística establecida en la Modificación Menor B (MMB), que se configura como el planeamiento urbanístico actualmente vigente, y ordena la manzana donde se localizan las parcelas con Tipología de edificación de Equipamiento y uso Comunitario polivalente y deportivo.

7.- Según se justifica en el documento técnico redactado, las parcelas reúnen todos los requisitos necesarios para su segregación, en cumplimiento de los art. 275 a 278 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, así como el art. 26 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

El documento justifica igualmente, que no se detectan afecciones sectoriales, ni ambientales, realizándose en suelo Urbano Consolidado, por lo que se adecúa a la legislación ambiental, territorial y urbanística.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

8.- El documento incorpora la ficha de la parcela segregada y de la finca matriz, indicando la modificación que se genera en la misma. Dicha ficha indica la calificación urbanística de las parcelas que se indica a continuación:

Naturaleza: Suelo Urbano Consolidado. Ámbito de la La Lajita.

Planeamiento aplicable: Modificación Menor B del PGO, B.O.C. 16 de octubre de 2023, B.O.P. 9 de octubre de 2023, B.O.P. 16 de octubre de 2023. Normas Urbanísticas (NNUU) BOP 15 de noviembre de 2023.

Uso del Suelo: Comunitario: Polivalente y deportivo.

Tipología: Equipamiento. TITULO 5º NNUU.

Edificabilidad: La necesaria, al ser dotaciones no susceptibles de aprovechamiento urbanístico

Altura: La necesaria.

El estado actual de la parcela puede verse en el anexo fotográfico, encontrándose su frente completamente urbanizado, con acceso rodado por vía asfaltada, encintado y pavimentado de aceras y alumbrado público. La parcela cuenta con acometida a la red eléctrica de baja tensión, y a la red de abastecimiento de agua potable y a la red de alcantarillado público. Existe red de telecomunicaciones que discurren bajo la acera.

Se encuentra edificada con un edificio de uso polivalente, con la siguiente descripción, que se define en el proyecto aprobado y ejecutado, según expediente municipal 9/2009-E. Edificio de dos plantas de altura, que son el bloque 1 Y 2 del proyecto, con una superficie de **828,50 m²**, que ocupa una superficie de parcela de 561,06 m², quedando el resto como espacios libres de patios, plaza y acceso exterior.

Bloque 1	Planta Baja o Nivel 0	355,90 m ²	terrazas/patio	25,29
	Planta alta o Nivel 1	267,44 m ²		22,89
	TOTAL	623,34 m²		48,18 m²
Bloque 2	Planta Baja o Nivel 0	205,16 m ²		
TOTAL		828,50 m²	terrazas/patio	48,18 m²

Por tanto, puede decirse que las parcelas cuentan con la condición de Solar.

8.- En esta oficina técnica no hay constancia de que estas parcelas estén comprendidas en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, vigente o en tramitación, que los haga necesarios al ente local, para otro destino que no sea la construcción de edificaciones de uso comunitario en sus distintos tipos.

Conclusión

1.- Desde esta oficina técnica se informa **FAVORABLEMENTE** la documentación aportada y la concesión de licencia de segregación solicitada, o la aprobación de la segregación en este caso, al ser una actuación promovida por el propio Ayuntamiento de Pájara, haciéndose constar que sobre la misma el Ayuntamiento ha ejecutado, a su costa, el edificio descrito en los apartados precedentes, finalizado en el año 2010.

2.- En esta oficina técnica no hay constancia de que esta parcela esté comprendida en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, vigente o en tramitación, que los haga necesarios al ente local, para otro destino que no sea las edificaciones de uso comunitario en sus distintos tipos, lo que deberá ser verificado según corresponda.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

3.- La calificación urbanística de las parcelas es la indicada en el apartado 8 de consideraciones.”

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 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:

PRIMERO.- 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, aprobar la Licencia Urbanística de Segregación de la parcela municipal que se describe del siguiente modo:

- **PARCELA Equipamiento Público E-1**

- URBANA, trozo de terreno sito en la C/ Los Briones, nº 6, de La Lajita, en el municipio de Pájara, parte de la parcela catastral nº 3678302ES8137N00011A.

· Superficie: **1.494** metros cuadrados.

· Propietario: Ayuntamiento de Pájara.

· Linderos:

- Norte: con zona de aparcamiento.
- Sur: con parcela deportiva polivalente.
- Este: con parcela deportiva.
- Oeste: con Calle Briones, en la que hace el número 6.

- **RESTO DE FINCA MATRIZ:**

El resto de finca matriz seguirá definiéndose como se ha indicado (Finca Registral nº 2.608), reduciéndose su superficie en los 1.494 m² que se segregan de su interior.

SEGUNDO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 339 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

TERCERO.- Dar traslado del acuerdo a los Servicios Municipales que deban conocer del mismo para que sea llevado a puro y debido efecto.

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:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PRIMERO.- 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, aprobar la Licencia Urbanística de Segregación de la parcela municipal que se describe del siguiente modo:

- **PARCELA Equipamiento Público E-1**

- URBANA, trozo de terreno sito en la C/ Los Briones, nº 6, de La Lajita, en el municipio de Pájara, parte de la parcela catastral nº 3678302ES8137N0001IA.
 - Superficie: **1.494** metros cuadrados.
 - Propietario: Ayuntamiento de Pájara.
 - Linderos:
 - Norte: con zona de aparcamiento.
 - Sur: con parcela deportiva polivalente.
 - Este: con parcela deportiva.
 - Oeste: con Calle Briones, en la que hace el número 6.

- **RESTO DE FINCA MATRIZ:**

El resto de finca matriz seguirá definiéndose como se ha indicado (Finca Registral nº 2.608), reduciéndose su superficie en los 1.494 m² que se segregan de su interior.

SEGUNDO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 339 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

TERCERO.- Dar traslado del acuerdo a los Servicios Municipales que deban conocer del mismo para que sea llevado a puro y debido efecto.

4.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

5.- PROYECTOS DE OBRAS Y SERVICIOS MUNICIPALES Y DE OTRAS ADMINISTRACIONES.

5.1.- COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA DEL PROYECTO "DEPÓSITO REGULADOR DE GUERIME" PROMOVIDO POR EL CABILDO INSULAR DE FUERTEVENTURA. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (2/2024 I)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, la propuesta de la Concejalía Delegada, que se transcribe a continuación:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

“PROPUESTA CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, PLANEAMIENTO, PLANIFICACIÓN, OBRAS MUNICIPALES, OBRAS PÚBLICAS, AGUA, PARQUE MÓVIL Y PARQUES Y JARDINES

Dada cuenta del oficio cursado por el Consejero Delegado de Infraestructuras, Carreteras, Planificación y Cooperación Municipal del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura con fecha 17 de enero de 2024 (R.E. nº 795), mediante el que interesa la evacuación del trámite de cooperación interadministrativa del proyecto insular denominado “**Depósito regulador de Guerime**”, el cual se plantea en donde dicen “Guerime”, en este Término Municipal, Parcela catastral 35016A009000020000XG.

Vista la evaluación técnica del citado proyecto llevada a cabo por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz), en el marco del preceptivo procedimiento de cooperación administrativa establecido en el artículo 19 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, en relación con el artículo 334 del mismo texto legal, haciéndose constar lo siguiente:

“ ... Objeto

La presente solicitud tiene por objeto el cumplimiento del trámite de colaboración interadministrativa y la obtención, a tenor de lo dispuesto en el artículo 19.1 c) de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, de informe municipal previo a la aprobación del proyecto denominado Proyecto “Depósito regulador de Guerime”, cuya promoción realiza el Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura, de acuerdo con la documentación técnica redactada y firmada por el ingeniero Técnico industrial D. Daniel Ortega Hernández, fechado en mayo de 2023.

Antecedentes

1.- 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.

2.- Las determinaciones del Plan General vigente se vieron modificadas por la aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (PIOF) y Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) (Decreto 100/2001 de 2 de abril de 2001 y Decreto 159/2001 del 23 de julio del B.O.C. de 22 de agosto de 2001).

El PIOF zonifica el suelo afectado como Suelo Rústico con la categoría de Rústico Protegido Productivo, Nivel 1 (SRPBa).

Actualmente, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, ha modificado la regulación del Suelo Rústico, e incorporado una disposición derogatoria de 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, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular, que vayan en contra de las determinaciones que establece la propia Ley. Por acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de fecha 23 de julio de 2018, se concretan las determinaciones urbanísticas derogadas del PIOF, en aplicación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, publicándose en el BOC el texto Refundido del PIOF-PORN.

3.- La tramitación de éste proyecto ha sido declarada de emergencia por acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de fecha 29 de diciembre de 2023.

Consideraciones



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

1.- El proyecto presentado define las obras que se pretende realizar, consistentes en la construcción de un depósito que cumpla la demanda de agua potable de la población de la zona, con una capacidad de 5.000 m³, en mejora de las infraestructuras existentes, que formará parte de las instalaciones hidráulicas de la red de abastecimiento de agua potable del CAAF.

2.- El proyecto no contiene un Análisis Ambiental específico ni justifica el cumplimiento de la Ley 21/2013, de Evaluación ambiental, y hace referencia a legislaciones derogadas. El depósito se encuentra a escasos 40 metros del Espacio Natural Protegido del Monumento Natural de la Montaña Cardón, por lo que el redactor del proyecto debería analizar ambientalmente la propuesta. No obstante, se considera que este tipo de proyectos no se encuentran recogidos en los anexos de dicha Ley, y en principio no debería someterse a Evaluación Ambiental, si se acredita suficientemente que no afecta directa o indirectamente al Espacio Natural Protegido.

En ausencia de medidas correctoras contempladas en proyecto para minimizar el impacto ambiental de la actuación, como condicionante a la hora de ejecución del proyecto, en el apartado de conclusiones se indicará una serie de condicionantes para la ejecución de las obras.

Los planos de proyecto no describen la topografía de la parcela ni la adaptación del depósito a la misma, que debería ser lo menos impactante posible con el entorno, ya que ocupa un promontorio destacado en el paisaje. Debería analizarse la integración paisajística del nuevo depósito, procurando evitar movimientos de tierra excesivos, ajustando la intervención a los criterios del art. 97 del PIOF, que debería ser justificado en el proyecto.

“Toda edificación en Suelo Rústico, de cualquier categoría, se ajustará a tipologías tradicionales, así como composición, materiales, colores y texturas. ...”

...

“Las construcciones o instalaciones deberán cumplir, en cuanto a su situación, las siguientes condiciones:

Tener una pendiente de terreno inferior al 20%. 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.”

El número de habitantes a suministrar considerado en el proyecto es de 2.500, pero no se indica con precisión cómo se ha concluido esa cifra. Debería analizarse el número de viviendas existente en la zona a la que se pretende dar servicio, así como las posibilidades de explotación agrícola de los suelos con potencial, que se está previendo en el nuevo PGO en tramitación. Sólo en la urbanización La Pared se prevén en la Modificación Menor B 206 viviendas y 652 plazas alojativas, siendo el n° de habitantes de unos 1.270 habitantes, al que hay que sumar los asentamientos del entorno y viviendas aisladas. Además debería tenerse en consideración los crecimientos previstos en el nuevo PGO en tramitación, que prevén un incremento de viviendas en la Urbanización La Pared de 726, o unos 2.178 nuevos habitantes, si bien dicho documento se encuentra en tramitación, constando su aprobación inicial en mayo de 2023.

3.- El PGO vigente recoge los suelos que ocupa el proyecto objeto de informe, clasificados como Suelo Rústico, en la categoría Protección Natural.

En esta categoría de suelo, el PGO no permite expresamente el trazado de instalaciones de infraestructuras públicas y edificios, por lo que la actuación no es compatible con el PGO vigente. No obstante, hay que tener en cuenta que el PGO vigente es del año 1989, que no está actualizado al marco legislativo vigente. La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como usos ordinarios del suelo rústico, en todas sus categorías, el uso de infraestructuras, entre otras, las hidráulicas necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el abastecimiento de aguas. Por tanto, podría interpretarse que la actuación sería compatible con lo establecido en la Ley, principal legislación urbanística aplicable, y que ésta corrige lo indicado por el PGO no adaptado, lo que deberá valorarse por el Cabildo Insular para la aprobación del proyecto.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Asimismo, hay que tener en cuenta que el PGO vigente tampoco está adaptado al PIOF/PORN, y éste instrumento no considera estos suelos como de especial protección, sino como Suelo Rústico Protegido Productivo nivel 1, siendo de aplicación directa la Ordenación del PIOF, en aplicación de la Disposición Adicional 1ª del PIOF/PORN:

1ª. DV.- Hasta tanto no se aprueben los planes urbanísticos de carácter municipal o especial, o las revisiones/modificaciones de los mismos para el desarrollo o adaptación de las determinaciones de carácter vinculante de este Plan Insular que sean incompatibles con las determinaciones de aquellos, las presentes normas tendrán de forma directa carácter obligatorio, incluso en los niveles que se hayan señalado como indicativos/orientativos o fueran más restrictivos que los establecidos por los planes y normas vigentes.

4.- Respecto la ordenación establecida en el POIF, el Art. 101.a) no contempla expresamente la ejecución de depósitos de abastecimiento de agua para la población, pero no los prohíbe expresamente. Dentro de las actividades sometidas a limitaciones específicas, se encuentran las “instalaciones puntuales” y las infraestructuras subterráneas, que en el cuadro matriz de capacidad de acogida de usos y actividades se consideran compatibles con evaluación de impacto ambiental. Esta evaluación deberá realizarse en función de si la legislación ambiental lo exige, según el alcance del proyecto, debiéndose valorar por el órgano sustantivo que aprueba el proyecto, si es necesaria o no una evaluación ambiental de proyectos.

Existe una contradicción en el artículo 101 al indicar una prohibición de las “instalaciones puntuales” cuando en el apartado anterior las considera sometidas a limitaciones específicas.

Asimismo, el art. 97 del PIOF indica que:

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 estos solo podrán autorizarse en el SRC (zona C) -en sus distintas categorías-, y SRPBb quedando expresamente prohibidos en los Suelos Protegidos -SREP y SRP- (zonas A y Ba) en sus distintos niveles, salvo que una forma particular lo permita, de forma específica.

Este texto es confuso, al establecer excepciones para autorizar actuaciones en Zonas Ba, debiendo el Cabildo Insular determinar si el proyecto es compatible o no con la ordenación Territorial establecida por el PIOF/PORN.

5.- La disposición transitoria 3ª de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece la equiparación de categorías que se debe interpretar entre las del planeamiento no adaptado y las que establece la nueva Ley, siendo la equiparación de la categoría de Protección Natural del plan no adaptado a la de Protección Ambiental definida en la Ley.

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como usos ordinarios del suelo rústico, en todas sus categorías, el uso de infraestructuras hidráulicas necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el abastecimiento de aguas. Por tanto, la actuación sería, en principio, compatible con lo establecido en la Ley.

Asimismo el art. 64 de la Ley establece que: “En el suelo rústico de protección natural, paisajística y cultural no incluido en espacios naturales protegidos, solo serán posibles los usos y las actividades que estén expresamente previstos en los planes de protección y gestión de lugares de la Red Natura 2000, en su defecto el correspondiente plan insular de ordenación y, en defecto de este último, el respectivo plan general municipal, o, en ausencia de ordenación, los que sean compatibles con la finalidad de protección o necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores, salvo los usos provisionales que podrán autorizarse, aunque no estuviesen previstos y siempre que no estén expresamente prohibidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de la presente ley.”



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Esta disposición hace prevalecer la ordenación del PIOF sobre la del PGO, debiendo determinar, el órgano al que corresponde la aprobación del proyecto, el ajuste de éste a la ordenación del PIOF/PORN.

6.- Las actuaciones planteadas son instalaciones hidráulicas de abastecimiento de agua potable, por lo que requerirá la autorización o concesión del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, en cumplimiento con la Ley de Aguas.

7.- Al plantearse el acceso a la instalación por la Carretera FV-617, las obras afectan a un tramo de carretera insular cuyo mantenimiento y conservación es competencia del Cabildo Insular, por lo que estará sometido a la obtención de autorización o informe del titular de la vía, en este caso el Cabildo Insular de Fuerteventura.

8.- El promotor del proyecto es el Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura, en colaboración con el Cabildo de Fuerteventura, según reza la solicitud presentada. Deberá determinarse jurídicamente si el procedimiento para la aprobación del proyecto puede realizarse aplicando el art. 19 de la Ley 4/2017, y exonerar de licencia a la actuación o debe regularse por otro procedimiento de los establecidos en la Ley, en función de las competencias asignadas al promotor del proyecto.

9.- Se encuentra aprobada inicialmente la ordenación estructural del nuevo PGO, con publicación en el BOC de fecha 13 de junio de 2023. En dicho documento los terrenos donde se pretende realizar la obra se clasifican como suelo Rústico Común ordinario y Suelo Rústico de Protección Agraria. En todas las categorías de suelo rústico de la nueva ordenación, salvo en suelos de protección Natural y Paisajística, se permite la ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos sujetos a cooperación interadministrativa. Por tanto, la actuación sería compatible con la nueva ordenación.

Conclusión

1.- En definitiva, desde esta oficina técnica se considera que la actuación que se pretende no sería conforme con la ordenación del PGO, por lo que se deberá determinar por el órgano sustantivo si es conforme con la aplicación las determinaciones del PIOF/PORN. En aplicación directa de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se considera que la actuación podría ser conforme a la legalidad urbanística establecida por dicha Ley, al considerar este tipo de infraestructuras como uso ordinario, en todas las categorías de suelo rústico, cuestión que deberá analizar la administración competente para la aprobación del proyecto, que deberá condicionarse a la obtención de las autorizaciones sectoriales que sean necesarias; como del Consejo Insular de Aguas, Departamento de Carreteras del Cabildo Insular, Autoridad sanitaria, y a que el órgano sustantivo que apruebe el proyecto determine la necesidad o no de realizar una evaluación ambiental del proyecto.

Asimismo, deberá complementarse el proyecto, así como en ausencia de medidas correctoras para minimizar el impacto ambiental de la actuación, como condicionante a la hora de ejecución del proyecto se establece la necesidad de observar los siguientes condicionantes:

- *El proyecto debe contener un Análisis Ambiental específico y justificar el cumplimiento de la Ley 21/2013, de Evaluación ambiental, eliminando referencias a legislaciones derogadas. El depósito se encuentra a escasos 40 metros del Espacio Natural Protegido del Monumento Natural de la Montaña Cardón, por lo que el redactor del proyecto debería analizar ambientalmente la propuesta.*
- *El proyecto debería desarrollar la justificación del cálculo del número de viviendas existente en la zona a la que se pretende dar servicio, así como las posibilidades de*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

explotación agrícola de los suelos con potencial, que se están previendo en el nuevo PGO en tramitación y las perspectivas de futuros crecimientos.

- *El proyecto debe describir adecuadamente la topografía de la parcela y la adaptación del depósito a la misma, que debería ser lo menos impactante posible con el entorno, ya que ocupa un promontorio destacado en el paisaje. En el proyecto debe analizarse la integración paisajística del nuevo depósito, procurando evitar movimientos de tierra excesivos, ajustando la intervención a los criterios del art. 97 del PIOF, que debería ser justificado en el proyecto.*
- *Las redes proyectadas deben quedar completamente enterradas e integradas dentro del terreno donde se ubican, acondicionando correctamente la superficie de las zonas afectadas y reponiendo las cualidades originales del acabado superficial existente que corresponda en cada caso, para lo que se podrá solicitar la prestación de garantía que se considere pertinente.*
- *Las emisiones de polvo asociadas a las obras deberán ser eficazmente corregidas mediante el riego de las superficies expuestas en las excavaciones de zanjas. La utilización de agua se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento, debiéndose intensificar la aplicación de riego en caso de condiciones adversas (por ejemplo, presencia de viento intenso, de calima, etc.), de modo que se evite la puesta de polvo en suspensión.*
- *Habrà que tenerse en cuenta el cumplimiento de la Ordenanza municipal reguladora para la protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones.*
- *Se tomarán las medidas necesarias para evitar que durante las obras se produzcan vertidos accidentales de aceites y/o gasoil, (maquinaria de obras) que puedan contaminar las aguas superficiales, subterráneas y el sustrato natural.*

En caso de ocurrencia de vertido accidental se procederá, con carácter inmediato y por parte de gestor autorizado, a su retirada junto con el sustrato que haya quedado impregnado, y a su posterior traslado a vertedero autorizado.
- *Se vigilará, previamente a la realización de las obras que no se afecta a especies naturales protegidas, ni se ponen en peligro ejemplares de reptiles u otras especies existentes en la zona, procediendo en ese caso a su reubicación. En todo momento se evitará afectar al espacio exterior al estrictamente delimitado por las acciones proyectadas. Se velará especialmente de no invadir con acopios de tierras o materiales, y el tránsito de vehículos y maquinaria para la realización de las obras se realizará a través de las vías existentes, evitando el tráfico o la estancia sobre áreas externas a la superficie delimitada por el Proyecto.*
- *En caso de encontrarse con alguna especie protegida o elementos susceptibles de protección por la Ley de Patrimonio Cultural de canarias, deberá ponerse en conocimiento de la administración competente y tomar las medidas para su conservación, reubicación, o las que indique la administración competente, conforme a la normativa sectorial de aplicación.*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- Una vez finalizadas las obras, no deben quedar restos e indicios de las mismas, efectuándose la restauración a su estado anterior de todos o aquellos terrenos que hubiesen quedado afectados.
- Deberá cumplirse con la normativa de accesibilidad vigente, Ley 18/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas, de la comunidad autónoma de Canarias, así como la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Asimismo deberá prestarse especial atención en la ejecución de los reasfaltados y repavimentados, para no generar discontinuidad en los pavimentos, así como a otras redes de instalaciones subterráneas existentes que puedan ser afectadas por las obras.
- Deberán coordinarse los trabajos con los servicios municipales de la policía local, para la realización de cortes de calles y caminos, afectando lo menos posible al uso de las vías y señalizando las zonas de obra y desvíos necesarios con la debida antelación.

2.- El promotor del proyecto es el Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura, en colaboración con el Cabildo de Fuerteventura, según reza la solicitud presentada. Deberá determinarse jurídicamente si el procedimiento para la aprobación del proyecto puede realizarse aplicando el art. 19 de la Ley 4/2017, y exonerar de licencia a la actuación por sujetarse al trámite de cooperación interadministrativa, o debe regularse por otro procedimiento de los establecidos en la Ley, en función de las competencias asignadas al promotor del proyecto.

3.- La corporación deberá requerir al CAAF, en complemento al proyecto ahora informado, la ejecución del proyecto de "Conducción por gravedad Guerime - Las Hermosas - La Pared", que se tramita al tiempo de éste.

4.- El proyecto indica las propiedades afectadas, no observando que pueda afectar a propiedades municipales. En caso de existir alguna propiedad municipal afectada, se considera que el suelo ocupado en el proyecto no se encuentra comprendido en ningún Plan de Ordenación, de reforma o adaptación, incompatibles con las instalaciones que se pretenden, por lo que se consideran disponibles para que el Cabildo Insular realice la intervención descrita en el proyecto presentado, con los condicionantes indicados anteriormente y siempre y cuando la corporación lo estime pertinente, en función de las consideraciones expuestas en el presente informe ...".

Visto además el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) donde consta lo siguiente:

• **NORMATIVA APLICABLE:**

- Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1989 y definitivamente por silencio Administrativo positivo, actualmente en vigor y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de aplicación.

• **CONSIDERACIONES JURIDICAS:**

Calle Ntra. Sra. de Regla, 3 | Pájara - C.P.:35628 | Telf. 928161704/05/06 | Mail: info@pajara.es



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PRIMERA.- El artículo 19 de la Ley 4/2017, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias establece que las actuaciones que se relacionan a continuación están sujetas a cooperación interadministrativa:

- a) Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico previsto en la presente ley.
- b) Cualquier plan, programa o proyecto de obras o servicios públicos de las administraciones de la comunidad autónoma, las islas y los municipio de afecte por razón de la localización o uso territoriales, a las competencias del resto de administración públicas.
- c) Los proyectos de construcción, edificación o uso del suelo para obras o servicios públicos de la Administración pública de la Comunidad Autónoma o de los Cabildos Insulares, aunque afecte al territorio de un solo municipio.

2. En todos los procedimientos administrativos que tengan por objeto la aprobación o modificación de alguno de los instrumentos o proyectos a que se refieren las letras a) y b) del apartado anterior, cuando tengan suficiente grado de desarrollo, debe cumplirse el trámite de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, incluso en los procedimientos de urgencia, exceptuándose únicamente de dicho trámite aquellas actuaciones que constituyan desarrollo o ejecución de otros previos en cuyo procedimiento de elaboración y aprobación se haya cumplido el mismo, siempre que no impliquen afectaciones relevantes adicionales a las resultantes del instrumento o proyecto desarrollado.

3. El trámite de consulta debe ser cumplido de forma que proporcione efectivamente:

- a) La posibilidad de exponer y hacer valer de manera suficiente y motivada las exigencias que, en orden al contenido de la actuación en curso de aprobación, resulten de los intereses públicos cuya gestión les esté encomendada.
- b) La ocasión de alcanzar un acuerdo sobre la aprobación de la actuación que se pretenda ejecutar.

4. El trámite de consulta, que podrá simultanearse con el de información pública si existiere, tendrá una duración mínima de un mes y máxima de dos meses, salvo que la legislación ambiental o sectorial disponga otro plazo diferente.

5. La incomparecencia en este trámite de alguna de las administraciones afectadas en sus competencias no impide la continuación del procedimiento. En todo caso, en el instrumento o proyecto sujeto a cooperación sólo podrán contenerse previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras administraciones, en el ámbito de sus respectivas competencias, si estas hubieran prestado expresamente su conformidad.

6. La conclusión del trámite de consulta sin superación de las discrepancias manifestadas durante el mismo no impide la continuación y terminación del procedimiento, previa adopción y notificación por la administración actuante de resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar un acuerdo.

7. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos de obras o servicios públicos de la Administración autonómica o de las islas a que se refiere la letra c) del apartado 1 de este artículo, se tramitarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 334 de esta ley.

SEGUNDA.- A este respecto el citado artículo dispone:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

“Artículo 334 actuaciones promovidas por las administraciones públicas:

1. Las actuaciones sujetas a licencia o comunicación previa que se promuevan por las administraciones públicas estarán sujetas al mismo régimen de intervención, salvo en los casos expresamente exceptuados en los apartados siguientes o por la legislación sectorial aplicable.
2. **No están sujetos a licencia ni a comunicación previa los actos de construcción, edificación y uso del suelo, incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos de cualquiera de las administraciones públicas canarias, sujetos al régimen de cooperación previsto en el artículo 19 de esta Ley. En tales supuestos, la resolución del procedimiento de cooperación legitimará por sí misma la ejecución de los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos, siempre que el ayuntamiento hubiera manifestado la conformidad del proyecto a la legalidad urbanística dentro del plazo de un mes, o de quince días en caso de urgencia, o hubiera dejado transcurrir tales plazos sin pronunciamiento alguno al respecto.**
3. En el caso de que el ayuntamiento manifestara su oposición fundada al proyecto dentro de dicho plazo, la resolución motivada de la discrepancia, legitimando en su caso su ejecución, a entidades públicas dependientes o a cualquier administración local y en los demás casos al Gobierno de Canarias.
4. Cuando la actuación sea promovida por la Administración del Estado se sujetará a las prescripciones legales que le sean aplicables.

TERCERA.- Tal y como se contiene en los artículos anteriormente referidos el objeto del presente informe es el cumplimiento del trámite de colaboración interadministrativa, debiendo cumplir el Ayuntamiento de conformidad con lo establecido en los artículos 19.1 c) y 334.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias su pronunciamiento acerca de la conformidad del proyecto a la legalidad urbanística dentro del plazo de un mes, o de quince días en caso de urgencia, o en su caso si hubiera dejado transcurrir tales plazos sin pronunciamiento alguno al respecto como así ha ocurrido en el presente expediente.

CUARTA.- Con fecha 9 de febrero de 2024 se suscribe informe técnico (Sr. Fernández Muñoz) relativo al Proyecto denominado “Depósito Regulador de Guerime” en el que se señala lo siguiente:

“(…) Consideraciones

1.- El proyecto presentado define las obras que se pretende realizar, consistentes en la construcción de un depósito que cumpla la demanda de agua potable de la población de la zona, con una capacidad de 5.000 m³, en mejora de las infraestructuras existentes, que formará parte de las instalaciones hidráulicas de la red de abastecimiento de agua potable del CAAF.

2.- El proyecto no contiene un Análisis Ambiental específico ni justifica el cumplimiento de la Ley 21/2013, de Evaluación ambiental, y hace referencia a legislaciones derogadas. El depósito se encuentra a escasos 40 metros del Espacio Natural Protegido del Monumento Natural de la Montaña Cardón, por lo que el redactor del proyecto debería analizar ambientalmente la propuesta. No obstante, se considera que este tipo de proyectos no se encuentran recogidos en los anexos de dicha Ley, y en principio no debería someterse a Evaluación Ambiental, si se acredita suficientemente que no afecta directa o indirectamente al Espacio Natural Protegido. (...)



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

(...) 3.- El PGO vigente recoge los suelos que ocupa el proyecto objeto de informe, clasificados como Suelo Rústico, en la categoría Protección Natural.

En esta categoría de suelo, el PGO no permite expresamente el trazado de instalaciones de infraestructuras públicas y edificios, por lo que la actuación no es compatible con el PGO vigente. No obstante, hay que tener en cuenta que el PGO vigente es del año 1989, que no está actualizado al marco legislativo vigente. La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como usos ordinarios del suelo rústico, en todas sus categorías, el uso de infraestructuras, entre otras, las hidráulicas necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el abastecimiento de aguas. Por tanto, podría interpretarse que la actuación sería compatible con lo establecido en la Ley, principal legislación urbanística aplicable, y que ésta corrige lo indicado por el PGO no adaptado, lo que deberá valorarse por el Cabildo Insular para la aprobación del proyecto.

Asimismo, hay que tener en cuenta que el PGO vigente tampoco está adaptado al PIOF/PORN, y éste instrumento no considera estos suelos como de especial protección, sino como Suelo Rústico Protegido Productivo nivel 1, siendo de aplicación directa la Ordenación del PIOF, en aplicación de la Disposición Adicional 1ª del PIOF/PORN:

1ª. DV.- Hasta tanto no se aprueben los planes urbanísticos de carácter municipal o especial, o las revisiones/modificaciones de los mismos para el desarrollo o adaptación de las determinaciones de carácter vinculante de este Plan Insular que sean incompatibles con las determinaciones de aquellos, las presentes normas tendrán de forma directa carácter obligatorio, incluso en los niveles que se hayan señalado como indicativos/orientativos o fueran más restrictivos que los establecidos por los planes y normas vigentes.

4.- Respecto la ordenación establecida en el POIF, el Art. 101.a) no contempla expresamente la ejecución de depósitos de abastecimiento de agua para la población, pero no los prohíbe expresamente. Dentro de las actividades sometidas a limitaciones específicas, se encuentran las “instalaciones puntuales” y las infraestructuras subterráneas, que en el cuadro matriz de capacidad de acogida de usos y actividades se consideran compatibles con evaluación de impacto ambiental. Esta evaluación deberá realizarse en función de si la legislación ambiental lo exige, según el alcance del proyecto, debiéndose valorar por el órgano sustantivo que aprueba el proyecto, si es necesaria o no una evaluación ambiental de proyectos.

Existe una contradicción en el artículo 101 al indicar una prohibición de las “instalaciones puntuales” cuando en el apartado anterior las considera sometidas a limitaciones específicas.

Asimismo, el art. 97 del PIOF indica que:

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 estos solo podrán autorizarse en el SRC (zona C) -en sus distintas categorías-, y SRPBb quedando expresamente prohibidos en los Suelos Protegidos -SREP y SRP- (zonas A y Ba) en sus distintos niveles, salvo que una forma particular lo permita, de forma específica.

Este texto es confuso, al establecer excepciones para autorizar actuaciones en Zonas Ba, debiendo el Cabildo Insular determinar si el proyecto es compatible o no con la ordenación Territorial establecida por el PIOF/PORN.

5.- La disposición transitoria 3ª de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece la equiparación de categorías que se debe interpretar entre las del planeamiento no adaptado y las que establece la nueva Ley, siendo la equiparación de la categoría de Protección Natural del plan no adaptado a la de Protección Ambiental definida en la Ley.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como usos ordinarios del suelo rústico, en todas sus categorías, el uso de infraestructuras hidráulicas necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el abastecimiento de aguas. Por tanto, la actuación sería, en principio, compatible con lo establecido en la Ley.

Asimismo el art. 64 de la Ley establece que: "En el suelo rústico de protección natural, paisajística y cultural no incluido en espacios naturales protegidos, solo serán posibles los usos y las actividades que estén expresamente previstos en los planes de protección y gestión de lugares de la Red Natura 2000, en su defecto el correspondiente plan insular de ordenación y, en defecto de este último, el respectivo plan general municipal, o, en ausencia de ordenación, los que sean compatibles con la finalidad de protección o necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores, salvo los usos provisionales que podrán autorizarse, aunque no estuviesen previstos y siempre que no estén expresamente prohibidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de la presente ley."

Esta disposición hace prevalecer la ordenación del PIOF sobre la del PGO, debiendo determinar, el órgano al que corresponde la aprobación del proyecto, el ajuste de éste a la ordenación del PIOF/PORN.

6.- Las actuaciones planteadas son instalaciones hidráulicas de abastecimiento de agua potable, por lo que requerirá la autorización o concesión del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, en cumplimiento con la Ley de Aguas.

7.- Al plantearse el acceso a la instalación por la Carretera FV-617, las obras afectan a un tramo de carretera insular cuyo mantenimiento y conservación es competencia del Cabildo Insular, por lo que estará sometido a la obtención de autorización o informe del titular de la vía, en este caso el Cabildo Insular de Fuerteventura.

8.- El promotor del proyecto es el Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura, en colaboración con el Cabildo de Fuerteventura, según reza la solicitud presentada. Deberá determinarse jurídicamente si el procedimiento para la aprobación del proyecto puede realizarse aplicando el art. 19 de la Ley 4/2017, y exonerar de licencia a la actuación o debe regularse por otro procedimiento de los establecidos en la Ley, en función de las competencias asignadas al promotor del proyecto.

9.- Se encuentra aprobada inicialmente la ordenación estructural del nuevo PGO, con publicación en el BOC de fecha 13 de junio de 2023. En dicho documento los terrenos donde se pretende realizar la obra se clasifican como suelo Rústico Común ordinario y Suelo Rústico de Protección Agraria. En todas las categorías de suelo rústico de la nueva ordenación, salvo en suelos de protección Natural y Paisajística, se permite la ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos sujetos a cooperación interadministrativa. Por tanto, la actuación sería compatible con la nueva ordenación.

Conclusión.

1.- En definitiva, desde esta oficina técnica se considera que la actuación que se pretende no sería conforme con la ordenación del PGO, por lo que se deberá determinar por el órgano sustantivo si es conforme con la aplicación las determinaciones del PIOF/PORN. En aplicación directa de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se considera que la actuación podría ser conforme a la legalidad urbanística establecida por dicha Ley, al considerar este tipo de infraestructuras como uso ordinario, en todas las categorías de suelo rústico, cuestión que deberá analizar la administración competente para la aprobación del proyecto, que deberá condicionarse a la obtención de las autorizaciones sectoriales que sean necesarias; como del Consejo Insular de Aguas, Departamento de Carreteras del Cabildo Insular, Autoridad sanitaria, y a que el órgano sustantivo que apruebe el proyecto determine la necesidad o no de realizar una evaluación ambiental del proyecto.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Asimismo, deberá complementarse el proyecto, así como en ausencia de medidas correctoras para minimizar el impacto ambiental de la actuación, como condicionante a la hora de ejecución del proyecto se establece la necesidad de observar los siguientes condicionantes: (...)

"(...) 2.- El promotor del proyecto es el Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura, en colaboración con el Cabildo de Fuerteventura, según reza la solicitud presentada. Deberá determinarse jurídicamente si el procedimiento para la aprobación del proyecto puede realizarse aplicando el art. 19 de la Ley 4/2017, y exonerar de licencia a la actuación por sujetarse al trámite de cooperación interadministrativa, o debe regularse por otro procedimiento de los establecidos en la Ley, en función de las competencias asignadas al promotor del proyecto.

3.- La corporación deberá requerir al CAAF, en complemento al proyecto ahora informado, la ejecución del proyecto de "Conducción por gravedad Guerime - Las Hermosas - La Pared", que se tramita al tiempo de éste.

4.- El proyecto indica las propiedades afectadas, no observando que pueda afectar a propiedades municipales. En caso de existir alguna propiedad municipal afectada, se considera que el suelo ocupado en el proyecto no se encuentra comprendido en ningún Plan de Ordenación, de reforma o adaptación, incompatibles con las instalaciones que se pretenden, por lo que se consideran disponibles para que el Cabildo Insular realice la intervención descrita en el proyecto presentado, con los condicionantes indicados anteriormente y siempre y cuando la corporación lo estime pertinente, en función de las consideraciones expuestas en el presente informe."

QUINTA.- Teniendo en cuenta lo señalado en el informe técnico anteriormente transcrito desde esta oficina técnica se informa que la actuación que se pretende realizar no se ajusta a la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística de Pájara aunque sí es conforme con la legalidad urbanística establecida directamente en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, nuestro plan municipal no se encuentra adaptado a la Ley citada y por tanto se debe considerar lo dispuesto en la Ley citada de aplicación directa en la que se determina que este tipo de infraestructuras tiene un uso ordinario en todas las categorías de suelo rústico.

Por otra parte, en aplicación de la Disposición Adicional Primera del PIOF/PORN de Fuerteventura y teniendo en cuenta que el PGOU de Pájara tampoco se encuentra adaptado al citado Plan Insular que considera el suelo en el que se propone la infraestructura como Suelo Rústico Productivo nivel 1 debe ser la Administración Insular y no la Municipal la que determine si la actuación es compatible o no con las determinaciones establecidas en el PIOF/PORN las cuales tienen carácter obligatorio y aplicación directa.

Disposición Adicional 1ª del PIOF/PORN: "1ª. DV.- Hasta tanto no se aprueben los planes urbanísticos de carácter municipal o especial, o las revisiones/modificaciones de los mismos para el desarrollo o adaptación de las determinaciones de carácter vinculante de este Plan Insular que sean incompatibles con las determinaciones de aquellos, las presentes normas tendrán de forma directa carácter obligatorio, incluso en los niveles que se hayan señalado como indicativos/orientativos o fueran más restrictivos que los establecidos por los planes y normas vigentes."

En definitiva corresponde al Cabildo de Fuerteventura pronunciarse acerca de la compatibilidad de la actuación con el PIOF/PORN debido a que nuestro Plan General de Ordenación Urbanística no se encuentra adaptado al PIOF/PORN ni a la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

Por último cabe señalar que el procedimiento para la aprobación del proyecto objeto del presente expediente puede realizarse aplicando el trámite contenido en el artículo 19 de la Ley 4/2017, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias en correlación con el artículo 334.2 de la misma ley, debiendo entenderse que la resolución del procedimiento de cooperación es conforme y legítima por sí misma la ejecución del acto que se pretende.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

“No están sujetos a licencia ni a comunicación previa los actos de construcción, edificación y uso del suelo, incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos de cualquiera de las administraciones públicas canarias, sujetos al régimen de cooperación previsto en el artículo 19 de esta Ley. En tales supuestos, la resolución del procedimiento de cooperación legitimará por sí misma la ejecución de los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos, siempre que el ayuntamiento hubiera manifestado la conformidad del proyecto a la legalidad urbanística dentro del plazo de un mes, o de quince días en caso de urgencia, o hubiera dejado transcurrir tales plazos sin pronunciamiento alguno al respecto”.

CONCLUSIÓN

Dada cuenta de lo dispuesto en el artículo 19.1 c) y 334 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias así como del informe emitido por el técnico municipal respecto a la conformidad de la actuación con la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, corresponde al Cabildo de Fuerteventura pronunciarse acerca de la compatibilidad de la actuación con el PIOF/PORN debido a que el Plan General de Ordenación Urbanística de Pájara no se encuentra adaptado al PIOF/PORN ni a la citada Ley 4/2017, si bien tal y como se manifiesta en el citado informe la aprobación del proyecto objeto del expediente debe estar condicionada a la obtención de las autorizaciones sectoriales que sean necesarias como la del Consejo Insular de Aguas, previa de Carreteras del Cabildo Insular y Autoridad Sanitaria así como debe determinarse por el órgano sustantivo que apruebe el proyecto la necesidad o no de realizar una evaluación ambiental del proyecto.

Como consecuencia de todo lo anteriormente expuesto debe entenderse que la **resolución del procedimiento de cooperación es conforme y legítima por sí misma la ejecución del acto que se pretende consistente en la aprobación del proyecto denominado “Depósito regulador de Guerime” cuya promoción realiza el Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura** toda vez que el Ayuntamiento ha dejado transcurrir el plazo de un mes sin pronunciamiento alguno al trámite de cooperación desde su solicitud realizada el 17 de enero de 2024, teniendo en cuenta lo así previsto en el artículo 334.2 de la Ley 4/2017, de 14 de junio del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias”.

En su virtud, en uso de las competencias que han sido delegadas por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Pájara en el titular del área de gobierno de Urbanismo, Planeamiento, Planificación, Obras Municipales, Obras Públicas, Agua, Parque Móvil y Parques y Jardines por Decreto nº 2623/2024, de 29 de mayo, se eleva a la Junta de Gobierno Local, órgano competente para la emisión de informes municipales sobre planes y proyectos de otras Administraciones Públicas cuando tal competencia no venga atribuida legalmente al Pleno Municipal, según las atribuciones que igualmente le fueron conferidas a ésta por el citado Decreto de la Alcaldía, la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

Primero.- Tomar conocimiento del oficio insular remitido en relación a la ejecución del proyecto “Depósito regulador de Guerime” en donde dicen “Guerime”, en este Término Municipal, Parcela catastral 35016A009000020000XG, y a los efectos de la preceptiva evacuación del trámite de cooperación interadministrativa establecida en el artículo 19 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en relación al artículo 334 del mismo texto normativo, informar a efectos municipales el citado proyecto favorablemente con los condicionantes de obligada subsanación y de necesario cumplimiento para la construcción y posterior puesta en funcionamiento de la infraestructura que finalmente se ejecute enunciados expresamente en el informe técnico reproducido.

Segundo.- Dar traslado a la Corporación Insular del acuerdo que se formalice a los efectos que en la misma se prosiga con la tramitación correspondiente.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Lo que comunico 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 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.- Tomar conocimiento del oficio insular remitido en relación a la ejecución del proyecto “Depósito regulador de Guerime” en donde dicen “Guerime”, en este Término Municipal, Parcela catastral 35016A009000020000XG, y a los efectos de la preceptiva evacuación del trámite de cooperación interadministrativa establecida en el artículo 19 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en relación al artículo 334 del mismo texto normativo, informar a efectos municipales el citado proyecto favorablemente con los condicionantes de obligada subsanación y de necesario cumplimiento para la construcción y posterior puesta en funcionamiento de la infraestructura que finalmente se ejecute enunciados expresamente en el informe técnico reproducido.

SEGUNDO.- Dar traslado a la Corporación Insular del acuerdo que se formalice a los efectos que en la misma se prosiga con la tramitación correspondiente.

6.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

No se formularon

7.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.

No se formularon

TERCERO.- ACUERDOS DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTES.

B) PARTE DECLARATIVA

C) PARTE DE CONTROL Y FISCALIZACIÓN

CUARTO.- ASUNTOS DE LA ALCALDÍA.

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

D) RUEGOS Y PREGUNTAS

E) ASUNTOS DE URGENCIA

E.1.- ADENDA DE PRÓRROGA Y DE MODIFICACIÓN DEL CONVENIO MARCO DE COLABORACIÓN ENTRE LA FECAM Y GRAFCAN PARA EL DESARROLLO COORDINADO DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL DE



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS (SITCAN) 2025-2028. ACUERDO QUE PROCEDAN. (CVC 3/20205)

Se motiva la urgencia en que se trata de un asunto cuya resolución no admite demora, dada la necesidad de ejecutar prontamente las actuaciones contempladas en el mismo.

Se procede a votar la urgencia siendo la misma aprobada por unanimidad.

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, la propuesta de la concejalía delegada, que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE LA CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, PLANEAMIENTO, PLANIFICACIÓN OBRAS MUNICIPALES, PARQUES Y JARDINES Y PARQUE MÓVIL.

Visto el escrito recibido en este Ayuntamiento, que ha sido registrado de entrada con núm. 1436/2025, de 31 de enero, remitido desde la FECAM a través del cual se nos ofrece la posibilidad de **renovar la adhesión** del Convenio de colaboración para el desarrollo coordinado del **Sistema de Información Territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias, SITCAN**, de cara al nuevo periodo (**2025-2028**), que siga permitiendo a este Ayuntamiento, tener acceso a los servicios de descarga de Información Geográfica y territorial del municipio, además de recibir formación sobre el uso del SITCAN y disponer de asistencia técnica para la redacción normalizada del planeamiento y para la incorporación de un visor geográfico en la web municipal, entre otros servicios, en este nuevo periodo comprendido entre el año 2025-2028.

RESULTANDO: Que mediante Memoria Propuesta de esta Alcaldía Presidencia ya se puso de manifiesto que el citado SITCAN del Gobierno de Canarias ha supuesto un importante avance en la modernización de los servicios públicos de las diferentes Administraciones Públicas, siendo la sociedad GRAFCAN la responsable funcional del referido sistema de Información Territorial, así como que la adhesión Municipal al referido Convenio Marco, -así se establece en su ANEXO I -, conlleva cierto desembolso económico, el cual se encuentra cifrado, (incluido IGIC), como sigue para cada uno de los ejercicios económicos:

AYTO. DE PÁJARA	2025	2026	2027	2028
CUOTA ANUAL	4.306,95 €	4.306,95 €	4.306,95 €	4.306,95 €
IGIC (7%)	301,49 €	301,49 €	301,49 €	301,49 €
CUOTA ANUAL TOTAL	4.608,44 €	4.608,44 €	4.608,44 €	4.608,44 €

RESULTANDO: Que en el expediente obra la oportuna retención de crédito con cargo a la aplicación presupuestaria 151 22799 por importe de 18.433,76 euros, cantidad necesaria para garantizar el cumplimiento del compromiso económico plurianual que supondrá la renovación de la adhesión a este Convenio Marco.

RESULTANDO: Que el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 26 de junio de 2023, (B.O.P. nº 88 de 21 de julio de 2023), 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, como ocurre en el supuesto que nos ocupa.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 Marco de colaboración que nos ocupa.

En base a todo lo anterior, vista la documentación que integra el expediente, y en virtud de las competencias que me han sido delegadas mediante Resolución de la Alcaldía Presidencia núm. 2623/2024 de 29 de mayo, (BOP Las Palmas núm. 68, de 5 de junio), para su consideración, por el órgano competente, esto es, por la Junta de gobierno Local, formulo la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO

Primero.- Aprobar la renovación de la adhesión al Convenio Marco de Colaboración suscrito entre la FECAM y la mercantil pública instrumental del Gobierno de Canarias, CARTOGRAFÍA DE CANARIAS, SA, (GRAFCAN), para el desarrollo coordinado del Sistema de Información Territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias (SITCAN), para el ámbito específico del Municipio de Pájara por el periodo 2025- 2028.

Segundo.- Autorizar y disponer el gasto por importe total de DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (18.443,76.- €) con cargo a la aplicación presupuestaria núm. 920 20600 del presupuesto de gastos vigente, así como el consiguiente compromiso de gastos de carácter plurianual para los ejercicios siguientes, según el desglose que se realiza a continuación.

En la siguiente tabla se realiza el desglose del Saldo de Crédito disponible, quedando retenido el importe que se reseña por anualidad de crédito para los ejercicios siguientes con nº de partida presupuestaria.

AYTO. DE PÁJARA	2025	2026	2027	2028
CUOTA ANUAL	4.306,95 €	4.306,95 €	4.306,95 €	4.306,95 €
IGIC (7%)	301,49 €	301,49 €	301,49 €	301,49 €
CUOTA ANUAL TOTAL	4.608,44 €	4.608,44 €	4.608,44 €	4.608,44 €

Tercero.- Formalizar compromiso municipal de efectuar aportación propia a GRAFCAN S.A. conforme se establece en el ANEXO I del referido Convenio Marco y que se concretan en el apartado anterior.

Cuarto.- Facultar al Sr. Alcalde Presidente de la Corporación para la rúbrica de cuantos documentos resulten necesarios para llevar a buen fin el acuerdo que se formalice.

Quinto.- Dar traslado del presente Acuerdo a los Servicios Económicos Municipales y a la Oficina Técnica para su conocimiento y a los efectos que procedan.

Sexto.- Notificar el presente Acuerdo a la empresa pública GRAFCAN y a la Federación Canaria de Municipios (FECAM), con expresión del régimen de recursos que proceda.”

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:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PRIMERO.- Aprobar la renovación de la adhesión al Convenio Marco de Colaboración suscrito entre la FECAM y la mercantil pública instrumental del Gobierno de Canarias, CARTOGRAFÍA DE CANARIAS, SA, (GRAFCAN), para el desarrollo coordinado del Sistema de Información Territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias (SITCAN), para el ámbito específico del Municipio de Pájara por el periodo 2025- 2028.

SEGUNDO.- Autorizar y disponer el gasto por importe total de DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (18.443,76.- €) con cargo a la aplicación presupuestaria núm. 920 20600 del presupuesto de gastos vigente, así como el consiguiente compromiso de gastos de carácter plurianual para los ejercicios siguientes, según el desglose que se realiza a continuación.

En la siguiente tabla se realiza el desglose del Saldo de Crédito disponible, quedando retenido el importe que se reseña por anualidad de crédito para los ejercicios siguientes con n° de partida presupuestaria.

AYTO. DE PÁJARA	2025	2026	2027	2028
CUOTA ANUAL	4.306,95 €	4.306,95 €	4.306,95 €	4.306,95 €
IGIC (7%)	301,49 €	301,49 €	301,49 €	301,49 €
CUOTA ANUAL TOTAL	4.608,44 €	4.608,44 €	4.608,44 €	4.608,44 €

TERCERO.- Formalizar compromiso municipal de efectuar aportación propia a GRAFCAN S.A. conforme se establece en el ANEXO I del referido Convenio Marco y que se concretan en el apartado anterior.

CUARTO.- Facultar al Sr. Alcalde Presidente de la Corporación para la rúbrica de cuantos documentos resulten necesarios para llevar a buen fin el acuerdo que se formalice.

QUINTO.- Dar traslado del presente Acuerdo a los Servicios Económicos Municipales y a la Oficina Técnica para su conocimiento y a los efectos que procedan.

SEXTO.- Notificar el presente Acuerdo a la empresa pública GRAFCAN y a la Federación Canaria de Municipios (FECAM), con expresión del régimen de recursos que proceda.

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