



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 22 DE SEPTIEMBRE DE 2025

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Alejandro Jesús Jorge Moreno

CONCEJALES

Alexis Alonso Rodríguez

Kathaisa Rodríguez Pérez

Raimundo Dacosta Calviño

José Manuel Díaz Rodríguez

Lucía Darriba Folgueira

CONCEJALES AUSENTES

Kathaisa Rodríguez Pérez, excusada por motivos de representación

María de los Ángeles Acosta Pérez, excusada por motivos de representación

SECRETARIO

Juan Manuel Juncal Garrido

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las ocho horas y treinta minutos del día de 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 4626/2025, de 17 de septiembre.

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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Se trae para su aprobación el borrador del acta correspondiente a la sesión del la Junta de Gobierno Local celebrada el día 8 de septiembre 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 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.

1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SUBVENCIÓN DIRECTA CONCEDIDA A CLUB DEPORTIVO COFETE 2024. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (SUBV 19/2024)

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:

“Virginia Esther Hernández Martín, Técnica de Administración General adscrita al programa de carácter temporal destinado al fomento del desarrollo de proyectos y actividades, así como a mejorar la prestación de los servicios de las áreas de Juventud, Festejos, Deportes, Comercio, Cultura, Tercera Edad, Participación ciudadana, Vivienda y Accesibilidad del Ayuntamiento de Pájara, en atención a la providencia del Concejal Delegado del Área de Deportes de fecha 18/08/2025, -dictada en el marco del expediente SUBV/2024/19 respecto a la subvención concedida a CLUB DEPORTIVO COFETE, con C.I.F.: número G76175876, para la realización del proyecto “Promoción del cicloturismo en Pájara”, emito el siguiente,

INFORME SOBRE PROCEDIMIENTO | JUSTIFICACIÓN DE SUBVENCIÓN

I.- ANTECEDENTES. –

PRIMERO.- Con fecha 28/11/2024, por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria, se aprueba el Convenio de Colaboración a suscribir entre el Ayuntamiento de Pájara y el CLUB DEPORTIVO COFETE, con C.I.F.: número G76175876, para la realización del proyecto “Promoción del cicloturismo en Pájara”, cuya notificación se consideró rechazada el día 14/12/2024.

SEGUNDO. – De acuerdo con lo resuelto en el citado acuerdo, el día 02/12/2024, el/la representante de la entidad beneficiaria firma el <<CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y EL CLUB DEPORTIVO COFETE PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIÓN NOMINADA



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

DESTINADA AL DESARROLLO DEL PROYECTO “PROMOCIÓN DEL CICLOTURISMO EN PÁJARA”
>>.

El convenio en su cláusula OCTAVA, respecto a la financiación objeto del mismo estipula:

OCTAVA. - Financiación del Objeto del convenio. -

El importe de la subvención es de 7.000 euros, sobre un total de 10.200 euros, distribuyéndose los gastos de la siguiente manera:

DENOMINACIÓN DE LA APORTACIÓN	IMPORTE A APORTAR
Financiación propia	3.200,00 €
Subvención del Ayuntamiento de Pájara	7.000,00 €
TOTALES.....	10.200,00 €

TERCERO.—Mediante resolución de la Sra. Concejala del Grupo de Gobierno de las áreas ECONOMÍA, HACIENDA Y SERVICIOS SOCIALES del Ayuntamiento de Pájara, con el número de orden 5194/2024 de 5 de diciembre, se reconoce la obligación y se ordena el pago con los siguientes conceptos:

APLICACIÓN PRESUPUESTARIA				
ORGÁNICA	PROGRAMA	ECONÓMICA	BENEFICIARIO	IMPORTE
	341	48023	CLUB DEPORTIVO COFETE	7.000,00 €

CUARTO.—Mediante orden de transferencia en fecha 19/12/2024 se abona a la beneficiaria la cantidad de 5.600,00.€.

QUINTO.- En fecha 23/01/2025 (R.S 563/2025), mediante notificación electrónica aceptada el 23/01/2025, se recuerda al interesado que el plazo de justificación de la referida subvención finaliza el día 30/03/2025.

SEXTO.- Con fecha 28/03/2025, mediante el registro de entrada nº 4814/2025, la entidad beneficiaria presenta la documentación justificativa siguiente: Anexo V “Cuenta justificativa del beneficiario”; solicitud; documentación gráfica relativa a la publicidad de los eventos celebrados; facturas del único proveedor “GOBIK” con los correspondientes justificantes de pago.

SÉPTIMO.- Se ha incorporado al expediente la siguiente documentación:

Consulta al “Sistema Nacional de Publicidad de Subvenciones y Ayudas Públicas” de fecha 11/08/2025, respecto al año 2024, en el que constan concedidas a la entidad beneficiaria varias subvenciones.

OCTAVO.- Mediante oficio con registro de salida 6608/2025 de fecha 19/08/2025, se requiere a la persona interesada la cuenta justificativa y la resolución de la justificación relativa a la subvención concedida por el Cabildo Insular de Fuerteventura, en materia de deportes 2024. La notificación se acepta en el mismo día.

NOVENO.- Por RE número 12307/2025 de 19/08/2025, se contesta al requerimiento aportando la Notificación de la Resolución del Cabildo de Fuerteventura número 11240/2024, mediante la que se declara la justificación de la subvención concedida por importe de 13.750,00€. La citada resolución desglosa los gastos subvencionados, esto es, únicamente la factura 212/24 de la Federación Canaria de Ciclismo.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

II.- CUENTA JUSTIFICATIVA. -

Primero.- Según establece el Convenio firmado por ambas partes, la subvención se justificará mediante la Cuenta Justificativa Simplificada, prevista por el artículo 75 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, que será presentada en el Registro General del Ayuntamiento, su sede electrónica u otras formas igualmente autorizadas por la legislación vigente.

Segundo.- De conformidad con la Base Reguladora Primera del Convenio:

<<Todos los gastos subvencionables se deberán realizar entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024>>.

Por su parte, la Base Reguladora Sexta del Convenio dispone:

<<La presente subvención es compatible con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que pueda percibir el beneficiario para la misma finalidad, si bien, en ningún caso el importe total de los fondos recibidos podrá superar el coste de la actividad subvencionada>>.

Tal y como se ha dicho, consultada la Base de Datos Nacional de Subvenciones, consta que la entidad ha resultado beneficiaria de otra/s subvención/es en 2024 procedente/s del Cabildo Insular de Fuerteventura. No obstante, la subvención concedida es compatible con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que pueda percibir el beneficiario para la misma finalidad, si bien, **en ningún caso el importe total de los fondos recibidos podrá superar el coste de la actividad subvencionada.**

BDANA Club Deportivo Cofete Consulta de 11.08.25.pdf (CSV:356282E98E7D050C3BA1459928A0145A)

Consta en la Base de Datos Nacional de Subvenciones la percepción en el ejercicio 2024, de las siguientes subvenciones:

1. Subvención nominada concedida por el Ayuntamiento de Pájara, por importe de 7.000€, que es la subvención cuya justificación se está considerando. mediante acuerdo de la JGL de fecha 28/11/2024,
2. Subvención concedida por el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, en fecha 08/08/2024. Código de concesión SB110538871. Importe: 13.750,00€.

No obstante, una vez revisada la documentación incorporada al expediente no se observa que los gastos aplicados a la presente subvención hayan sido subvencionados por otra entidad, de lo cual se infiere que no existe exceso de financiación.

Tercero.- Respecto a la justificación de la ejecución del proyecto subvencionado, la BASE CUARTA del Convenio establece las obligaciones de las partes:

CUARTA. - Obligaciones de las partes. -

4.1.- Obligaciones del Ayuntamiento de Pájara. -

a) Abonar el importe aprobado de **7.000** euros, a la entidad CLUB DEPORTIVO COFETE, para el desarrollo del proyecto **“Promoción del cicloturismo en Pájara”**, tendente a sufragar los gastos de adquisición de equipación deportiva.

Por su parte, los gastos declarados por el/la beneficiario/a en el Anexo V (cuenta justificativa), son los siguientes:

Nº FACTURA	PROVEEDOR/ RAZÓN SOCIAL	CONCEPTO	IMPORTE	FECHA FACTURA	FECHA PAGO
243061101	GOBIK SPORT WEAR	EQUIPACIONES DEPORTIVAS	11066,23€	30/12/24	20/11/24 26/12/24
TOTAL			11066,23 €		

De lo declarado, se consideran subvencionables todos los gastos aportados por el/la beneficiario/a, sin perjuicio de **posteriores comprobaciones de control financiero** que pudiera efectuar el **departamento de Intervención**. Asimismo, de la documentación presentada se desprende que todos los gastos se han efectuado en el período subvencionable comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2024, siendo la suma de los mismos:

Suma gastos subvencionables: 7.000,00€.

Por otra parte, se ha de precisar que el/la beneficiario/a en su declaración responsable presentada ante esta Administración con Registro de entrada nº 4817/2024, de fecha 28/03/2025, ha declarado bajo su responsabilidad: **“Que todos los datos presentados en esta cuenta justificativa son ciertos. Que las facturas, certificados y justificantes de pago escaneados que acompañan a la presente son una réplica de los originales. Que se ha utilizado el importe de la subvención recibida para lo que ha sido concedida. Que todos los gastos presentados en este documento han sido pagados en su totalidad al proveedor o suministrador”**.

No obstante, las comprobaciones efectuadas son sin perjuicio de **posteriores comprobaciones de control financiero** que pudiera efectuar el **departamento de Intervención**.

En el presente caso, salvo error en la comprobación efectuada, no constan gastos subvencionables abonados en efectivo.

Cuarto.- La documentación acreditativa de la publicidad relativa a la financiación de la actividad subvencionada, se adjunta en la Justificación de la Subvención al Proyecto, “Promoción del Cicloturismo en Pájara” Temporada 2024, mediante RE número 4814/2024 de 28.03.2025).

El Plan de financiación reflejado en el Convenio que articula la correspondiente concesión de la subvención establece que el Ayuntamiento asume 7.000, 00€ sobre un total de 10.200,00 euros, abonando con carácter anticipado el 80% (5.600€) a la firma del convenio y el 20% restante, (1.400€), tras ser comprobada la justificación de los gastos. No obstante, los gastos totales acreditados del proyecto presentado ascienden a **ONCE MIL SESENTA Y DOS EUROS CON VEINTITRÉS CÉNTIMOS (11.062,23€)**

..Firmante: JUAN JUNCAL
Puesto: SECRETARIO
Fecha Firma: 06/10/2025 10:31:27

2. Firmante: ALEJANDRO JESÚS JORGE MORENO
Puesto: ALCALDE-PRESIDENTE
Fecha Firma: 06/10/2025 10:58:26



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

De lo hasta aquí considerado se desprende que:

Importe concedido subvención:	7.000,00 €
Importe abono anticipado:	5.600,00 €
Importe que se justifica en el presente informe:	7.000,00 €
Importe pendiente reintegrar en concepto de PRINCIPAL:	0,00 €
Importe pendiente de abonar por parte de la Entidad:	1.400,00 €

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS. –

Primera.-Resulta de aplicación la cláusula décima del Convenio entre el Ayuntamiento de Pájara y la persona beneficiaria para la concesión de la subvención nominada destinada el desarrollo del proyecto presentado.

Resulta de aplicación asimismo lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones (BOE de 18/11/2023); en su Reglamento de desarrollo, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio (BOE de 25/07/2006); en el Plan Estratégico de Subvenciones 2024-2026 y las Bases de Ejecución del Presupuesto General del Ayuntamiento de Pájara, así como en el resto de la normativa de general y de pertinente aplicación.

Segunda.- El órgano competente para adoptar el presente Acuerdo es la Junta de Gobierno Local, quien actúa por delegación del Pleno de conformidad con lo dispuesto en el resuelto segundo, punto 1, del acuerdo de 26 de junio de 2023; adoptado en la sesión extraordinaria, por la que se delega en la Junta de Gobierno Local el ejercicio de la competencia para aprobar los convenios de colaboración. Y ello, dado que es el órgano concedente de la subvención el que llevará a cabo la comprobación de su justificación documental, con arreglo al método que se haya establecido, en este caso, en el Convenio, a cuyo fin revisará la documentación que obligatoriamente deba aportar el beneficiario, de conformidad con lo previsto en el art. 84 del Reglamento 887/2006 de desarrollo, de la LGS.

Tercera.- En lo que al procedimiento de justificación se refiere, queda acreditado que la persona beneficiaria ha procedido a la presentación de la documentación justificativa pertinente, siendo sus resultados coincidentes con los alcanzados por el órgano gestor de la misma.

En conclusión, y, a expensas de lo que se determine por la Intervención Municipal; una vez examinada la diversa documentación justificativa aportada por la persona beneficiaria, los preceptos legales y las consideraciones vertidas en este informe, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local, emito la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO.-

PRIMERO.- DECLARAR LA JUSTIFICACIÓN TOTAL de la subvención directa concedida a CLUB DEPORTIVO COFETE, mediante la suscripción del Convenio de colaboración aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión extraordinaria de fecha 28/11/2024, para la realización del proyecto “Promoción del cicloturismo en Pájara” por importe que asciende a 7.000 € todo ello en aplicación de la cláusula décima del Convenio de colaboración por la que se regula la justificación de la subvención y sin perjuicio de los resultados de la fiscalización que se pudiera llevar a cabo, así como de las actuaciones de comprobación



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

previstas en la normativa aplicable, y de las que puedan realizarse por los órganos de fiscalización y control económicos competentes, resultado de los cuales pudieran generarse incumplimientos.

SEGUNDO.- Dar traslado del acuerdo que se adopte a la Intervención Municipal de Fondos para que, tras los trámites oportunos, se proceda al reconocimiento de la obligación y ordenación del pago correspondiente al 20% restante, esto es, **MIL CUATROCIENTOS EUROS** (1.400,00€), con cargo a la aplicación presupuestaria: 2024.341.48023.

TERCERO.- Notificar la resolución que se adopte a la persona interesada, con expresión de los recursos que contra la misma procedan.

Este es mi informe, el cual someto a 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.- Declarar la justificación total de la subvención directa concedida a CLUB DEPORTIVO COFETE, mediante la suscripción del Convenio de colaboración aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión extraordinaria de fecha 28/11/2024, para la realización del proyecto "Promoción del cicloturismo en Pájara" por importe que asciende a 7.000 € todo ello en aplicación de la cláusula décima del Convenio de colaboración por la que se regula la justificación de la subvención y sin perjuicio de los resultados de la fiscalización que se pudiera llevar a cabo, así como de las actuaciones de comprobación previstas en la normativa aplicable, y de las que puedan realizarse por los órganos de fiscalización y control económicos competentes, resultado de los cuales pudieran generarse incumplimientos.

SEGUNDO.- Dar traslado del acuerdo que se adopte a la Intervención Municipal de Fondos para que, tras los trámites oportunos, se proceda al reconocimiento de la obligación y ordenación del pago correspondiente al 20% restante, esto es, mil cuatrocientos euros (1.400,00€), con cargo a la aplicación presupuestaria: 2024.341.48023.

TERCERO.- Notificar la resolución que se adopte a la persona interesada, con expresión de los recursos que contra la misma procedan.

2.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

No se formularon.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

3.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

3.1.- AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRAS DESCRITAS EN PROYECTO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE MODERNIZACIÓN Y REFORMA HOTEL RIU CALYPSO, TRAMITADO A INSTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD MERCANTIL "RIU HOTELS, S.A.". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (GESTDOC 9970/2024 - 11/87 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:

“Amanay Gozalo Matallana, Técnica de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, para su constancia en el expediente de su razón tiene a bien emitir el siguiente

INFORME

REFERENCIA: GESTDOCGD 9970/2024 - 11/87 LUM

ASUNTO: Informe jurídico relativo a la solicitud de autorización de inicio de obras para proyecto de ejecución que desarrolla el básico que obtuvo licencia urbanística de obra para proyecto básico de modernización y reforma del hotel RIU Calypso.

SOLICITANTE: RIU HOTELS SA.

NORMATIVA APLICABLE:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.
- Ley 2/2013, de 29 de marzo, de Renovación y Modificación Turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril.
- Plan General de Ordenación de Pájara; MMB.

I.- ANTECEDENTES

- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 07 de abril de 2025, se concede a la entidad RIU HOTELS S.A., licencia urbanística de obras para proyecto básico de reforma y modernización condicionada al cumplimiento de las cuestiones indicadas en dicho acuerdo.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- El 09.05.2025 anotación registral electrónica n°6845/2025 se presenta proyecto de ejecución visado y proyectos específicos visados.
- Obra en el expediente informe FAVORABLE del técnico municipal emitido el 28 mayo 2025.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

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

Dada cuenta del expediente administrativo mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de abril de 2025 se otorgó licencia urbanística a proyecto básico con condiciones.

SEGUNDA. Obra en el expediente **informe FAVORABLE del técnico municipal** (Sr. Fernández Muñoz) de fecha 28.05.2025 cuya conclusión reza literalmente:

<<Conclusión

1.- Se considera que el proyecto de ejecución presentado es fiel reflejo del básico al que fue concedida licencia urbanística y pueden darse por cumplidos los condicionantes impuestos en la misma, aportada la documentación necesaria para la autorización de inicio de obras al proyecto de ejecución presentado, por lo que se informa FAVORABLEMENTE la autorización de inicio de obras, condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones, cuyo cumplimiento deberá ser acreditado a la terminación de las obras, especificándolo en el certificado final de obras que se aporte:

- a) El informe previo de la empresa concesionaria del servicio de saneamiento de la zona (CANARAGUA), indica la necesidad de que se tomen las medidas necesarias para evitar la entrada de aguas pluviales a la red de saneamiento. El proyecto específico aportado indica que el complejo dispone de una red separativa, pero se realiza una conexión final de aguas pluviales con las residuales, por lo que se deberán realizar las reformas necesarias en la red actual del complejo, modificando el proyecto aportado, para cumplir con lo requerido por CANARAGUA, o consensuar una solución definitiva, que debe ser informada favorablemente por el concesionario del servicio.
- b) Los hidrantes que sirven al complejo deben ser abastecidos con presión suficiente desde los depósitos de almacenamiento de agua del complejo que debe estar dimensionados, al igual que las instalaciones de presión, con la capacidad suficiente para atender la funcionalidad de los mismos. Todas las instalaciones deberán ajustarse al cumplimiento del DB-SI del CTE y Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.
- c) Deberá prestarse especial atención en la ejecución de las obras al cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente, así como el DB-SUA (detalles, pavimentos, mobiliario, seguridad de vidrios...)



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- d) *El área ajardinada pública colindante a la parcela por el sur deberá estar abierta al uso público. Se debe definir técnicamente la solución para el cumplimiento de dicha condición. Debiendo pasar a titularidad municipal por el procedimiento que jurídicamente se determine.*

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 339 de la LSENPC, 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.

2.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación previa al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable aprobado, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario y además:

- *Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes. Se deberá anexar documentación específica que acredite la subsanación de los condicionantes indicados en la licencia.*
- *Certificados finales de obra suscritos por el ingeniero director y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones.*
- *Certificados de la empresa suministradora de servicios de abastecimiento de agua y depuración, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para la edificación.>>*

TERCERA.- *La competencia para la adopción del acuerdo de autorización de inicio de obras conforme a la licencia otorgada, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento anteriormente citado.*

III.-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

PRIMERO.- *Conceder autorización para el inicio de las obras a la entidad RIU HOTELS S.A. al darse por cumplidos los condicionantes impuestos en la concesión de licencia al proyecto básico de obras de reforma y modernización del HOTEL RIU CALYPSO, estando sujeta al cumplimiento de las cuestiones indicadas en el informe técnico de 28.05.2025, y cuyo cumplimiento deberá ser acreditado a la terminación de las obras, mediante*

1.-El certificado final de obras que se aporte especificará las siguientes cuestiones:

- a) *El informe previo de la empresa concesionaria del servicio de saneamiento de la zona (CANARAGUA), indica la necesidad de que se tomen las medidas necesarias para evitar la entrada de aguas pluviales a la red de saneamiento. El proyecto*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

específico aportado indica que el complejo dispone de una red separativa, pero se realiza una conexión final de aguas pluviales con las residuales, por lo que se deberán realizar las reformas necesarias en la red actual del complejo, modificando el proyecto aportado, para cumplir con lo requerido por CANARAGUA, o consensuar una solución definitiva, que debe ser informada favorablemente por el concesionario del servicio.

- b) Los hidrantes que sirven al complejo deben ser abastecidos con presión suficiente desde los depósitos de almacenamiento de agua del complejo que debe estar dimensionados, al igual que las instalaciones de presión, con la capacidad suficiente para atender la funcionalidad de los mismos. Todas las instalaciones deberán ajustarse al cumplimiento del DB-SI del CTE y Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.*
- c) Deberá prestarse especial atención en la ejecución de las obras al cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente, así como el DB-SUA (detalles, pavimentos, mobiliario, seguridad de vidrios...)*
- d) El área ajardinada pública colindante a la parcela por el sur deberá estar abierta al uso público. Se debe definir técnicamente la solución para el cumplimiento de dicha condición.*

2.- Formular la comunicación previa al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable aprobado, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario y además:

- Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes. Se deberá anexar documentación específica que acredite la subsanación de los condicionantes indicados en la licencia.*
- Certificados finales de obra suscritos por el ingeniero director y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones.*
- Certificados de la empresa suministradora de servicios de abastecimiento de agua y depuración, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para la edificación.*

SEGUNDO.- *Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017 y al acuerdo de concesión de licencia, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación del acuerdo de concesión de la licencia.*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

La iniciación de las obras requerirá, en todo caso el cumplimentando de los condicionantes indicados en la licencia y la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

Para la terminación de las obras, se establece un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de concesión de licencia.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la licencia conforme a lo establecido en el artículo 347.6 de la Ley 4/2017. Conforme a lo previsto en el artículo 347.5 del mismo texto legal, se podrá conceder prórroga de los plazos de la licencia, a solicitud del interesado que explicita los motivos que la justifican.

TERCERO.- *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 la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.*

CUARTO.- *Se hace constar que en virtud del art. 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.*

QUINTO.- *Se advierte que previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, y el Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos.*

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

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

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

PRIMERO.- *Conceder autorización para el inicio de las obras a la entidad RIU HOTELS S.A. al darse por cumplidos los condicionantes impuestos en la concesión de licencia al proyecto básico de obras de reforma y modernización del HOTEL RIU*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

CALYPSO, estando sujeta al cumplimiento de las cuestiones indicadas en el informe técnico de 28.05.2025, y cuyo cumplimiento deberá ser acreditado a la terminación de las obras, mediante

1.-El certificado final de obras que se aporte especificará las siguientes cuestiones:

- a) El informe previo de la empresa concesionaria del servicio de saneamiento de la zona (CANARAGUA), indica la necesidad de que se tomen las medidas necesarias para evitar la entrada de aguas pluviales a la red de saneamiento. El proyecto específico aportado indica que el complejo dispone de una red separativa, pero se realiza una conexión final de aguas pluviales con las residuales, por lo que se deberán realizar las reformas necesarias en la red actual del complejo, modificando el proyecto aportado, para cumplir con lo requerido por CANARAGUA, o consensuar una solución definitiva, que debe ser informada favorablemente por el concesionario del servicio.*
- b) Los hidrantes que sirven al complejo deben ser abastecidos con presión suficiente desde los depósitos de almacenamiento de agua del complejo que debe estar dimensionados, al igual que las instalaciones de presión, con la capacidad suficiente para atender la funcionalidad de los mismos. Todas las instalaciones deberán ajustarse al cumplimiento del DB-SI del CTE y Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.*
- c) Deberá prestarse especial atención en la ejecución de las obras al cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente, así como el DB-SUA (detalles, pavimentos, mobiliario, seguridad de vidrios...)*
- d) El área ajardinada pública colindante a la parcela por el sur deberá estar abierta al uso público. Se debe definir técnicamente la solución para el cumplimiento de dicha condición.*

2.- Formular la comunicación previa al Ayuntamiento presentando la declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario de declaración responsable aprobado, al que se le adjuntará la documentación que se indica en el formulario y además:

- Original del certificado final de obras firmado por el arquitecto y arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes. Se deberá anexar documentación específica que acredite la subsanación de los condicionantes indicados en la licencia.*
- Certificados finales de obra suscritos por el ingeniero director y del instalador autorizado respecto a la correcta instalación y funcionamiento de las instalaciones*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

definidas en los proyectos presentados. Asimismo deberá ser presentado certificado emitido por los instaladores autorizados, respecto a la correcta disposición y funcionamiento de las instalaciones de protección contra incendios, así como contrato de mantenimiento de las mismas con empresa autorizada, en cumplimiento con el reglamento regulador de este tipo de instalaciones.

- *Certificados de la empresa suministradora de servicios de abastecimiento de agua y depuración, que acrediten que la edificación cuenta con las conexiones necesarias, debidamente ejecutadas según los reglamentos correspondientes, con las redes de infraestructura generales de la urbanización y que estas cuentan con capacidad suficiente para la edificación.*

SEGUNDO.- *Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017 y al acuerdo de concesión de licencia, el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación del acuerdo de concesión de la licencia.*

La iniciación de las obras requerirá, en todo caso el cumplimentando de los condicionantes indicados en la licencia y la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección. Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

Para la terminación de las obras, se establece un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de concesión de licencia.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la licencia conforme a lo establecido en el artículo 347.6 de la Ley 4/2017. Conforme a lo previsto en el artículo 347.5 del mismo texto legal, se podrá conceder prórroga de los plazos de la licencia, a solicitud del interesado que explicita los motivos que la justifican.

TERCERO.- *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 la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.*

CUARTO.- *Se hace constar que en virtud del art. 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.*



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

QUINTO.- Se advierte que previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad, deberá dar cumplimiento a los actos de intervención administrativa en materia de actividad clasificada de acuerdo con la Ley 7/2011, de 5 de abril, y el Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos.

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

3.2.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO DE 3 VIVIENDAS ADOSADAS TRAMITADO A INSTANCIA DE D. SONKE STEFAN SCHALLMEY. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (17/2024 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:

“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:** 17/2024 LUM
- **ASUNTO:** Solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de 3 viviendas en Costa Calma c/ Caleta Mansa nº 5 Urbanización Bahía Calma, con Referencia Catastral nº 5949309ES7154N0001LW. T. M. De Pájara.
- **SOLICITANTE:** Don Sonke Stefan Schallmey
- **NORMATIVA APLICABLE:**
 - Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común
 - Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
 - Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.
 - Ley 2/2013, de 29 de marzo, de Renovación y Modificación Turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril.
 - 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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Dada cuenta del expediente administrativo de referencia nº 17/2024 LUM tramitado a instancia de Don Sonke Stefan Schallmey en orden a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de 3 viviendas en Costa Calma c/Caleta Mansa nº 5 de la Urbanización Bahía Calma, con Referencia Catastral nº 5949309ES7154N0001LW. T. M. De Pájara.

SEGUNDA.- Emitidos los preceptivos informes técnico y jurídico obrantes en expediente, con fecha 30 de abril de 2025 se practicó notificación al interesado del Decreto nº 1592/2025 dictado por la Concejalía Delegada de Urbanismo, Planificación, Obras Municipales, Obras Públicas, Agua, Parques y Jardines y Parque Móvil del Ayuntamiento de Pájara, 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:

“Dada cuenta del expediente 17/2024 L.U.M., tramitado a instancia de D. Sonke Stefan Schallmey, en orden a la obtención de Licencia Urbanística para proyecto básico de 3 viviendas en la c/ Caleta Mansa nº 5 de la Urbanización Bahía Calma, Costa Calma (T.M. Pájara), referencia catastral 5949309ES7154N0001LW.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz), cuyo texto íntegro se encuentra accesible en la Sede Electrónica Municipal a través del siguiente enlace:

<https://sede.pajara.es/eAdmin/IrValidarDocumento.do?IdDoc=356282C3DA2CAFB7803A4B933A873218>.

Visto además el informe jurídico elaborado por la Técnico Municipal de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), del que se ha estimado adecuado extraer lo siguiente:

“(…) 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 presentada por Don Sonke Stefan Schallmey cuyo objeto es la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de 3 viviendas en Costa Calma, C/ Caleta Mansa nº 5 Urbanización Bahía Calma con Referencia Catastral nº 5949309ES7154N0001LW. 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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

municipal las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.

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

TERCERA.- El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia urbanística se establece en el artículo 14 y siguientes del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre:

“A. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud de la persona interesada en la actuación urbanística, acompañada de los documentos requeridos por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando fuere exigible, de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable y de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación.

B. Acreditada la aportación de los documentos y verificado el cumplimiento de los requisitos formales exigidos, se acordará la admisión a trámite de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción.

C. Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.

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

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

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

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

F. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al Alcalde, órgano competente para resolver de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

CUARTA.- Obra en el expediente informe técnico **DESFAVORABLE**, suscrito el 27 de enero de 2025 por el arquitecto municipal D. José María Fernández Muñoz del cual resaltamos lo siguiente:

(...) “Conclusión

1.- Se considera que el proyecto básico presentado INCUMPLE con la ordenación y legislación urbanística de aplicación, considerando ésta la derivada de la MMB, lo que deberá ratificarse jurídicamente, y de forma supletoria lo indicado en el PGO de 1989, en lo no regulado por la MMB, siendo el informe DESFAVORABLE por concurrir los defectos e incumplimientos que se han indicado, que se consideran de carácter subsanable, y que se resumen en:

No se indican **datos geográficos** que permitan la geolocalización de la actuación, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan).

Las **secciones** transversales y alzados del proyecto no representan la rasante del terreno existente, ni respecto de las parcelas colindantes y los cerramientos de parcela, debiéndose tener en cuenta que el Art. 5.4.7. de las normas urbanísticas de la MMB.

Debe describirse el **acondicionamiento de parcela**, cumpliendo con las superficies de ajardinamiento y arbolado que exige la normativa de la MMB. Art. 5.4.4. y Art. 4.4.5.

No se realiza correctamente el **cómputo de superficies** construidas y computables. La superficie de escalera computa únicamente en planta baja siempre que no sea utilizable el espacio que queda bajo la misma.

Se incumplen las siguientes cuestiones del Anexo I del Decreto 117/2006, de **habitabilidad**:

Se debe de indicar las dimensiones de **escaleras** de acuerdo con el DB-SUA.

Debe justificarse la **ventilación** de los elementos de la vivienda, para justificar las condiciones de habitabilidad, especialmente en las cocinas y aseos, de acuerdo con el CTE (punto 1.68 Anexo I).

El almacén general o **trastero** debe ser una pieza cerrada que no puede estar dentro del baño, ni en las piezas principales, ni invadido por zona de movimiento de otros elementos y recordándose que el barrido de las puertas no puede invadir la superficie de almacenaje (punto 1.42 Anexo I).



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

No se justifica la disposición de todos los **elementos de cocina y servicio** que exige el Anexo I de condiciones de habitabilidad de las viviendas, con las dimensiones adecuadas. El frente mínimo de cocina para 3 habitantes es de 3,55 ml. Según tabla 3 Anexo I.

Se incumplen las condiciones higiénicas establecidas en el Art. 8.7.21, de las Normas urbanísticas del PGO, que exige disponer de **cuarto de basuras** al servicio de la edificación, de fácil acceso desde el viario público, con toma de agua, desagüe conectado al saneamiento y alicatado, así como condiciones adecuadas para la ventilación y su correcto uso.

En aplicación del art. 8.7.17, los **depósitos de agua** son insuficientes. Cada vivienda debe computarse para tres personas, y debe disponer de capacidad suficiente: 150 litros por persona y día para 3 días = 1.350 litros como mínimo.

El proyecto no acredita documentalmente que la parcela dispone de servicios de energía eléctrica, abastecimiento de agua y está conectada a la red de saneamiento municipal, **en el proyecto deberán definirse las acometidas de servicios, o con la documentación correspondiente, deberá acreditarse que se disponen de acometidas y servicios en cuantía suficiente para la nueva edificación, aportando informe de las empresas suministradoras de dichos servicios.**

El proyecto indica de forma esquemática los puntos de acometidas de luz, agua, y saneamiento en la calle Caleta Mansa, sin definirse técnicamente ni indicar si existen o son de nueva ejecución, siendo necesario atravesar la parcela colindante, para lo que debe acreditar la **titularidad o derecho de uso.**

La red de **pluviales y fecales** deben ser separativas. La de pluviales si no hay red en la calle debe salir a ras de la acera.

El color de la fachada deberá estar acorde con los del entorno, preferentemente en color blanco. Los **elementos por encima de la altura de cornisa**, como placas solares deben estar integrados en la estética del edificio y cumplir con la Ordenanza municipal correspondiente.

En el presente caso podría ser necesaria la **autorización para el acceso y utilización de fincas colindantes** para realizar las acometidas de servicios hasta el espacio público.

En caso de no aportarse dicha autorización, en aplicación del art 10 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, se hará necesario que, a costa de la persona interesada, se realice la publicación en el correspondiente portal electrónico, para general conocimiento, de los actos de otorgamiento de licencias, pues la declaración responsable de la persona solicitante, de la documentación aportada y de la información disponible por el órgano otorgante, se suscitan dudas sobre la titularidad de los derechos o facultades patrimoniales invocados.

2.- El proyecto presentado es básico, no apto para el comienzo de las obras, por tanto, previamente a la autorización de inicio de obras deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución completo, visado por el colegio oficial correspondiente, acompañado, en su caso, con los proyectos parciales que puedan ser necesarios. Entre ellos se deberá presentar proyecto de acceso a infraestructuras comunes de telecomunicaciones, firmados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Se hace especial mención a:

*Deberá incorporarse al proyecto o con proyecto independiente, el **Proyecto de demolición** del edificio existente.*

Descripción, en caso necesario, de las obras de acondicionamiento de la acera y acometidas de servicios urbanos que demanda la edificación, con presupuesto en capítulo independiente.

*Deberán disponerse aljibes, placas de ACS, acumuladores, antena y otros **elementos añadidos** necesarios para cumplir la reglamentación vigente, de tal forma que queden integrados con la edificación.*

*Junto con el proyecto de ejecución deben presentarse la acreditación de **contratación de dirección** de obra de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de **seguridad y salud** en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.*

*Al ser el edificio susceptible de división horizontal, será necesario presentar **proyecto** específico de la instalación común de **telecomunicaciones**, firmado por técnico competente, en cumplimiento con la reglamentación en vigor. Real Decreto Legislativo 1/1998 y la normativa posterior que lo desarrolla.*

QUINTA.- El proyecto básico define de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones concretas, siendo suficiente una vez conseguido el visado colegial para solicitar la licencia municipal pero insuficiente para llevar a cabo la obra para la cual se requiere el proyecto de ejecución que desarrolle el básico (TS 25-1-88).

El proyecto presentado es básico, si bien, no es apto para la realización de las obras, por lo que previamente a la autorización para su inicio, deberá ser presentado proyecto de ejecución, que sea fiel reflejo del Básico que pueda ser autorizado, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes.

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

SÉPTIMA.- La concesión de Licencia Urbanística está sujeta a liquidación de la correspondiente tasa por concesión de licencias urbanísticas, así como a la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales y con las Ordenanzas Municipales de aplicación.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.

CONCLUSIÓN:

Visto cuanto antecede, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la concesión de la presente licencia urbanística al advertirse las deficiencias e incumplimientos esenciales de carácter subsanable indicadas por el arquitecto municipal, procediendo requerir al interesado para la presentación de proyecto que subsane los defectos indicados en el informe técnico emitido el 27 de enero de 2015, 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.

Una vez cumplimentado el requerimiento por la persona interesada o transcurrido el plazo para ello, y emitidos nuevos informes municipales al respecto, la administración conferirá a dicha persona, si así procede, el trámite de audiencia.

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 y 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

PRIMERO.- Requerir a Don Sonke Stefan Schallmey la complementación de las siguientes deficiencias e incumplimientos de carácter subsanables, otorgándole para ello un plazo de tres meses desde la notificación de la presente notificación, prorrogable a solicitud del interesado:

No se indican **datos geográficos** que permitan la geolocalización de la actuación, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan).

Las **secciones** transversales y alzados del proyecto no representan la **rasante** del terreno existente, ni respecto de las parcelas colindantes y los cerramientos de parcela, debiéndose tener en cuenta que el Art. 5.4.7. de las normas urbanísticas de la MMB.

Debe describirse el **acondicionamiento de parcela**, cumpliendo con las superficies de ajardinamiento y arbolado que exige la normativa de la MMB. Art. 5.4.4. y Art. 4.4.5.

No se realiza correctamente el **cómputo de superficies** construidas y computables. La superficie de escalera computa únicamente en planta baja siempre que no sea utilizable el espacio que queda bajo la misma.

Se incumplen las siguientes cuestiones del Anexo I del Decreto 117/2006, de **habitabilidad**:

Se debe de indicar las dimensiones de **escaleras** de acuerdo con el DB-SUA.

Debe justificarse la **ventilación** de los elementos de la vivienda, para justificar las condiciones de habitabilidad, especialmente en las cocinas y aseos, de acuerdo con el CTE (punto 1.68 Anexo I).



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

El almacén general o **trastero** debe ser una pieza cerrada que no puede estar dentro del baño, ni en las piezas principales, ni invadido por zona de movimiento de otros elementos y recordándose que el barrido de las puertas no puede invadir la superficie de almacenaje (punto 1.42 Anexo I).

No se justifica la disposición de todos los **elementos de cocina y servicio** que exige el Anexo I de condiciones de habitabilidad de las viviendas, con las dimensiones adecuadas. El frente mínimo de cocina para 3 habitantes es de 3,55 ml. Según tabla 3 Anexo I.

Se incumplen las condiciones higiénicas establecidas en el Art. 8.7.21, de las Normas urbanísticas del PGO, que exige disponer de **cuarto de basuras** al servicio de la edificación, de fácil acceso desde el viario público, con toma de agua, desagüe conectado al saneamiento y alicatado, así como condiciones adecuadas para la ventilación y su correcto uso.

En aplicación del art. 8.7.17, los **depósitos de agua** son insuficientes. Cada vivienda debe computarse para tres personas, y debe disponer de capacidad suficiente: 150 litros por persona y día para 3 días = 1.350 litros como mínimo.

El proyecto no acredita documentalmente que la parcela dispone de servicios de energía eléctrica, abastecimiento de agua y está conectada a la red de saneamiento municipal, en **el proyecto deberán definirse las acometidas de servicios, o con la documentación correspondiente, deberá acreditarse que se disponen de acometidas y servicios en cuantía suficiente para la nueva edificación, aportando informe de las empresas suministradoras de dichos servicios.**

El proyecto indica de forma esquemática los puntos de acometidas de luz, agua, y saneamiento en la calle Caleta Mansa, sin definirse técnicamente ni indicar si existen o son de nueva ejecución, siendo necesario atravesar la parcela colindante, para lo que debe acreditar la **titularidad o derecho de uso.**

La red de **pluviales y fecales** deben ser separativas. La de pluviales si no hay red en la calle debe salir a ras de la acera.

El color de la fachada deberá estar acorde con los del entorno, preferentemente en color blanco. Los **elementos por encima de la altura de cornisa**, como placas solares deben estar integrados en la estética del edificio y cumplir con la Ordenanza municipal correspondiente.

En el presente caso podría ser necesaria la **autorización para el acceso y utilización de fincas colindantes** para realizar las acometidas de servicios hasta el espacio público.

En caso de no aportarse dicha autorización, en aplicación del art 10 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, se hará necesario que, a costa de la persona interesada, se realice la publicación en el correspondiente portal electrónico, para general conocimiento, de los actos de otorgamiento de licencias, pues la declaración responsable de la persona solicitante, de la documentación aportada y de la información disponible por el órgano otorgante, se suscitan dudas sobre la titularidad de los derechos o facultades patrimoniales invocados.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

2.- El proyecto presentado es básico, no apto para el comienzo de las obras, por tanto, previamente a la autorización de inicio de obras deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución completo, visado por el colegio oficial correspondiente, acompañado, en su caso, con los proyectos parciales que puedan ser necesarios. Entre ellos se deberá presentar proyecto de acceso a infraestructuras comunes de telecomunicaciones, firmados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

Se hace especial mención a:

Deberá incorporarse al proyecto o con proyecto independiente, el **Proyecto de demolición** del edificio existente.

Descripción, en caso necesario, de las obras de acondicionamiento de la acera y acometidas de servicios urbanos que demanda la edificación, con presupuesto en capítulo independiente.

Deberán disponerse aljibes, placas de ACS, acumuladores, antena y otros **elementos añadidos** necesarios para cumplir la reglamentación vigente, de tal forma que queden integrados con la edificación.

Junto con el proyecto de ejecución deben presentarse la acreditación de **contratación de dirección** de obra de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de **seguridad y salud** en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.

Al ser el edificio susceptible de división horizontal, será necesario presentar proyecto específico de la instalación común de **telecomunicaciones**, firmado por técnico competente, en cumplimiento con la reglamentación en vigor. Real Decreto Legislativo 1/1998 y la normativa posterior que lo desarrolla.”

SEGUNDO.- Suspender el plazo para resolver el procedimiento hasta la presentación por el interesado de la documentación requerida, así como por el tiempo que medie entre la petición de informe a otras administraciones y su recepción, en cualquier caso por un plazo máximo de tres meses.

TERCERO.- Notificar la presente resolución al interesado junto con los recursos pertinentes”. 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, Parques y Jardines y Parque Móvil por Decreto nº 2623/2024, de 29 de mayo, **RESUELVO:**

Primero.- Requerir a D. Sonke Stefan Schallmey la complementación de las siguientes deficiencias e incumplimientos de carácter subsanables, otorgándole para ello un plazo de tres meses desde la notificación de la presente resolución, prorrogable a solicitud del interesado:

No se indican **datos geográficos** que permitan la geolocalización de la actuación, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan).



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Las **secciones** transversales y alzados del proyecto no representan la **rasante** del terreno existente, ni respecto de las parcelas colindantes y los cerramientos de parcela, debiéndose tener en cuenta que el Art. 5.4.7. de las normas urbanísticas de la MMB.

Debe describirse el **acondicionamiento de parcela**, cumpliendo con las superficies de ajardinamiento y arbolado que exige la normativa de la MMB. Art. 5.4.4. y Art. 4.4.5.

No se realiza correctamente el **cómputo de superficies** construidas y computables. La superficie de escalera computa únicamente en planta baja siempre que no sea utilizable el espacio que queda bajo la misma.

Se incumplen las siguientes cuestiones del Anexo I del Decreto 117/2006, de **habitabilidad**:

Se debe de indicar las dimensiones de escaleras de acuerdo con el DB-SUA.

Debe justificarse la **ventilación** de los elementos de la vivienda, para justificar las condiciones de habitabilidad, especialmente en las cocinas y aseos, de acuerdo con el CTE (punto 1.68 Anexo I).

El almacén general o **trastero** debe ser una pieza cerrada que no puede estar dentro del baño, ni en las piezas principales, ni invadido por zona de movimiento de otros elementos y recordándose que el barrido de las puertas no puede invadir la superficie de almacenaje (punto 1.42 Anexo I).

No se justifica la disposición de todos los **elementos de cocina y servicio** que exige el Anexo I de condiciones de habitabilidad de las viviendas, con las dimensiones adecuadas. El frente mínimo de cocina para 3 habitantes es de 3,55 ml. Según tabla 3 Anexo I.

Se incumplen las condiciones higiénicas establecidas en el Art. 8.7.21, de las Normas urbanísticas del PGO, que exige disponer de **cuarto de basuras** al servicio de la edificación, de fácil acceso desde el viario público, con toma de agua, desagüe conectado al saneamiento y alicatado, así como condiciones adecuadas para la ventilación y su correcto uso.

En aplicación del art. 8.7.17, los **depósitos de agua** son insuficientes. Cada vivienda debe computarse para tres personas, y debe disponer de capacidad suficiente: 150 litros por persona y día para 3 días = 1.350 litros como mínimo.

El proyecto no acredita documentalmente que la parcela dispone de servicios de energía eléctrica, abastecimiento de agua y está conectada a la red de saneamiento municipal, **en el proyecto deberán definirse las acometidas de servicios, o con la documentación correspondiente, deberá acreditarse que se disponen de acometidas y servicios en cuantía suficiente para la nueva edificación, aportando informe de las empresas suministradoras de dichos servicios.**

El proyecto indica de forma esquemática los puntos de acometidas de luz, agua, y saneamiento en la calle Caleta Mansa, sin definirse técnicamente ni indicar si existen o son de nueva ejecución, siendo necesario atravesar la parcela colindante, para lo que debe acreditar **la titularidad o derecho de uso.**



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

La red de pluviales y fecales deben ser separativas. La de pluviales si no hay red en la calle debe salir a ras de la acera.

El color de la fachada deberá estar acorde con los del entorno, preferentemente en color blanco. Los elementos por encima de la altura de cornisa, como placas solares deben estar integrados en la estética del edificio y cumplir con la Ordenanza municipal correspondiente.

*En el presente caso podría ser necesaria la **autorización para el acceso y utilización de fincas colindantes** para realizar las acometidas de servicios hasta el espacio público.*

En caso de no aportarse dicha autorización, en aplicación del art 10 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, se hará necesario que, a costa de la persona interesada, se realice la publicación en el correspondiente portal electrónico, para general conocimiento, de los actos de otorgamiento de licencias, pues la declaración responsable de la persona solicitante, de la documentación aportada y de la información disponible por el órgano otorgante, se suscitan dudas sobre la titularidad de los derechos o facultades patrimoniales invocados.

Segundo.- Poner en conocimiento del interesado que el proyecto presentado es básico y, por ende, no apto para el comienzo de las obras, y, por tanto, previamente a la autorización de inicio de obras deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución completo, visado por el colegio oficial correspondiente, acompañado, en su caso, con los proyectos parciales que puedan ser necesarios; entre ellos se deberá presentar proyecto de acceso a infraestructuras comunes de telecomunicaciones, firmados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente, haciéndose especial mención a lo siguiente:

Deberá incorporarse al proyecto o con proyecto independiente, el Proyecto de demolición del edificio existente.

Descripción, en caso necesario, de las obras de acondicionamiento de la acera y acometidas de servicios urbanos que demanda la edificación, con presupuesto en capítulo independiente.

Deberán disponerse aljibes, placas de ACS, acumuladores, antena y otros elementos añadidos necesarios para cumplir la reglamentación vigente, de tal forma que queden integrados con la edificación.

Junto con el proyecto de ejecución deben presentarse la acreditación de contratación de dirección de obra de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de seguridad y salud en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.

*Al ser el edificio susceptible de división horizontal, será necesario presentar proyecto específico de la instalación común de **telecomunicaciones**, firmado por técnico competente, en cumplimiento con la reglamentación en vigor. Real Decreto Legislativo 1/1998 y la normativa posterior que lo desarrolla.”*

Tercero.- Suspender el plazo para resolver el procedimiento hasta la presentación por el interesado de la documentación requerida, así como por el tiempo que medie entre la petición de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

informe a otras administraciones y su recepción, en cualquier caso por un plazo máximo de tres meses.

Cuarto.- Notificar la presente resolución al interesado junto con los recursos pertinentes.

Así lo ordena y lo firma el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, Planeamiento, Planificación, Obras Municipales, Obras Públicas, Agua, Parques y Jardines y Parque Móvil, en Pájara, en la fecha que consta en su firma digital y con la intervención mediante Sello de Órgano de la Secretaría General del Ayuntamiento de Pájara.”

TERCERA.- Con fecha 18 de agosto de 2025 obra suscrita Diligencia de la funcionaria responsable en la que se señala que durante el plazo de TRES MESES conferido al interesado para la vista del citado expediente computado desde el 2 de mayo al 1 de agosto de 2025 ambos inclusive, sin que nada se haya alegado al respecto.

CUARTA.- 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.

QUINTA.- 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 solicitud de licencia urbanística instada por Don Sonke Stefan Schallmey para proyecto básico de 3 viviendas en Costa Calma c/ Caleta Mansa nº 5 Urbanización Bahía Calma con Referencia Catastral nº 5949309ES7154N0001LW. T. M. De Pájara, por no haber rectificado en el plazo otorgado las deficiencias e incumplimientos de la normativa urbanística de carácter subsanables requeridas en el informe técnico suscrito el 27 de enero de 2025.

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.”

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 solicitud de licencia urbanística instada por Don Sonke Stefan Schallmey para proyecto básico de 3 viviendas en Costa Calma c/ Caleta Mansa nº 5 Urbanización Bahía Calma con Referencia Catastral nº 5949309ES7154N0001LW. T. M. De Pájara, por no haber rectificado en el plazo



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

otorgado las deficiencias e incumplimientos de la normativa urbanística de carácter subsanables requeridas en el informe técnico suscrito el 27 de enero de 2025.

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

4.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

No se formularon.

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

No se formularon.

6.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

No se formularon.

7.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.

No se formularon.

TERCERO.- ACUERDOS DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTES.

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

1.- PROYECTO MUNICIPAL "ESTACIÓN DE BOMBEO Y RED DE SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES VIVIENDAS ENTORNO ZOOLOGICO LA LAJITA". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (3/2020 I)



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:

“Amanay Gozalo Matallana, Técnica de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, tiene a bien emitir el siguiente

INFORME

- **REFERENCIA:** 3/2024 I.
- **OBJETO:** Informe jurídico previo a la aprobación del proyecto técnico denominado “ESTACIÓN DE BOMBEO Y RED DE SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES VIVIENDAS ENTORNO ZOOLOGICO LA LAJITA”.
- **SOLICITANTE/PROMOTOR:** Ayuntamiento de Pájara.
- **NORMATIVA APLICABLE:**
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
 - Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público
 - MMB del planeamiento general de Pájara.
 - Restante normativa legal de concordante aplicación.

I.-ANTECEDENTES:

La presente solicitud tiene por objeto la emisión de informe jurídico previo a la aprobación del proyecto técnico denominado “ESTACIÓN DE BOMBEO Y RED DE SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES VIVIENDAS ENTORNO ZOOLOGICO LA LAJITA”.

Se ha solicitado autorización a la Junta de Compensación de la Lajita, si bien dicho ámbito ha sido modificado en su sistema de gestión por la MMB del PGO de Pájara, actualmente vigente que determina para el concreto ámbito el sistema de gestión por cooperación que se ha iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno local de 15 enero de 2024.

Se ha remitido Decreto 31/2023, del Presidente del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura en el que AUTORIZA con condiciones.

Se ha emitido informe favorable de 22.04.2023, del Servicio de Carreteras del Cabildo de Fuerteventura con condiciones.

II.-CONSIDERACIONES JURIDICAS:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Primera.- Dispone el artículo 331 de la LSENPC respecto a actuaciones amparadas por otro título habilitante que:

<< 1. Estará exceptuada de licencia urbanística y comunicación previa la ejecución de proyectos y actuaciones que seguidamente se relacionan, siempre que se cumplan los requisitos del apartado 2:

a) Las actuaciones comprendidas en proyectos de urbanización, de obra pública o cualquier otro de contenido equivalente, amparadas por el acuerdo municipal que las autorice o apruebe.

(...)

2. La exoneración de licencia urbanística en los supuestos previstos en el apartado 1 anterior solo operará cuando:

a) En su tramitación haya intervenido o podido intervenir la administración municipal competente, emitiendo su parecer sobre la adecuación de dichas actuaciones a la legalidad urbanística, ya por vía de informe, ya a través de emisión de los actos administrativos autorizatorios u aprobatorios.

b) El proyecto o actuación aprobada o autorizada presente el suficiente grado de detalle para que la administración municipal haya podido pronunciarse sobre la adecuación a la legalidad urbanística de su ejecución y emplazamiento.>>

Consta en el expediente informe técnico del arquitecto municipal de 17 de junio de 2024, en relación al proyecto en cuestión, en el que concluye:

“1.- En conclusión de lo expuesto, se estima que el proyecto denominado “ESTACIÓN DE BOMBEO Y RED DE SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES VIVIENDAS ENTORNO ZOOLÓGICO LA LAJITA”, junto con los anexos aportados por el técnico redactor, podría ser compatible con la ordenación urbanística y territorial vigente, siendo necesario no obstante, que previamente a su aprobación, se justifique, por parte de la entidad encargada de la prestación del servicio de depuración de aguas residuales de la localidad de La Lajita, que el sistema de depuración existente está (o estará a la terminación de las obras) en condiciones de asumir la correcta depuración de las aguas residuales que se conectan a la red con el proyecto presentado, indicando, si procede, las condiciones que deben cumplirse para ello.

Asimismo, debe emitirse informe favorable por parte de la empresa concesionaria del servicio, que acredite que el proyecto presentado define correctamente las obras necesarias para la ejecución de la red de alcantarillado e impulsión requeridas y que las mismas cumplen con el Reglamento regulador del servicio municipal de alcantarillado.

(...).”

Haciendo referencia expresa a que se recojan los condicionantes de las autorizaciones sectoriales.

Segunda.- El artículo 235 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, sobre la supervisión de proyectos establece que antes de la aprobación del proyecto, cuando la cuantía del contrato de obras sea igual o superior a 350.000 euros, (hoy 500.000 euros, IVA excluido), los órganos de contratación deberán solicitar un informe de las correspondientes oficinas o unidades de supervisión de los proyectos encargadas de verificar que se han tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario así como la normativa técnica que resulte de aplicación para cada tipo de proyecto, añadiéndose en la actualidad que la



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

responsabilidad por la aplicación incorrecta de las mismas en los diferentes estudios y cálculos se exigirá de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 233 de la presente Ley.

En los proyectos de presupuesto base de licitación inferior al señalado, el informe tendrá carácter facultativo, salvo que se trate de obras que afecten a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra en cuyo caso el informe de supervisión será igualmente preceptivo.

A tal efecto, obra en el expediente informe de supervisión FAVORABLE del Ingeniero municipal Sr. Guerra Miranda, de 23 de mayo de 2025, en el que se señala lo siguiente:

“3) Conclusiones:

Por parte del Ingeniero que suscribe se informa FAVORABLEMENTE, en relación al contenido mínimo del documento técnico redactado, proyecto denominado “PROYECTO DE ESTACIÓN DE BOMBEO Y RED DE SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES VIVIENDAS ENTORNO ZOOLOGICO LA LAJITA”, reflejándose que las actuaciones a ejecutar son exclusivamente la ejecución de una nueva red de saneamiento para la recogida y evacuación de las aguas residuales que generan las diversas viviendas existentes en el entorno del Zoológico de La Lajita.”

El contenido del informe de supervisión previo a la aprobación del proyecto es verificar que se han tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario así como la normativa técnica que resulten de aplicación para cada tipo de proyecto, y de conformidad con Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que la actuación cumple con las determinaciones urbanísticas de aplicación.

Tercera.- *En relación a la titularidad del suelo sobre la que discurre el proyecto se advierte que la Junta Consultiva de Contratación del Estado al referirse a la disponibilidad de los suelos ha considerado en el Informe 13/2009, de 25 de septiembre de 2009, que ésta figurará como documento incorporado al replanteo del proyecto, todo ello en un momento posterior a la aprobación del proyecto. Si bien, debe el Ayuntamiento acreditar la disponibilidad de los terrenos en el momento del replanteo del proyecto, sin poder demorar tal acreditación a un momento posterior.*

Esto es aprobado el proyecto y previamente a la aprobación del expediente de contratación de la obra, se procederá a efectuar el replanteo del mismo, el cual consistirá en comprobar la realidad geométrica de la misma y la disponibilidad de los terrenos precisos para su normal ejecución.

Cuarta.- *La competencia para la adopción del acuerdo corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.*

III.-CONCLUSION

Desde el punto de vista jurídico, en el trámite de supervisión del proyecto para su aprobación por el órgano competente, procede informar favorablemente el proyecto técnico denominado “PROYECTO DE ESTACIÓN DE BOMBEO Y RED DE SANEAMIENTO AGUAS



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

RESIDUALES VIVIENDAS ENTORNO ZOOLOGICO LA LAJITA”, habiéndose informado que el proyecto se encuentra completo en cuanto a contenidos, si bien sujeto a los condicionantes de los informes y autorización sectoriales emitidos.

IV.-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- Aprobar el “PROYECTO DE ESTACIÓN DE BOMBEO Y RED DE SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES VIVIENDAS ENTORNO ZOOLOGICO LA LAJITA”, condicionado al cumplimiento de:

a) condicionantes de la Autorización del Consejo Insular de Aguas:

1ª.- Esta autorización se concede en precario, sin perjuicio de terceros y dejando a salvo el derecho de propiedad, siendo el titular responsable de los daños que por las obras se pudieran ocasionar a intereses públicos o privados, y sin perjuicio de lo que resulte de los expedientes de deslinde administrativo del DPH que puedan incoarse en este CIAF.

2ª.- Deberán respetarse las instalaciones, caminos, servidumbres, caños u otros derechos preexistentes afectados por las obras autorizadas, o bien, en su caso, deberán reponerse a su anterior estado por cuenta del titular de la autorización.

3ª.- Las obras e instalaciones en cauces naturales que se autorizan son las definidas en el documento técnico que sirve de base al expediente, denominado “Proyecto: Estación de Bombeo y Red de Saneamiento Aguas Residuales Viviendas Entorno Zoológico La Lajita (T.M. de Pájara, Fuerteventura)”, suscrito por el Ingeniero Técnico Industrial don Juan Rodríguez Hernández (Colegiado nº 3.166), con firma digital de fecha 16 de diciembre de 2019, así como en los dos (2) anexos al mismo, suscritos también por don Juan Rodríguez Hernández, con firmas digitales de fechas 15 de abril de 2020 (Anexo I) y 14 de febrero de 2023 (Anexo II), afectadas por el cauce público y zonas de servidumbre del precitado Bco. de Tarajal de Sancho, conectándose la tubería de referencia a un pozo de registro ubicado en la red de saneamiento de la calle “Avenida de La Unión”, en el ámbito de coordenadas UTM aproximadas X: 583.031 Y: 3.118.200, debiendo disponer, en el supuesto de que no sea red municipal, de la autorización del titular de dicha red de saneamiento para conectarse a la misma, garantizando en todo caso que el referido sistema dispone de la capacidad suficiente para recibir el nuevo caudal de agua residual aportado por la nueva tubería a ejecutar.

La estación de bombeo (EBAR) y elementos de la red eléctrica aérea planteados deberán ubicarse fuera del DPH del Bco. Tarajal de Sancho, no afectando a la zona de servidumbre asociada al mismo, siempre que la realidad física de la zona afectada así lo permita, debiendo en caso contrario ubicarse estos elementos lo más alejado posible del DPH.

Respecto a los residuos acumulados que se generen en el sistema de saneamiento de referencia, deberán extraerse siempre que sea necesario por gestor autorizado para su tratamiento posterior en una depuradora adecuada debidamente autorizada.

La escollera que se plantea como protección de la EBAR de referencia deberá ejecutarse de tal manera que no afecte a la capacidad de evacuación del cauce afectado, debiendo respetarse la sección y características geomorfológicas originales del mismo.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

En cuanto al tramo de la nueva tubería de impulsión de aguas residuales que se plantea en el lecho del barranco, se deberá instalar en zanja a una profundidad tal que se garantice una distancia mínima de 1,20 m desde la rasante primitiva del cauce hasta la generatriz superior de la tubería, debiendo en todo caso instalarse respetando en todo su recorrido por el cauce afectado un retranqueo de 1,50 m respecto a la cimentación de los muros de piedra y bases de taludes de tierra que conforman el encauzamiento existente, evitando realizar quiebros en el mismo y su instalación en la zona central del DPH. Asimismo, y para proteger dicha conducción de posibles arrastres provocados por grandes avenidas, la tubería autorizada deberá quedar debidamente sujeta mediante dados de hormigón en masa (encamisadas) de 1,00 m de longitud y espaciados cada 20 m a lo largo del trazado.

Asimismo, en el tramo de conducción a instalar dentro de la ODT existente en la FV-2, la tubería se enterrará como mínimo a 40 cm medidos desde el suelo de la obra de drenaje a la generatriz superior de los dos (2) pasatubos de diámetro mínimo 200 mm que deberán colocarse, pasándose la tubería de referencia a través de uno de ellos, y hormigonándose posteriormente la canalización ejecutada formando un banco de tubos hormigonado y señalizado, dejando uno de los pasatubos de reserva para evitar una nueva excavación para el paso de otra línea o reparación de la existente, dejándose la superficie del suelo de la obra de drenaje en las condiciones originales, respetando estrictamente las condiciones de estabilidad de dicha ODT, y sin perjuicio de lo que pueda fijar el Área de carreteras del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, como titular de la carretera de referencia.

Dicha tubería deberá separarse de otras líneas de servicio preexistentes debidamente autorizadas, si las hubiera, al objeto de evitar conflictos en los mantenimientos de las conducciones. Asimismo, las arquetas previstas deberán ubicarse en las márgenes del cauce.

Una vez finalizada la instalación de la tubería de referencia, deberá aportarse a este CIAF toda la documentación necesaria que permita definir de forma inequívoca la ubicación final de la instalación ejecutada, así como toda la información que permita caracterizar la misma dentro de terrenos de DPH y zona de servidumbre asociada al mismo.

4ª.- Como actuación complementaria, se deberán acondicionar los tramos de cauces naturales afectados inmediatamente aguas arriba y aguas abajo del tramo de actuación, mediante el replanteo y refino del lecho del cauce para alcanzar pendientes longitudinales homogéneas, así como la restauración de sus márgenes con taludes de pendiente 1:1, no implicando estas actuaciones, ni ninguna otra actuación contemplada en esta autorización, la extracción de áridos del cauce.

5ª.- Las obras que se autorizan deberán ser dirigidas por personal técnico competente, que deberá comunicarse por escrito a este Organismo a los efectos oportunos, pudiendo este CIAF introducir, durante la fase de ejecución, aquellas modificaciones puntuales que estime oportunas para mejorar las condiciones de desagüe de los cauces afectados.

6ª.- En cualquier caso, previo a la ejecución de las obras que se autorizan, y en presencia de personal técnico adscrito a este Consejo Insular de Aguas, se deberá replantear las obras autorizadas en DPH mediante marcas perfectamente visibles y que puedan mantenerse durante el plazo de ejecución.

7ª.- El titular de esta autorización queda obligado a comunicar a este CIAF, por escrito y al menos con TRES (3) DÍAS de antelación, la fecha de inicio de los trabajos, debiendo hacer lo mismo con la



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

fecha de finalización de los mismos, al objeto de que estos puedan ser inspeccionados por personal adscrito a este Organismo, debiéndose levantar las correspondientes Actas de ambos actos.

8ª.- Las obras autorizadas deberán quedar terminadas en el plazo de SEIS (6) MESES, contados a partir del día siguiente a la fecha del Acta levantada por personal técnico de esta Administración Hidráulica con motivo del acto de inicio de los trabajos referido en la condición anterior.

9ª.- Se deberá abonar en concepto de ocupación temporal del dominio público hidráulico el canon anual establecido de 0,15 €/ml, resultando la cantidad de 9,60 €/año (64 metros lineales de ocupación del DPH estimados). Este canon podrá ser revisado anualmente.

10ª.- El titular de la autorización viene obligado a conservar las instalaciones autorizadas en perfecto estado de funcionamiento, realizando a su consta las reparaciones que sean precisas para conservarlas en las condiciones autorizadas, debiendo mantener en correctas condiciones de limpieza los tramos de barrancos afectados por las obras autorizadas, a fin de que las aguas discurran de la manera prevista.

11ª.- Queda prohibido el establecimiento dentro de los cauces de escombros, acopios, medios auxiliares y, en general, de cualquier elemento que pudiera representar un obstáculo al libre curso de las aguas, debiendo quedar los cauces y márgenes afectados, una vez terminados los trabajos, en buen estado de limpieza, siendo responsable el titular de la autorización de los daños y perjuicios que como consecuencia de los mismos pudieran originarse.

12ª.- Cualquier modificación en las obras o instalaciones afectas, así como la ejecución de obra nueva o instalaciones no contempladas en el proyecto referido en la condición 3ª o en la presente autorización, precisarán de nueva autorización administrativa del mismo Órgano otorgante.

13ª.- Las instalaciones temporales de clasificación y acopio que se requieran deberán ubicarse fuera del DPH, pudiendo depositar temporalmente el material en las zonas de servidumbre de los predios ribereños, debiendo retirar dichas instalaciones y todo el material sobrante una vez expire el plazo otorgado para la ejecución de los trabajos.

*14ª.- La autorización de ocupación de DPH por las obras que se autorizan, se otorga por un plazo de VEINTICINCO (25) AÑOS, contados a partir de la fecha de levantamiento del Acta de Fin de Obra, prorrogables según lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación.
En su caso, una vez extinguida la autorización deberán reponerse los terrenos de DPH ocupados a su estado natural, recuperando el lecho del cauce y los taludes de sus márgenes.*

15ª.- La transmisión de este título a un tercero requerirá previa aprobación de este CIAF, debiendo comunicarse a este Organismo, por escrito y al menos con QUINCE (15) DÍAS de antelación, a los efectos oportunos.

16ª.- Esta autorización es independiente de las que deban obtenerse de otros Organismos o Corporaciones.

17ª.- Esta autorización no faculta por sí sola para ejecutar obras en zona de servidumbre de carreteras o caminos, por lo que el titular deberá obtener, en su caso, la necesaria autorización de los organismos competentes encargados de su policía y explotación.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

18ª.- Deberá exhibirse esta autorización cuando le fuese reclamada por personal de este Organismo.

19ª.- El incumplimiento de una cualquiera de las condiciones impuestas, será causa de caducidad de la presente autorización.

b) condicionantes del informe de Carreteras del Cabildo Insular de Fuerteventura:

- I. Que las obras de cruce a ejecutar en el presente proyecto se desarrollen en la siguiente ubicación y con los condicionantes que a continuación se detallan:
- A. El cruce subterráneo a la vía titularidad de esta Administración se realizarán en las siguiente ubicación y con los condicionantes siguientes

CRUCES					
CARRETERA	PPKK	MARGEN	MÉTODO	TIPO DE TUBERÍA	CONDICIONANTES
FV-2	57+040	Ambas	Cruce subterráneo bajo solera de obra de fábrica	Las establecidas en las secciones tipo aportadas.	Arquetas fuera de la zona de dominio público

- B. Que el cruce cuente con el doble de pasatubos de los necesarios de los que al menos la mitad deben quedar libre para futuras ampliaciones.
- C. En los extremos de los cruces subterráneos se ejecutarán arquetas de registro, fuera de la zona de dominio público de la carretera.
- D. La profundidad mínima de la zanja en el cruce subterráneo deberá ser tal que como mínimo la parte superior de los pasatubos esté a 40 cm de la rasante de la solera de la obra de fábrica. La zanja se realizará centrada al eje de la misma y se rellenará con hormigón en masa HM-20 con una resistencia mínima de 20 N/mm².
- E. Para ejecutar la zanja primero se realizarán los cortes precisos con radial y luego poco a poco se irá picando hasta alcanzar la profundidad necesaria para la colocación de los tubos.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- F. La instalación del pasa tubo se realizará por uno de los arcos situados en los extremos de la obra de fábrica.



- G. El titular de la autorización deberá contar con los permisos de los propietarios de aquellos terrenos por donde pasa la canalización y no están expropiados. Antes del inicio de las obras deberá haberse entregado copia autenticada en el Servicio de Carreteras.
- H. El titular de la autorización deberá contar, antes del inicio de los trabajos, con la aprobación y condicionantes del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura por afectar la actuación a la zona de cauce público.

- II. El incumplimiento de los condicionantes anteriores implicará que el carácter del presente informe sea de no favorable.
- III. No obstante todo lo anterior, deberá ser el contratista adjudicatario de las obras el que solicite la preceptiva autorización para la ejecución del proyecto "ESTACIÓN DE BOMBEO Y RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES VIVIENDAS ENTORNO ZOOLOGICO LA LAJITA" en este Servicio de Carreteras con carácter previo al inicio de las mismas, por desarrollarse en las zonas de protección de la carretera FV-2."

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo a los servicios municipales que deban conocer del mismo para la prosecución de la tramitación pertinente.

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:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PRIMERO.- Aprobar el “PROYECTO DE ESTACIÓN DE BOMBEO Y RED DE SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES VIVIENDAS ENTORNO ZOOLOGICO LA LAJITA”, condicionado al cumplimiento de:

a) condicionantes de la Autorización del Consejo Insular de Aguas:

1ª.- Esta autorización se concede en precario, sin perjuicio de terceros y dejando a salvo el derecho de propiedad, siendo el titular responsable de los daños que por las obras se pudieran ocasionar a intereses públicos o privados, y sin perjuicio de lo que resulte de los expedientes de deslinde administrativo del DPH que puedan incoarse en este CIAF.

2ª.- Deberán respetarse las instalaciones, caminos, servidumbres, caños u otros derechos preexistentes afectados por las obras autorizadas, o bien, en su caso, deberán reponerse a su anterior estado por cuenta del titular de la autorización.

3ª.- Las obras e instalaciones en cauces naturales que se autorizan son las definidas en el documento técnico que sirve de base al expediente, denominado “Proyecto: Estación de Bombeo y Red de Saneamiento Aguas Residuales Viviendas Entorno Zoológico La Lajita (T.M. de Pájara, Fuerteventura)”, suscrito por el Ingeniero Técnico Industrial don Juan Rodríguez Hernández (Colegiado nº 3.166), con firma digital de fecha 16 de diciembre de 2019, así como en los dos (2) anexos al mismo, suscritos también por don Juan Rodríguez Hernández, con firmas digitales de fechas 15 de abril de 2020 (Anexo I) y 14 de febrero de 2023 (Anexo II), afectadas por el cauce público y zonas de servidumbre del precitado Bco. de Tarajal de Sancho, conectándose la tubería de referencia a un pozo de registro ubicado en la red de saneamiento de la calle “Avenida de La Unión”, en el ámbito de coordenadas UTM aproximadas X: 583.031 Y: 3.118.200, debiendo disponer, en el supuesto de que no sea red municipal, de la autorización del titular de dicha red de saneamiento para conectarse a la misma, garantizando en todo caso que el referido sistema dispone de la capacidad suficiente para recibir el nuevo caudal de agua residual aportado por la nueva tubería a ejecutar.

La estación de bombeo (EBAR) y elementos de la red eléctrica aérea planteados deberán ubicarse fuera del DPH del Bco. Tarajal de Sancho, no afectando a la zona de servidumbre asociada al mismo, siempre que la realidad física de la zona afectada así lo permita, debiendo en caso contrario ubicarse estos elementos lo más alejado posible del DPH.

Respecto a los residuos acumulados que se generen en el sistema de saneamiento de referencia, deberán extraerse siempre que sea necesario por gestor autorizado para su tratamiento posterior en una depuradora adecuada debidamente autorizada.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

La escollera que se plantea como protección de la EBAR de referencia deberá ejecutarse de tal manera que no afecte a la capacidad de evacuación del cauce afectado, debiendo respetarse la sección y características geomorfológicas originales del mismo.

En cuanto al tramo de la nueva tubería de impulsión de aguas residuales que se plantea en el lecho del barranco, se deberá instalar en zanja a una profundidad tal que se garantice una distancia mínima de 1,20 m desde la rasante primitiva del cauce hasta la generatriz superior de la tubería, debiendo en todo caso instalarse respetando en todo su recorrido por el cauce afectado un retranqueo de 1,50 m respecto a la cimentación de los muros de piedra y bases de taludes de tierra que conforman el encauzamiento existente, evitando realizar quiebros en el mismo y su instalación en la zona central del DPH. Asimismo, y para proteger dicha conducción de posibles arrastres provocados por grandes avenidas, la tubería autorizada deberá quedar debidamente sujeta mediante dados de hormigón en masa (encamisadas) de 1,00 m de longitud y espaciados cada 20 m a lo largo del trazado.

Asimismo, en el tramo de conducción a instalar dentro de la ODT existente en la FV-2, la tubería se enterrará como mínimo a 40 cm medidos desde el suelo de la obra de drenaje a la generatriz superior de los dos (2) pasatubos de diámetro mínimo 200 mm que deberán colocarse, pasándose la tubería de referencia a través de uno de ellos, y hormigonándose posteriormente la canalización ejecutada formando un banco de tubos hormigonado y señalizado, dejando uno de los pasatubos de reserva para evitar una nueva excavación para el paso de otra línea o reparación de la existente, dejándose la superficie del suelo de la obra de drenaje en las condiciones originales, respetando estrictamente las condiciones de estabilidad de dicha ODT, y sin perjuicio de lo que pueda fijar el Área de carreteras del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, como titular de la carretera de referencia.

Dicha tubería deberá separarse de otras líneas de servicio preexistentes debidamente autorizadas, si las hubiera, al objeto de evitar conflictos en los mantenimientos de las conducciones. Asimismo, las arquetas previstas deberán ubicarse en las márgenes del cauce.

Una vez finalizada la instalación de la tubería de referencia, deberá aportarse a este CIAF toda la documentación necesaria que permita definir de forma inequívoca la ubicación final de la instalación ejecutada, así como toda la información que permita caracterizar la misma dentro de terrenos de DPH y zona de servidumbre asociada al mismo.

4ª.- Como actuación complementaria, se deberán acondicionar los tramos de cauces naturales afectados inmediatamente aguas arriba y aguas abajo del tramo de actuación, mediante el replanteo y refino del lecho del cauce para alcanzar pendientes longitudinales homogéneas, así como la restauración de sus márgenes con taludes de pendiente 1:1, no implicando estas actuaciones, ni ninguna otra actuación contemplada en esta autorización, la extracción de áridos del cauce.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

5ª.- Las obras que se autorizan deberán ser dirigidas por personal técnico competente, que deberá comunicarse por escrito a este Organismo a los efectos oportunos, pudiendo este CIAF introducir, durante la fase de ejecución, aquellas modificaciones puntuales que estime oportunas para mejorar las condiciones de desagüe de los cauces afectados.

6ª.- En cualquier caso, previo a la ejecución de las obras que se autorizan, y en presencia de personal técnico adscrito a este Consejo Insular de Aguas, se deberá replantear las obras autorizadas en DPH mediante marcas perfectamente visibles y que puedan mantenerse durante el plazo de ejecución.

7ª.- El titular de esta autorización queda obligado a comunicar a este CIAF, por escrito y al menos con TRES (3) DÍAS de antelación, la fecha de inicio de los trabajos, debiendo hacer lo mismo con la fecha de finalización de los mismos, al objeto de que estos puedan ser inspeccionados por personal adscrito a este Organismo, debiéndose levantar las correspondientes Actas de ambos actos.

8ª.- Las obras autorizadas deberán quedar terminadas en el plazo de SEIS (6) MESES, contados a partir del día siguiente a la fecha del Acta levantada por personal técnico de esta Administración Hidráulica con motivo del acto de inicio de los trabajos referido en la condición anterior.

9ª.- Se deberá abonar en concepto de ocupación temporal del dominio público hidráulico el canon anual establecido de 0,15 €/ml, resultando la cantidad de 9,60 €/año (64 metros lineales de ocupación del DPH estimados). Este canon podrá ser revisado anualmente.

10ª.- El titular de la autorización viene obligado a conservar las instalaciones autorizadas en perfecto estado de funcionamiento, realizando a su consta las reparaciones que sean precisas para conservarlas en las condiciones autorizadas, debiendo mantener en correctas condiciones de limpieza los tramos de barrancos afectados por las obras autorizadas, a fin de que las aguas discurran de la manera prevista.

11ª.- Queda prohibido el establecimiento dentro de los cauces de escombros, acopios, medios auxiliares y, en general, de cualquier elemento que pudiera representar un obstáculo al libre curso de las aguas, debiendo quedar los cauces y márgenes afectados, una vez terminados los trabajos, en buen estado de limpieza, siendo responsable el titular de la autorización de los daños y perjuicios que como consecuencia de los mismos pudieran originarse.

12ª.- Cualquier modificación en las obras o instalaciones afectas, así como la ejecución de obra nueva o instalaciones no contempladas en el proyecto referido en la condición 3ª o en la presente autorización, precisarán de nueva autorización administrativa del mismo Órgano otorgante.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

13ª.- Las instalaciones temporales de clasificación y acopio que se requieran deberán ubicarse fuera del DPH, pudiendo depositar temporalmente el material en las zonas de servidumbre de los predios ribereños, debiendo retirar dichas instalaciones y todo el material sobrante una vez expire el plazo otorgado para la ejecución de los trabajos.

14ª.- La autorización de ocupación de DPH por las obras que se autorizan, se otorga por un plazo de VEINTICINCO (25) AÑOS, contados a partir de la fecha de levantamiento del Acta de Fin de Obra, prorrogables según lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación.

En su caso, una vez extinguida la autorización deberán reponerse los terrenos de DPH ocupados a su estado natural, recuperando el lecho del cauce y los taludes de sus márgenes.

15ª.- La transmisión de este título a un tercero requerirá previa aprobación de este CIAF, debiendo comunicarse a este Organismo, por escrito y al menos con QUINCE (15) DÍAS de antelación, a los efectos oportunos.

16ª.- Esta autorización es independiente de las que deban obtenerse de otros Organismos o Corporaciones.

17ª.- Esta autorización no faculta por sí sola para ejecutar obras en zona de servidumbre de carreteras o caminos, por lo que el titular deberá obtener, en su caso, la necesaria autorización de los organismos competentes encargados de su policía y explotación.

18ª.- Deberá exhibirse esta autorización cuando le fuese reclamada por personal de este Organismo.

19ª.- El incumplimiento de una cualquiera de las condiciones impuestas, será causa de caducidad de la presente autorización.

b) condicionantes del informe de Carreteras del Cabildo Insular de Fuerteventura:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- I. Que las obras de cruce a ejecutar en el presente proyecto se desarrollen en la siguiente ubicación y con los condicionantes que a continuación se detallan:
- A. El cruce subterráneo a la vía titularidad de esta Administración se realizarán en las siguiente ubicación y con los condicionantes siguientes

CRUCES					
CARRETERA	PPKK	MARGEN	MÉTODO	TIPO DE TUBERÍA	CONDICIONANTES
FV-2	57+040	Ambas	Cruce subterráneo bajo solera de obra de fábrica	Las establecidas en las secciones tipo aportadas.	Arquetas fuera de la zona de dominio público

- B. Que el cruce cuente con el doble de pasatubos de los necesarios de los que al menos la mitad deben quedar libre para futuras ampliaciones.
- C. En los extremos de los cruces subterráneos se ejecutarán arquetas de registro, fuera de la zona de dominio público de la carretera.
- D. La profundidad mínima de la zanja en el cruce subterráneo deberá ser tal que como mínimo la parte superior de los pasatubos esté a 40 cm de la rasante de la solera de la obra de fábrica. La zanja se realizará centrada al eje de la misma y se rellenará con hormigón en masa HM-20 con una resistencia mínima de 20 N/mm².
- E. Para ejecutar la zanja primero se realizarán los cortes precisos con radial y luego poco a poco se irá picando hasta alcanzar la profundidad necesaria para la colocación de los tubos.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- F. La instalación del pasa tubo se realizará por uno de los arcos situados en los extremos de la obra de fábrica.



- G. El titular de la autorización deberá contar con los permisos de los propietarios de aquellos terrenos por donde pasa la canalización y no están expropiados. Antes del inicio de las obras deberá haberse entregado copia autenticada en el Servicio de Carreteras.
- H. El titular de la autorización deberá contar, antes del inicio de los trabajos, con la aprobación y condicionantes del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura por afectar la actuación a la zona de cauce público.
- II. El incumplimiento de los condicionantes anteriores implicará que el carácter del presente informe sea de no favorable.
- III. No obstante todo lo anterior, deberá ser el contratista adjudicatario de las obras el que solicite la preceptiva autorización para la ejecución del proyecto "ESTACIÓN DE BOMBEO Y RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES VIVIENDAS ENTORNO ZOOLOGICO LA LAJITA" en este Servicio de Carreteras con carácter previo al inicio de las mismas, por desarrollarse en las zonas de protección de la carretera FV-2."

SEGUNDO.- Dar traslado del presente acuerdo a los servicios municipales que deban conocer del mismo para la prosecución de la tramitación pertinente.

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.