



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 20 DE OCTUBRE 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

AUSENTE

María de los Ángeles Acosta Pérez

SECRETARIO

Juan Manuel Juncal Garrido

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las ocho horas y treinta minutos del día veinte de octubre 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 5106/2025, de 15 de octubre.

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

Abierta la sesión por la Presidencia, seguidamente se procede a dar cuenta de los asuntos incluidos en el Orden del Día para esta sesión.

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

Se trae para su aprobación el borrador del acta correspondiente a la sesión de la Junta de Gobierno Local celebrada el día 6 de octubre de 2025, de carácter ordinario y el día 9 de octubre de 2025, de carácter extraordinario y urgente.

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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SEGUNDO.- ACUERDOS FINALIZADORES DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.

1.- SUBVENCIONES.

No se formularon.

2.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

No se formularon.

3.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

3.1.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y GARAJE A INSTANCIA DE DON PHILIPP DUFFNER. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (7/2024 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:** 7/2024 LUM
- **ASUNTO:** Solicitud de licencia de proyecto básico de vivienda unifamiliar y garaje en la calle Volcán de Vayuyo nº 2 de Esquinzo – T.M. de Pájara. Referencia Catastral nº 9059401ES7195N0001KS.
- **INTERESADO:** Don Philipp Duffner

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 4/2017, de 13 de junio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre:
- 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.
- Modificación Menor B del PGOU de Pájara cuya normativa consta publicada el 15 de noviembre de 2023 BOP nº 138 Anexo.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

ANTECEDENTES:

Primero.- El presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias en relación con el expediente iniciado por Don Philipp Duffner cuyo objeto es la solicitud de licencia



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

para proyecto básico de vivienda unifamiliar y garaje en la calle Volcán de Vayuyo nº 2 de Esquinzo. T.M. de Pájara.

Segundo.- Obra en el expediente informe técnico DESFAVORABLE al otorgamiento de la licencia emitidos el 18 de noviembre de 2024 suscrito por el técnico municipal D. José María Fernández Muñoz en el que se expresa lo siguiente:

“4.- El ámbito presenta diversas deficiencias en la ejecución de las obras de urbanización, por lo que previamente a la concesión de licencias el promotor deberá acreditar la condición de solar de la parcela y el cumplimiento de lo establecido en la Ley 4/2017, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y sus Reglamentos de desarrollo. Para ello deberá aportar informes favorables o certificados de las empresas suministradoras legalmente habilitadas para prestar cada uno de los servicios, en cuantía suficiente para la edificación: Energía eléctrica, Abastecimiento de agua y alcantarillado y depuración de aguas residuales.

Artículo 48. Solar. 1. Tienen la condición de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que se encuentren dotadas de los siguientes servicios:

a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. A estos efectos no merecen esa calificación ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia de núcleo urbano.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, cuando el planeamiento lo prevea de forma expresa, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación, y sin necesidad de previsión, cuando se trate de construcciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras o equivalente, y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Artículo 56. Deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado.

1. En el marco de la legislación estatal de suelo, las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Solicitar y obtener los títulos habilitantes que sean procedentes de conformidad con la presente ley.

b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.

c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes. d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

Artículo 57. Urbanización y edificación simultánea en suelo urbano consolidado.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

1. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

2. La autorización producirá, por ministerio de ley, la obligación para la persona propietaria de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

3. El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

A día de hoy no ha sido recepcionada formal y expresamente la urbanización de Esquinzo, y se encuentra en tramitación el procedimiento de inscripción registral de los viales de ésta urbanización, a la que pertenece la parcela.

No se han aportado certificados de empresas suministradoras de servicios para acreditar que la parcela dispone de la condición de solar. No se observa que exista alumbrado público en ninguna de las dos calles a las que da frente la edificación y es sobradamente conocido el problema de gestión de aguas residuales en ésta urbanización, no habiéndose ejecutado la depuradora de aguas residuales prevista, existiendo en su lugar diversas instalaciones de depuración de las que no se ha acreditado su legalidad. El ayuntamiento se encuentra realizando gestiones para ejecutar un proyecto de mejoras del sistema de saneamiento de la urbanización y la construcción de una estación de bombeo que lleve las aguas residuales para ser tratadas en la depuradora existente en el ámbito colindante de Butihondo, pero el técnico que suscribe no puede determinar el momento en el que dicho sistema este operativo.

No consta que el Ayuntamiento gestione el suministro de abastecimiento de agua en esta zona, debiéndose acreditar la disposición de suministro de agua potable por parte de una entidad acreditada.

5.- Se procede a comprobar la adecuación del proyecto presentado a las condiciones técnicas de la normativa urbanística conforme a lo indicado es la Modificación Menor B del PGO (MMB), lo que deberá ser verificado jurídicamente.

Tipología de aplicación: CJA2.

Clasificación de suelo: Urbano Consolidado – Turístico.

Condiciones de edificación:

Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias. En relación a las edificaciones existentes situadas en la servidumbre de protección se estará a lo dispuesto en el apartado 2 c) y siguientes de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley.

Aunque no está definido el ancho de la franja de servidumbre en ésta zona por ninguna Orden Ministerial, el proyecto no contempla ninguna obra dentro de una franja de 100 metros desde el Deslinde del Dominio público, por lo que aunque fuera de dicha dimensión la servidumbre no se vería afectada por el proyecto.

Condiciones de parcela:

Parcela mínima:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Indivisible	1.166,53 m ² .	CUMPLE
Frente 7 m	>Frente 7 m	CUMPLE



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

· Alineaciones y rasantes: **CUMPLE**.

· Línea de edificación: **CUMPLE**.

Condiciones de posición de la edificación:

· Separación de linderos:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
3 metros a espacio público. (Fichero)	<3 metros	INCUMPLE
El sótano debe respetar el retranqueo (art. 5.4.8)	Sótano adosado al retranqueo	INCUMPLE

· Condiciones particulares de ciudad Jardín:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSIÓN
Distancia entre testeros mayor 5 ml. (art. 5.4.10)	Edificaciones separadas menos de 5 ml.	INCUMPLE

Condiciones de ocupación:

· Ocupación máxima:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
35 %	32,14 %	CUMPLE
Sup Jardines 20% = 233 m ² (art. 5.4.4)	No se indica	INCUMPLE (*)
Arboles 1/200 ms= 6 ud tronco 10cm a 1m (art. 5.4.4)	No se indica	INCUMPLE (*)
La superficie de las pérgolas, templetes y elementos singulares no podrá superar el 10% de la del jardín interior ni 30 metros cuadrados como máximo. (art. 5.4.4)	No se indica. Aparentemente más de 30 m ²	INCUMPLE(*)

(*) El proyecto debe indicar la ubicación de la superficie ajardinada, que quedará vinculada a ese uso, así como la ubicación de 6 árboles y la superficie de pérgolas y otros elementos singulares.

· Ocupación bajo rasante:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Sótano 35% + 10% 524 m ²	400,08 m ²	CUMPLE
Art. 4.5.5. Techo a menos de 0,8 m encima nivel de suelo o rasante de acera	Sótano con techo por encima de 0,8 m	INCUMPLE

Condiciones de aprovechamiento:

· Edificabilidad:

LIDAD	EDIFICABI	NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Sobre rasante		349,80 m ²	336,64 m ² se han dejado de computar porches cubiertos	INCUMPLE
Bajo rasante		No computan si cumplen con Art. 4.5.5	400,08 m ² sin cumplir art. 4.5.5 Computa como planta baja, al menos parcialmente	INCUMPLE



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

TOTAL		736,72 m ²	
-------	--	-----------------------	--

Parece que en la vivienda existente existen porches cubiertos que deberían definirse y computarse al 50% según art. 4.6.2.

Condiciones de forma:

· Altura de la línea de cornisa:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
3,50 m	< 3,50 m	CUMPLE
Elementos por encima de la altura h<3 m	No se definen	CUMPLE (*)

(*) Deberá especificarse en proyecto de ejecución.

· Altura en plantas:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
1 plantas, sótano	1 plantas y sótano Sótano no reúne condiciones y parcialmente es Planta baja	INCUMPLE

Condiciones higiénicas: CUMPLE.

Condiciones estéticas: CUMPLE.

Plazas de aparcamiento:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
1,5 plazas por vivienda = 3 plazas	13 plazas	CUMPLE

Condiciones de uso:

NORMA	PROYECTO	CONCLUSION
Vivienda colectiva Unifamiliar compatible	2 viviendas unifamiliares	CUMPLE

- Habitabilidad: CUMPLE. El proyecto justifica adecuadamente el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, exigidas en el Anexo I del DECRETO 117/2006, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

4.- El proyecto presenta además las siguientes deficiencias:

- La zona Ajardinada del frente de la parcela hacia la calle Volcán de Vayuyo es de carácter público y no forma parte de la propiedad del promotor, según puede leerse claramente en el título de propiedad aportado, por lo que el retranqueo de la edificación debe referirse al lindero de la parcela edificable.
- La máxima altura que puede salvar un tramo de escalera es 2,25 m en zonas de uso público, así como siempre que no se disponga ascensor como alternativa a la escalera, como es el caso (art.4.2.2 DB-SUA).
- No se indica la pendiente de la rampa de garaje, que debería cumplir las condiciones de accesibilidad que exige el CTE-DB_SUA y Anexo I del DECRETO 117/2006 de habitabilidad.
- Deben indicarse las aberturas de ventilación suficiente para el garaje y aseos.
- Se debe acreditar la condición de solar de la parcela, aportando informes favorable de las empresas concesionarias del servicio respecto a la acometida a las redes de suministro de abastecimiento de agua alcantarillado y depuración, así como energía eléctrica, que acredite la disposición de suministro en cuantía suficiente para el edificio proyectado.
- Deben describirse las acometidas de servicios de la edificación: Abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.
- Se deberá indicar la superficie ajardinada que debe ser un 20% de los espacios libres interiores de la parcela. Además se deberán indicar los 6 árboles, con un diámetro de tronco



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

de 10 centímetros, medido a un metro de altura, que deben disponerse para cumplir con el art. 5.4.4.

- h) Los vallados de parcela, a no ser que se mantengan los existentes, deberían cumplir con las condiciones para edificación aislada del art. 8.10.16 del PGO de 1989, en ausencia de regulación expresa de la MMB.

5.- El Art 342 de la Ley 4/2017, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias establece que el procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud del promotor de la obra, instalación o uso del suelo acompañada de los documentos que se establezcan por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, 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. Se aporta una escritura de propiedad de la parcela.

El proyecto utiliza el retranqueo de la parcela colindante para el acceso al garaje, realizando obras que pueden afectar a la edificación existente en ella, por lo que deberá presentar los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer ese acceso y la obra que conlleva, que deberá definirse constructivamente en el proyecto de ejecución.

6.- El proyecto aportado es básico, no apto para el inicio de las obras, por lo que el presente informe no entra a valorar el contenido a nivel de ejecución del proyecto presentado, como puede ser el EGRC, ESS, o el resto de normativas de obligado cumplimiento.

Igualmente, en caso de concederse la licencia, junto con el proyecto de ejecución se deberá presentar 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.

7.- La actuación va a suponer la eliminación de ejemplares de palmeras. Actualmente se encuentra regulada y restringida la plantación y trasplante de palmeras en la isla de Fuerteventura, según la Orden de 24 marzo 2006 y Orden de 29 de octubre de 2007, siendo necesaria la autorización, o informe según proceda, del órgano competente.

Previamente a cualquier actuación sobre las palmeras existentes, deberá obtenerse, y aportar al expediente, la autorización, o informe según proceda, de la administración competente, de acuerdo con la Orden de 24 marzo 2006 y Orden de 29 de octubre de 2007, de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación, por la que se declara la existencia de las plagas producidas por los agentes nocivos *Rhynchophorus ferrugineus* (Olivier) y *Diocalandra frumenti* (Fabricius) y se establecen las medidas fitosanitarias para su erradicación y control (BOC 222, de 6.11.2007).

Conclusiones:

1.- Deberá determinarse jurídicamente si la Modificación Menor B se encuentra en vigor y es eficaz a la hora de la concesión de la licencia solicitada.

Tras la aprobación de la Modificación menor B y el reconocimiento de suelo urbano consolidado del ámbito delimitado por la misma en Esquinzo, deberá determinarse jurídicamente si procede la disolución de la entidad de conservación del ámbito de Esquinzo, o si se debe seguir requiriendo a la misma el cumplimiento de los deberes asumidos en cuanto a ejecución y mantenimiento de la urbanización, siendo una entidad que procede del planeamiento anulado.

2.- 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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

se han indicado, en gran parte insubsanables sin una modificación importante del proyecto que se resumen en:

a) No se ha acreditado la **condición de solar** de la parcela, para poder ejecutar nueva edificación aplicando la Modificación Menor B del PGO. Para ello, debe acreditarse:

- a. **Informes** favorables de las **empresas** concesionarias del servicio respecto a la acometida a las redes de suministro de abastecimiento de **agua alcantarillado y depuración**, así como **energía** eléctrica, que acredite la disposición de suministro en cuantía suficiente para el edificio proyectado.
- b. Disposición de **alumbrado público** en las vías a las que da frente la edificación.
- c. Deben describirse las **acometidas** de servicios de la edificación: Abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.
- d. Los **espacios públicos** a los que da frente la edificación deberán estar abiertos al uso público y estar debidamente acondicionados de acuerdo con las previsiones de la MMB, debiendo aportar fotografías que muestren su estado.

b) El proyecto utiliza el **retranqueo de la parcela colindante** para el acceso al garaje, realizando obras que pueden afectar a la edificación existente en ella, por lo que deberá presentar **los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad** del dominio o derecho suficiente para ejercer ese acceso y la obra que conlleva, que deberá definirse constructivamente en el proyecto de ejecución.

c) Se incumple la **distancia entre testeros** entre dos edificaciones dentro de la parcela, al ser inferior a 5 metros (art. 5.4.10).

d) Se incumple el **retranqueo mínimo** establecido en el fichero en plantas sobre rasante, y en las normas de la MMB bajo rasante (art. 5.4.8). La zona Ajardinada del frente de la parcela hacia la calle Volcán de Vayuyo es de carácter público y no forma parte de la propiedad del promotor, según puede leerse claramente en el título de propiedad aportado, por lo que el retranqueo de la edificación debe referirse al lindero de la parcela edificable.

e) Se incumple o no se indica la superficie mínima de **jardines**, los **árboles** y la superficie máxima de elementos auxiliares o **pérgolas** (no se indica su superficie), indicadas en la normativa (art. 5.4.4). Se deberá indicar la superficie ajardinada que debe ser un 20% de los espacios libres interiores de la parcela. Además se deberán indicar los 6 árboles, con un diámetro de tronco de 10 centímetros, medido a un metro de altura, que deben disponerse para cumplir con el art. 5.4.4.

f) Además de incumplir el retranqueo, el sótano de garaje diseñado no cumple con la **condición de sótano** que especifica la normativa, Art. 4.5.5. Techo a menos de 0,8 m encima nivel de suelo o rasante de acera.

g) La edificación propuesta incumpliría la **edificabilidad** máxima permitida al ser computable parte del sótano y tener que ser computados los porches cubiertos al 50%, de los que ni siquiera se ha indicado su superficie.

h) Además, al ser computable parte del nivel definido como sótano se excedería el número de **plantas**, al ser considerada esa parte como planta baja.

i) La máxima altura que puede salvar un tramo de **escalera** es 2,25 m en zonas de uso público, así como siempre que no se disponga ascensor como alternativa a la escalera, como es el caso (art.4.2.2 DB-SUA).

j) No se indica la **pendiente** de la **rampa** de garaje, que debería cumplir las condiciones de accesibilidad que exige el CTE-DB_SUA y Anexo I del DECRETO 117/2006 de habitabilidad.

k) Deben indicarse las aberturas de **ventilación** suficiente para el garaje y aseos.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

l) Los **vallados** de parcela, a no ser que se mantengan los existentes, deberían cumplir con las condiciones para edificación aislada del art. 8.10.16 del PGO de 1989, en ausencia de regulación expresa de la MMB.

m) Deberán concretarse las **palmeras** afectadas y definir su destino, debiendo disponer de Previamente a cualquier actuación sobre las palmeras existentes la autorización, o informe según proceda, de la administración competente, de acuerdo con la Orden de 24 marzo 2006 y Orden de 29 de octubre de 2007.

4.- La definición catastral de la parcela no se corresponde con la definición de la MMB que ha considerado la realidad de la urbanización y edificación ejecutada. Deberá procederse a la alteración catastral correspondiente, que podrá ser realizada junto con el alta del edificio, una vez concedida la licencia.

TERCERO.- A la vista de lo determinado en el informe técnico, por el titular del área de gobierno de Urbanismo, Planeamiento, Planificación, Obras Municipales, Obras Públicas, Agua, Parques y Jardines y Parque Móvil se dicta Decreto nº 1200/2025, de 3 de marzo mediante el que se resuelve:

“Primero.- Dar vista del presente expediente al interesado para que en el plazo de quince días desde la notificación de la presente resolución formule las alegaciones que considere convenientes y que podrán consistir en:

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

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

Segundo.- Comunicar a D. Philipp Alain Duffner que en caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común y que en los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución por el órgano municipal competente.

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

CUARTO.- Con fecha 5 de abril de 2025 se aporta proyecto reformado por el interesado si bien este es informado desfavorablemente por el arquitecto municipal mediante informe de 8 de agosto de 2025 del que se extrae textualmente:

“4.- Se han corregido la mayor parte de las deficiencias indicadas en el informe técnico previo:

- a) Se deja fuera de la parcela la zona Ajardinada del frente hacia la calle Volcán de Vayuyo.
- b) Se corrige la escalera de salida de garaje y la pendiente de rampas.
- c) Se indican las aberturas de ventilación.
- d) Se indica la superficie ajardinada de parcela y arbolado, que deberá describirse correctamente en proyecto de ejecución.
- e) Se ajustan los vallados de parcela a la normativa.

No obstante, siguen sin subsanarse las siguientes cuestiones:

- a) Siguen sin describirse las acometidas de servicios de la edificación: Abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.
- b) Se debe acreditar la condición de solar de la parcela, aportando informes favorables de las empresas concesionarias del servicio respecto a la acometida a las redes de suministro de abastecimiento de agua, alcantarillado y depuración, así como energía eléctrica, que



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

acredite la disposición de suministro en cuantía suficiente para el edificio proyectado. No es suficiente con indicar que “Se están tramitando” o “se conectará a la instalación de depuración actual de la parcela anexa, propiedad de una sociedad del solicitante”, sin indicar expresamente la solución técnica, los títulos y legalidad de ese sistema existente (licencias, autorizaciones sectoriales..). Si va a realizarse un nuevo alumbrado público, y obras para conexión o acondicionamiento del espacio público, deben definirse y valorarse para depositar la garantía correspondiente.

- c) No se describe la solución técnica para habilitar la salida de garaje sobre la zona ajardinada pública, cumpliendo con la Ordenanza y las condiciones de accesibilidad adecuadas.
- d) El plano de situación no identifica los datos geográficos que permitan la geolocalización de la actuación, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan), en cumplimiento del Art. 342 de la Ley 4/2017.
- e) 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.

5.- El Art 342 de la Ley 4/2017, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias establece que el procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud del promotor de la obra, instalación o uso del suelo acompañada de los documentos que se establezcan por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, 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. Se aporta una escritura de propiedad de la parcela.

No obstante, se está utilizando para acceder al garaje una parte de la parcela colindante por lo que se debe presentar los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente.

6.- El proyecto aportado es básico, no apto para el inicio de las obras, por lo que el presente informe no entra a valorar el contenido a nivel de ejecución del proyecto presentado, como puede ser el EGRC, ESS, o el resto de normativas de obligado cumplimiento.

Igualmente, en caso de concederse la licencia, junto con el proyecto de ejecución se deberá presentar 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.

7.- La actuación va a suponer la eliminación de ejemplares de palmeras. Actualmente se encuentra regulada y restringida la plantación y trasplante de palmeras en la isla de Fuerteventura, según la Orden de 24 marzo 2006 y Orden de 29 de octubre de 2007, siendo necesaria la autorización, o informe según proceda, del órgano competente.

Previamente a cualquier actuación sobre las palmeras existentes, deberá obtenerse, y aportar al expediente, la autorización, o informe según proceda, de la administración competente, de acuerdo con la Orden de 24 marzo 2006 y Orden de 29 de octubre de 2007, de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación, por la que se declara la existencia de las plagas producidas por los agentes nocivos *Rhynchophorus Ferrugineus* (Olivier) y *Diocalandra Frumenti* (Fabricius) y se establecen las medidas fitosanitarias para su erradicación y control (BOC 222, de 6.11.2007).

Conclusiones:

1.- El proyecto básico presentado sigue incumpliendo en parte la ordenación y legislación urbanística de aplicación, considerando ésta la derivada de la MMB, lo que deberá ratificarse



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

jurídicamente, siendo el informe **DESFAVORABLE** por concurrir los defectos e incumplimientos que se han indicado, que se consideran de carácter subsanable:

- a) Sigue sin acreditarse la **condición de solar** de la parcela, para poder ejecutar nueva edificación aplicando la Modificación Menor B del PGO. Para ello, debe acreditarse:
- a. **Informes** favorables de las **empresas** concesionarias del servicio respecto a la acometida a las redes de suministro de abastecimiento de **agua, alcantarillado y depuración**, así como **energía** eléctrica, que acredite la disposición de suministro en cuantía suficiente para el edificio proyectado.
 - b. Disposición de **alumbrado público** en las vías a las que da frente la edificación.
 - c. Deben describirse las **acometidas** de servicios de la edificación: Abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.
 - d. Los **espacios públicos** a los que da frente la edificación deberán estar abiertos al uso público y estar debidamente acondicionados de acuerdo con las previsiones de la MMB, debiendo aportar fotografías que muestren su estado.

No es suficiente con indicar que “Se están tramitando” o “se conectará a la instalación de depuración actual de la parcela anexa, propiedad de una sociedad del solicitante”, sin indicar expresamente la solución técnica, los títulos y legalidad de ese sistema existente (licencias, autorizaciones sectoriales..). Si va a realizarse un nuevo alumbrado público, y obras para conexión o acondicionamiento del espacio público, deben definirse y valorarse para depositar la garantía correspondiente.

- b) El proyecto utiliza el **retranqueo de la parcela colindante** para el acceso al garaje, realizando obras que pueden afectar a la edificación existente en ella, por lo que deberá presentar **los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad** del dominio o derecho suficiente para ejercer ese acceso y la obra que conlleva, que deberá definirse constructivamente en el proyecto de ejecución.
- c) No se indica la superficie y cómputo de los **porches** existentes, importante para no superar la edificabilidad máxima permitida. Tampoco se indica la superficie de las **pérgolas**, que deben cumplir la normativa (art. 5.4.4).
- d) No se describe la solución técnica para habilitar la **salida de garaje sobre la zona ajardinada** pública, cumpliendo con la Ordenanza y las condiciones de **accesibilidad** adecuadas.
- e) El plano de situación no identifica los **datos geográficos** que permitan la geolocalización de la actuación, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan), en cumplimiento del Art. 342 de la Ley 4/2017.
- f) 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.
- g) Deberán concretarse las **palmeras** afectadas y definir su destino, debiendo disponer de Previamente a cualquier actuación sobre las palmeras existentes la autorización, o informe según proceda, de la administración competente, de acuerdo con la Orden de 24 marzo 2006 y Orden de 29 de octubre de 2007.

2.- La definición catastral de la parcela no se corresponde con la definición de la MMB que ha considerado la realidad de la urbanización y edificación ejecutada. Deberá procederse a la alteración catastral correspondiente, que podrá ser realizada junto con el alta del edificio, una vez concedida la licencia.”



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- 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 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.”



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SEGUNDA.- Tras el trámite de audiencia conferido al interesado se presenta proyecto reformado, si bien este es informado desfavorablemente por el arquitecto municipal (Sr. Fernandez Muñoz) el 8 de agosto de 2025 en cuyas conclusiones se exponen con suficiente detalle los incumplimientos existentes con la normativa urbanística de aplicación así como con las ordenanzas locales que regulan la construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo.

De conformidad con lo establecido 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:

“F. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al Alcalde, órgano competente para resolver de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local.

TERCERA.- 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.

Conclusión: Dada cuenta del informe técnico desfavorable al proyecto reformado presentado se informa desfavorablemente la licencia petitionada al incumplir con lo establecido en el artículo con la normativa urbanística de aplicación así como con las ordenanzas locales que regulan la construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo indicadas en el informe técnico emitido el 8 de agosto de 2025.

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 la solicitud de licencia para proyecto básico de vivienda unifamiliar y garaje en la calle Volcán de Vayuyo nº 2 de Esquinzo. T.M. de Pájara instada por Don Philipp Duffner, al contravenir lo determinado en la normativa urbanística de aplicación así como con las ordenanzas locales que regulan la construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo indicadas en el informe técnico suscrito por el arquitecto municipal el 8 de agosto de 2025 obrante en el expediente.

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:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

PRIMERO. Denegar la solicitud de la solicitud de licencia para proyecto básico de vivienda unifamiliar y garaje en la calle Volcán de Vayuyo nº 2 de Esquinzo. T.M. de Pájara instada por Don Philipp Duffner, al contravenir lo determinado en la normativa urbanística de aplicación así como con las ordenanzas locales que regulan la construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo indicadas en el informe técnico suscrito por el arquitecto municipal el 8 de agosto de 2025 obrante en el expediente.

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

4.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

4.1.- AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA INSTALACIÓN DE CONTADOR DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y AGUA PARA FINCA AGRÍCOLA, TRAMITADO A INSTANCIA DON FRANCISCO DÍAZ ARMAS. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (CVC 5/2025)

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

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

INFORME

- **REFERENCIA:** 5/2025 CV

- **ASUNTO:** Licencia municipal para instalación de contadores de energía eléctrica y agua para finca agrícola en Parcela 540, Políg. 2 de Toto, del Término Municipal de Pájara. Referencia Catastral 35019A002005400000XE

- **SOLICITANTE:** FRANCISCO DÍAZ ARMAS.

- **NORMATIVA APLICABLE:**

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Ley 19/1995 de modernización de explotaciones agrarias
- Decreto 182/2018, de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.
- Planeamiento municipal y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante aplicación

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- De conformidad con el artículo 74 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, cualquier uso, actividad o construcción ordinario en suelo rústico está sujeto a licencia municipal, o cuando así esté previsto, a comunicación previa, salvo aquellos exceptuados de intervención administrativa por esta ley sin perjuicio en su caso de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

la obligación de recabar los informes que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial que resulte aplicable.

La solicitud se enmarca en los actos sujetos a licencia urbanística previstos en el art. 330.1.c de la citada Ley 4/2017 que señala que están sujetas a previa licencia "Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo".

El objeto del presente informe es dar cumplimiento al artículo 342.3 que establece que admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.

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

El Título II de la Ley 4/17 regula la utilización del suelo rústico, en su Capítulo I, estableciendo el régimen general de los usos, actividades y construcciones ordinarios, específicos, complementarios y de interés público o social, pasando en el Capítulo II a establecer el régimen de usos por categorías de suelo rústico. Por último en su Capítulo III, regula los Títulos habilitantes necesarios para el establecimiento de los usos, actividades y construcciones en suelo rústico y el procedimiento específico para su autorización en algún supuesto. Establece el artículo 58 las determinaciones de ordenación de aplicación directa para planes, como el nuestro, no adaptado.

En cuanto a equiparación de categorías de suelo rústico de Planes no adaptados a la Ley, como es nuestro caso, se aplicará la correspondencia establecida en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 4/17, de 13 de julio del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

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

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

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

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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, y en el supuesto de que sea desfavorable a la solicitud, o, en su defecto, una vez transcurrido el plazo para su emisión, el órgano competente conferirá trámite de audiencia a la persona interesada, por un plazo de 15 días. En dicho trámite de audiencia la persona interesada tendrá acceso al expediente y podrá formular alegaciones, acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, a los efectos de ratificarse, desistir o solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos. Podrá igualmente la administración, con anterioridad al trámite de audiencia, requerir a la persona solicitante, con suspensión del plazo para resolver, para la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, cuando se estime que concurren en dicho proyecto defectos o incumplimientos subsanables que darían lugar a la denegación de la solicitud. Tales defectos o incumplimientos deberán especificarse y numerarse en el requerimiento, omitiendo referencias genéricas o indeterminadas a los mismos.

El plazo para la modificación o subsanación será el que se establezca en el requerimiento, sin poder exceder, en ningún caso, de tres meses, ampliable a solicitud de la persona interesada. Una vez cumplimentado el requerimiento por la persona interesada o transcurrido el plazo para ello, y emitido informe municipal al respecto, la administración conferirá a dicha persona, si así procede, el trámite de audiencia previsto en los apartados precedentes.

E. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al Alcalde, órgano competente para resolver de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

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

CUARTA.- En relación con el presente expediente consta emitido informe de la Técnico Municipal (Sra. Rodríguez Cabrera) de 5 de octubre de 2025, del que es oportuno extraer:

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

- a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos con los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.
- b) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Conclusiones:

1.- 1-Vistas las consideraciones se informa **FAVORABLE** la autorización para suministro de agua y energía eléctrica para uso agrícola en la parcela con referencia catastral 35016A002005400000XE sita en Toto, T.M. Pájara solicitada por Don Francisco Díaz Armas, con



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

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

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

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

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

CONCLUSIÓN:

Considerando lo dispuesto en el informe técnico obrante en el presente expediente se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión de autorización para suministro de agua con destino agrario en la finca rústica sita en Toto, con referencia catastral 35016A002005400000XE T.M de Pájara. Solicitada por Don Francisco Díaz Armas.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

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

PRIMERA.- Conceder autorización para suministro de agua con destino agrario a Don Francisco Díaz Armas, sito en Toto, Parcela 540, Políg. 2 con referencia catastral 35016A002005400000XE, T.M. Pájara, con los condicionantes especificados en el artículo 5.3.7 del PGOU sobre Condiciones de la Edificación en cuanto a separación de linderos y altura máxima.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

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

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

QUINTA.- Dar traslado del acuerdo al interesado con indicación de los recursos procedentes y plazos para su interposición.

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

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

PRIMERA.- Conceder autorización para suministro de agua con destino agrario a Don Francisco Díaz Armas, sito en Toto, Parcela 540, Políg. 2 con referencia catastral 35016A002005400000XE, T.M. Pájara, con los condicionantes especificados en el artículo 5.3.7 del PGOU sobre Condiciones de la Edificación en cuanto a separación de linderos y altura máxima.

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

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

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

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

QUINTA.- Dar traslado del acuerdo al interesado con indicación de los recursos procedentes y plazos para su interposición.

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

5.1.- COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA, “PROYECTO PILOTO DE ACTUACIONES PARA EL CONTROL Y ELIMINACIÓN DE ESPECIES EXÓTICAS INVASORAS CALOTROPIS, CAÑAS Y CARRIZO”. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (1/2025 MA)

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

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

INFORME JURIDICO

SOLICITANTE: CABILDO INSULAR DE FUERTEVENTURA.

ASUNTO: EXPEDIENTE DE COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA, “PROYECTO PILOTO DE ACTUACIONES PARA EL CONTROL Y ELIMINACIÓN DE ESPECIES EXÓTICAS INVASORAS CALOTROPIS, CAÑAS Y CARRIZO.”

REFERENCIA: 1/2025 MA

DICTAMEN: Informe jurídico de supervisión del proyecto conforme el artículo 19.1 c) y 334.1 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Protegidos de Canarias.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

- 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 los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por tratarse de un procedimiento en trámite al tiempo de su entrada en vigor.
- Planeamiento municipal de aplicación.
- Restante normativa legal de concordante aplicación.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERA.- La presente solicitud de fecha 12 de Junio de 2.025, R.E nº 9.000, por parte del Cabildo Insular de Fuerteventura, que tiene por objeto el cumplimiento del trámite de colaboración interadministrativa y la obtención, a tenor de lo dispuesto en el artículo 19.1c) de la Ley 4/2.017, de 13 de julio, del Suelo y de Naturales Protegidos de Canarias, de informe municipal previo a la aprobación del proyecto denominado “PROYECTO PILOTO DE ACTUACIONES PARA EL CONTROL Y ELIMINACIÓN DE ESPECIES EXÓTICAS INVASORAS CALOTROPIS, CAÑAS Y CARRIZO”, cuya promoción realiza el Cabildo Insular de Fuerteventura, de acuerdo con la



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

documentación técnica redactada y firmada por el ICCP D. Alejandro González Rodríguez, y la técnico ambiental Doña Marian Martínez Izquierdo, fechado en 6 de octubre de 2.025.

SEGUNDA.- Con fecha de 6 de octubre de 2.025 el técnico Municipal (Sr. Fernández Muñoz), emite informe en el que se concreta lo siguiente:

Conclusión.

“(…)1.- En consecuencia con lo expresado anteriormente, desde esta oficina técnica se informa **FAVORABLEMENTE** la documentación técnica presentada, con relación a lo que esta Oficina Técnica compete, condicionada a la incorporación al proyecto del contenido técnico adecuado: presupuesto detallado, Estudio de Gestión de residuos y cumplimiento de condiciones de accesibilidad, así como la obtención de las autorizaciones sectoriales (administraciones competentes para autorizaciones en zonas de dominio, servidumbre y protección de costas, Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, autorización del Órgano Gestor de los espacios naturales correspondientes y Declaración de impacto ecológico), que se consideren necesarias.

2.- Previamente a la ejecución de los trabajos de limpieza dentro del municipio, se deberá comunicar el inicio de los mismos al Ayuntamiento, con la suficiente antelación, para disponer las medidas e indicaciones adecuadas, en función de cada ubicación concreta.

3.- Respecto a la disponibilidad de los terrenos donde se sitúa la actuación, no es posible determinar la propiedad municipal de los mismos, si bien parte pueden estar dentro de la finca adquirida por el Ayuntamiento en 2021. En la zona del Saladar todos los trabajos se realizan en zonas de Dominio Público Marítimo terrestre, del que gran parte fue obtenido por el Ayuntamiento en los procesos de compensación del suelo del Espacio Natural protegido. No obstante, dado el carácter de los trabajos a realizar, de limpieza y conservación del entorno, los terrenos afectados que sean de propiedad municipal no se tiene conocimiento que se encuentren afectados por planes o programas incompatibles con las labores de limpieza definidas en la documentación presentada, ni con dichas labores se verá alterada su condición, mejorando su estado actual, por lo que se consideran disponibles para la intervención propuesta.”

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Visto que consta en el expediente informe del técnico municipal (Sr. Fernández Muñoz), la documentación técnica presentada, con relación a lo que esta Oficina Técnica compete, se condiciona a la incorporación al proyecto del contenido técnico adecuado: presupuesto detallado, Estudio de Gestión de residuos y cumplimiento de condiciones de accesibilidad, así como la obtención de las autorizaciones sectoriales (administraciones competentes para autorizaciones en zonas de dominio, servidumbre y protección de costas, Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, autorización del Órgano Gestor de los espacios naturales correspondientes y Declaración de impacto ecológico), que se consideren necesaria

SEGUNDA.- 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 por aplicación de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Protegidos de Canarias, que la actuación cumple con las determinaciones urbanísticas de aplicación.

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

CONCLUSIÓN:

En el presente trámite de supervisión y cumplimiento de la actuación con las determinaciones urbanísticas de aplicación se informa **FAVORABLEMENTE**, el proyecto de cooperación



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

interadministrativa denominado “PROYECTO PILOTO DE ACTUACIONES PARA EL CONTROL Y ELIMINACIÓN DE ESPECIES EXÓTICAS INVASORAS CALOTROPIS, CAÑAS Y CARRIZO.”

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primero.- Evacuar el trámite de consulta conferido a instancia del Cabildo mediante solicitud de fecha 12 de Junio de 2.025 en relación al Proyecto denominado “PROYECTO PILOTO DE ACTUACIONES PARA EL CONTROL Y ELIMINACIÓN DE ESPECIES EXÓTICAS INVASORAS CALOTROPIS, CAÑAS Y CARRIZO”, conforme al trámite de consulta de cooperación interadministrativa prevista en los artículo 19.1c) y 334 de la Ley 4/2027, de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, condicionada a la incorporación al proyecto del contenido técnico adecuado: presupuesto detallado, Estudio de Gestión de residuos y cumplimiento de condiciones de accesibilidad, así como la obtención de las autorizaciones sectoriales (administraciones competentes para autorizaciones en zonas de dominio, servidumbre y protección de costas, Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, autorización del Órgano Gestor de los espacios naturales correspondientes y Declaración de impacto ecológico), que se consideren necesarias.

Previamente a la ejecución de los trabajos de limpieza dentro del municipio, se deberá comunicar el inicio de los mismos al Ayuntamiento, con la suficiente antelación, para disponer las medidas e indicaciones adecuadas, en función de cada ubicación concreta.

Segundo.- Se autorice la disponibilidad de los terrenos municipales quedando obligado el Cabildo Insular de Fuerteventura, como promotor de las obras, a la reposición íntegra de los mismos a su estado original.

Tercero.- 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:

PRIMERO.- Evacuar el trámite de consulta conferido a instancia del Cabildo mediante solicitud de fecha 12 de Junio de 2.025 en relación al Proyecto denominado “PROYECTO PILOTO DE ACTUACIONES PARA EL CONTROL Y ELIMINACIÓN DE ESPECIES EXÓTICAS INVASORAS CALOTROPIS, CAÑAS Y CARRIZO”, conforme al trámite de consulta de cooperación interadministrativa prevista en los artículo 19.1c) y 334 de la Ley 4/2027, de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, condicionada a la incorporación al proyecto del contenido técnico adecuado: presupuesto detallado, Estudio de Gestión de residuos y cumplimiento de condiciones de accesibilidad, así como la obtención de las autorizaciones sectoriales (administraciones competentes para autorizaciones en zonas de dominio, servidumbre y protección de costas, Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, autorización del Órgano Gestor de los espacios naturales correspondientes y Declaración de impacto ecológico), que se consideren necesarias.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Previamente a la ejecución de los trabajos de limpieza dentro del municipio, se deberá comunicar el inicio de los mismos al Ayuntamiento, con la suficiente antelación, para disponer las medidas e indicaciones adecuadas, en función de cada ubicación concreta.

SEGUNDO.- Se autoriza la disponibilidad de los terrenos municipales quedando obligado el Cabildo Insular de Fuerteventura, como promotor de las obras, a la reposición íntegra de los mismos a su estado original.

TERCERO.- Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios Municipales que deban conocer del mismo para la prosecución de la tramitación pertinente.

6.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

6.1.- CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y EL CABILDO INSULAR DE FUERTEVENTURA PARA LA PROMOCIÓN TURÍSTICA DEL EVENTO CULTURAL Y DEPORTIVO “CAMPEONATO MUNDIAL DE WINDSURF Y WINGFOIL 2025”. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (TU-SUB 3/2025)

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

“INFORME-PROPUESTA DE LA CONCEJALÍA DELEGADA DE TURISMO

Dada cuenta de la Resolución nº 262/2025 del Patronato de Turismo de Fuerteventura, con Registro de Entrada nº 14905 de 2 de octubre de 2025, en virtud de la cual se aprueba el Convenio de Colaboración a suscribir entre el Patronato de Turismo de Fuerteventura y el Ilmo. Ayuntamiento de Pájara con CIF nº P3501600E, para la promoción turística del Campeonato Mundial de Windsurfing y Wingfoil 2025.

RESULTANDO: Que el objeto del citado Convenio de Colaboración es el de regular la colaboración entre el Patronato de Turismo de Fuerteventura y el Ilmo. Ayuntamiento de Pájara para el desarrollo de acciones de promoción turística relacionadas con la celebración del Campeonato Mundial de Windsurfing y Wingfoil, mediante la concesión de una subvención nominada en los Presupuestos Generales del Patronato de Turismo de Fuerteventura para 2025.

RESULTANDO: Que el Pleno del Ayuntamiento, en acuerdo adoptado con fecha 26 de junio de 2023, ha delegado en la Junta de Gobierno Local la aprobación de los convenios de colaboración de todo orden en tanto en cuanto los mismos no conlleven o impliquen obligaciones de contenido económico para la Corporación Local o, en caso contrario, cuenten con consignación presupuestaria al efecto, como es el caso que nos ocupa.

RESULTANDO: Que se ha emitido Informe jurídico favorable en fecha 6 de octubre de 2025, por el Técnico de Administración General, D. Ignacio Adolfo Medina Manrique, en el cual reza la siguiente propuesta de acuerdo:

“Primero.- Aprobar el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Pájara y el Cabildo Insular de Fuerteventura, mediante el que se articula la subvención nominada por importe de 250.000 €, para la promoción turística del evento cultural y deportivo “CAMPEONATO MUNDIAL DE WINDSURF Y WINGFOIL 2025”, en los términos en que obran en el expediente.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Tercero.- Dar traslado del Acuerdo que se adopte al Patronato de Turismo de Fuerteventura.”

RESULTANDO: Que se ha emitido Informe de fiscalización favorable en fecha 8 de octubre de 2025 por el Sr. Interventor General.

En su virtud, esta Concejalía Delegada eleva a la Junta de Gobierno Local, la formalización del acuerdo donde conste la siguiente parte dispositiva:

Primero.- Aprobar el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Pájara y el Cabildo Insular de Fuerteventura, mediante el que se articula la subvención nominada por importe de 250.000 €, para la promoción turística del evento cultural y deportivo “CAMPEONATO MUNDIAL DE WINDSURF Y WINGFOIL 2025”, en los términos en que obran en el expediente.

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

Tercero.- Dar cuenta del acuerdo que se adopte al Pleno Municipal en sesión subsiguiente que de éste se convoque.

Cuarto.- Trasladar el acuerdo igualmente al Patronato de Turismo de Fuerteventura así como a los Servicios Municipales que deban conocer del mismo.”

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.- Aprobar el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Pájara y el Cabildo Insular de Fuerteventura, mediante el que se articula la subvención nominada por importe de 250.000 €, para la promoción turística del evento cultural y deportivo “CAMPEONATO MUNDIAL DE WINDSURF Y WINGFOIL 2025”, en los términos en que obran en el expediente.

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

TERCERO.- Dar cuenta del acuerdo que se adopte al Pleno Municipal en sesión subsiguiente que de éste se convoque.

CUARTO.- Trasladar el acuerdo igualmente al Patronato de Turismo de Fuerteventura así como a los Servicios Municipales que deban conocer del mismo.

7.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.

No se formularon.

TERCERO.- ACUERDOS DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTES.

B) PARTE DECLARATIVA



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

No se formularon.

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