



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 12 DE ENERO DE 2026

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Alejandro Jesús Jorge Moreno

CONCEJALES

Alexis Alonso Rodríguez

Kathaisa Rodríguez Pérez

José Manuel Díaz Rodríguez

José Benito Alonso Placeres

Lucía Darriba Folgueira

CONCEJALES AUSENTES

Raimundo Dacosta Calviño, excusado 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 doce de enero de dos mil veintiséis, 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 habian sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 18/2026, de 8 de enero.

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 los borradores de las actas correspondientes a la sesiones del la Junta de Gobierno Local celebradas el día 15 de diciembre de 2025, de carácter ordinario, las dos sesiones del día 22 de diciembre de 2025, de carácter extraordinario y extraordinario y urgente respectivamente, del día 29 de diciembre de 2025, de carácter extraordinario y urgente y del día 30 de diciembre 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 a los borradores de las actas en cuestión, y no habiéndose formulado ninguna, se considera aprobada de conformidad



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.

No se formularon.

2.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

No se formularon.

3.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

3.1.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN HOTEL JANDÍA GOLF TRAMITADO A INSTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD MERCANTIL "MANDACUA, S.L.". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (GD 2135/2025 - 67/2000 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:

“La Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, en virtud del despacho del expediente y solicitud del Servicio, tiene a bien emitir el siguiente

INFORME

REFERENCIA: GD 2135/2025 - 67/2000 LUM -

ASUNTO: Solicitud de licencia urbanística para proyecto de instalación de ascensor en el Hotel Jandia Golf.

SITUACIÓN: C/La Mancha s/n, P-8 del S.U.P 5 “Playa del Jable”, Barranco de Vinamar – T.M. Pájara. Parcela catastral 5244301ES6054S. T.M. Pájara.

SOLICITANTE: MANDACUA, S.L.U.

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, (en adelante Ley 4/2017).
- 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: PGO de 1989; Modificación Menor B del PGO.

I.-CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

PRIMERA.- Que la actuación proyectada requiere la concesión de la correspondiente licencia urbanística de obra, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 330.1.c) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, (en adelante Ley 4/2017) resultando exigible proyecto técnico,



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

SEGUNDA.- Obran en el expediente informe técnico favorable emitido por la arquitecta técnica, suscrito el 31 de julio de 2025, en cuyas conclusiones se dice:

<<Conclusiones

1.En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica, se informa FAVORABLEMENTE la licencia referida a la instalación de ascensor panorámico en el Hotel Jandía Golf sito en la C/La Mancha s/n, P-8 del S.U.P 5 "Playa del Jable", Barranco de Vinamar dentro del T.M. Pájara, con referencia catastral 5244301ES6054S.

2.El interesado deberá solicitar, con una antelación mínima de 48 horas previas al inicio de la ejecución de la obra, el permiso de ocupación de la vía pública a la autoridad policial del municipio, si así lo necesitase.

3.Se deben restaurar los acabados de las zonas públicas que afecten la intervención, los cuales deberán ejecutarse en un plazo máximo de 30 días, y debidamente señalizados en base a la legislación vigente y antes del comienzo se avisará de las empresas propietarias de los posibles servicios ajenos afectados, para que informen del trazado y las condiciones de sus servicios en el momento de ejecutar las obras.

4.Se debe notificar a la administración la terminación de los trabajos, para su posterior supervisión.

5.La entidad MANDACUA, S.L.U. se hace responsable de cumplir con la normativa vigente referente a Seguridad y Salud y así mismo de su cumplimiento por parte de la entidad contratista.

6.El otorgamiento y la denegación de licencias urbanísticas no presuponen ni inciden en la titularidad de los derechos reales o personales de disposición, uso o disfrute sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectado o sobre lo construido o edificado al amparo de las mismas.>>

TERCERA.- El procedimiento de concesión de licencia urbanística se establece en el artículo 342 de la Ley 4/2017, en el que debe constar informe técnico y jurídico.

Respecto a la adecuación del proyecto a la legalidad ambiental, territorial y urbanística me remito al informe técnico de 31 de julio 2025 que informa favorablemente el proyecto de instalación de ascensor.

Y a la vista de la documentación aportada por el interesado y del informe técnico favorable procede elevar a la Junta de Gobierno Local, órgano competente para resolver sobre la concesión de licencia en virtud de la delegación de competencia decretadas por el Alcalde.

En virtud de lo expuesto se eleva a la Junta de Gobierno Local, órgano competente para la concesión de licencias por delegación del Alcalde, la siguiente

II.-CONCLUSION Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Conceder a MANDACUA SL licencia urbanística para proyecto de instalación de ascensor en el Hotel Jandía Golf sito en C/La Mancha s/n, P-8 del S.U.P 5 "Playa del Jable", Barranco de Vinamar – T.M. Pájara. Parcela catastral 5244301ES6054S. T.M. Pájara, advirtiéndose que:

- El interesado deberá solicitar, con una antelación mínima de 48 horas previas al inicio de la ejecución de la obra, el permiso de ocupación de la vía pública a la autoridad policial del municipio, si así lo necesitase.
- Se deben restaurar los acabados de las zonas públicas que afecten la intervención, los cuales deberán ejecutarse en un plazo máximo de 30 días, y debidamente señalizados en



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

base a la legislación vigente y antes del comienzo se avisará de las empresas propietarias de los posibles servicios ajenos afectados, para que informen del trazado y las condiciones de sus servicios en el momento de ejecutar las obras.

- *Se debe notificar a la administración la terminación de los trabajos, para su posterior supervisión.*
- *La entidad MANDACUA, S.L.U. se hace responsable de cumplir con la normativa vigente referente a Seguridad y Salud y así mismo de su cumplimiento por parte de la entidad contratista*

SEGUNDO.- *Establecer como plazos de la licencia los siguientes:*

INICIO: Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, presentación la documentación requerida 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.

TERMINACIÓN: Para la terminación de las obras, en función de la duración previsible de las obras, se establece un plazo de UN AÑO, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

TERCERO.- *Notificar la presente resolución a la interesada junto con 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.- Conceder a MANDACUA SL licencia urbanística para proyecto de instalación de ascensor en el Hotel Jandía Golf sito en C/La Mancha s/n, P-8 del S.U.P 5 “Playa del Jable”, Barranco de Vinamar – T.M. Pájara. Parcela catastral 5244301ES6054S. T.M. Pájara, advirtiéndose que:

- El interesado deberá solicitar, con una antelación mínima de 48 horas previas al inicio de la ejecución de la obra, el permiso de ocupación de la vía pública a la autoridad policial del municipio, si así lo necesitase.
- Se deben restaurar los acabados de las zonas públicas que afecten la intervención, los cuales deberán ejecutarse en un plazo máximo de 30 días, y debidamente señalizados en base a la legislación vigente y antes del comienzo se avisará de las empresas propietarias de los posibles servicios ajenos afectados, para que informen del trazado y las condiciones de sus servicios en el momento de ejecutar las obras.
- Se debe notificar a la administración la terminación de los trabajos, para su posterior supervisión.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- La entidad MANDACUA, S.L.U. se hace responsable de cumplir con la normativa vigente referente a Seguridad y Salud y así mismo de su cumplimiento por parte de la entidad contratista

SEGUNDO.- Establecer como plazos de la licencia los siguientes:

INICIO: Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, presentación la documentación requerida 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.

TERMINACIÓN: Para la terminación de las obras, en función de la duración previsible de las obras, se establece un plazo de UN AÑO, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

TERCERO.- Notificar la presente resolución a la interesada junto con los recursos pertinentes.

3.2.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO DE "REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS RURALES CON VALOR ETNOGRÁFICO", TRAMITADO A INSTANCIA DE DON ISRAEL S. BUENO RAMOS. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (1/2024 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: 1/2024 LUM

ASUNTO: Informe jurídico relativo a la solicitud de licencia para proyecto básico denominado rehabilitación y restauración de vivienda rural con valor etnográfico para alojamiento rural, con referencia catastral nº 7762007ES83765 T.M. de Pájara.

SOLICITANTE: Don Israel Sivinsui Bueno Ramos.

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 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.
- Plan General de Ordenación Urbana de Pájara y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de aplicación.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Dada cuenta del expediente administrativo con referencia 1/2024 LUM tramitado a instancia de Don Israel S. Bueno Ramos en orden a la solicitud de licencia municipal de obras para un proyecto de básico de rehabilitación y restauración de vivienda rural con valor etnográfico para alojamiento rural, situado en Calle Las Criadas, nº 11 de Pájara, cuya promoción realiza el solicitante de acuerdo con el proyecto básico redactado por arquitecto D. Marcos Zacarías Rey García, de fecha enero de 2024, que no se encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

SEGUNDA.- Con fecha 14 de enero de 2025 se practicó notificación al interesado del Decreto nº 25/2025 dictado por la Concejalía Delegada de Urbanismo, Planeamiento, 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 los informes emitidos con fecha 29 de abril y 25 de noviembre de 2024 por el Técnico Municipal (Sr. Fernández Muñoz), cuyos textos íntegros se encuentran accesibles en la Sede Electrónica Municipal a través de los siguientes enlaces respectivamente:

<https://sede.pajara.es/eAdmin/IrAValidarDocumento.do?IdDoc=356282ECBE34C1DF89E3408E6EC43067>

<https://sede.pajara.es/eAdmin/IrAValidarDocumento.do?IdDoc=3562826B0E1079017587448341574383>

Visto además el informe jurídico elaborado el día 2 de enero actual por la Técnico Municipal de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), donde se deja constancia de 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 el expediente iniciado por Don Israel Sivinsui Bueno Ramos cuyo objeto es la solicitud de licencia para proyecto básico denominado rehabilitación de vivienda rural con valor etnográfico para alojamiento rural, con referencia catastral nº 7762007ES83765 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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.- Obran en el expediente informes técnicos DESFAVORABLES al otorgamiento de la licencia emitidos el 29 de abril y el 25 de noviembre de 2024 suscritos por el técnico municipal D. José María Fernández Muñoz, en el último de los informes citados se concluye lo siguiente:

“7.- Al estar limitada la creación de nueva oferta de alojamiento turístico en la isla de Fuerteventura, en aplicación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y el art. 29 del DECRETO 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, con carácter previo a la licencia municipal de obras, las personas titulares o explotadoras de establecimientos turísticos de alojamiento deberán obtener **autorización administrativa** de los proyectos técnicos de construcción, ampliación y rehabilitación de éstos, por parte del Cabildo Insular de Fuerteventura.

Conclusión

1.- A nivel jurídico se ha indicado que no es de aplicación el art 97 del PIOF y no hay posibilidad de ampliación de la edificación en un 50%, pues va en contra de lo dispuesto en la Ley 4/2017. Por tanto, **se informa desfavorablemente el proyecto presentado al no ajustarse al cumplimiento de la Ley (art 60 y 161), por plantearse ampliaciones que exceden en mucho las posibilidades de ampliación previstas en la Ley, que deben estar exclusivamente motivadas por ser imprescindibles para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.** Además, el proyecto presenta las múltiples deficiencias que se han enunciado en el apartado precedente de consideraciones, que no es preciso volver a enunciar, al ser el anterior incumplimiento de carácter esencial y que hace que la propuesta descrita en proyecto quede completamente invalidada.

2.- La rehabilitación propuesta carece de informe favorable del Cabildo Insular de Fuerteventura, exigido por la Ley 11/2019 de Patrimonio Cultural de Canarias, y según el criterio del técnico que suscribe, **la rehabilitación planteada no protege, conserva y respeta los valores patrimoniales de la edificación existente**, que no han sido adecuadamente estudiados, planteándose principalmente una ampliación de superficie sin haber justificado su necesidad para cumplir con las condiciones de habitabilidad, establecidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

El solicitante aporta un informe del Cabildo Insular, que no se pronuncia sobre el carácter favorable o desfavorable de la rehabilitación y ampliación propuestas, según exige la Ley 11/2019, por lo que deberá determinarse jurídicamente si es posible que, en ausencia de un pronunciamiento favorable expreso del Cabildo Insular, sea únicamente la licencia urbanística la que determine si el proyecto que se pretende realizar, protege, conserva y respeta los valores que motivan su consideración como parte del Patrimonio Cultural de Canarias.”

QUINTA.- De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Derogatoria Única de la Ley 4/2017, debe entenderse derogado tácitamente el artículo 97 del PIOF al contravenir lo



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

determinado en los artículos 58 y siguientes dedicados al Suelo Rústico y concretamente en lo relativo a la ampliación de las edificaciones en suelo rústico así como lo expresado en los artículos 60 y 161 de la Ley 4/2015. Por tanto, las ampliaciones planteadas en el proyecto exceden de las posibilidades de ampliación previstas en la Ley 4/2017 debiendo éstas estar exclusivamente motivadas por ser imprescindibles para el cumplimiento de la habitabilidad.

SEXTA.- Respecto a la última cuestión apuntada por el técnico en su informe solicitando informe jurídico obra al respecto en este mismo expediente informe jurídico en el que se analizó esta cuestión de forma completa y determinante, apoyando quien suscribe el informe jurídico emitido el por la Sra. Soto Velázquez de fecha 4 de mayo de 2023 de cuyo texto se extrae lo siguiente:

“Tal y como estipula el artículo 17 de la Ley 11/2019, de Patrimonio Cultural de Canarias, corresponde a los ayuntamientos **Elaborar, gestionar y mantener los catálogos municipales de bienes patrimoniales culturales**, y el artículo 50 de la misma Ley establece que **Los catálogos municipales de bienes patrimoniales culturales constituyen el instrumento de protección** en el que se incluyen aquellos bienes muebles e inmuebles del patrimonio cultural de Canarias que, sin gozar de la relevancia que define los bienes de interés cultural, ostenten valores (...) de naturaleza cultural, que deba ser especialmente preservados. **Los catálogos municipales de bienes patrimoniales culturales tienen la consideración de instrumentos de ordenación municipal cuyo objetivo es el de completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento** relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio, de conformidad con la normativa vigente en materia de ordenación del territorio.

El Catálogo de Protección Municipal de Pájara fue tramitado junto a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara en 2008 si bien dicho instrumento nunca fue aprobado definitivamente, por tanto **no es aplicable**, por no tener vigencia.

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

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

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

de mayo de 2001, 20 de octubre y 17 de abril de 1998 , entre otras muchas). **Como vemos las licencias urbanísticas deben otorgarse conforme a las normas de tal naturaleza que le sean de aplicación. Normas que tienen que estar vigentes al momento de la petición o de la resolución (...).**

Por todo ello, sin perjuicio de su posible valor etnográfico, la edificación sobre la que se pretende actuar, no está declarado Bien de Interés Cultural, ni está integrado como bien de interés patrimonial, en ningún catálogo o inventario de protección en vigor que pudiera completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento aplicables relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio, de conformidad con la normativa vigente en materia de ordenación del territorio

Respecto a la necesidad de obtener informe previo y preceptivo del Cabildo Insular e Fuerteventura:

En el artículo 16 de la Ley de Patrimonio Cultural se recoge de manera sucesiva las competencias de los Cabildos Insulares. A los efectos de la presente viabilidad señala que es competencia del Cabildo el otorgamiento de las siguientes autorizaciones:

- d) Autorizar intervenciones y usos en los bienes de interés cultural comunicándolo a la comunidad autónoma.
- e) Autorizar intervenciones y usos en los bienes del catálogo insular comunicándolo a la comunidad autónoma.
- f) Autorizar intervenciones y usos en los conjuntos históricos que no tengan en vigor el preceptivo plan especial de protección.
- ñ) Autorizar la creación de los museos de ámbito municipal, comunicándolo a la Comunidad Autónoma de Canarias.

Los casos en los que la emisión de informe es preceptiva y vinculante son:

- h) Emitir informe preceptivo y vinculante en la tramitación de los planes especiales de protección de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas y paisajes culturales.
- i) Emitir informe preceptivo y vinculante en la tramitación de aquellos instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico que afecten a bienes de interés cultural o bienes del catálogo insular.

Igualmente en el artículo 63 de la Ley de Patrimonio relativo a Planes, programas, instrumentos y proyectos con incidencia sobre el patrimonio cultural, señala:

"Todos los planes, instrumentos, programas y proyectos relativos a ámbitos como el paisaje, el desarrollo rural, las infraestructuras o cualquier otro que puedan suponer una afección sobre elementos del patrimonio cultural de Canarias que ostenten alguno de los valores del artículo 2 deberán ser sometidos a informe favorable del cabildo insular, que establecerá las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que considere necesarias para la salvaguarda del patrimonio cultural afectado(...)" Este artículo se refiere por tanto a ámbitos, no a actuaciones concretas.

En el marco del presente expediente sobre el proyecto de obras para esta actuación concretas habiéndosele solicitado informe previo, al Servicio de Patrimonio, en base al citado artículo el Cabildo Insular de Fuerteventura (Patrimonio cultural), el mismo ha emitido pronunciamiento (RE nº 12626 de 5/10/2020), señalando en síntesis:

- a).- Que la edificación en cuestión se encuentra recogida dentro del inventario de arquitectura tradicional del Cabildo Insular, con el código PJA-027.(adjuntando ficha).



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

b).- Que no está dentro del entorno de protección del BIC "Ermita nuestra Sra de Regla".

c).- Que es el Ayuntamiento de Pájara el competente para informar favorable o desfavorable conforme a los instrumentos de planeamiento aplicables relativos a la conservación, protección o mejora del patrimonio, de conformidad con la normativa vigente en materia de ordenación del territorio

"Por tanto, tratándose de una actuación concreta sobre un bien inmueble no incluido en Inventario de Arquitectura Tradicional ni en Catálogos de Protección de Bienes Patrimoniales Culturales en vigor, ni estar declarado Bien de Interés Cultural, no requiere de la previa autorización ni informe previo preceptivo del Servicio de Patrimonio Cultural del Cabildo de Fuerteventura

Desde un punto de vista estrictamente jurídico, las licencias urbanísticas son regladas por lo que no se puede invocar a la hora de la concesión de las licencias normativa que no esté en vigor, por lo que **debe ser la licencia municipal la que decida si procede o no realizar la intervención petitionada toda vez que aún no han entrado en vigor los instrumentos de protección señalados en la normativa relativa al Patrimonio Cultural de Canarias, Ley 11/2019, de 15 de abril.** que pudieran completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento aplicables relativos a la conservación, protección o mejora del patrimonio, de conformidad con la normativa vigente en materia de ordenación del territorio.

- Por último, respecto a quien ha de ser el técnico municipal competente que determine que el proyecto que se pretende realizar, protege, conserva y respeta los valores patrimoniales que presenta la edificación, si los tuviere, considerando que el Ayuntamiento de Pájara no cuenta con una unidad municipal de patrimonio cultural, constituida por una o varias personas empleadas públicas, con la adecuada cualificación, que asumirán la asistencia técnica a la corporación municipal en materia de patrimonio cultural, de conformidad con lo previsto en el artículo 20.2 de la Ley de Patrimonio, y dado que se trata de valores arquitectónicos y que tiene como objeto una edificación destinada a uso residencial, se considera que ha de ser el arquitecto municipal el técnico que cuenta con más adecuada cualificación para ello. En este sentido el arquitecto municipal considera que la rehabilitación de la estancia existente podría ser autorizada al adaptarse a las intervenciones admitidas por la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, en edificaciones existentes que presentan valores etnográficos, históricos y arquitectónicos tradicionales, así como la Ley 4/2017, del Suelo de Canarias, PGO y PIOF vigentes, condicionado al cumplimiento de las cuestiones fácilmente subsanables indicadas."

Por tanto la cuestión planteada por el técnico municipal en su informe ya fue resuelta tanto por el informe jurídico suscrito el 4 de mayo de 2023 como por el informe remitido desde el Cabildo Insular, obrando dichos informes en el presente expediente y de los que se extrae con claridad que: "[...] al tratarse de una actuación concreta sobre un bien inmueble no incluido en Inventario de Arquitectura Tradicional ni en Catálogos de Protección de Bienes Patrimoniales Culturales en vigor, ni estar declarado Bien de Interés Cultural, **no requiere de la previa autorización ni informe previo preceptivo del Servicio de Patrimonio Cultural del Cabildo de Fuerteventura.**"

Por último, se considera oportuno reiterar lo ya expuesto en el informe jurídico previo: "Desde un punto de vista estrictamente jurídico, las licencias urbanísticas son regladas por lo que no se puede invocar a la hora de la concesión de las licencias normativa que no esté en vigor, por lo que **debe ser la licencia municipal la que decida si procede o no realizar la intervención petitionada toda vez que aún no han entrado en vigor los instrumentos de protección señalados en la normativa relativa al Patrimonio Cultural de Canarias, Ley 11/2019, de 15 de abril.** que pudieran completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento aplicables relativos a la conservación, protección o mejora del patrimonio, de conformidad con la normativa vigente en materia de ordenación del territorio.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

CONCLUSIÓN: Visto el informe DESFAVORABLE emitido por el técnico municipal anteriormente transcrito en el que se evidencia la existencia de deficiencias de carácter insubsanable debido a que la rehabilitación planteada no protege, conserva y respeta los valores patrimoniales de la edificación existente toda vez que las ampliaciones planteadas en el proyecto exceden de las posibilidades de ampliación previstas en la Ley 4/2017, debiendo éstas estar exclusivamente motivadas por ser imprescindibles para el cumplimiento de la habitabilidad, desde el punto de vista jurídico procede informar DESFAVORABLEMENTE la concesión de licencia urbanística para proyecto básico denominado rehabilitación y restauración de vivienda rural con valor etnográfico para alojamiento rural, con referencia catastral nº 7762007ES83765, en este término municipal.

A la vista de los informes técnico y jurídico y 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.- DENEGAR la solicitud de Licencia Urbanística para proyecto básico denominado rehabilitación y restauración de vivienda rural con valor etnográfico para alojamiento rural, solicitada por Don Israel Sivinsui Bueno Ramos con referencia catastral nº 7762007ES83765, T.M. de Pájara, debido a que la rehabilitación planteada no protege, conserva y respeta los valores patrimoniales de la edificación existente toda vez que las ampliaciones planteadas en el proyecto exceden de las posibilidades de ampliación previstas en los artículos 58 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, debiendo éstas estar exclusivamente motivadas por ser imprescindibles para el cumplimiento de la habitabilidad

SEGUNDO.- 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.

TERCERO.- Comunicar al interesado que en caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común y que en los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución por el órgano municipal competente.

CUARTO.- Notificar la presente resolución a la entidad interesada 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:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Primero.- Dar vista del presente expediente a D. Israel S. Bueno Ramos 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 al interesado 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 a D. Israel S. Bueno Ramos 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 14 de enero de 2025 obra suscrita diligencia de la funcionaria responsable en la que se señala que durante el plazo de QUINCE DÍAS conferido al interesado para la vista del citado expediente computado desde el 15 de enero al 4 de febrero 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 para proyecto básico denominado rehabilitación y restauración de vivienda rural con valor etnográfico para alojamiento rural, solicitada por Don Israel S. Bueno Ramos con referencia catastral nº 7762007ES83765, T.M. de Pájara, debido a que la rehabilitación planteada no protege, conserva y respeta los valores patrimoniales de la edificación existente toda vez que las ampliaciones planteadas en el proyecto exceden de las posibilidades de ampliación previstas en los artículos 58 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, debiendo éstas estar exclusivamente motivadas por ser imprescindibles para el cumplimiento de la habitabilidad

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."

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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

PRIMERO.- DENEGAR la solicitud de Licencia Urbanística para proyecto básico denominado rehabilitación y restauración de vivienda rural con valor etnográfico para alojamiento rural, solicitada por Don Israel S. Bueno Ramos con referencia catastral nº 7762007ES83765, T.M. de Pájara, debido a que la rehabilitación planteada no protege, conserva y respeta los valores patrimoniales de la edificación existente toda vez que las ampliaciones planteadas en el proyecto exceden de las posibilidades de ampliación previstas en los artículos 58 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, debiendo éstas estar exclusivamente motivadas por ser imprescindibles para el cumplimiento de la habitabilidad.

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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 ocho horas y cuarenta minutos, de todo lo cual, yo el Secretario General doy fe.