



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 3 DE SEPTIEMBRE DE 2026

ASISTENTES

ALCALDE PRESIDENTE

Alejandro Jesús Jorge Moreno

CONCEJALES

José Manuel Díaz Rodríguez

Alexis Alonso Rodríguez

Raimundo Dacosta Calviño

Raquel Acosta Santana

CONCEJALES AUSENTES

Lucía Darriba Folgueira, excusada por motivos de representación

Kathaisa Rodríguez Pérez, excusada por motivos de representación

SECRETARIO

Juan Manuel Juncal Garrido

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las trece horas del día veintitrés de junio 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 extraordinaria en primera convocatoria para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 3.809/2026, de 1 de septiembre.

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

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

PRIMERO.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA LA EJECUCIÓN DE BODEGA INDUSTRIAL VITIVINÍCOLA EN LA PARCELA CATASTRAL 35016A010000310000XR. POLÍGONO 10 PARCELA 31, EN LAS HERMOSAS (T.M. DE PÁJARA) (Expte. LUM/2018/10). ACUERDOS QUE PROCEDAN.

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:

“REFERENCIA: 10/2018 LUM

ASUNTO: Solicitud de concesión de licencia para ejecución de bodega industrial vitivinícola en la parcela catastral 35016A010000310000XR. Polígono 10 Parcela 31. Las Hermosas.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

SOLICITANTE: Don Juan Torres Martin

NORMATIVA APLICABLE:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común
- Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.
- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1989 y definitivamente por silencio Administrativo positivo, actualmente en vigor y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de aplicación.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- El presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias en relación con la solicitud presentada por Don Juan Torres Martin, cuyo objeto es la solicitud de concesión de licencia para ejecución de bodega industrial vitivinícola en la parcela catastral 35016A010000310000XR. Polígono 10 Parcela 31. Las Hermosas. T.M. de Pájara.

SEGUNDA.- Con fecha 23 de diciembre de 2026 por la Técnico Municipal (Sra. Suárez Franquis), se emite informe técnico DESFAVORABLE cuyo texto íntegro se encuentra accesible en la Sede Electrónica Municipal a través del siguiente enlace:

<https://sede.pajara.es/eAdmin/IrAValidarDocumento.do?IdDoc=356282B348EF5FC6333045AEF5C7023F>

TERCERA.- Con fecha 21 de enero de 2026 consta informe jurídico DESFAVORABLE elaborado por la Técnico Municipal de Administración General donde se deja constancia de lo que seguidamente se extracta:

“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 las solicitud presentada por Don Juan Torres Martín que tiene por objeto la solicitud de licencia urbanística para la ejecución de bodega industrial vitivinícola en la parcela catastral nº 35016A010000310000XR. Polígono 10 Parcela 31 de Las Hermosas, en este término municipal.

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

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

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

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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 resolución para su formulación y ulterior elevación al Alcalde, órgano competente para resolver de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

CUARTA.- Obra en el expediente informe técnico **DESFAVORABLE** suscrito por la arquitecta técnica municipal Doña Cristina Suárez Franquis el 23 de diciembre de 2025, del cual se extrae lo siguiente:

“Consideraciones (...)

3.- Entre las faltas detectadas y requeridas al interesado en anteriores informes obrantes en el expediente, se argumentó de manera motivada lo siguiente en el informe técnico de fecha 25 de marzo de 2022:

“Revisada el registro de fecha 19 de enero de 2022 (RE 686) se verifica el cumplimiento la aportación de los siguientes:

a) Respecto del proyecto aportado:

- ✓ No define todas las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con exigencias básicas del CTE. **Sin firmar ni visado.**
- ✓ La planimetría referente al planeamiento vigente incluye exclusivamente lo establecido por el PIOF y no por el PGO de Pájara. **Sin firmar ni visado.**
- ✓ Carece de pliego de cláusulas administrativas y pliego de condiciones técnicas. **Sin firmar ni visado.**
- ✓ Incluir tanto en el presupuesto como en los planos la solera definida en la memoria de la zona de entrada a la bodega. **sin firmar ni visado.**



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- ✓ Reflejar gráficamente la explotación agraria existente. Aparecen algunos datos sobre la misma que no coinciden con lo señalado en los mapas de cultivo de Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación **NO SE APORTA**
- ✓ Anexo en el que se acredite la gestión de aguas residuales generadas según se recoge en el párrafo 2.2.4.- Otras autorizaciones sectoriales del apartado de consideraciones. Y respecto de las mismas aportar la preceptiva autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura. **NO SE APORTA**

- b) Certificado de eficiencia energética. Aportado
- c) Cuestionario de estadística para la construcción, rehabilitación o demolición de edificios. Aportado.
- d) Compromiso de realización simultánea a la edificación de las obras necesarias para dotar a la parcela de los servicios necesarios y no ocuparla ni utilizarla hasta la total terminación de las mismas. (Aportado)
- e) Para acreditar la existencia de la explotación vitivinícola y dar cumplimiento al artículo 60.2 de la L4/2017, sería necesario que la explotación se encontrara dada de alta en el Registro Vitícola Comunitario de la Comunidad Autónoma de Canarias o se encontrara recogida en el SIGPAC, habida cuenta de que no existe prohibición expresa en el planeamiento de aplicación a la parcela. **NO SE APORTA**

Artículo 60. Usos, actividades y construcciones ordinarios específicos

2. En cualquier categoría de suelo rústico donde existan explotaciones vitivinícolas se podrá autorizar la construcción de bodegas individuales, cooperativas o colectivas e instalaciones vinculadas a las explotaciones que tengan que ver con la ordenación del aprovechamiento del potencial agrícola, ganadero o piscícola, siempre que no exista prohibición expresa en el plan insular de ordenación o en el planeamiento de los espacios naturales protegidos que resulten aplicables al ámbito donde se pretenda ubicar la instalación, se acredite la necesidad de su implantación en el entorno de la explotación y permanezcan las edificaciones o construcciones directamente vinculadas a la actividad agraria. Las bodegas e instalaciones deberán ser construidas acomodándose en cuanto a materiales y condiciones constructivas al entorno agrícola y al paisaje del espacio donde se localicen. En tanto que uso ordinario, esta actividad abarca los usos complementarios a que se refiere el artículo 61 de la ley.

1.1. El PGOU Pájara no prevé el uso de bodegas, y tampoco se encuentra expresamente prohibido entre sus determinaciones.

En cuanto al condicionante de “donde existan explotaciones vitivinícolas”:

La memoria descriptiva del proyecto recoge que la parcela objeto cuenta con una plantación de 600 viñedos “Listán negra y malvasía blanca” plantado “en espaldera”. También menciona en su apartado 1.3.1. Proceso de producción que la bodega proyectada se considera idónea para una elaboración y proceso completo productivo para 12.000 kg de uva aproximadamente, producidos por **2 ha de viñedo, si bien no se aclara en el documento si dicha superficie de cultivo es existente en la actualidad, ni se señala la ubicación del mismo entre la planimetría.**

Revisado los mapas de cultivo de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación, actualizados durante el año 2020 en la isla de Fuerteventura, se puede apreciar lo reflejado en la siguiente imagen, donde los viñedos vienen representados en color verde, y cuentan con una superficie total de **6.814,74 m2:**

Se aporta en el documento gráfico que refleja la explotación agraria (mapa de cultivo)



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA



LEYENDA	
	MARACUYÁS
	CULTIVO DE VID
	HIGUERAS Y MORALES
	PAPAS Y MILLO
	INVERNADERO
	CULTIVO DE SECANO
	TUNERAS

Por último, resulta procedente recordar la existencia de un Registro Vitícola Comunitario que fue creado a raíz del Reglamento (CE) nº 2392/1986, del Consejo, de 24 de julio, que regula el establecimiento del Registro Vitícola Comunitario.

El Registro Vitícola es un instrumento técnico indispensable para el mejor conocimiento de la situación real de la viticultura, teniendo una gran utilidad como instrumento de gestión administrativa. Para unificar criterios y coordinar la aplicación de la citada norma, se dictó la ORDEN de 19 de marzo de 2002, por la que se regulan los procedimientos de consulta, modificación de datos e inclusión de parcelas de viñedo en el Registro Vitícola, que en su artículo 4 recoge la posibilidad de inclusión de nuevas parcelas de viñedo:

1. La inclusión de nuevas parcelas de viñedo en el Registro Vitícola podrá efectuarse en los casos siguientes:

a) Cuando se realice una nueva plantación de viñedo con autorización de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación, con las características y en los plazos fijados en dicha autorización y debidamente comunicada la finalización de la misma, una vez efectuadas las oportunas comprobaciones.

b) En aquellos casos en que una parcela de viñedo, legalmente establecida no figure en el Registro Vitícola, para lo cual el explotador deberá solicitar la inclusión en modelo anexo I, aportando:

- Certificación y plano catastral de la parcela.
- Escritura de propiedad, testamento o documento que acredite suficientemente la titularidad de la parcela.
- Contrato de arrendamiento liquidado, en caso de que el explotador sea diferente del propietario.
- Declaración de Explotación Vitícola debidamente cumplimentada, según modelo que figura en anexo II.
- Resguardo de ingreso de la tasa correspondiente a inscripción en Registros Oficiales.

2. La inclusión de parcelas a que se refiere en apartado b) anterior requerirá informe favorable emitido por técnico competente de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación.

3. La inclusión de una parcela en el Registro Vitícola no presupone, en ningún caso, pronunciamiento alguno sobre su situación legal, que vendrá determinada por la posesión de los correspondientes derechos de replantación, o por la regularización de dicha parcela si ello procediese.”

En consecuencia, para evidenciar la existencia de la citada explotación y dar cumplimiento al artículo 60.2 de la L472017, sería necesario que la explotación se encontrara dada de alta en el Registro Vitícola Comunitario de la Comunidad Autónoma de Canarias o se encontrase recogida en el SIGPAC, habida cuenta de que no existe prohibición expresa en el planeamiento de aplicación a la parcela.

Se aporta documento de inscripción en el registro vitícola comunitario.

1.2. Se advierte que es obligatorio proveer la recogida y tratamiento de cualquier agua residual que pudiese ser generada y por tanto disponer de un sistema de depuración. En la documentación técnica presentada:



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

(...) Red de aguas fecales en recogidas de aguas de servicio y domesticas (...) También las conducciones serán de PVC con diámetros variables desde 40 mm, hasta 110 mm en colector general. Esta agua se juntará en arqueta final con las aguas de limpieza y proceso que serán depuradas antes de desaguar en la fosa séptica que se sitúa junta a la bodega, para tratar las aguas residuales procedentes de la bodega.

Ni el sistema de depuración ni la fosa séptica aparecen en el presupuesto, sólo la fosa séptica aparece definida en planos.

Debe constar en el proyecto anexo donde se detalle:

- ✓ **Descripción pormenorizada de la actividad productora del vertido**
- ✓ **Fijación exacta del punto donde se pretende realizar la evacuación, inyección o depósito de las aguas residuales.**
- ✓ **Características cuantitativas y cualitativas del vertido**
- ✓ **Descripción sucinta de las instalaciones de depuración y/o eliminación.**

Se aporta anexo proyecto de depuradora y documento con aclaraciones. Sin embargo, no incluye presupuesto así como tampoco de especifican las características cuantitativas y cualitativas del vertido.

Las citadas instalaciones conllevan autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura.

1.3. Accesos a la parcela: en el proyecto se menciona "El acceso a la parcela es la carretera del barranco siendo esta transitable, excepto en caso de lluvia"

Obra informe de Gestión Patrimonial en el que consta que el camino de acceso no es de titularidad pública, por lo que deberá aportarse autorización al Consejo Insular de Agua en cuanto al uso del citado cauce como acceso.

Consta en el expediente 49/2018 OM en respuesta a la solicitud de ejecución, en la parcela con referencia catastral 35016A010000310000XR (Polígono 10 Parcela 31) ubicada en el lugar de coordenadas UTM estimadas X: 579.827 Y: 3.123.328, de 3 invernaderos tipo canario con una superficie de 2.767 m², 2.042 y 5.108 m², proponiéndose la cubierta y los laterales de malla, con una estructura metálica con tubos de acero galvanizada de 2" y 3", donde, también se plantea por parte de la Administración peticionaria la posibilidad de usar el cauce del Barranco de Las Hermosas como acceso a la precitada parcela, que "en referencia a la consulta acerca de si el cauce público del denominado como Barranco de Las Hermosas puede utilizarse como acceso a la parcela de referencia, dado que esta actuación afecta a un cauce público, de nuevo cabe hacer referencia al precitado artículo 58 de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas, debiendo solicitarse autorización o concesión administrativa de este CIAF previa a la ejecución de la actuación de referencia."

Deberá solicitarse autorización o concesión administrativa de este CIAF previa a la ejecución de la actuación de referencia.

2. Revisados los registros de fechas 12 y 31 de julio de 2023 (RE 10.227 y 11.061), 27 de diciembre de 2023 (RE 18.699), 7 de marzo de 2024 (RE 3.553) y 18 de marzo de 2025 (RE4.228) se verifica el cumplimiento la aportación de los siguientes:

a) Respecto del proyecto aportado:

- ✓ No define todas las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con exigencias básicas del CTE. **Sin firmar ni visado.**
- ✓ La planimetría referente al planeamiento vigente incluye exclusivamente lo establecido por el PIOF y no por el PGO de Pájara. **Sin firmar ni visado.**
- ✓ Carece de pliego de cláusulas administrativas y pliego de condiciones técnicas. **Sin firmar ni visado.**
- ✓ Incluir tanto en el presupuesto como en los planos la solera definida en la memoria de la zona de entrada a la bodega. **Sin firmar ni visado.**
- ✓ Reflejar gráficamente la explotación agraria existente. Aparecen algunos datos sobre la misma que no coinciden con lo señalado en los mapas de cultivo de Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación **SE APORTA**
- ✓ Anexo en el que se acredite la gestión de aguas residuales generadas y respecto de las mismas aportar la preceptiva autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura. **Aportado con deficiencias.**



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

- b) Para acreditar la existencia de la explotación vitivinícola y dar cumplimiento al artículo 60.2 de la L4/2017, sería necesario que la explotación se encontrara dada de alta en el Registro Vitícola Comunitario de la Comunidad Autónoma de Canarias o se encontrara recogida en el SIGPAC, habida cuenta de que no existe prohibición expresa en el planeamiento de aplicación a la parcela. **SE APORTA**

Conclusiones

1. En cuanto a cumplimiento de la legalidad urbanística y territorial de la actuación se **reitera** informar de manera **DESFAVORABLE** por defectos **subsanales** de carácter esencial:

a) Respecto del proyecto aportado:

- ✓ prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con exigencias básicas del CTE. **Firmado y con el visado correspondiente.**
- ✓ La planimetría referente al planeamiento vigente incluye exclusivamente lo establecido por el PIOF y no por el PGO de Pájara. **Firmado y con el visado correspondiente.**
- ✓ Carece de pliego de cláusulas administrativas y pliego de condiciones técnicas. **Firmado y con el visado correspondiente.**
- ✓ Proyecto anexo donde se detalle:
 - Descripción pormenorizada de la actividad productora del vertido
 - Fijación exacta del punto donde se pretende realizar la evacuación, inyección o depósito de las aguas residuales.
 - Características cuantitativas y cualitativas del vertido
 - Descripción sucinta de las instalaciones de depuración y/o eliminación.
- ✓ Presupuesto completo que incluya todas las actuaciones (solera y gestión de aguas residuales). **Firmado y con el visado correspondiente.**
- ✓ **Respecto de la gestión de aguas residuales generadas, aportar la preceptiva autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura si procede.**

2. En base a lo establecido en el DECRETO 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

Artículo 15.- Subsanación y admisión.

1. Presentada la solicitud de licencia, la administración competente verificará el cumplimiento de los requisitos formales exigidos sobre el contenido de la solicitud y la documentación presentada.

2. Si la solicitud y documentación se ajustaran a los requisitos formales exigidos, se admitirá a trámite, en los términos previstos en el artículo 16.1.

3. En caso de omisión de algún requisito o documento, **se requerirá a la persona interesada o a su representante, por una sola vez y con advertencia de desistimiento, para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, numerando los defectos y omisiones a subsanar.** El plazo para la subsanación será de diez días, ampliables por cinco más cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales. En dicho requerimiento se podrá acordar la suspensión del plazo para resolver por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por la persona destinataria o, en caso de incumplimiento, por el plazo máximo conferido para ello.

Si por la persona interesada no se subsanaran las faltas y omisiones requeridos, en el plazo y forma señalados en el requerimiento, la administración dictará resolución teniendo por desistida a dicha persona de su solicitud, y acordará el consecuente archivo del procedimiento.

Se dictamine si procede reiterar el incumplimiento detectado o por si el contrario procede dictar resolución teniendo por desistida la solicitud en cuestión.

3. **Respecto de los accesos a la parcela deberá solicitarse autorización o concesión administrativa de este CIAF previa a la ejecución de la actuación de referencia."**

CONCLUSIÓN

Visto cuanto antecede se informa **DESFAVORABLEMENTE** la solicitud presentada siendo necesario efectuar requerimiento al interesado en los términos indicados en el informe técnico obrante en el expediente. Asimismo con carácter previo a la concesión de la licencia deben constar las Autorizaciones del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura tanto para el acceso a la



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

parcela objeto del expediente como para las instalaciones necesarias de gestión de las aguas residuales generadas. Es por esto que se debe requerir al interesado para que en el plazo de tres meses proceda a la presentación de la subsanación del proyecto presentado tal y como se incida en el informe técnico suscrito el expediente y suscrito el 23 de diciembre de 2025 y transcrito en el presente informe, así como de las autorizaciones del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura.

Por tanto, a la vista de los informes desfavorables por la concurrencia de efectos o incumplimientos subsanables que darían lugar a la denegación de la solicitud procede requerir al solicitante, confiriéndole un plazo no superior a tres meses, prorrogable a solicitud del interesado, para su cumplimentación, debiendo emitirse nuevo informe sobre la subsanación presentada, en su caso.

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

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Requerir a Don Juan Torres Martín para que en el plazo de tres meses desde la notificación de la presente resolución, prorrogable a solicitud del interesado presente la subsanación de la documentación indicada en el informe técnico suscrito el 23 de diciembre de 2025 por defectos subsanables.

Según lo señalado en el informe técnico citado la documentación que debe ser subsanada es la siguiente:

- **Respecto del proyecto aportado:**

- ✓ prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con exigencias básicas del CTE. **Firmado y con el visado correspondiente.**
- ✓ La planimetría referente al planeamiento vigente incluye exclusivamente lo establecido por el PIOF y no por el PGO de Pájara. **Firmado y con el visado correspondiente.**
- ✓ Carece de pliego de cláusulas administrativas y pliego de condiciones técnicas. **Firmado y con el visado correspondiente.**
- ✓ Proyecto anexo donde se detalle:
 - Descripción pormenorizada de la actividad productora del vertido
 - Fijación exacta del punto donde se pretende realizar la evacuación, inyección o depósito de las aguas residuales.
 - Características cuantitativas y cualitativas del vertido
 - Descripción sucinta de las instalaciones de depuración y/o eliminación.
- ✓ Presupuesto completo que incluya todas las actuaciones (solera y gestión de aguas residuales). **Firmado y con el visado correspondiente.**

- **Respecto de la gestión de aguas residuales generadas, aportar la preceptiva autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura si procede.**

- **Respecto de los accesos a la parcela deberá solicitarse autorización o concesión administrativa de este CIAF previa a la ejecución de la actuación de referencia.”**

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

TERCERO.- Dar traslado de la presente resolución al interesado.”



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

QUINTA.- A la vista de los informes DESFAVORABLES emitidos y en uso de las competencias que han sido delegadas por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Pájara al titular del Área de Gobierno de Urbanismo, Planeamiento, Planificación, Obras Municipales, Obras Públicas, Agua, Parques y Jardines, Parque Móvil, Medio Ambiente y Sanidad por Decreto nº 5560/2025, de 18 de noviembre, se adopta el Decreto 232/2026, de 22 de enero, el cual consta notificado el 23 de enero de 2026 al interesado siendo el texto de su resolución la siguiente:

Primero.- Requerir a D. Juan Torres Martín para que en el plazo de tres meses desde la notificación de la presente resolución, prorrogable a solicitud del interesado presente la subsanación de la documentación indicada en el informe técnico suscrito el 23 de diciembre de 2025 por defectos subsanables, según se enuncia a continuación:

“Respecto del proyecto aportado:

Prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con exigencias básicas del CTE.

La planimetría referente al planeamiento vigente incluye exclusivamente lo establecido por el PIOF y no por el PGO de Pájara. **Firmado y con el visado correspondiente.**

Carece de pliego de cláusulas administrativas y pliego de condiciones técnicas. **Firmado y con el visado correspondiente.**

Proyecto anexo donde se detalle:

Descripción pormenorizada de la actividad productora del vertido.

Fijación exacta del punto donde se pretende realizar la evacuación, inyección o depósito de las aguas residuales.

Características cuantitativas y cualitativas del vertido.

Descripción sucinta de las instalaciones de depuración y/o eliminación.

Presupuesto completo que incluya todas las actuaciones (solera y gestión de aguas residuales).

Firmado y con el visado correspondiente.

Respecto de la gestión de aguas residuales generadas, aportar la preceptiva autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura si procede.

Respecto de los accesos a la parcela deberá solicitarse autorización o concesión administrativa de este CIAF previa a la ejecución de la actuación de referencia.

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

Tercero.- Notificar el presente Decreto al interesado, con ofrecimiento al mismo del régimen de recursos administrativos procedente.”

SEXTA.- Con fecha 5 de mayo de 2026 obra suscrita diligencia de la funcionaria responsable en la que se señala que durante el plazo de TRES MESES conferido al interesado para la vista del citado expediente, computado desde el 26 de enero de 2026 al 27 de abril de 2026, ambos inclusive, nada se ha manifestado al respecto.

SÉPTIMA.- 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.



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

CONCLUSIÓN

Visto cuanto antecede, se informa DESFAVORABLEMENTE la concesión de la presente licencia urbanística al advertirse las deficiencias e incumplimientos esenciales de carácter subsanables indicadas por la arquitecta técnica municipal, que no han sido subsanadas en el plazo concedido al efecto y no contar con la preceptiva autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura respecto de la gestión de aguas residuales generadas por la depuradora así como para los accesos a la parcela con carácter previo a la ejecución de la actuación.

(...)"

Advertido error en la propuesta de resolución elevada en la Junta de Gobierno Local en los puntos segundo y tercero, ya que carece de sentido otorgar un trámite de audiencia ya realizado y posterior a una denegación, se corrige la propuesta elevada a la Junta de Gobierno Local, oída la Secretaría General.

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 concesión de licencia para la ejecución de bodega industrial vitivinícola en la parcela catastral 35016A010000310000XR. Polígono 10 Parcela 31, en Las Hermosas (T.M. de Pájara) toda vez que no han sido subsanadas en el plazo concedido al efecto las deficiencias de carácter esencial subsanable indicadas por la arquitecta técnica municipal y no contar con la preceptiva autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura respecto de la gestión de aguas residuales generadas por la depuradora así como para los accesos a la parcela con carácter previo a la ejecución de la actuación.

SEGUNDO.- Notificar a la interesada con indicación de los recursos procedentes.

SEGUNDO.- LICENCIA URBANÍSTICA DE LEGALIZACIÓN REFERIDA A LA INSTALACIÓN DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA CON TECNOLOGÍA FOTOVOLTAICA EN LA CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN SITUADA EN LA CALLE ENTRESALAS Nº190, POLÍGONO D3, CAÑADA DEL RÍO, CON REFERENCIA CATASTRAL 7365617ES7176N0001HZ. (Expte. OM/2025/15). ACUERDOS QUE PROCEDAN.

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:

“

- **ASUNTO:** Licencia de legalización de instalación de placas fotovoltaicas, uso residencial, vivienda unifamiliar, sita en calle Entresalas nº 190, Polígono D3, Cañada del Río, T.M de Pájara. Referencia Catastral: 7365617ES7176N0001HZ.

Emitidos los preceptivos informes técnico y jurídico, con fecha a 14 y 23 de Noviembre de 2025 respectivamente, se practicó notificación a Doña Edneia Koch del Decreto nº 2397/2026 dictado por la Concejalía Delegada de Urbanismo, Planeamiento, Planificación y Desarrollo,



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Vivienda, Obras, Obras Públicas, Parque Móvil y Parques y Jardines, con fecha 2 de Junio de 2026, por el que se concedió a la interesada el preceptivo trámite de audiencia al constar en el expediente y así consta transcrito en el mencionado Decreto, informe técnico y jurídico desfavorables en base a las siguientes:

“CONSIDERACIONES 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 de solicitud de licencia urbanística de legalización de cuartos de aluminio, en Suelo Urbano, tipología CJA 124 (Ciudad Jardín Aislada), uso residencial, vivienda unifamiliar, sita en calle Entresalas nº 190, Polígono D3, Cañada del Río, 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 adecua a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación.

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

SEGUNDA.- De conformidad con el artículo 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 demolición de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

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 ésta 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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

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.”

CUARTA.- En relación con el presente expediente consta emitido informe técnico DESFAVORABLE de la (Sra. Suárez Franquis) de fecha 15/04/2026 transcrito parcialmente establece:

“ Conclusiones

1. En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica, se informa **DESFAVORABLEMENTE con carácter subsanable** la licencia de legalización referida a la instalación de producción de energía eléctrica con tecnología fotovoltaica en la cubierta de la edificación situada en la Calle Entresalas nº190, Polígono D3, Cañada del Río dentro del T.M. Pájara, con referencia catastral 7365617ES7176N0001HZ, en tanto no se aporte:

a) Título habilitante concedido para la ejecución de la vivienda, así como la correspondiente Licencia de Primera Ocupación La Primera o, en su caso, la documentación que reflejen la situación legal actual de la edificación.”

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

SEXTA.- La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento (Decreto 3322/2023, de 23 de junio, BOP nº 79 de 30 de junio de



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

2023) de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.

CONCLUSIÓN: Visto cuanto antecede, se informa **DESFAVORABLEMENTE**, por incumplimientos de carácter insubsanable, al no aportar título habilitante concedido para la ejecución de la vivienda, así como la Licencia de Primera Ocupación, o en su defecto documentación que acredite y refleje la situación legal actual.

Consta a su vez, informe de la Jefa de la Unidad Administrativa, de fecha 22 de abril de 2.026, donde no consta la tramitación de ningún procedimiento administrativo donde conste como interesada Doña Edneia Koch, igualmente en el mismo informe se hace constar que en el expediente 3/91 LUM, la Comisión Municipal de Gobierno (Hoy Junta de Gobierno Local), en sesión de 26 de diciembre de 1.991 otorgó a favor del promotor inicial de dicha edificación la obtención de Licencia Urbanística para llevar a cabo su ejecución y que el mismo órgano municipal, en su sesión de 7 de marzo de 1.995, denegó la posterior Licencia de Primera Ocupación, hasta que no se llevaran a cabo, por la propiedad, las obras de infraestructura correspondientes, según los compromisos adquiridos en su día.

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Que durante el trámite de audiencia con vista del expediente conferido al interesado por plazo de quince días, computado del 14 de julio de 2026 al 6 de agosto de 2026, ambos inclusive, por éste nada se ha manifestado, de lo que ha quedado constancia a través de la Diligencia de fecha 25 de agosto de 2.026 de ausencia de alegaciones.

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

(...)”.

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

PRIMERO. Denegar la licencia urbanística de legalización referida a la instalación de producción de energía eléctrica con tecnología fotovoltaica en la cubierta de la edificación situada en la Calle Entresalas nº190, Polígono D3, Cañada del Río dentro del T.M. Pájara, con referencia catastral 7365617ES7176N0001HZ, por contravenir la legalidad urbanística y no ser susceptible de subsanación.

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

TERCERO.- CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y EL EXCMO. CABILDO INSULAR DE FUERTEVENTURA, EN LOS TÉRMINOS QUE OBRAN EN EL EXPEDIENTE, Y QUE TENDRÁN POR OBJETO EL



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

APOYO EN LA ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO DE LA XXXII SEMANA CULTURAL PLAYA DE LA CEBADA 2026 (Expte. CVC/2026/6). ACUERDOS QUE PROCEDAN.

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

(...)

INFORME PROPUESTA DE LA CONCEJALÍA DELEGADA DE CULTURA DEL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA.

Dada cuenta que desde la Consejería Delegada en materia de Cultura, Patrimonio Cultural e Innovación mediante la que se nos remitió la Resolución 5478/2026, en la que se resolvía la aprobación del Convenio de Colaboración entre el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y este Ayuntamiento de Pájara para el apoyo en la organización y desarrollo del XXXII Semana Cultural Playa de la Cebada 2026, previstas nominativamente en los Presupuestos del Cabildo 2026”, implementada por esa Consejería y con un importe de 40.000 euros.

Visto que existe Memoria Propuesta del Alcalde para el Apoyo en la organización y desarrollo del XXXII Semana Cultural Playa de la Cebada 2026, y donde se analiza la necesidad y oportunidad de celebrar este convenio y su carácter no contractual.

Visto que existe en este expediente CVC/6/2026, informe del Jefe de Cultura de este Ayuntamiento en relación a las actividades relacionadas al apoyo en la organización y desarrollo de la XXXII Semana Cultural Playa de la Cebada 2026, detallándose también su importe, la aplicación presupuestaria y los contratos menores a través de la que se han puesto en marcha esta actividad, coincidentes con las relacionadas en el Convenio.

CONSIDERANDO: Se trata de un convenio de colaboración para el desarrollo de actividades culturales a realizar por el Ayuntamiento dentro del marco de la XXXII Semana Cultural Playa de la Cebada, en el que se aporta por parte del Cabildo Insular de Fuerteventura un importe de 40.000,00 €.

RESULTANDO: Que existe informe jurídico de fecha 30 de julio de 2026 que dictamina favorablemente y cuyas conclusiones reflejan el siguiente tenor:

“INFORMO FAVORABLEMENTE la suscripción del “CONVENIO ENTRE EL CABILDO INSULAR DE FUERTEVENTURA Y EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA DE CONCESIÓN DE UNA SUBVENCIÓN PARA LA ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO DE LA XXXII SEMANA CULTURAL “PLAYA DE LA CEBADA” PREVISTA NOMINATIVAMENTE EN LOS PRESUPUESTOS GENERALES DEL CABILDO 2026”, mediante el que se articula la concesión de dicha subvención prevista nominativamente en los presupuestos Generales del Cabildo 2026 con un importe de 40.000 euros.”

RESULTANDO: Que existe informe de fiscalización de fecha 31 de julio de 2026 en el cual se informa FAVORABLE. La presente fiscalización es limitada pudiendo ser el gasto objeto de fiscalización plena posterior.

(...)”.

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



AYUNTAMIENTO
DE PÁJARA

Primero.- Aprobar el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Pájara y el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, en los términos que obran en el expediente, y que tendrán por objeto el Apoyo en la organización y desarrollo de la XXXII Semana Cultural Playa de la Cebada 2026.

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

Tercero.- Notifíquese la presente a la Intervención Municipal, a los efectos oportunos.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, con incidencia de los recursos que procedan.

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