**ACTA DE LA SESION ORDINARIA**
**CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**
**EL DIA 14 DE MARZO DE 2011**

**ASISTENCIA:**

- **Presidencia:**
  D. Rafael Perdomo Betancor.

- **Concejales:**
  D. Ramón C. Cabrera Peña
  D. Blas Acosta Cabrera.
  Dña. Rosa Bella Cabrera Noda.
  D. Jesús M. Umpiérrez Cano.
  D. Antonio Jiménez Moreno.

- **Secretaria General Acctal.:**
  Dña. Silvia García Callejo.

---

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas del día catorce de marzo del año dos mil once, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde titular, D. *Rafael Perdomo Betancor*, 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 1040/2011, de 9 de marzo.

Actúa de Secretaria, la funcionaria municipal, Dña. *Silvia García Callejo*, que da fe del acto, en virtud del Decreto de la Alcaldía nº 1039/2011, de 9 de marzo.

Abierta la sesión por la Presidencia, seguidamente se pasaron a tratar los asuntos del siguiente Orden del Día:

**PRIMERO.- LECTURA Y APROBACION, EN SU CASO, DEL BORRADOR DE LAS ACTAS DE LAS SESIONES PRECEDENTES.-**

Se trae, para su aprobación, el borrador del acta correspondiente a la sesión ordinaria de 14 de febrero de 2011.

Formulada por el Sr. Alcalde-Presidente la pregunta de si algún miembro de la Junta de Gobierno tiene que formular alguna observación al borrador del acta en cuestión y no habiéndose formulado ninguna, se considera aprobada por unanimidad de conformidad con el

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

**SEGUNDO.- SUBVENCIONES.-**

**Unico.-** Dada cuenta del expediente tramitado en relación al otorgamiento de subvenciones para rehabilitación de viviendas en el medio rural, correspondiente al ejercicio de 2008.

Vistos los informes elaborados por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Hernández Suárez) y la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), respecto a las obras ejecutadas por la vecina de este Municipio Dña. **Agustina Cabrera Ajeno**, en la vivienda de su propiedad emplazada en la c/ Terrero nº 17 de la población de Pájara, en este Municipio.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento de los informes técnicos emitidos en relación a las obras ejecutadas por Dña. Agustina Cabrera Ajeno, donde se señala la finalización de las obras subvencionadas y que el coste real de los conceptos subvencionados son los que figuran en la factura aportada por la interesada.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo a los servicios económicos municipales para que lo lleven a puro y debido efecto.

**TERCERO.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PUBLICOS.-**

**3.1.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Roberto Vergara Gómez** (Rfa. Expte. 38/2005 A.C.), que solicita la reglamentaria Licencia Definitiva para abrir al público un establecimiento que habrá de dedicarse a la actividad de "Bar", ubicado en el local nº 18 del Centro Comercial "Costa Calma" – c/ Punta de los Molinillos nº 2 de Costa Calma (T.M. Pájara).

Resultando que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local tomado con fecha 19 de julio de 2007 se concedió al interesado Licencia para instalación y puesta en marcha de la actividad, condicionada al cumplimiento de una serie de condiciones establecidas por el Cabildo Insular de Fuerteventura, las cuales, según consta en los informes emitidos por el Ingeniero Municipal y Veterinario adscrito a la Unidad Municipal de Salud Pública, han sido cumplidas en su totalidad.

Considerando que por tales razones no cabe sino otorgar la Licencia Definitiva de Apertura solicitada.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Conceder a D. Roberto Vergara Gómez Licencia Definitiva para la apertura de un establecimiento dedicado al ejercicio de la actividad de "Bar" emplazado en el local nº 18 del Centro Comercial "Costa Calma" – c/ Punta de los Molinillos nº 2 de Morro Jable (T.M. Pájara), al haberse dado cumplimiento a las condiciones establecidas en el acuerdo tomado por la Junta

de Gobierno Local, en sesión 19 de julio de 2007, por el que se otorgaba la Licencia de instalación y funcionamiento de la actividad.

Segundo.- Notificar este acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**3.2.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Alejandro Guido Passerini** (Rfa. Expte. 9/2007 A.C.), que solicita la Licencia de Apertura de un local situado en la c/ Ntra. Sra. Carmen nº 12 de Morro Jable (T.M. Pájara), destinado a la actividad de “Tatuaje y Anillado Corporal” (Epígrafe fiscal 979.9), según proyecto técnico que acompaña.

Resultando que admitida a trámite la petición, sometido el expediente a información pública, notificado personalmente a los vecinos y propietarios más próximos e informado por el Ingeniero Municipal y responsables de la Unidad Municipal de Salud Pública, con los resultados que obran en el expediente de su razón.

Considerando que es competencia de esta Junta de Gobierno Local emitir informe al respecto.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Informar favorablemente la solicitud de referencia y notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura junto con el expediente así tramitado a los efectos previstos en el artículo 16 y siguientes de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.

**3.3.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Marinallorsi, S.L.**" (Rfa. Expte. 7/2009 A.C.), que solicita la Licencia de Apertura de un establecimiento situado en el local nº 119 del Centro Comercial "Bahía Calma" – c/ Punta de los Molinillos nº 1 de Costa Calma (T.M. Pájara), destinado a la actividad de "Comercio menor de pan, pasteles, productos de confitería, lácteos, etc." (Epígrafe fiscal 6441 1), según proyecto técnico que acompaña.

Resultando que admitida a trámite la petición, sometido el expediente a información pública, notificado personalmente a los vecinos y propietarios más próximos e informado por el Ingeniero Municipal y responsables de la Unidad Municipal de Salud Pública, con los resultados que obran en el expediente de su razón.

Considerando que es competencia de esta Junta de Gobierno Local emitir informe al respecto.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Informar favorablemente la solicitud de referencia y notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura junto con el expediente así tramitado a los efectos previstos en el artículo 16 y siguientes de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.

**3.4.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Mª del Mar Pérez Araya** (Rfa. Expte. 16/2010 A.C.), que solicita la Licencia de Apertura de un local situado en la c/ Guatatiboa (Esquina c/ Albacoras) del casco urbano de La Lajita (T.M. Pájara), destinado a la actividad de "Servicio de Peluquería de Señoras y Caballeros" (Epígrafe fiscal 9721 1), según proyecto técnico que acompaña.

Resultando que admitida a trámite la petición, sometido el expediente a información pública, notificado personalmente a los vecinos y propietarios más próximos e informado por el Ingeniero Municipal y responsables de la Unidad Municipal de Salud Pública, con los resultados que obran en el expediente de su razón.

Considerando que es competencia de esta Junta de Gobierno Local emitir informe al respecto.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Informar favorablemente la solicitud de referencia y notificar el presente acuerdo a la interesada, significándole que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura junto con el expediente así tramitado a los efectos previstos en el artículo 16 y siguientes de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.

**3.5.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **René Egli** (Rfa. Expte. 19/2001 A.E.), por el que solicita cambio de titularidad a su favor de la Licencia de Apertura otorgada a nombre de la entidad mercantil "*Fuerte Action, S.L.*" por acuerdo de la Junta de Gobierno tomado en sesión de 13 de diciembre de 2010, correspondiente a un establecimiento destinado a "Comercio menor de prendas de vestir y tocado" (Epígrafe fiscal 6512 1), sito en los locales nº 7, 8 y 9 del Centro Comercial "Botánico" – c/ Sicasumbre nº 7 de Costa Calma (T.M. Pájara), según la documentación obrante en el expediente.

Vista la documentación presentada, el informe emitido por el Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea) y resultando acreditado el derecho al cambio de titularidad de la Licencia de Apertura que se solicita, dado que consta la conformidad del antiguo titular de la misma, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Conceder a D. René Egli el cambio de titularidad a su favor de la Licencia de Apertura rfa. 19/2001 A.E., la cual autoriza la apertura de establecimiento destinado a "Comercio menor de prendas de vestir y tocado", sito en los locales nº 7, 8 y 9 del Centro Comercial "Botánico" – c/ Sicasumbre nº 7 de Costa Calma, de conformidad con la documentación que obra en el expediente y sin perjuicio de otras autorizaciones a que haya lugar.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**3.6.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Kamila Weronika Knop** (Rfa. Expte. 12/2009 A.E.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Apertura de un establecimiento destinado a la actividad de "Comercio menor de artículos de menaje, ferretería, adorno, etc." (Epígrafe fiscal 6533 1), sito en el local nº 27-3 del Centro Comercial "Ventura" – Avenida del Saladar nº 27 de la Urbanización "Playa del Jable" (T.M. Pájara), según proyecto técnico obrante en el expediente.

Visto igualmente el informe emitido por parte del Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea), del que se desprende que la actuación pretendida cumple con las normas y ordenanzas que le son de aplicación, en su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Conceder a Dña. Kamila Weronika Knop Licencia Municipal de Apertura para el ejercicio de la actividad de "Comercio menor de artículos de menaje, ferretería, adorno, etc.", en establecimiento ubicado en el local nº 27-3 del Centro Comercial "Ventura" – Avenida del Saladar nº 27 de la Urbanización "Playas del Jable", en este Término Municipal, y ello conforme a lo expresado en el informe técnico antes citado.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**CUARTO.- <u>LICENCIAS URBANISTICAS.-</u>**

**4.1.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **<u>Carmen Soraya Cabrera Cabrera</u>** (Rfa. Expte. 3/2009 L.S.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la segregación de una trozada de terreno sita en el conjunto de parcelas denominadas 10.7, 10.8 y 10.9 del parcelario privado aprobado y vigente, el cual a su vez resultó de la división de la Finca Registral nº 1049, coincidente a su vez con el conjunto de parcelas catastrales nº 44 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara y las nº 1 y 2 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara – Lgar. Guerepe, en este Término Municipal, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la interesada.

Visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. Bravo Muñoz), en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... *<u>Antecedentes</u>*

*1.- El Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión celebrada el día 30 de diciembre de 1993, acordó aprobar provisionalmente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de este Término Municipal, habiéndose tomado conocimiento de dicho documento por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, con fecha 2 de febrero de 1995 (B.O.C. nº 28 de 6 de marzo de 1995) y quedando definitivamente aprobado como Revisión del Plan General por el mismo organismo, con fecha 16 de diciembre de 1998 (B.O.C. de 3 de septiembre de 1999).*

*En el Plan General citado, el suelo ocupado por el conjunto de las tres parcelas que se agrupan como punto de partida del proceso de segregación para el que se pide Licencia Urbanística ostenta la clasificación de Suelo Rústico en sus categorías de Suelo Rústico de Protección Natural (S.R.P.N.) y Suelo Rústico Residual (S.R.R.), quedando atravesado por un Sistema General Viario, denominado S.V.-3 y coincidente con la antigua carretera de las Hermosas.*

*2.- Por acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Fuerteventura de 17 de Julio de 1.992, se aprobó inicialmente el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura. Asimismo, en sesión de 19 de Febrero de 1.999, el documento del P.I.O.F., con las modificaciones introducidas en las fases de información pública, fue provisionalmente aprobado por el Cabildo Insular de Fuerteventura. Informado el documento por la COTMAC y a propuesta de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, el Gobierno de Canarias, por Decreto nº 100/2.001, de 2 de Abril, aprueba definitivamente y de forma parcial el P.I.O.F., a reserva de la subsanación de deficiencias no sustanciales. El P.I.O.F. aprobado entra en vigor con la publicación de su normativa en el B.O.C., una vez corregidas por el Cabildo las deficiencias encontradas y previa dación de cuenta al Consejo de Gobierno, lo que tiene lugar mediante Decreto 159/2.001 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, de 23 de Julio, objeto de publicación, junto con la normativa de referencia, en el B.O.C. nº 111 de 22 de Agosto de 2.001, entrando en vigor dicho P.I.O.F. al día siguiente.*

*En el documento del P.I.O.F., el suelo ocupado por el conjunto de las tres parcelas que se agrupan como punto de partida del proceso de segregación para el que se pide Licencia Urbanística ostenta la clasificación de Suelo Rústico en su categoría de Zona C - Suelo Rústico*

*Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.).*

*En cuanto a las normas a tener en cuenta en esta clase de suelo, la Disposición Transitoria Primera de las Normas del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura vigente, publicadas como anexo del último Decreto citado en el párrafo anterior, se formula del siguiente modo:*

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

*Asimismo, el artículo 103 del documento antes citado, en el que se plasman, entre otras, las determinaciones a tener en cuenta en lo que se refiere al suelo urbano y urbanizable, se pronuncia del siguiente modo:*

*"Esta subzona contempla los suelos urbanos, urbanizables y asimilables clasificados por el planeamiento urbanístico, al que este Plan Insular se remite en cuanto a la totalidad de las determinaciones y aprovechamientos que le afectan como tales."*

*La lectura conjunta de la Disposición Transitoria y del artículo transcrito establecen, en opinión de quien suscribe, que los planes generales deben adaptarse a las determinaciones de carácter vinculante del P.I.O.F. que sean incompatibles con las determinaciones de los citados planes generales, y que hasta que no se aprueben dichas adaptaciones, las determinaciones del P.I.O.F. son directamente vinculantes.*

*Dado que no se ha aprobado definitivamente dicha adaptación, la normativa, clasificaciones y calificaciones de suelo del P.I.O.F. se transforman en directamente vinculantes, al menos, en cuanto se refiere a Suelo Rústico, ya desde el momento de su aprobación definitiva (año 2.001), pudiendo la Normativa del Plan General solamente complementar la del P.I.O.F. en aquellos extremos no regulados por este último, mientras que en lo que se refiere a los suelos urbanos y urbanizables recogidos en el Plan Insular (Zona D), la remisión normativa al planeamiento municipal es completa.*

*3.- Con fecha 13 de Junio de 2.002, la Comisión Municipal de Gobierno acordó, entre otras cuestiones, otorgar a Don Vicente Cabrera Curbelo, propietario de la Finca inicial existente en la zona objeto de informe, esto es, de la Finca Registral nº 1.049, coincidente de modo sustancial con el conjunto de las Parcelas Catastrales nº 1 y 2 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara y nº 44 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara, Licencia Urbanística para la agrupación de varias parcelas en las que la Finca Registral citada se había dividido con anterioridad y, posteriormente, la división de la parcela resultante, coincidente con la Finca Registral antes citada, en otras nuevas parcelas (Expediente Municipal de Referencia nº 29/1.995 L.S.).*

*El P.I.O.F. tiene en cuenta a la hora de categorizar el suelo rústico de la zona el trazado definitivo de la carretera general FV-617, ya ejecutado y en funcionamiento en el año*

*en que se aprueban sus Normas. La carretera citada actúa como elemento divisor de dichas categorizaciones, partiendo de la descripción que del Espacio Natural Protegido del Monumento Natural de Montaña-Cardón se hace en la Ley de Espacios Naturales de Canarias, ya recogida en el año 2.001 en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo (B.O.C. nº 60 de 15 de Mayo de 2.000).*

*El Plan General considerado entonces vigente, que es el que hemos citado en el apartado nº 1 de estos antecedentes, se había hecho eco también de la descripción hecha del Espacio Natural Protegido para categorizar el suelo ocupado por aquel como Suelo Rústico de Protección Natural. No obstante, tomó como elemento divisor el antiguo trazado de la carretera general de las Hermosas, situado más hacia el sur que el actual, considerado por el P.I.O.F.*

*Por la razón expuesta en los párrafos anteriores, las parcelas objeto de informe, que en su situación real lindaban todas por el este con la carretera general FV-617 en su trazado definitivo y que, según la cartografía y las clasificaciones y categorizaciones de suelo del P.I.O.F., ostentaban una sola categorización de suelo rústico, que es la de Zona C, Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.), quedan atravesadas según el Plan General considerado entonces vigente por el Sistema General Viario constituido por la antigua carretera general de las Hermosas, o S.V.-3 según el Plan General. Así las cosas, la parte de las parcelas situada al norte de dicho sistema general quedaría clasificada y categorizada desde el Plan General como Suelo Rústico de Protección Natural (S.R.P.N.) y la parte de las mismas situada al sur de dicho sistema general, como Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.).*

*4.- No obstante las discordancias anteriormente citadas que existían entre el P.I.O.F. y el Plan General considerado vigente en 2.001 y 2.002, hemos especificado en el apartado nº 2 de estos antecedentes que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera del P.I.O.F., las clasificaciones y categorizaciones de suelo rústico que establece el P.I.O.F. se superponían desde la entrada en vigor de este último a las que figurasen en el Plan General que se considerase vigente. Dada la situación, se consideró posible el otorgamiento de la Licencia Urbanística que hemos citado en el primer párrafo del apartado nº 3 anterior.*

*5.- Fruto de la Licencia otorgada, fueron configuradas las parcelas denominadas 10.7, 10.8 y 10.9, colindantes entre sí, de superficies respectivas de 10.000,17 $m^2$, 10.000,41 $m^2$ y 12.523,47 $m^2$, y todas lindantes por el este con la carretera general FV-617.*

*El proceso para el que se pide Licencia Urbanística parte de la agrupación de las tres parcelas citadas y, posteriormente, la división del conjunto resultante, que se denomina en la documentación aportada 10.7-10.8-10.9, en dos nuevas parcelas que, no obstante su nueva configuración, se denominarán también 10.7 y 10.8.*

*Aunque podía haberse recogido el proceso citado en un solo expediente municipal, se ha optado por incoar dos expedientes municipales, dado que se formularon dos solicitudes de Licencia: El Expediente Municipal de Referencia nº 3/2.009 L.S. ha sido incoado a partir de la solicitud formulada por Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera, y abarca la configuración de la nueva parcela nº 10.7, mientras que el Expediente Municipal de Referencia nº 4/2.009 L.S. ha sido incoado a partir de la solicitud formulada por Don Orlando Cabrera Cabrera, y abarca la configuración de la nueva parcela nº 10.8.*

*El presente informe queda incluido en el Expediente Municipal de Referencia nº 3/2009 L.S.*

*6.- Sobre la Parcela 10.7 inicial, y al amparo de la Disposición Transitoria Sexta de las Normas del Plan Insular entonces ya vigente, Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera promueve la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada sobre la base de Proyecto de Ejecución redactado por Hermenegildo Domínguez y Asociados Arquitectos S. L. y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 17 de Julio de 2.002, obteniendo la correspondiente Licencia por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 19 de Agosto de 2.002 (Expediente Municipal de Referencia nº 58/2.002 L.U.M.).*

*La promoción presenta posteriormente dos Reformados del Proyecto original, redactados por el mismo equipo técnico y visados por el mismo Colegio profesional antes citado, el primero, con fecha 29 de Julio de 2.004 y, el segundo, con fecha 10 de Marzo de 2.005.*

*La Junta de Gobierno Local acordó, con fecha 3 de Febrero de 2.005, denegar el otorgamiento de Licencia al primer Reformado antes citado. En cambio, se otorga Licencia al segundo Reformado por Decreto de la Alcaldía nº 2.208/2.005, de 1 de Junio.*

*Una vez finalizada la ejecución de la vivienda y solicitada Licencia de Primera Ocupación, esta última es otorgada a la promotora por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de Octubre de 2.006. Por último, y también a solicitud de la promotora, la Junta de Gobierno Local acuerda, con fecha 10 de Abril de 2.008, otorgar Cédula de Habitabilidad para la vivienda de referencia, con lo que culmina la gestión urbanística de la misma.*

*7.- Sobre la Parcela 10.8 inicial, colindante en dirección norte-sur con la Parcela 10.7 antes citada, y al amparo de la misma Disposición Transitoria Sexta citada en el apartado nº 6 anterior, Don Orlando Cabrera Cabrera promueve asimismo la ejecución de otra vivienda unifamiliar aislada sobre la base de Proyecto de Ejecución redactado por Hermenegildo Domínguez y Asociados Arquitectos S. L. y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 17 de Julio de 2.002, obteniendo la correspondiente Licencia por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 19 de Agosto de 2.002 (Expediente Municipal de Referencia nº 57/2.002 L.U.M.).*

*La promoción presenta posteriormente dos Reformados del Proyecto original, redactados por el mismo equipo técnico y visados por el mismo Colegio profesional antes citado, el primero, con fecha 30 de Julio de 2.004 y, el segundo, con fecha 10 de Marzo de 2.005.*

*La Junta de Gobierno Local acordó, con fecha 3 de Febrero de 2.005, denegar el otorgamiento de Licencia al primer Reformado antes citado. En cambio, se otorga Licencia al segundo Reformado a través de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de Junio de 2.005.*

*Una vez finalizada la ejecución de la vivienda y solicitada Licencia de Primera Ocupación, esta última es otorgada al promotor por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 1 de Marzo de 2.007. Por último, y también a solicitud del promotor, la Junta de Gobierno*

*Local acuerda, con fecha 29 de Septiembre de 2.008, otorgar Cédula de Habitabilidad para la vivienda de referencia, con lo que culmina la gestión urbanística de la misma.*

*8.- En los Expedientes Municipales 57/2.002 L.U.M. y 58/2.002 L.U.M., y a la hora de determinar, desde el Plan General considerado vigente, las categorizaciones de suelo rústico ocupadas por las parcelas que soportaban la edificación, se cometió el error de considerar que el trazado real de la carretera general de las Hermosas era el que figuraba en dicho Plan General, con lo que, partiendo de la base de que las parcelas lindaban al este con aquella, las categorizaciones resultantes eran las situadas exclusivamente por uno de los lados de la carretera, en concreto el lado este y sur de la misma, esto es, las de Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.) y Suelo Rústico de Protección Paisajística (S.R.P.P.).*

*No se tuvo en cuenta lo constatado en el apartado nº 3 de estos antecedentes, esto es, el hecho de que el vial reflejado en el Plan General era la antigua carretera de Las Hermosas, situada más hacia el sur que la actual carretera general FV-617, con lo cual las parcelas, en su situación real, quedaban atravesadas por dicho vial, calificado como Sistema General Viario nº 3 (S.V.-3) según el Plan General, quedando la parte de las parcelas situada al norte de dicho sistema general clasificada y categorizada desde el Plan General como Suelo Rústico de Protección Natural (S.R.P.N.) y la parte de las mismas situada al sur del mismo, como Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.).*

*No obstante, el error cometido no ha tenido consecuencias en sentido alguno, si tenemos en cuenta lo especificado en los apartados nº 2 y 4 de estos antecedentes, que significa, en resumen, que habían de tenerse en cuenta como clasificaciones y categorizaciones prevalentes las que establecía el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.*

*9.- A través de Resolución de la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medio Ambiente de Canarias de 2 de Febrero de 2.004 (B.O.C. nº 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias recaídas sobre el R.C.A. nº 1.276/99 y el R.C.A. nº 1.349/99, en las que se acordó tener por anulado judicialmente el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 16 de Diciembre de 1.998, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (B.O.C. de 3 de Noviembre de 1.999), se considera aprobado definitivamente por silencio administrativo el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989, en los términos declarados por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justifica de Canarias en sentencia firme de 26 de Abril de 1.994.*

*El anuncio de aprobación definitiva citado en el párrafo anterior, junto a la Normativa Urbanística íntegra del documento de planeamiento considerado aprobado definitivamente son publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 82 de 22 de Junio de 2.007, con lo que debemos concluir en que el planeamiento vigente en el municipio de Pájara en la fecha de redacción del presente informe es, sin género de dudas, el Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo.*

*En el Plan General vigente, la clasificación, categorización y calificación del suelo ocupado por el conjunto de las tres parcelas que se agrupan como punto de partida del proceso*

*de segregación para el que se pide Licencia Urbanística son las mismas que en el Plan General anulado, citado en el apartado nº 1 de estos antecedentes. Por tanto, y teniendo en cuenta lo especificado en los apartados nº 3, 4 y 8 de estos antecedentes, el suelo de referencia, en su situación real, queda atravesado por un vial calificado como Sistema General Viario nº 3 (S.V.-3) según el Plan General vigente, que responde al trazado de la antigua carretera de Las Hermosas, quedando la parte de las parcelas situada al norte de dicho sistema general clasificada y categorizada desde el Plan General como Suelo Rústico de Protección Natural (S.R.P.N.) y la parte de las mismas situada al sur del mismo, como Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.).*

*En cualquier caso, reiteramos lo especificado en los apartados nº 2 y 4 de estos antecedentes, lo que significa, en resumen, que tendremos en cuenta las clasificaciones y categorizaciones establecidas desde el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, tanto en cuanto al punto de partida del proceso como durante el desarrollo del mismo.*

*Consideraciones*

*1.- El proceso de agrupación de parcelas y posterior segregación para el que se solicita Licencia presenta una primera parte consistente en la agrupación de tres parcelas, cuyas descripciones se transcriben a continuación, según figuran en el Expediente Municipal de Segregación de Referencia nº 29/1.995 L.S., en el marco del cual se otorgó la Licencia que legitimó su configuración como independientes, y complementadas con los datos obrantes en los Expedientes Municipales de Obra Mayor correspondientes a las edificaciones ejecutadas sobre ellas:*

***-Parcela nº 10.7 de Parcelación Privada.***

*-RUSTICA, trozo de terreno en Guerepe, término municipal de Pájara.*

*-Superficie: 10.000,17 metros cuadrados.*

*-Lindes: Norte, con parcela nº 10.6 de la misma segregación, que actualmente se corresponde con la Parcela Catastral nº 100 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara.*

*Sur, con parcela nº 10.8 de la misma segregación.*

*Este, con camino vecinal a Las Hermosas, actual carretera general FV-617.*

*Oeste, con parcela nº 10.3 de la misma segregación.*

*-Esta parcela está clasificada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura como Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (ZC-SRC-ED) en su totalidad.*

*-Consta inscrita registralmente a favor de Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera como Finca Registral nº 18.756, al Folio 85, Tomo 811, Libro 231 del Ayuntamiento de Pájara, Inscripción Primera.*

*-La parcela soporta asimismo una edificación con uso residencial de vivienda unifamiliar aislada, de una planta de altura, con una superficie construida total de 190,32 m$^2$, de los que 32,66 m$^2$ corresponden a garaje y el resto a la vivienda, y que linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, ocupando sobre la misma una superficie de 190,32 m$^2$, equivalente a su superficie construida total. Esta vivienda fue ejecutada al amparo de la gestión urbanística que se ha especificado en el apartado nº 6 de los antecedentes vertidos en el presente informe, y consta descrita en Escritura Pública de Declaración de Obra Nueva otorgada por Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera ante el Notario del Ilustre colegio Notarial de las Islas Canarias Don Emilio Romero Fernández, el 21 de Junio de 2.004, con número 5.598 de protocolo, de la que obra fotocopia en el expediente de obra mayor de referencia municipal nº 58/2.002 L.U.M.*

*-La descripción de la parcela que se ha transcrito es idéntica a la que figura en Escritura Pública de Segregación y Compraventa otorgada por Don Vicente Cabrera Curbelo a favor de Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera ante el Notario del Ilustre colegio Notarial de las Islas Canarias Don Emilio Romero Fernández, el 13 de Mayo de 2.004, con número 3.563 de protocolo, de la que obra fotocopia en el expediente que motiva la redacción del presente informe. Asimismo, también figura de modo idéntico en la Escritura Pública de Declaración de Obra a la que hemos hecho referencia en el párrafo anterior.*

***-Parcela nº 10.8 de Parcelación Privada.***

*-RUSTICA, trozo de terreno en Guerepe, término municipal de Pájara.*

*-Superficie: 10.000,41 metros cuadrados.*

*-Lindes: Norte, con parcela nº 10.7 de la misma segregación.*

*Sur, con parcela nº 10.9 de la misma segregación.*

*Este, con camino vecinal de Las Hermosas, hoy actual carretera general FV-617.*

*Oeste, con parcela nº 10.3 de la misma segregación.*

*-Esta parcela está clasificada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura como Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (ZC-SRC-ED) en su totalidad.*

*-Consta inscrita registralmente a favor de Don Orlando Cabrera Cabrera como Finca Registral nº 18.741, al Folio 192, Tomo 809, Libro 230 del Ayuntamiento de Pájara, Inscripción Primera.*

*-La parcela soporta asimismo una edificación con uso residencial de vivienda unifamiliar aislada, de una planta de altura, con una superficie construida total de 160,50 m$^2$ y un garaje descubierto de 34,28 m$^2$, que linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, ocupando sobre la misma una superficie de 194,78 m$^2$, equivalente a la suma su*

*superficie construida total con la superficie ocupada por el garaje. Esta vivienda fue ejecutada al amparo de la gestión urbanística que se ha especificado en el apartado nº 7 de los antecedentes vertidos en el presente informe, y consta descrita en Nota Simple Informativa emitida por el Registro de la Propiedad nº 2 de Puerto del Rosario el 27 de Marzo de 2.007 y obrante en el expediente de obra mayor de referencia municipal nº 57/2.002 L.U.M.*

*-La descripción de la parcela que se ha transcrito es idéntica a la que figura en Escritura Pública de Segregación y Compraventa otorgada por Don Vicente Cabrera Curbelo a favor de Don Orlando Cabrera Cabrera ante el Notario del Ilustre colegio Notarial de las Islas Canarias Don Emilio Romero Fernández, el 21 de Abril de 2.004, con número 2.794 de protocolo, de la que obra fotocopia en el expediente de referencia municipal nº 4/2.009 L.S. Asimismo, también figura de modo idéntico en la Nota Simple Informativa a la que hemos hecho referencia en el párrafo anterior.*

***-Parcela nº 10.9 de Parcelación Privada**.*

*-RUSTICA, trozo de terreno en Guerepe, término municipal de Pájara.*

*-Superficie: 12.523,47 metros cuadrados.*

*-Lindes: Norte, con parcela nº 10.8 de la misma segregación.*

*Sur, con parcela nº 9 de la misma segregación.*

*Este, con camino vecinal a Las Hermosas, actual carretera general FV-617.*

*Oeste, con parcela nº 10.3 de la misma segregación.*

*-Esta parcela está clasificada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura como Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (ZC-SRC-ED) en su totalidad, y en la actualidad no soporta edificación alguna.*

*-No consta en el expediente su inscripción registral.*

*2.- La agrupación pretendida es viable de acuerdo a lo especificado en los artículos que regulan las segregaciones y parcelaciones desde el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo (B.O.C. nº 60 de 15 de Mayo de 2.000) en su formulación actual, esto es, con las modificaciones en él introducidas por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (B.O.C. nº 89 de 12 de Mayo de 2.009) –en adelante, TR-LOTCENC´00-, esto es, los artículos 80, 81, 82 y 83, con la siguiente matización:*

*El apartado 1.d) del artículo 82 del TR-LOTCENC´00 se formula del siguiente modo:*

*"Artículo 82. Indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y solares.*

*1. Serán indivisibles los terrenos siguientes:*
*……..*
*d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos."*

*Quien suscribe entiende que el precepto legal se refiere al hecho de que si una construcción o edificación ha sido autorizada sobre una parcela determinada en unas condiciones específicas, determinadas lógicamente desde el planeamiento vigente (en nuestro caso, la Disposición Transitoria Sexta de las Normas del P.I.O.F.), estas condiciones deben seguir manteniéndose con la parcela que finalmente soporte la edificación, tras el proceso de división o agrupación al que se someta la parcela que inicialmente la ha soportado. En resumen, el otorgamiento de una Licencia Urbanística de parcelación o segregación para una parcela que soporte una edificación amparada en su ejecución por la legalidad no puede dejar a dicha edificación fuera de la legalidad que inicialmente la amparaba.*

*Con la agrupación que se realiza, se va contra una de las normas de obligatoria aplicación cuando se otorgaron las Licencias que legitimaron la ejecución de las viviendas citadas en los antecedentes del presente informe: sobre la parcela resultante de la agrupación quedarían dos viviendas unifamiliares aisladas, cuando la norma de referencia sólo permitía la existencia de una vivienda unifamiliar aislada por parcela.*

*No obstante lo dicho, la agrupación realizada no concluye el proceso, sino que se hace para dividir posteriormente el resultado en dos nuevas parcelas, cada una de las cuales, como veremos, soporta una de las dos viviendas unifamiliares aisladas que hemos citado respetando el marco normativo que en su momento sirvió de base para otorgar las Licencias que legitimaron la ejecución de las viviendas de referencia. Por tanto, se mantiene la vinculación legal de las construcciones y edificaciones con las parcelas que las soportan, y puede considerarse viable la agrupación realizada, en cuanto que paso intermedio dentro del proceso general que hemos descrito.*

*3.- La parcela resultante de la agrupación sería la que a continuación se describe:*

***-Parcela nº 10.7-10.8-10.9 resultante de la agrupación de tres parcelas.***

*-RUSTICA, trozo de terreno en Guerepe, término municipal de Pájara.*

*-Superficie: 32.523,00 metros cuadrados.*

*-Lindes: Norte, en línea de 232,45 metros, con parcela denominada nº 10.6 en parcelación privada, procedente de proceso de agrupación y segregación contemplado en Expediente Municipal de Referencia nº 29/1.995 L.S., a partir de la Finca Registral nº 1.049, y que asimismo se corresponde con la Parcela Catastral nº 100 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara.*

*Sur, en línea de 161,70 metros, con parcela denominada nº 9 en parcelación privada, procedente de proceso de agrupación y*

*segregación contemplado en Expediente Municipal de Referencia nº 29/1.995 L.S., a partir de la Finca Registral nº 1.049.*

*Este, en línea de 129,06 metros, con camino vecinal a Las Hermosas, actual carretera general FV-617.*

*Oeste, en línea de 247,44 metros, con parcela denominada nº 10.3 en parcelación privada, procedente de proceso de agrupación y segregación contemplado en Expediente Municipal de Referencia nº 29/1.995 L.S., a partir de la Finca Registral nº 1.049.*

*-Esta parcela está clasificada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura como Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (ZC-SRC-ED) en su totalidad, y consta descrita en Levantamiento Planimétrico obrante en el expediente que motiva la redacción del presente informe, redactado por la Ingeniera Técnica en Topografía Doña Pino Medina Benítez y visado por el Ilustre Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía de Canarias con fecha 9 de Julio de 2.008 (nº 044F/2.008 de visado).*

*-La parcela soporta dos edificaciones, ambas con uso residencial de vivienda unifamiliar aislada y de una planta de altura. Una de ellas presenta una superficie construida total de 190,32 m$^2$, de los que 32,66 m$^2$ corresponden a garaje y el resto a la vivienda, y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, ocupando sobre la misma una superficie de 190,32 m$^2$, equivalente a su superficie construida total. Esta vivienda fue ejecutada al amparo de la gestión urbanística que se ha especificado en el apartado nº 6 de los antecedentes vertidos en el presente informe, y consta descrita en Escritura Pública de Declaración de Obra Nueva otorgada por Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera ante el Notario del Ilustre colegio Notarial de las Islas Canarias Don Emilio Romero Fernández, el 21 de Junio de 2.004, con número 5.598 de protocolo, de la que obra fotocopia en el expediente de obra mayor de referencia municipal nº 58/2.002 L.U.M. La otra vivienda presenta una superficie construida total de 160,50 m$^2$ y un garaje descubierto de 34,28 m$^2$, y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, ocupando sobre la misma una superficie de 194,78 m$^2$, equivalente a la suma su superficie construida total con la superficie ocupada por el garaje. Esta vivienda fue ejecutada al amparo de la gestión urbanística que se ha especificado en el apartado nº 7 de los antecedentes vertidos en el presente informe, y consta descrita en Nota Simple Informativa emitida por el Registro de la Propiedad nº 2 de Puerto del Rosario el 27 de Marzo de 2.007 y obrante en el expediente de obra mayor de referencia municipal nº 57/2.002 L.U.M.*

*4.- La segunda parte del proceso de agrupación de parcelas y posterior segregación para el que se solicita Licencia Urbanística consiste en la división de la parcela resultante de la agrupación previa que hemos descrito en el apartado nº 3 anterior en dos nuevas parcelas que se denominan Nueva Parcela nº 10.7 y Nueva Parcela 10.8.*

*En el sentido expuesto en el párrafo anterior, debe especificarse que han sido presentadas a la vez dos solicitudes de Licencia Municipal de Segregación previa Agrupación de Parcelas: la primera, formulada por Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera, da lugar a la*

*incoación del Expediente Municipal de Referencia nº 3/2.009 L.S. y a través de ella se pide Licencia Urbanística para la parcela que hemos denominado en el párrafo anterior 10.7; la segunda, formulada por Don Orlando Cabrera Cabrera, da lugar a la incoación del Expediente Municipal de Referencia nº 4/2.009 L.S. y a través de ella se pide Licencia Urbanística para la parcela que hemos denominado en el párrafo anterior 10.8.*

*Dada la situación administrativa generada, se analiza en el presente informe exclusivamente el proceso de segregación de la parcela para la que específicamente se solicita Licencia Municipal en el marco del Expediente Municipal en el que el citado informe se incluye, que es la Nueva Parcela 10.7. El análisis de la segregación de la otra nueva parcela, la nº 10.8 se hará en el informe correspondiente al Expediente Municipal incoado al efecto.*

*De acuerdo a lo anteriormente especificado, se plasma a continuación la descripción de la Parcela para la que se solicita Licencia Urbanística Municipal de Segregación:*

*-**Nueva Parcela nº 10.7 de Parcelación Privada.***

*-RUSTICA, trozo de terreno en Guerepe, término municipal de Pájara.*

*-Superficie: 12.523,00 metros cuadrados.*

*-Lindes: Norte, en línea de 232,45 metros, con parcela denominada nº 10.6 en parcelación privada, procedente de proceso de agrupación y segregación contemplado en Expediente Municipal de Referencia nº 29/1.995 L.S., a partir de la Finca Registral nº 1.049, que asimismo se corresponde con la Parcela Catastral nº 100 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara.*

*Sur, en línea quebrada de dos tramos de 113,74 y 82,17 metros, con Nueva Parcela 10.8 de la misma segregación.*

*Este, en línea de 50,28 metros, con camino vecinal a Las Hermosas, actual carretera general FV-617.*

*Oeste, en línea de 128,26 metros, con parcela denominada nº 10.3 en parcelación privada, procedente de proceso de agrupación y segregación contemplado en Expediente Municipal de Referencia nº 29/1.995 L.S., a partir de la Finca Registral nº 1.049.*

*-Esta parcela está clasificada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura como Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (ZC-SRC-ED) en su totalidad.*

*-La parcela soporta asimismo una edificación con uso residencial de vivienda unifamiliar aislada, de una planta de altura, con una superficie construida total de 190,32 $m^2$, de los que 32,66 $m^2$ corresponden a garaje y el resto a la vivienda, y que linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, ocupando sobre la misma una superficie de 190,32 $m^2$, equivalente a su superficie construida total. Esta vivienda fue ejecutada al amparo de la*

*gestión urbanística que se ha especificado en el apartado nº 6 de los antecedentes vertidos en el presente informe, y consta descrita en Escritura Pública de Declaración de Obra Nueva otorgada por Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera ante el Notario del Ilustre colegio Notarial de las Islas Canarias Don Emilio Romero Fernández, el 21 de Junio de 2.004, con número 5.598 de protocolo, de la que obra fotocopia en el expediente de obra mayor de referencia municipal nº 58/2.002 L.U.M.*

*-Habida cuenta de que la vivienda no varía en absoluto con el proceso de segregación que se ha producido, no variarán los parámetros urbanísticos que definen sus características que, en conjunto con los correspondientes a la parcela, sirvieron de base en su momento para el otorgamiento de la Licencia Urbanística que legitimó la ejecución de la vivienda citada en el párrafo anterior. En relación a los parámetros urbanísticos correspondientes a la parcela que la soporta, que sí ha experimentado cambios, estos se constatan a continuación:*

- *Naturaleza urbanística del suelo: Zona C, Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D), según P.I.O.F. vigente. Suelo Rústico de Protección Natural (S.R.P.N.) y Suelo Rústico Residual (S.R.R.), quedando atravesada la parcela por vial calificado como Sistema General Viario nº 3 (S.V.-3) y coincidente con la antigua carretera de las Hermosas, según Plan General de Ordenación Urbana vigente. En cualquier caso, se considera prevalente la clasificación, categorización y calificación establecida desde el P.I.O.F. vigente.*

- *Finalidad de la construcción: Una sola vivienda unifamiliar aislada (sólo se permitía una vivienda con la tipología residencial especificada).*

- *Existencia de camino de uso y titularidad pública al que dé frente la parcela: Da frente a la carretera general FV-617.*

- *Frente a camino de uso y titularidad pública: 50,28 m > 40,00 m (Frente mínimo permitido).*

- *Superficie de parcela: 12.523,00 $m^2$ > 10.000,00 $m^2$ (Superficie mínima permitida para la parcela).*

- *Existencia de servicio de abastecimiento de agua y de energía eléctrica a pie de parcela. Existían y siguen existiendo.*

- *Retranqueo Frontal: 173,00 m > 10,00 m (Retranqueo frontal mínimo permitido).*

- *Separación a linderos: 13,00 m > 10,00 m (Separación a linderos mínima permitida).*

*Como puede observarse, las condiciones específicas determinadas para la parcela que inicialmente soportaba la edificación desde el planeamiento al amparo del cual se otorgó Licencia para la ejecución de la misma (en nuestro caso, la Disposición Transitoria Sexta de las Normas del P.I.O.F.) se mantienen con la parcela que finalmente la soporta, tras el proceso de*

*agrupación y posterior división de parcelas que se ha producido. Por tanto, el otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada mantiene a la edificación preexistente dentro de la legalidad en base a la cual se le otorgó Licencia Urbanística en su momento.*

*5.- La segregación pretendida es viable de acuerdo a lo especificado en los artículos que regulan las segregaciones y parcelaciones desde el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo (B.O.C. nº 60 de 15 de Mayo de 2.000) en su formulación actual, esto es, con las modificaciones en él introducidas por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (B.O.C. nº 89 de 12 de Mayo de 2.009), esto es, sus artículos 80, 81, 82 y 83.*

*Sin perjuicio de que la división de la finca resultante de la agrupación ya analizada en otras dos parcelas se realiza de forma simultánea, se reitera lo constatado al principio del apartado nº 4 de estas consideraciones, esto es, que se analiza en el presente informe exclusivamente el proceso de segregación de la parcela para la que específicamente se solicita Licencia Municipal en el marco del Expediente Municipal en el que el citado informe se incluye, que es la Nueva Parcela 10.7. El análisis de la segregación de la otra nueva parcela, la nº 10.8 se hará en el informe correspondiente al Expediente Municipal incoado al efecto.*

*Sí corresponde especificar que, dado que la división de parcelas que se ha planteado es simultánea, no queda resto de finca matriz.*

*Conclusión*

*1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto al otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada por Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera para un proceso de agrupación previa de tres parcelas existentes y segregación, a partir de la parcela resultante de la agrupación, de una nueva parcela, en la situación de referencia (zona conocida como Guerepe, en el término municipal de Pájara) y en los términos expuestos en los antecedentes y consideraciones vertidas en el presente informe.*

*2.- Dado que la parcela resultante del proceso de agrupación y segregación posterior, a cuya configuración como independiente va a otorgarse Licencia, soporta una edificación ejecutada en su momento dentro de la legalidad urbanística, se ha comprobado en el presente informe que dicha parcela sigue manteniendo las condiciones que le corresponden, del conjunto de determinaciones establecidas por el planeamiento al amparo de las cuales se otorgó la Licencia que legitimó la ejecución de la edificación.*

*A partir de lo dicho en el párrafo anterior, entendemos que procede la complementación de la gestión urbanística obrante en el Expediente Municipal de Obra Mayor correspondiente a la edificación, esto es, el de referencia municipal nº 58/2.002 L.U.M. con resolución municipal que, previa la emisión del correspondiente informe por parte de quien suscribe, aclare la descripción de la nueva parcela sobre la que se sitúa la edificación y declare que las características de dicha parcela no alteran las condiciones en las que en su momento se otorgó Licencia Urbanística para aquella.*

*<u>Propuesta de Resolución</u>*

*1.- **PROCEDE** el otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada por Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera para un proceso de agrupación previa de tres parcelas existentes y segregación, a partir de la parcela resultante de la agrupación, de una nueva parcela, en la situación de referencia (zona conocida como Guerepe, en el término municipal de Pájara) y en los términos expuestos en los antecedentes y consideraciones vertidas en el presente informe.*

*2.- Dado que la parcela resultante del proceso de agrupación y segregación posterior, a cuya configuración como independiente va a otorgarse Licencia, soporta una edificación ejecutada en su momento dentro de la legalidad urbanística, se ha comprobado en el presente informe que dicha parcela sigue manteniendo las condiciones que le corresponden, del conjunto de determinaciones establecidas por el planeamiento al amparo de las cuales se otorgó la Licencia que legitimó la ejecución de la edificación.*

*A partir de lo dicho en el párrafo anterior, entendemos que procede la complementación de la gestión urbanística obrante en el Expediente Municipal de Obra Mayor correspondiente a la edificación, esto es, el de referencia municipal nº 58/2.002 L.U.M. con resolución municipal que, previa la emisión del correspondiente informe por parte de quien suscribe, aclare la descripción de la nueva parcela sobre la que se sitúa la edificación y declare que las características de dicha parcela no alteran las condiciones en las que en su momento se otorgó Licencia Urbanística para aquella* ...".

Visto además el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrante en el expediente.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

<u>Primero.-</u> Conceder a Dña. Carmen Soraya Cabrera Cabrera la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la segregación de una trozada de terreno de 12523,00 m2 sita en el conjunto de parcelas denominadas 10.7, 10.8 y 10.9 del parcelario privado aprobado y vigente, el cual a su vez resultó de la división de la Finca Registral nº 1049, coincidente a su vez con el conjunto de parcelas catastrales nº 44 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara y las nº 1 y 2 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara – Lgar. Guerepe, en este Término Municipal, y ello conforme a lo especificado anteriormente en el informe técnico transcrito.

<u>Segundo.-</u> Notificar el presente acuerdo a la interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su

notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.2.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Orlando Cabrera Cabrera** (Rfa. Expte. 4/2009 L.S.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la segregación de una trozada de terreno emplazada en el conjunto de las parcelas 10.7, 10.8 y 10.9 del parcelario privado aprobado y vigente, el cual a su vez resultó de la división de la Finca Registral nº 1049, coincidente a su vez con el conjunto de las parcelas catastrales nº 44 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara y las nº 1 y 2 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara – Lgar. Guerepe, en este Término Municipal, todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. Bravo Muñoz), en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... *Antecedentes*

*1.- El Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión celebrada el día 30 de diciembre de 1993, acordó aprobar provisionalmente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de este Término Municipal, habiéndose tomado conocimiento de dicho documento por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, con fecha 2 de febrero de 1995 (B.O.C. nº 28 de 6 de marzo de 1995) y quedando definitivamente aprobado como Revisión del Plan General por el mismo organismo, con fecha 16 de diciembre de 1998 (B.O.C. de 3 de septiembre de 1999).*

*En el Plan General citado, el suelo ocupado por el conjunto de las tres parcelas que se agrupan como punto de partida del proceso de segregación para el que se pide Licencia Urbanística ostenta la clasificación de Suelo Rústico en sus categorías de Suelo Rústico de Protección Natural (S.R.P.N.) y Suelo Rústico Residual (S.R.R.), quedando atravesado por un Sistema General Viario, denominado S.V.-3 y coincidente con la antigua carretera de las Hermosas.*

*2.- Por acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Fuerteventura de 17 de Julio de 1.992, se aprobó inicialmente el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura. Asimismo, en sesión de 19 de Febrero de 1.999, el documento del P.I.O.F., con las modificaciones introducidas en las fases de información pública, fue provisionalmente aprobado por el Cabildo Insular de Fuerteventura. Informado el documento por la COTMAC y a propuesta de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, el Gobierno de Canarias, por Decreto nº 100/2.001, de 2*

*de Abril, aprueba definitivamente y de forma parcial el P.I.O.F., a reserva de la subsanación de deficiencias no sustanciales. El P.I.O.F. aprobado entra en vigor con la publicación de su normativa en el B.O.C., una vez corregidas por el Cabildo las deficiencias encontradas y previa dación de cuenta al Consejo de Gobierno, lo que tiene lugar mediante Decreto 159/2.001 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, de 23 de Julio, objeto de publicación, junto con la normativa de referencia, en el B.O.C. nº 111 de 22 de Agosto de 2.001, entrando en vigor dicho P.I.O.F. al día siguiente.*

*En el documento del P.I.O.F., el suelo ocupado por el conjunto de las tres parcelas que se agrupan como punto de partida del proceso de segregación para el que se pide Licencia Urbanística ostenta la clasificación de Suelo Rústico en su categoría de Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.).*

*En cuanto a las normas a tener en cuenta en esta clase de suelo, la Disposición Transitoria Primera de las Normas del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura vigente, publicadas como anexo del último Decreto citado en el párrafo anterior, se formula del siguiente modo:*

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

*Asimismo, el artículo 103 del documento antes citado, en el que se plasman, entre otras, las determinaciones a tener en cuenta en lo que se refiere al suelo urbano y urbanizable, se pronuncia del siguiente modo:*

*"Esta subzona contempla los suelos urbanos, urbanizables y asimilables clasificados por el planeamiento urbanístico, al que este Plan Insular se remite en cuanto a la totalidad de las determinaciones y aprovechamientos que le afectan como tales."*

*La lectura conjunta de la Disposición Transitoria y del artículo transcrito establecen, en opinión de quien suscribe, que los planes generales deben adaptarse a las determinaciones de carácter vinculante del P.I.O.F. que sean incompatibles con las determinaciones de los citados planes generales, y que hasta que no se aprueben dichas adaptaciones, las determinaciones del P.I.O.F. son directamente vinculantes.*

*Dado que no se ha aprobado definitivamente dicha adaptación, la normativa, clasificaciones y calificaciones de suelo del P.I.O.F. se transforman en directamente vinculantes, al menos, en cuanto se refiere a Suelo Rústico, ya desde el momento de su aprobación definitiva (año 2.001), pudiendo la Normativa del Plan General solamente complementar la del P.I.O.F. en aquellos extremos no regulados por este último, mientras que en lo que se refiere a los suelos urbanos y urbanizables recogidos en el Plan Insular (Zona D), la remisión normativa al planeamiento municipal es completa.*

*3.- Con fecha 13 de Junio de 2.002, la Comisión Municipal de Gobierno acordó, entre otras cuestiones, otorgar a Don Vicente Cabrera Curbelo, propietario de la Finca inicial existente en la zona objeto de informe, esto es, de la Finca Registral nº 1.049, coincidente de modo sustancial con el conjunto de las Parcelas Catastrales nº 1 y 2 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara y nº 44 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara, Licencia Urbanística para la agrupación de varias parcelas en las que la Finca Registral citada se había dividido con anterioridad y, posteriormente, la división de la parcela resultante, coincidente con la Finca Registral antes citada, en otras nuevas parcelas (Expediente Municipal de Referencia nº 29/1995 L.S.).*

*El P.I.O.F. tiene en cuenta a la hora de categorizar el suelo rústico de la zona el trazado definitivo de la carretera general FV-617, ya ejecutado y en funcionamiento en el año en que se aprueban sus Normas. La carretera citada actúa como elemento divisor de dichas categorizaciones, partiendo de la descripción que del Espacio Natural Protegido del Monumento Natural de Montaña-Cardón se hace en la Ley de Espacios Naturales de Canarias, ya recogida en el año 2.001 en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo (B.O.C. nº 60 de 15 de Mayo de 2.000).*

*El Plan General considerado entonces vigente, que es el que hemos citado en el apartado nº 1 de estos antecedentes, se había hecho eco también de la descripción hecha del Espacio Natural Protegido para categorizar el suelo ocupado por aquel como Suelo Rústico de Protección Natural. No obstante, tomó como elemento divisor el antiguo trazado de la carretera general de las Hermosas, situado más hacia el sur que el actual, considerado por el P.I.O.F.*

*Por la razón expuesta en los párrafos anteriores, las parcelas objeto de informe, que en su situación real lindaban todas por el este con la carretera general FV-617 en su trazado definitivo y que, según la cartografía y las clasificaciones y categorizaciones de suelo del P.I.O.F., ostentaban una sola categorización de suelo rústico, que es la de Zona C, Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.), quedan atravesadas según el Plan General considerado entonces vigente por el Sistema General Viario constituido por la antigua carretera general de las Hermosas, o S.V.-3 según el Plan General. Así las cosas, la parte de las parcelas situada al norte de dicho sistema general quedaría clasificada y categorizada desde el Plan General como Suelo Rústico de Protección Natural (S.R.P.N.) y la parte de las mismas situada al sur de dicho sistema general, como Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.).*

*4.- No obstante las discordancias anteriormente citadas que existían entre el P.I.O.F. y el Plan General considerado vigente en 2.001 y 2.002, hemos especificado en el apartado nº 2 de estos antecedentes que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera del P.I.O.F., las clasificaciones y categorizaciones de suelo rústico que establece el P.I.O.F. se superponían desde la entrada en vigor de este último a las que figurasen en el Plan General que se considerase vigente. Dada la situación, se consideró posible el otorgamiento de la Licencia Urbanística que hemos citado en el primer párrafo del apartado nº 3 anterior.*

*5.- Fruto de la Licencia otorgada, fueron configuradas las parcelas denominadas 10.7, 10.8 y 10.9, colindantes entre sí, de superficies respectivas de 10.000,17 $m^2$, 10.000,41 $m^2$ y 12.523,47 $m^2$, y todas lindantes por el este con la carretera general FV-617.*

*El proceso para el que se pide Licencia Urbanística parte de la agrupación de las tres parcelas citadas y, posteriormente, la división del conjunto resultante, que se denomina en la documentación aportada 10.7-10.8-10.9, en dos nuevas parcelas que, no obstante su nueva configuración, se denominarán también 10.7 y 10.8.*

*Aunque podía haberse recogido el proceso citado en un solo expediente municipal, se ha optado por incoar dos expedientes municipales, dado que se formularon dos solicitudes de Licencia: El Expediente Municipal de Referencia nº 3/2.009 L.S. ha sido incoado a partir de la solicitud formulada por Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera, y abarca la configuración de la nueva parcela nº 10.7, mientras que el Expediente Municipal de Referencia nº 4/2.009 L.S. ha sido incoado a partir de la solicitud formulada por Don Orlando Cabrera Cabrera, y abarca la configuración de la nueva parcela nº 10.8.*

*El presente informe queda incluido en el Expediente Municipal de Referencia nº 4/2.009 L.S.*

*6.- Sobre la Parcela 10.7 inicial, y al amparo de la Disposición Transitoria Sexta de las Normas del Plan Insular entonces ya vigente, Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera promueve la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada sobre la base de Proyecto de Ejecución redactado por Hermenegildo Domínguez y Asociados Arquitectos S. L. y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 17 de Julio de 2.002, obteniendo la correspondiente Licencia por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 19 de Agosto de 2.002 (Expediente Municipal de Referencia nº 58/2.002 L.U.M.).*

*La promoción presenta posteriormente dos Reformados del Proyecto original, redactados por el mismo equipo técnico y visados por el mismo Colegio profesional antes citado, el primero, con fecha 29 de Julio de 2.004 y, el segundo, con fecha 10 de Marzo de 2.005.*

*La Junta de Gobierno Local acordó, con fecha 3 de Febrero de 2.005, denegar el otorgamiento de Licencia al primer Reformado antes citado. En cambio, se otorga Licencia al segundo Reformado por Decreto de la Alcaldía nº 2.208/2.005, de 1 de Junio.*

*Una vez finalizada la ejecución de la vivienda y solicitada Licencia de Primera Ocupación, esta última es otorgada a la promotora por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de Octubre de 2.006. Por último, y también a solicitud de la promotora, la Junta de Gobierno Local acuerda, con fecha 10 de Abril de 2.008, otorgar Cédula de Habitabilidad para la vivienda de referencia, con lo que culmina la gestión urbanística de la misma.*

*7.- Sobre la Parcela 10.8 inicial, colindante en dirección norte-sur con la Parcela 10.7 antes citada, y al amparo de la misma Disposición Transitoria Sexta citada en el apartado nº 6 anterior, Don Orlando Cabrera Cabrera promueve asimismo la ejecución de otra vivienda unifamiliar aislada sobre la base de Proyecto de Ejecución redactado por Hermenegildo Domínguez y Asociados Arquitectos S. L. y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 17 de Julio de 2.002, obteniendo la correspondiente Licencia por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 19 de Agosto de 2.002 (Expediente Municipal de Referencia nº 57/2.002 L.U.M.).*

*La promoción presenta posteriormente dos Reformados del Proyecto original, redactados por el mismo equipo técnico y visados por el mismo Colegio profesional antes citado, el primero, con fecha 30 de Julio de 2.004 y, el segundo, con fecha 10 de Marzo de 2.005.*

*La Junta de Gobierno Local acordó, con fecha 3 de Febrero de 2.005, denegar el otorgamiento de Licencia al primer Reformado antes citado. En cambio, se otorga Licencia al segundo Reformado a través de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de Junio de 2.005.*

*Una vez finalizada la ejecución de la vivienda y solicitada Licencia de Primera Ocupación, esta última es otorgada al promotor por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 1 de Marzo de 2.007. Por último, y también a solicitud del promotor, la Junta de Gobierno Local acuerda, con fecha 29 de Septiembre de 2.008, otorgar Cédula de Habitabilidad para la vivienda de referencia, con lo que culmina la gestión urbanística de la misma.*

*8.- En los Expedientes Municipales 57/2.002 L.U.M. y 58/2.002 L.U.M., y a la hora de determinar, desde el Plan General considerado vigente, las categorizaciones de suelo rústico ocupadas por las parcelas que soportaban la edificación, se cometió el error de considerar que el trazado real de la carretera general de las Hermosas era el que figuraba en dicho Plan General, con lo que, partiendo de la base de que las parcelas lindaban al este con aquella, las categorizaciones resultantes eran las situadas exclusivamente por uno de los lados de la carretera, en concreto el lado este y sur de la misma, esto es, las de Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.) y Suelo Rústico de Protección Paisajística (S.R.P.P.).*

*No se tuvo en cuenta lo constatado en el apartado nº 3 de estos antecedentes, esto es, el hecho de que el vial reflejado en el Plan General era la antigua carretera de Las Hermosas, situada más hacia el sur que la actual carretera general FV-617, con lo cual las parcelas, en su situación real, quedaban atravesadas por dicho vial, calificado como Sistema General Viario nº 3 (S.V.-3) según el Plan General, quedando la parte de las parcelas situada al norte de dicho sistema general clasificada y categorizada desde el Plan General como Suelo Rústico de Protección Natural (S.R.P.N.) y la parte de las mismas situada al sur del mismo, como Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.).*

*No obstante, el error cometido no ha tenido consecuencias en sentido alguno, si tenemos en cuenta lo especificado en los apartados nº 2 y 4 de estos antecedentes, que significa, en resumen, que habían de tenerse en cuenta como clasificaciones y categorizaciones prevalentes las que establecía el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.*

*9.- A través de Resolución de la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medio Ambiente de Canarias de 2 de Febrero de 2.004 (B.O.C. nº 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias recaídas sobre el R.C.A. nº 1.276/99 y el R.C.A. nº 1.349/99, en las que se acordó tener por anulado judicialmente el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 16 de Diciembre de 1.998, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (B.O.C. de 3 de Noviembre de 1.999), se considera aprobado definitivamente por silencio administrativo el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989, en los términos declarados por la Sala de lo Contencioso-*

*Administrativo del Tribunal Superior de Justifica de Canarias en sentencia firme de 26 de Abril de 1.994.*

*El anuncio de aprobación definitiva citado en el párrafo anterior, junto a la Normativa Urbanística íntegra del documento de planeamiento considerado aprobado definitivamente son publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 82 de 22 de Junio de 2.007, con lo que debemos concluir en que el planeamiento vigente en el municipio de Pájara en la fecha de redacción del presente informe es, sin género de dudas, el Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo.*

*En el Plan General vigente, la clasificación, categorización y calificación del suelo ocupado por el conjunto de las tres parcelas que se agrupan como punto de partida del proceso de segregación para el que se pide Licencia Urbanística son las mismas que en el Plan General anulado, citado en el apartado nº 1 de estos antecedentes. Por tanto, y teniendo en cuenta lo especificado en los apartados nº 3, 4 y 8 de estos antecedentes, el suelo de referencia, en su situación real, queda atravesado por un vial calificado como Sistema General Viario nº 3 (S.V.-3) según el Plan General vigente, que responde al trazado de la antigua carretera de Las Hermosas, quedando la parte de las parcelas situada al norte de dicho sistema general clasificada y categorizada desde el Plan General como Suelo Rústico de Protección Natural (S.R.P.N.) y la parte de las mismas situada al sur del mismo, como Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.).*

*En cualquier caso, reiteramos lo especificado en los apartados nº 2 y 4 de estos antecedentes, lo que significa, en resumen, que tendremos en cuenta las clasificaciones y categorizaciones establecidas desde el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, tanto en cuanto al punto de partida del proceso como durante el desarrollo del mismo.*

*Consideraciones*

*1.- El proceso de agrupación de parcelas y posterior segregación para el que se solicita Licencia presenta una primera parte consistente en la agrupación de tres parcelas, cuyas descripciones se transcriben a continuación, según figuran en el Expediente Municipal de Segregación de Referencia nº 29/1.995 L.S., en el marco del cual se otorgó la Licencia que legitimó su configuración como independientes, y complementadas con los datos obrantes en los Expedientes Municipales de Obra Mayor correspondientes a las edificaciones ejecutadas sobre ellas:*

***-Parcela nº 10.7 de Parcelación Privada.***

*-RUSTICA, trozo de terreno en Guerepe, término municipal de Pájara.*

*-Superficie: 10.000,17 metros cuadrados.*

*-Lindes: Norte, con parcela nº 10.6 de la misma segregación, que actualmente se corresponde con la Parcela Catastral nº 100 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara.*

*Sur, con parcela nº 10.8 de la misma segregación.*

*Este, con camino vecinal a Las Hermosas, actual carretera general FV-617.*

*Oeste, con parcela nº 10.3 de la misma segregación.*

*-Esta parcela está clasificada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura como Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (ZC-SRC-ED) en su totalidad.*

*-Consta inscrita registralmente a favor de Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera como Finca Registral nº 18.756, al Folio 85, Tomo 811, Libro 231 del Ayuntamiento de Pájara, Inscripción Primera.*

*-La parcela soporta asimismo una edificación con uso residencial de vivienda unifamiliar aislada, de una planta de altura, con una superficie construida total de 190,32 $m^2$, de los que 32,66 $m^2$ corresponden a garaje y el resto a la vivienda, y que linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, ocupando sobre la misma una superficie de 190,32 $m^2$, equivalente a su superficie construida total. Esta vivienda fue ejecutada al amparo de la gestión urbanística que se ha especificado en el apartado nº 6 de los antecedentes vertidos en el presente informe, y consta descrita en Escritura Pública de Declaración de Obra Nueva otorgada por Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera ante el Notario del Ilustre colegio Notarial de las Islas Canarias Don Emilio Romero Fernández, el 21 de Junio de 2.004, con número 5.598 de protocolo, de la que obra fotocopia en el expediente de obra mayor de referencia municipal nº 58/2.002 L.U.M.*

*-La descripción de la parcela que se ha transcrito es idéntica a la que figura en Escritura Pública de Segregación y Compraventa otorgada por Don Vicente Cabrera Curbelo a favor de Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera ante el Notario del Ilustre colegio Notarial de las Islas Canarias Don Emilio Romero Fernández, el 13 de Mayo de 2.004, con número 3.563 de protocolo, de la que obra fotocopia en el expediente que motiva la redacción del presente informe. Asimismo, también figura de modo idéntico en la Escritura Pública de Declaración de Obra a la que hemos hecho referencia en el párrafo anterior.*

***-Parcela nº 10.8 de Parcelación Privada.***

*-RUSTICA, trozo de terreno en Guerepe, término municipal de Pájara.*

*-Superficie: 10.000,41 metros cuadrados.*

*-Lindes: Norte, con parcela nº 10.7 de la misma segregación.*

*Sur, con parcela nº 10.9 de la misma segregación.*

*Este, con camino vecinal de Las Hermosas, hoy actual carretera general FV-617.*

*Oeste, con parcela nº 10.3 de la misma segregación.*

*-Esta parcela está clasificada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura como Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (ZC-SRC-ED) en su totalidad.*

*-Consta inscrita registralmente a favor de Don Orlando Cabrera Cabrera como Finca Registral nº 18.741, al Folio 192, Tomo 809, Libro 230 del Ayuntamiento de Pájara, Inscripción Primera.*

*-La parcela soporta asimismo una edificación con uso residencial de vivienda unifamiliar aislada, de una planta de altura, con una superficie construida total de 160,50 $m^2$ y un garaje descubierto de 34,28 $m^2$, que linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, ocupando sobre la misma una superficie de 194,78 $m^2$, equivalente a la suma su superficie construida total con la superficie ocupada por el garaje. Esta vivienda fue ejecutada al amparo de la gestión urbanística que se ha especificado en el apartado nº 7 de los antecedentes vertidos en el presente informe, y consta descrita en Nota Simple Informativa emitida por el Registro de la Propiedad nº 2 de Puerto del Rosario el 27 de Marzo de 2.007 y obrante en el expediente de obra mayor de referencia municipal nº 57/2.002 L.U.M.*

*-La descripción de la parcela que se ha transcrito es idéntica a la que figura en Escritura Pública de Segregación y Compraventa otorgada por Don Vicente Cabrera Curbelo a favor de Don Orlando Cabrera Cabrera ante el Notario del Ilustre colegio Notarial de las Islas Canarias Don Emilio Romero Fernández, el 21 de Abril de 2.004, con número 2.794 de protocolo, de la que obra fotocopia en el expediente de referencia municipal nº 4/2.009 L.S. Asimismo, también figura de modo idéntico en la Nota Simple Informativa a la que hemos hecho referencia en el párrafo anterior.*

***-Parcela nº 10.9 de Parcelación Privada**.*

*-RUSTICA, trozo de terreno en Guerepe, término municipal de Pájara.*

*-Superficie: 12.523,47 metros cuadrados.*

*-Lindes: Norte, con parcela nº 10.8 de la misma segregación.*

*Sur, con parcela nº 9 de la misma segregación.*

*Este, con camino vecinal a Las Hermosas, actual carretera general FV-617.*

*Oeste, con parcela nº 10.3 de la misma segregación.*

*-Esta parcela está clasificada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura como Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (ZC-SRC-ED) en su totalidad, y en la actualidad no soporta edificación alguna.*

*-No consta en el expediente su inscripción registral.*

*2.- La agrupación pretendida es viable de acuerdo a lo especificado en los artículos que regulan las segregaciones y parcelaciones desde el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo (B.O.C. nº 60 de 15 de Mayo de 2.000) en su formulación actual, esto es, con las modificaciones en él introducidas por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (B.O.C. nº 89 de 12 de Mayo de 2.009) –en adelante, TR-LOTCENC´00-, esto es, los artículos 80, 81, 82 y 83, con la siguiente matización:*

*El apartado 1.d) del artículo 82 del TR-LOTCENC´00 se formula del siguiente modo:*

*"Artículo 82. Indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y solares.*

*1. Serán indivisibles los terrenos siguientes:*
*……..*
*d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos."*

*Quien suscribe entiende que el precepto legal se refiere al hecho de que si una construcción o edificación ha sido autorizada sobre una parcela determinada en unas condiciones específicas, determinadas lógicamente desde el planeamiento vigente (en nuestro caso, la Disposición Transitoria Sexta de las Normas del P.I.O.F.), estas condiciones deben seguir manteniéndose con la parcela que finalmente soporte la edificación, tras el proceso de división o agrupación al que se someta la parcela que inicialmente la ha soportado. En resumen, el otorgamiento de una Licencia Urbanística de parcelación o segregación para una parcela que soporte una edificación amparada en su ejecución por la legalidad no puede dejar a dicha edificación fuera de la legalidad que inicialmente la amparaba.*

*Con la agrupación que se realiza, se va contra una de las normas de obligatoria aplicación cuando se otorgaron las Licencias que legitimaron la ejecución de las viviendas citadas en los antecedentes del presente informe: sobre la parcela resultante de la agrupación quedarían dos viviendas unifamiliares aisladas, cuando la norma de referencia sólo permitía la existencia de una vivienda unifamiliar aislada por parcela.*

*No obstante lo dicho, la agrupación realizada no concluye el proceso, sino que se hace para dividir posteriormente el resultado en dos nuevas parcelas, cada una de las cuales, como veremos, soporta una de las dos viviendas unifamiliares aisladas que hemos citado respetando el marco normativo que en su momento sirvió de base para otorgar las Licencias que legitimaron la ejecución de las viviendas de referencia. Por tanto, se mantiene la vinculación legal de las construcciones y edificaciones con las parcelas que las soportan, y puede considerarse viable la agrupación realizada, en cuanto que paso intermedio dentro del proceso general que hemos descrito.*

*3.- La parcela resultante de la agrupación sería la que a continuación se describe:*

***-Parcela nº 10.7-10.8-10.9 resultante de la agrupación de tres parcelas.***

*-RUSTICA, trozo de terreno en Guerepe, término municipal de Pájara.*

*-Superficie: 32.523,00 metros cuadrados.*

*-Lindes: Norte, en línea de 232,45 metros, con parcela denominada nº 10.6 en parcelación privada, procedente de proceso de agrupación y segregación contemplado en Expediente Municipal de Referencia nº 29/1.995 L.S., a partir de la Finca Registral nº 1.049, y que asimismo se corresponde con la Parcela Catastral nº 100 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara.*

*Sur, en línea de 161,70 metros, con parcela denominada nº 9 en parcelación privada, procedente de proceso de agrupación y segregación contemplado en Expediente Municipal de Referencia nº 29/1.995 L.S., a partir de la Finca Registral nº 1.049.*

*Este, en línea de 129,06 metros, con camino vecinal a Las Hermosas, actual carretera general FV-617.*
*Oeste, en línea de 247,44 metros, con parcela denominada nº 10.3 en parcelación privada, procedente de proceso de agrupación y segregación contemplado en Expediente Municipal de Referencia nº 29/1.995 L.S., a partir de la Finca Registral nº 1.049.*

*-Esta parcela está clasificada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura como Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (ZC-SRC-ED) en su totalidad, y consta descrita en Levantamiento Planimétrico obrante en el expediente que motiva la redacción del presente informe, redactado por la Ingeniera Técnica en Topografía Doña Pino Medina Benítez y visado por el Ilustre Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía de Canarias con fecha 9 de Julio de 2.008 (nº 044F/2.008 de visado).*

*-La parcela soporta dos edificaciones, ambas con uso residencial de vivienda unifamiliar aislada y de una planta de altura. Una de ellas presenta una superficie construida total de 190,32 m$^2$, de los que 32,66 m$^2$ corresponden a garaje y el resto a la vivienda, y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, ocupando sobre la misma una superficie de 190,32 m$^2$, equivalente a su superficie construida total. Esta vivienda fue ejecutada al amparo de la gestión urbanística que se ha especificado en el apartado nº 6 de los antecedentes vertidos en el presente informe, y consta descrita en Escritura Pública de Declaración de Obra Nueva otorgada por Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera ante el Notario del Ilustre colegio Notarial de las Islas Canarias Don Emilio Romero Fernández, el 21 de Junio de 2.004, con número 5.598 de protocolo, de la que obra fotocopia en el expediente de obra mayor de referencia municipal nº 58/2.002 L.U.M. La otra vivienda presenta una superficie construida total de 160,50 m$^2$ y un garaje descubierto de 34,28 m$^2$, y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, ocupando sobre la misma una superficie de 194,78 m$^2$, equivalente a la suma su superficie construida total con la superficie ocupada por el garaje.*

*Esta vivienda fue ejecutada al amparo de la gestión urbanística que se ha especificado en el apartado nº 7 de los antecedentes vertidos en el presente informe, y consta descrita en Nota Simple Informativa emitida por el Registro de la Propiedad nº 2 de Puerto del Rosario el 27 de Marzo de 2.007 y obrante en el expediente de obra mayor de referencia municipal nº 57/2.002 L.U.M.*

*4.- La segunda parte del proceso de agrupación de parcelas y posterior segregación para el que se solicita Licencia Urbanística consiste en la división de la parcela resultante de la agrupación previa que hemos descrito en el apartado nº 3 anterior en dos nuevas parcelas que se denominan Nueva Parcela nº 10.7 y Nueva Parcela 10.8.*

*En el sentido expuesto en el párrafo anterior, debe especificarse que han sido presentadas a la vez dos solicitudes de Licencia Municipal de Segregación previa Agrupación de Parcelas: la primera, formulada por Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera, da lugar a la incoación del Expediente Municipal de Referencia nº 3/2.009 L.S. y a través de ella se pide Licencia Urbanística para la parcela que hemos denominado en el párrafo anterior 10.7; la segunda, formulada por Don Orlando Cabrera Cabrera, da lugar a la incoación del Expediente Municipal de Referencia nº 4/2.009 L.S. y a través de ella se pide Licencia Urbanística para la parcela que hemos denominado en el párrafo anterior 10.8.*

*Dada la situación administrativa generada, se analiza en el presente informe exclusivamente el proceso de segregación de la parcela para la que específicamente se solicita Licencia Municipal en el marco del Expediente Municipal en el que el citado informe se incluye, que es la Nueva Parcela 10.8. El análisis de la segregación de la otra nueva parcela, la nº 10.7 se ha hecho en el informe correspondiente al Expediente Municipal incoado al efecto.*

*De acuerdo a lo anteriormente especificado, se plasma a continuación la descripción de la Parcela para la que se solicita Licencia Urbanística Municipal de Segregación:*

***-Nueva Parcela nº 10.8 de Parcelación Privada.***

*-RUSTICA, trozo de terreno en Guerepe, término municipal de Pájara.*

*-Superficie:* *20.000,00 metros cuadrados.*

*-Lindes:* *Norte, en línea quebrada de dos tramos de 113,74 y 82,17 metros, con Nueva Parcela 10.7 de la misma segregación.*

*Sur, en línea de 161,70 metros, con parcela denominada nº 9 en parcelación privada, procedente de proceso de agrupación y segregación contemplado en Expediente Municipal de Referencia nº 29/1.995 L.S., a partir de la Finca Registral nº 1.049.*

*Este, en línea de 78,87 metros, con camino vecinal a Las Hermosas, actual carretera general FV-617.*

*Oeste, en línea de 120,90 metros, con parcela denominada nº 10.3 en parcelación privada, procedente de proceso de agrupación y segregación contemplado en Expediente Municipal de Referencia nº 29/1.995 L.S., a partir de la Finca Registral nº 1.049.*

*-Esta parcela está clasificada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura como Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (ZC-SRC-ED) en su totalidad, y consta descrita en Levantamiento Planimétrico obrante en el expediente que motiva la redacción del presente informe, redactado por la Ingeniera Técnica en Topografía Doña Pino Medina Benítez y visado por el Ilustre Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía de Canarias con fecha 9 de Julio de 2.008 (nº 044F/2.008 de visado).*

*-La parcela soporta asimismo una edificación con uso residencial de vivienda unifamiliar aislada, de una planta de altura, con una superficie construida total de 160,50 m$^2$ y un garaje descubierto de 34,28 m$^2$, y que linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, ocupando sobre la misma una superficie de 194,78 m$^2$, equivalente a la suma su superficie construida total con la superficie ocupada por el garaje. Esta vivienda fue ejecutada al amparo de la gestión urbanística que se ha especificado en el apartado nº 7 de los antecedentes vertidos en el presente informe, y consta descrita en Nota Simple Informativa emitida por el Registro de la Propiedad nº 2 de Puerto del Rosario el 27 de Marzo de 2.007 y obrante en el expediente de obra mayor de referencia municipal nº 57/2.002 L.U.M.*

*-Habida cuenta de que la vivienda no varía en absoluto con el proceso de segregación que se ha producido, no variarán los parámetros urbanísticos que definen sus características que, en conjunto con los correspondientes a la parcela, sirvieron de base en su momento para el otorgamiento de la Licencia Urbanística que legitimó la ejecución de la vivienda citada en el párrafo anterior. En relación a los parámetros urbanísticos correspondientes a la parcela que la soporta, que sí ha experimentado cambios, estos se constatan a continuación:*

- *Naturaleza urbanística del suelo: Zona C, Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D), según P.I.O.F. vigente. Suelo Rústico de Protección Natural (S.R.P.N.) y Suelo Rústico Residual (S.R.R.), quedando atravesada la parcela por vial calificado como Sistema General Viario nº 3 (S.V.-3) y coincidente con la antigua carretera de las Hermosas, según Plan General de Ordenación Urbana vigente. En cualquier caso, se considera prevalente la clasificación, categorización y calificación establecida desde el P.I.O.F. vigente.*

- *Finalidad de la construcción: Una sola vivienda unifamiliar aislada (sólo se permitía una vivienda con la tipología residencial especificada).*

- *Existencia de camino de uso y titularidad pública al que dé frente la parcela: Da frente a la carretera general FV-617.*

- *Frente a camino de uso y titularidad pública: 78,87 m > 40,00 m (Frente mínimo permitido).*

- *Superficie de parcela: 20.000,00 $m^2$ > 10.000,00 $m^2$ (Superficie mínima permitida para la parcela).*

- *Existencia de servicio de abastecimiento de agua y de energía eléctrica a pie de parcela. Existían y siguen existiendo.*

- *Retranqueo Frontal: 107,00 m > 10,00 m (Retranqueo frontal mínimo permitido).*

- *Separación a linderos: 36,00 m > 10,00 m (Separación a linderos mínima permitida).*

*Como puede observarse, las condiciones específicas determinadas para la parcela que inicialmente soportaba la edificación desde el planeamiento al amparo del cual se otorgó Licencia para la ejecución de la misma (en nuestro caso, la Disposición Transitoria Sexta de las Normas del P.I.O.F.) se mantienen con la parcela que finalmente la soporta, tras el proceso de agrupación y posterior división de parcelas que se ha producido. Por tanto, el otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada mantiene a la edificación preexistente dentro de la legalidad en base a la cual se le otorgó Licencia Urbanística en su momento.*

*5.- La segregación pretendida es viable de acuerdo a lo especificado en los artículos que regulan las segregaciones y parcelaciones desde el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo (B.O.C. nº 60 de 15 de Mayo de 2.000) en su formulación actual, esto es, con las modificaciones en él introducidas por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (B.O.C. nº 89 de 12 de Mayo de 2.009), esto es, sus artículos 80, 81, 82 y 83.*

*Sin perjuicio de que la división de la finca resultante de la agrupación ya analizada en otras dos parcelas se realiza de forma simultánea, se reitera lo constatado al principio del apartado nº 4 de estas consideraciones, esto es, que se analiza en el presente informe exclusivamente el proceso de segregación de la parcela para la que específicamente se solicita Licencia Municipal en el marco del Expediente Municipal en el que el citado informe se incluye, que es la Nueva Parcela 10.8. El análisis de la segregación de la otra nueva parcela, la nº 10.7 se ha hecho en el informe correspondiente al Expediente Municipal incoado al efecto.*

*Sí corresponde especificar que, dado que la división de parcelas que se ha planteado es simultánea, no queda resto de finca matriz.*

*Conclusión*

*1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto al otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada por Don Orlando Cabrera Cabrera para un proceso de agrupación previa de tres parcelas existentes y segregación, a partir de la parcela resultante de la agrupación, de una nueva parcela, en la situación de referencia (zona conocida como Guerepe, en el término municipal de Pájara) y en los términos expuestos en los antecedentes y consideraciones vertidas en el presente informe.*

*2.- Dado que la parcela resultante del proceso de agrupación y segregación posterior, a cuya configuración como independiente va a otorgarse Licencia, soporta una edificación ejecutada en su momento dentro de la legalidad urbanística, se ha comprobado en el presente informe que dicha parcela sigue manteniendo las condiciones que le corresponden, del conjunto de determinaciones establecidas por el planeamiento al amparo de las cuales se otorgó la Licencia que legitimó la ejecución de la edificación.*

*A partir de lo dicho en el párrafo anterior, entendemos que procede la complementación de la gestión urbanística obrante en el Expediente Municipal de Obra Mayor correspondiente a la edificación, esto es, el de referencia municipal nº 57/2.002 L.U.M. con resolución municipal que, previa la emisión del correspondiente informe por parte de quien suscribe, aclare la descripción de la nueva parcela sobre la que se sitúa la edificación y declare que las características de dicha parcela no alteran las condiciones en las que en su momento se otorgó Licencia Urbanística para aquella.*

*Propuesta de Resolución*

*1.- **PROCEDE** el otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada por Don Orlando Cabrera Cabrera para un proceso de agrupación previa de tres parcelas existentes y segregación, a partir de la parcela resultante de la agrupación, de una nueva parcela, en la situación de referencia (zona conocida como Guerepe, en el término municipal de Pájara) y en los términos expuestos en los antecedentes y consideraciones vertidas en el presente informe.*

*2.- Dado que la parcela resultante del proceso de agrupación y segregación posterior, a cuya configuración como independiente va a otorgarse Licencia, soporta una edificación ejecutada en su momento dentro de la legalidad urbanística, se ha comprobado en el presente informe que dicha parcela sigue manteniendo las condiciones que le corresponden, del conjunto de determinaciones establecidas por el planeamiento al amparo de las cuales se otorgó la Licencia que legitimó la ejecución de la edificación.*

*A partir de lo dicho en el párrafo anterior, entendemos que procede la complementación de la gestión urbanística obrante en el Expediente Municipal de Obra Mayor correspondiente a la edificación, esto es, el de referencia municipal nº 57/2.002 L.U.M. con resolución municipal que, previa la emisión del correspondiente informe por parte de quien suscribe, aclare la descripción de la nueva parcela sobre la que se sitúa la edificación y declare que las características de dicha parcela no alteran las condiciones en las que en su momento se otorgó Licencia Urbanística para aquella …*".

Visto además el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrante en el expediente.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Conceder a D. Orlando Cabrera Cabrera la Licencia Municipal instada para realizar la segregación de una trozada de terreno de 20.000 m2 sita en el conjunto de las parcelas 10.7, 10.8 y 10.9 del parcelario privado aprobado y vigente, el cual a su vez resultó de la división de la Finca Registral nº 1049, coincidente a su vez con el conjunto de las parcelas catastrales nº 44 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara y las nº 1 y 2 del Polígono nº 9

del Suelo Rústico de Pájara – Lgar. Guerepe, en este Término Municipal y ello conforme a lo especificado anteriormente en el informe técnico transcrito.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.3.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Trujillos y Ojedas, S.L.**" (Rfa. Expte. 21/2009 L.S.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la segregación de una trozada de terreno situada urbanísticamente en el casco urbano de La Lajita (T.M. Pájara) y registralmente en la Finca Registral nº 2540, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

Visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. Bravo Muñoz), en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... *Antecedentes*

*1.- El Pleno del Ayuntamiento de Pájara, en sesión celebrada el día 30 de diciembre de 1993, acordó aprobar provisionalmente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de este Término Municipal, habiéndose tomado conocimiento de dicho documento por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, con fecha 2 de febrero de 1995 (B.O.C. nº 28 de 6 de marzo de 1995) y quedando definitivamente aprobado como Revisión del Plan General por el mismo organismo, con fecha 16 de diciembre de 1998 (B.O.C. de 3 de septiembre de 1999). En este último documento se clasificaba al núcleo poblacional de La Lajita como Ambito de Suelo Urbano Residencial, y se delimitaban, entre otras, las manzanas*

*denominadas 1 y 2, 3 y 4, siéndole de aplicación a la nº 1 la Ordenanza Edificatoria C-1 y al resto la Ordenanza Edificatoria A-1. De todo el conjunto del Ambito de Suelo Urbano, las manzanas citadas son las que tienen, según la situación que el solicitante acredita para la parcela objeto de informe, la mayor cercanía a esta última.*

*Con fecha 14 de Diciembre de 1.999 (B.O.C. nº 28, de 6 de Marzo de 2.000), la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acordó aprobar una Modificación Puntual del documento citado anteriormente, que afectaba a las manzanas 1, 2, 5, 9 y 10 del Ambito de Suelo Urbano de referencia.*

*Asimismo, y al amparo del Plan General antes citado, el Ayuntamiento en Pleno acordó aprobar definitivamente un Estudio de Detalle para la Realineación de Viales en las manzanas 3 y 4 del Ambito de Suelo Urbano de referencia, con fecha 23 de Junio de 2.000 (Expediente de Referencia nº 17/1.999 U). La aprobación definitiva fue publicada en el B.O.C. nº 91 de 31 de Julio de 2.000.*

*2.- El P.G.O.U. definitivamente aprobado citado en el apartado nº 1 anterior clasificaba como Suelo Urbanizable los terrenos colindantes con el Ambito de Suelo Urbano Residencial de La Lajita, delimitando al efecto el Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 10 (S.U.P.-10) – "La Lajita 2.000". Este sector se desarrolló a través del correspondiente Plan Parcial, que fue aprobado por Acuerdo de la C.U.M.A.C. de fecha 28 de Noviembre de 1.998. En cuanto se refiere al resto de ejecución jurídica y a la ejecución material del sector, consta en esta oficina técnica la aprobación del Proyecto de Compensación del mismo por Decreto nº 3.590/2.000, de 29 de Agosto, y la del Proyecto de Urbanización por Acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 13 de Julio de 2.000, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización del área.*

*La Finca Registral nº 2.540, que se constituye en finca matriz de la segregación objeto de informe, es una de las fincas aportadas para la reparcelación realizada a través del Proyecto de Compensación antes citada, sin perjuicio de que una parte de la misma queda de forma indubitada dentro del Casco Urbano de La Lajita.*

*3.- Aún teniendo en cuenta la situación que se acredita para la parcela objeto de informe en la documentación adjunta a la solicitud formulada, quien suscribe tiene serias dudas sobre la exactitud de dicha situación. Sí puede especificarse que la parcela objeto de informe, al menos en su mayor parte, se incluye en el Ambito de Suelo Urbano Residencial constituido por el Casco Urbano de La Lajita que se delimita desde el P.G.O.U. citado en el apartado nº 1 anterior. Asimismo, es posible que una pequeña parte la parcela se sitúe en el Sector de Suelo Urbanizable citado en el apartado nº 2 anterior.*

*Como consecuencia de lo dicho anteriormente, y sin perjuicio de que finalmente corresponda requerir a la Entidad Mercantil solicitante que acredite la situación exacta de la parcela, se aborda este tema en el presente informe con anterioridad a la evaluación técnica de la viabilidad de otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada.*

*4.- A través de Resolución de la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medio Ambiente de Canarias de 2 de Febrero de 2.004 (B.O.C. nº 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias del R.C.A. nº 1.276/99 y del R.C.A. nº 1.349/99, en las que se*

*acordó tener por anulado judicialmente el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 16 de Diciembre de 1.998, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (B.O.C. de 3 de Noviembre de 1.999), se considera aprobado definitivamente por silencio administrativo el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989, en los términos declarados por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justifica de Canarias en sentencia firme de 26 de Abril de 1.994.*

*El anuncio de aprobación definitiva citado en el párrafo anterior, junto a la Normativa Urbanística íntegra del documento de planeamiento considerado aprobado definitivamente son publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 82 de 22 de Junio de 2.007, con lo que debemos concluir en que el documento citado se encuentra plenamente vigente en el momento actual.*

*La ordenación del núcleo poblacional de La Lajita desde el Plan General vigente es idéntica a la que figuraba en el Plan General aprobado definitivamente en 1.998 y actualmente anulado, antes de las Aprobaciones Definitivas tanto de la Modificación Puntual de este mismo como del Estudio de Detalle citados en el apartado nº 1 anterior. Por tanto, se considera para el núcleo poblacional de La Lajita la clasificación y calificación de Ambito de Suelo Urbano Residencial, y se delimitan, entre otras, las manzanas denominadas 1 y 2, 3 y 4, siéndole de aplicación a la nº 1 la Ordenanza Edificatoria C-1 y al resto la Ordenanza Edificatoria A-1. De todo el conjunto del Ambito de Suelo Urbano, las manzanas citadas son las que tienen, según la situación que el solicitante acredita para la parcela objeto de informe, la mayor cercanía a esta última.*

*5.- El P.G.O.U. vigente, igual que el citado en el apartado nº 1 anterior, clasifica los terrenos colindantes al Ambito de Suelo Urbano de La Lajita como Suelo Urbanizable, incluyéndolos en el Sector de Suelo Urbanizable Programado denominado nº 12 (S.U.P.-12). Respecto al sector citado, corresponde decir que presenta la misma delimitación, superficie y aprovechamiento que el Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 10 que hemos citado en el apartado nº 2 anterior, teniendo como única diferencia la existencia en el Plan General vigente de una franja que atraviesa el sector de Norte a Sur clasificada como Suelo Rústico de Protección de Cauces, que se corresponde con el cauce del Barranco del Valle de La Lajita. Esta franja de suelo figuraba como Suelo Urbanizable de Sistema General de Espacios Libres en la ordenación que el Plan Parcial correspondiente estableció en su día para el Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 10.*

*El sector anteriormente citado ha de desarrollarse a través de Plan Parcial, Sistema de Ejecución Privado de Compensación y Proyecto de Urbanización, en un plazo máximo de ocho años a partir de la entrada en vigor del Plan General que le ampara. En el momento actual, no se ha tramitado ninguno de los instrumentos antes citados, por lo que debemos concluir en que carece de ordenación pormenorizada.*

*6.- Dado lo especificado en los apartados nº 4 y 5 anteriores, surge la misma duda que hemos constatado en el apartado nº 3 anterior en relación a la situación exacta de la parcela. Reiteramos por tanto que como consecuencia de esa duda, y sin perjuicio de que finalmente corresponda requerir a la Entidad Mercantil solicitante que acredite la situación exacta de la*

*parcela, se aborda este tema en el presente informe con anterioridad a la evaluación técnica de la viabilidad de otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada.*

*7.- Dada la exacta coincidencia que existe entre las ordenaciones urbanísticas iniciales planteadas tanto desde el P.G.O.U. anulado como desde el P.G.O.U. vigente, quien suscribe entiende que cabe interpretación jurídica que considere viable la validez de la Modificación Puntual y Estudio de Detalle antes citados, previas las actuaciones jurídicas y administrativas que correspondan. Sin dicha interpretación, quien suscribe no entra a valorar si la consolidación edificatoria resultante de los dos instrumentos antes citados deviene fuera de ordenación con la anulación del P.G.O.U. a cuyo amparo se desarrollaron y la vuelta a la ordenación urbanística original reflejada en los Planes Generales citados.*

*En un sentido similar, quien suscribe entiende también que cabe interpretación jurídica que considere viable el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Programado realizado al amparo del Plan General anulado para el Sector de la misma clase de suelo que delimita el Plan General vigente, a pesar de que existe alguna diferencia de cierta importancia, como hemos constatado, entre las clasificaciones de suelo de partida establecidas en ambos Planes Generales. Igualmente, sin dicha interpretación, quien suscribe no entra a valorar si la urbanización y edificación ya consolidadas en el Sector de referencia devienen fuera de ordenación con la anulación del P.G.O.U. a cuyo amparo se desarrollaron y la vuelta a la ordenación urbanística original reflejada en los Planes Generales citados.*

*8.- En relación a lo solicitado, quien suscribe considera que ha de tenerse en cuenta la Disposición Transitoria Primera del TR-LOTCENC´00:*

*"Primera. Régimen urbanístico del suelo.*

*1. Desde la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias serán de inmediata aplicación, cualquiera que sea el planeamiento de ordenación y, en su caso, el instrumento de gestión de Espacios Naturales Protegidos que esté en vigor, los Títulos II, III y VI de este Texto Refundido."*

*En virtud de la obligatoria aplicación de los Títulos II y III del TR-LOTCENC´00, resulta obligatorio determinar la categoría del suelo urbano que nos ocupa. Dado que el Plan General vigente no la determina, por haberse redactado y tramitado con mucha anterioridad a la entrada en vigor del TR-LOTCENC´00, hemos de atender a la situación "de facto" o de hecho de la zona a nivel de servicios que son los que, en definitiva, determinan la categoría de un suelo urbano, según se establece en los artículos 50 y 51 del texto legal citado. En el sentido expuesto y en orden a los servicios urbanos existentes en la zona, es indudable la categorización de todo el Ambito de Suelo Urbano de La Lajita como Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización, sin perjuicio de que exista alguna pequeña parte del mismo en el que quede pendiente alguna obra de urbanización, a ejecutarse a cargo de los propietarios afectados, según se determina en el Régimen Jurídico del Suelo Urbano.*

*Asimismo, e independientemente de las situaciones de nulidad o anulabilidad generadas por la anulación del Plan General a cuyo amparo se desarrolló el Plan Parcial que desarrolló inicialmente el Sector de Suelo Urbanizable, el grado de ejecución de urbanización de este último no está completado, habiéndose incumplido con los plazos establecidos en el*

*correspondiente Plan de Etapas. En cuanto se refiere a la consolidación edificatoria real del sector, constatamos que el Ayuntamiento ha otorgado Licencias para algunas promociones edificatorias de viviendas, que ya han sido concluidas, sin que el grado de consolidación edificatoria supere el 30,00 % aproximadamente.*

*Consideraciones*

*A.-* ***Descripción de la finca matriz de la segregación.***

*1.- El solicitante pide que se otorgue Licencia Municipal para la segregación de una parcela de 420,25 metros cuadrados de superficie a partir de la Finca Registral nº 2.540, cuya descripción se transcribe a continuación:*

***-Finca Registral nº 2.540, propiedad la entidad mercantil "Trujillos y Ojedas, S. L.".***

*-RUSTICA inicialmente, hoy URBANA Y URBANIZABLE, finca situada en el pago de La Lajita, término municipal de Pájara, isla de Fuerteventura.*

*-Superficie:* *Tras una expropiación efectuada por el Ayuntamiento, y salvo segregaciones posteriores, 27.971,00 metros cuadrados.*

*-Lindes:* *Norte, con terrenos propiedad de Don Ceferino Ramírez Díaz, en parte y, en parte, con carretera que conduce a Jandía, actualmente denominada FV-2.*

*Sur, con terrenos propiedad de la entidad mercantil "Trujillos y Ojedas, S. L.", o Finca Registral nº 2.700.*

*Este, con terrenos del Ayuntamiento de Pájara y el solar antes expresado de Don Ceferino Ramírez Díaz.*

*Oeste, con Barranco Público.*

*-La parcela consta inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Puerto del Rosario a favor de la entidad mercantil antes citada como Finca Registral nº 2.540, al Tomo 513, Libro 91 de Pájara, Folio 69 y siguientes, Inscripción Cuarta y siguientes. Asimismo, de dicha finca, aproximadamente 20.000,00 metros cuadrados se encontraban situados inicialmente dentro del que fue Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 10 (S.U.P.-10), actualmente Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 12 (S.U.P.-12), quedando el resto dentro del Ambito de Suelo Urbano Residencial constituido por el Casco Urbano de La Lajita.*

*2.- Ha de señalarse que convendría llevar a cabo un nuevo deslinde de la Finca Registral de referencia, por varias razones, a saber:*

*a) La transformación de la misma en otras fincas registrales como consecuencia de la reparcelación que implica el Proyecto de Compensación tramitado en el marco del desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 10 (S.U.P.-10), en*

*general, y del Sistema de Actuación (Privado de Compensación), en particular, llevados a cabo al amparo del Plan General anulado. A los efectos que procedan, consta en esta oficina técnica la aprobación definitiva e inscripción registral del Proyecto de Compensación citado. Independientemente de que toda la tramitación urbanística realizada para el Sector de referencia pueda ser considerada nula, las inscripciones registrales de las fincas resultantes del correspondiente proceso de reparcelación constan realizadas sin que asimismo conste a quien suscribe la anulación de las mismas.*

*Actualmente, y como ya hemos dicho, el Sector de Suelo Urbanizable antes citado se mantiene, aunque con otra denominación y con algunas variaciones, no pudiendo considerarse desarrollado y careciendo, por tanto, de ordenación pormenorizada. En cualquier caso, no debería existir ningún resto de la Finca Registral nº 2.540 en el interior del Sector de Suelo Urbanizable actual, como consecuencia de la transformación a la que hemos hecho referencia en el párrafo anterior.*

*b) El único caso en el que en el Sector de Suelo Urbanizable pudiese existir un resto de la Finca Registral de referencia sería el derivado de la no coincidencia entre realidad y plano en relación a la superficie del Sector y a la ordenación prevista para el mismo, así como del exacto replanteo de la línea de separación entre el Sector de Suelo Urbanizable y el Ambito de Suelo Urbano.*

*c) En cuanto a la parte de la Finca Registral nº 2.540 situada en el Ambito de Suelo Urbano Residencial de La Lajita, ha de constatarse que una gran parte de la misma ha sido transmitida a propietarios privados previa segregación. De hecho, las parcelas residenciales situadas en las manzanas urbanísticas del Ambito nº 1, 2 5 y 9 proceden de la Finca Registral citada.*

*d) Es por tanto razonable suponer que el único suelo ocupado en el momento actual por la Finca Registral nº 2.540, o bien se derive de la situación explicada en el apartado b) anterior, en cuanto se refiere a suelo urbanizable, o bien tenga la calificación de espacios públicos (viarios, espacios libres, etc...), en cuanto se refiere a Suelo Urbano.*

*e) Por todo lo dicho, se considera necesaria la práctica de un deslinde de la Finca Registral de referencia con tres objetivos claros: determinar la superficie que realmente ocupa en el momento actual, qué parte de dicha superficie se encuentra en Suelo Urbanizable y qué parte se encuentra en Suelo Urbano.*

*B.-* ***Determinación, en la medida de lo posible, de la situación exacta de la parcela para la que se solicita Licencia Municipal de Segregación y, una vez situada, plasmación de su descripción.***

*1.- Aún teniendo en cuenta la situación que se acredita para la parcela objeto de informe en la documentación adjunta a la solicitud formulada, quien suscribe tiene serias dudas sobre la exactitud de dicha situación. Sí puede especificarse que la parcela objeto de informe, al menos en su mayor parte, se incluye en el Ambito de Suelo Urbano Residencial constituido por*

*el Casco Urbano de La Lajita que se delimita desde el P.G.O.U. vigente. Asimismo, es posible que una pequeña parte la parcela se sitúe en el Sector de Suelo Urbanizable que linda con el Ambito citado.*

*Como consecuencia de lo dicho anteriormente, y sin perjuicio de que finalmente corresponda requerir a la Entidad Mercantil solicitante que acredite la situación exacta de la parcela, se aborda este tema en el presente informe con anterioridad a la evaluación técnica de la viabilidad de otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada.*

*2.- Una vez estudiada la documentación adjunta a la solicitud, y los diferentes instrumentos de planeamiento citados en los antecedentes vertidos en el presente informe, y antes de pasar a describir la parcela para la que se pretende obtener Licencia Municipal de Segregación, entendemos que corresponde hacer las siguientes reflexiones previas:*

*a) En la solicitud objeto del presente informe se especifica que se adjuntan a la misma planos que acreditan que la realidad parcelaria y urbanística que la entidad mercantil solicitante defiende es acorde con el planeamiento vigente. Al respecto, quien suscribe especifica que no puede considerarse ninguno de los documentos aportados como Levantamiento Planimétrico ni Topográfico, por la poca calidad y precisión de los mismos, y por la ausencia de técnico competente que los suscriba.*

*b) No debemos olvidar lo especificado en relación a la identidad entre ordenaciones urbanísticas constatada en los antecedentes vertidos en el presente informe, a los cuales nos remitimos.*

*c) El solicitante aporta junto a su solicitud un plano de la ordenación urbanística de una parte del Ambito de Suelo Urbano de La Lajita, que se adjunta al presente informe como **Anexo nº 1** y que defiende como vigente en el mismo. Efectivamente, el plano aportado es una fotocopia de una parte del Plano nº B-5-5-5 de los Planos de Ordenación de Plan General vigente, denominado "Alineaciones, Rasantes, Parcelaciones y Tipología Viaria", y representa la ordenación reconocida por el Plan General vigente, que como ya hemos dicho es coincidente con la ordenación urbanística inicial del Plan General anulado. Para mejor comprensión, aportamos en el mismo anexo la ordenación original del Ambito de Suelo Urbano de La Lajita tanto desde el Plan General anulado como desde el vigente (plano B-5-4-2 de Alineaciones, Rasantes, Parcelaciones y Tipología Viaria del Plan General anulado y plano B-5-5-5 de idéntico título del Plan General vigente).*

*En el plano aportado por el solicitante se grafía la parcela para la que se pide Licencia Municipal de Segregación, situado en suelo urbano calificado como residencial privado.*

*d) En apartados posteriores se estudiarán dos cuestiones que, unidas al necesario cumplimiento de la normativa urbanística que el Plan General establece para las parcelas en la zona, han de darse para poder viabilizar el otorgamiento de la Licencia solicitada o la innecesariedad de dicho otorgamiento: la categorización del*

*ámbito en el que se incluye la parcela objeto de informe, y la calificación del suelo ocupado por la misma.*

*Para el estudio de las cuestiones citadas, se considera necesario determinar la situación de la parcela del modo más exacto posible.*

*3.- El solicitante aporta junto a la solicitud otro plano, diferente del citado en el apartado B.2.c) anterior, en el que se grafía la parcela a segregar, especificando su superficies y las dimensiones de sus linderos, así como también la superficie y dimensiones de los linderos de algunas parcelas vecinas. Este plano revela dos cuestiones que consideramos fundamentales:*

*a) El lindero norte de la parcela objeto de informe, de 19,70 metros de longitud, se alinea con los frentes norte de las dos manzanas incluidas en la Promoción de Viviendas denominada "San Agustín". Estas alineaciones proceden precisamente de las delimitadas en el Estudio de Detalle citado en los antecedentes vertidos en el presente informe.*

*b) La parcela objeto de informe se sitúa lindando en dirección norte-sur, y por su frente sur con una parcela que resulta ser, por la superficie y dimensiones de linderos que se le atribuyen, la Parcela nº 1 de la Manzana nº 1 del Ambito de Suelo Urbano de La Lajita de acuerdo a como queda dicha manzana tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del P.G.O.U. a la que hemos hecho referencia en los antecedentes vertidos en el presente informe.*

*4.- A partir de los datos constatados en el plano citado en el apartado nº 3 anterior, se intentará situar la parcela objeto de segregación en relación a la configuración actual de la manzana del Ambito de Suelo Urbano de La Lajita en la que la Entidad Mercantil solicitante afirma que está situada.*

*a) En primer lugar, estudiaremos la situación desde las alineaciones reales de las manzanas 3 y 4 del Ambito. Estas alineaciones proceden del Estudio de Detalle que hemos citado en los antecedentes vertidos en el presente informe. En el sentido expuesto, debemos entender lo siguiente:*

*a.1) Las alineaciones reales de las manzanas 3 y 4 del Ambito de Suelo Urbano de referencia se ajustaban en su momento a la legalidad, y con ellas se consolidaron los volúmenes edificatorios actualmente existentes, ejecutados dentro de la legalidad urbanística considerada en su momento. Como se ha dicho en los antecedentes vertidos en el presente informe, no se entra a valorar si los volúmenes edificatorios han devenido en situación legal de fuera de ordenación como consecuencia del cambio de Planes Generales.*

*a.2) En cualquier caso, el Estudio de Detalle no planteó ninguna variación para las alineaciones norte de las manzanas nº 1 y 2, permaneciendo estas en la situación determinada originalmente por cualquiera de los dos Planes Generales a los que hemos hecho referencia.*

*a.3) Se ha utilizado el plano del Estudio de Detalle denominado "Documento Gráfico nº 4", en el que figuran las alineaciones reales de las manzanas del Ambito nº 3 y 4 sobre una base constituida por la ordenación urbanística original del Ambito de La Lajita plasmada en los dos Planes Generales a los que hemos hecho referencia. Por tanto, es posible comprobar la situación de la parcela objeto de segregación respecto a la ordenación urbanística del Ambito de Suelo Urbano si prolongamos la alineación norte de las manzanas nº 3 y 4 en dirección oeste, y las de la manzana nº 1 en dirección norte.*

*a.4) El resultado es que la mayor parte de la parcela objeto de segregación –aproximadamente unos 320,00 $m^2$ de superficie- se sitúa en el Ambito de Suelo Urbano de La Lajita, con la calificación de viario público, mientras que en la manzana residencial nº 1 se sitúa una superficie aproximada de 100,00 $m^2$.*

*b) Sin perjuicio de lo dicho en apartados anteriores, la duda de si la parcela a segregar se encuentra en suelo calificado como residencial o en suelo destinado a viales públicos, o a caballo entre ambos, puede persistir, si tenemos en cuenta la Modificación Puntual de Plan General que hemos citado los antecedentes vertidos en el presente informe. En dicha Modificación, entre otras cuestiones, se cambia el trazado de la Calle Roque Nublo, que se sitúa más al sur del trazado reflejado en el Plan General. De ese modo, la manzana nº 1 y el conjunto de las manzanas nº 2 y 5 crecen en su dimensión norte-sur, pudiendo suponerse que dicho crecimiento incluye la parcela a segregar dentro del suelo calificado como residencial. Para hacer las comprobaciones pertinentes, se ha actuado del siguiente modo:*

*b.1) En primer lugar, se ha escogido una alineación que figure en el Plan General vigente que pueda considerarse coincidente con la realidad, para tomarla como elemento fijo de referencia, sin perjuicio de las evidentes imprecisiones que resultan de la escala de las cartografías que se manejan. En ese sentido, hemos escogido la alineación sur de la manzana nº 12 del Ambito, o alineación norte de la Calle Delfín del mismo, por varias razones, a saber:*

*b.1.1) Por constituir esta manzana una de las que se encuentran consolidadas por la edificación con anterioridad al año 1.987, fecha del vuelo que sirvió de base para la ejecución del Plan General que está vigente en el momento actual. Puede considerarse, por tanto, que la cartografía del Plan General, en cuanto a esta manzana, se adapta más o menos plenamente a la realidad existente.*

*b.1.2) Siendo una alineación que podemos considerar real, su prolongación en dirección oeste recogería la alineación sur de la manzana urbanística nº 9 del Ambito tal y como quedó en la*

*Modificación Puntual del P.G.O.U. citada en el apartado nº 1 de los antecedentes vertidos en el presente informe.*

*b.2) En segundo lugar, se ha medido sobre el plano de Superficies de Parcelas de la Modificación Puntual del P.G.O.U. en el Ambito la longitud total de la línea formada por la alineación hacia la Calle El Tabloncillo de la manzana nº 9, más la anchura de la Calle Roque Nublo entre esta y la nº 1, más la alineación hacia la Calle antes citada de la manzana nº 1, dando una longitud total de 164,00 metros.*

*b.3) Se ha obtenido un punto considerado como fijo en el cruce de las alineaciones reales de las manzanas nº 1 y 9 hacia la Calle El Tabloncillo con la prolongación de la alineación hacia la Calle Delfín de la manzana nº 12 en dirección oeste. Desde ese punto, y sobre la alineación hacia la Calle El Tabloncillo de las manzanas 1 y 9 del Ambito, se ha colocado la longitud hallada, y a partir de ella hacia el norte, se ha colocado la alineación este de la parcela objeto de informe, construyendo la parcela por triangulación.*

*b.4) La situación de la parcela objeto de informe que resulta de la operación realizada es muy similar a la que hemos obtenido en el apartado B.4.a.4) anterior.*

*5.- De acuerdo a todo lo dicho, podemos concluir en que, a partir de la documentación obrante en esta oficina técnica y de las mediciones realizadas en relación a lo solicitado, la parcela objeto de informe se sitúa en relación a la ordenación urbanística establecida desde el Plan de Ordenación Urbana vigente para el Ambito de Suelo Urbano de La Lajita como prolongación hacia el norte de la manzana nº 1 del mismo, de modo que aproximadamente 320,00 $m^2$ de su superficie total ostentan la clasificación y calificación de suelo urbano de viario público, mientras que aproximadamente unos 100,00 $m^2$ de la superficie total se encuentran dentro de la manzana nº 1 anteriormente citada, teniendo por tanto la clasificación y calificación de suelo urbano residencial privado, y siéndoles de aplicación la Ordenanza Edificatoria C-1.*

*Aparte del **Anexo nº 1** del presente informe, eminentemente informativo, se aportan otros anexos que aclaran gráficamente las operaciones de medición explicadas en los apartados B.2, B.3 y B.4 anteriores:*

***-Anexo nº 2**: Fotocopia Parcial del Plano del Estudio de Detalle denominado "Documento Gráfico nº 4", con la situación resultante de la parcela objeto de informe.*

*-**Anexo nº 3**: Fotocopia de Plano de Superficie de Parcelas y Referencias Catastrales de la Modificación Puntual del P.G.O.U. aprobado en 1.998, señalando la longitud de la alineación hacia la Calle Tabloncillo de las manzanas nº 1 y 9 tal y como figuran en dicha Modificación*

***-Anexo nº 4**: Fotocopia del Plano nº B-5-5-5 de los Planos de Ordenación de Plan General vigente, denominado "Alineaciones, Rasantes, Parcelaciones y Tipología*

*Viaria", en el que se grafía la operación descrita en el apartado 4.b) de estas consideraciones.*

*6.- Desde este informe corresponde reconocer que en la determinación que se ha hecho de la situación de la parcela objeto de informe, con el objetivo fundamental de dejar clara la calificación urbanística de la misma, los medios utilizados y la escala de la documentación gráfica disponible pueden suponer un margen de error relativamente importante. A tal efecto, quien suscribe especifica que la única manera de poder ubicar la parcela objeto de informe del modo más exacto posible en relación a los planos de ordenación del Plan General vigente pasaría por la aportación por parte del solicitante de un Levantamiento Planimétrico firmado por Ingeniero Topógrafo en el que se reflejen las coordenadas U.T.M. de, al menos, las cuatro esquinas de la parcela.*

*Por tanto, quien suscribe considera oportuno especificar en las conclusiones que procedan en el presente informe que cualquier dictamen que se emita en relación a lo solicitado queda supeditado a que la Entidad Mercantil solicitante aporte como proceda administrativamente la documentación técnica citada en el párrafo anterior. Quedaría por tanto a juicio de la solicitante el aceptar el dictamen que se emita de acuerdo a las mediciones realizadas por quien suscribe, o rebatirlo como proceda previa aportación de la documentación técnica citada.*

*7.- Sin perjuicio de las conclusiones que se han obtenido respecto a la situación de la parcela objeto de informe, se plasma a continuación su descripción, de acuerdo a la configuración de la misma defendida por el solicitante:*

***-Parcela a segregar.***

*-URBANA, parcela de terreno situada en el Ambito de Suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita, término municipal de Pájara, isla de Fuerteventura.*

*-Superficie:* *420,15 metros cuadrados.*

*-Lindes:* *Norte, en línea de 19,70 metros, con resto de finca matriz de la que procede que, urbanísticamente, ostenta la clasificación de Suelo Urbanizable, quedando incluida en el Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 12 (S.U.P.-12) – La Lajita.*

*Sur, en línea de 19,80 metros, con Parcela nº 1 de la Manzana Urbanística nº 1 del Ambito de suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita.*

*Este, en línea de 19,50 metros, con Calle "El Tabloncillo" del Ambito de suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita.*

*Oeste, en línea de 22,00 metros, con resto de finca matriz de la que procede que, urbanísticamente,*

*ostenta la clasificación de Suelo Urbanizable, quedando incluida en el Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 12 (S.U.P.-12) – La Lajita.*

*C.-* ***Evaluación técnica de la viabilidad de otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada.***

*1.- En primer lugar, hemos de constatar la viabilidad de otorgamiento de una Licencia de Parcelación o Segregación en las dos diferentes categorías de suelo urbano establecidas legalmente. En este sentido, la única limitación respecto a dicha posibilidad surge en la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización, según establece el artículo 21 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto nº 183/2.004, de 21 de Diciembre (B.O.C. nº 17, de 26 de Enero de 2.005) –en adelante, RGESPC´04-, en el que se establecen las unidades de referencia para la actuación de gestión urbanística, en relación al artículo 84 del TR-LOTCENC´00:*

*"Artículo 21.- Unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística.*

*1. Los ámbitos y sectores delimitados por el planeamiento o, en su caso, las unidades de actuación en que éste los divida, actúan como unidades espaciales de referencia para desarrollar en ellos las actuaciones y operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución efectiva y completa de la ordenación, garantizando el cumplimiento conjunto de los deberes y obligaciones establecidos legalmente y la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, incluido el coste de la gestión y ejecución, realizándose todo ello a través del sistema de ejecución que se determine.*

*2. A los efectos de la regulación contenida en este Reglamento se consideran unidades de referencia para la gestión urbanística:*

*a) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que el planeamiento delimite y considere a efectos de su gestión y ejecución como una sola unidad de actuación o, en su caso, las unidades de actuación en las que el planeamiento divida dichos ámbitos."*

*Una vez delimitada en el ámbito de suelo urbano no consolidado la unidad de actuación que sirva de marco para la gestión urbanística que proceda, hemos de atenernos a lo establecido en el artículo 84 del TR-LOTCENC´00:*

*"Artículo 84. Reparcelación Urbanística.*
*……..*
*4. La delimitación de la unidad de actuación coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa."*

*2.- Por tanto, no es posible la división de suelo a través de procesos de segregación o parcelación en un ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización en tanto no tenga firmeza en vía administrativa la operación reparcelatoria, que puede ser voluntaria o forzosa. Sí*

*es posible, en cambio, la división de suelo a través de los procesos citados en la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización, como ocurre en nuestro caso.*

*3.- Aún existiendo la posibilidad de otorgamiento de la Licencia solicitada, hemos de considerar el análisis del proceso para el que se solicita Licencia del siguiente modo:*

*El solicitante aporta en la documentación adjunta a su solicitud una configuración de la parcela que parte de entrada de su consideración como independiente. No obstante, tal situación no existe, pues no ha sido refrendada por Licencia Municipal de Segregación, ni figura inscrita registral ni catastralmente. Por tanto, la única finca realmente existente en el suelo ocupado por la parcela que grafía el solicitante es realmente la Finca Registral nº 2.540.*

*Como se ha establecido en el apartado B de estas consideraciones, el suelo grafiado como parcela por el solicitante ostenta dos calificaciones urbanísticas diferentes la de viario público, en la mayor parte de su superficie, y la de residencial privado afectado por la Ordenanza Edificatoria C-1 en una pequeña parte de la superficie.*

*Dada la existencia de las dos calificaciones antes citadas, quien suscribe entiende que debe analizarse la viabilidad de obtención de Licencia de Segregación en dos situaciones: para un suelo calificado como viario público en un ámbito de suelo urbano consolidado, y para un suelo calificado como residencial privado en la misma categorización de suelo urbano. Las conclusiones a extraer serían:*

*a) Si la conclusión en las dos situaciones a analizar es que en ambas es viable el otorgamiento de la Licencia solicitada, podrá considerarse como parcela objeto de segregación la grafiada por el solicitante, y dictaminarse favorablemente el otorgamiento de la misma.*

*b) Si no es viable dicho otorgamiento para una de las dos situaciones, sólo podrá considerarse como parcela objeto de segregación el terreno que ostente la calificación con la que sea viable el otorgamiento de Licencia.*

*c) Si no es viable el otorgamiento de Licencia en ninguna de las dos situaciones, no existe parcela alguna a la que otorgar Licencia, permaneciendo como existente la Finca Registral nº 2.540 en la zona de la misma clasificada como suelo urbano e incluida en el Ambito de Suelo Urbano de La Lajita.*

*Según la conclusión obtenida, será posible o no describir de modo definitivo la parcela que es susceptible de obtener la Licencia Municipal solicitada a partir de la Finca Registral nº 2.540.*

*C.1.-* ***Evaluación técnica de la viabilidad de otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada en un suelo calificado como Viario Público, en un ámbito de Suelo Urbano Consolidado.***

*1.- En virtud del apartado nº 3 del artículo 73 del TR-LOTCENC´00, en el Suelo Urbano Consolidado no existe obligación por parte del propietario de ceder a la Administración el suelo destinado a equipamientos y/o dotaciones. Por tanto, el propietario de la parcela objeto de*

*informe no está obligado a ceder a la Administración el suelo de la misma calificado como viario público.*

*Asimismo, en virtud del apartado nº 4 del mismo artículo antes citado, en suelo urbano consolidado no es posible el desarrollo de la gestión urbanística que corresponda a través de la delimitación de Unidades de Actuación y, por tanto, de la implantación de Sistemas de Actuación:*

*"La ejecución del suelo urbano consolidado por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el Título III de este Texto Refundido."*

*Deberá actuarse por tanto de acuerdo a lo prescrito en el artículo 145 del TR-LOTCENC´00:*

*"1. Cuando no esté prevista en el planeamiento de los recursos naturales, territorial y urbanístico, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.*
*2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:*

*a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.*

*b) Expropiación.*

*c) Ocupación directa."*

*2.- En conclusión, no cabe aprobar operaciones de parcelación o segregación para un suelo calificado como de viario público en un ámbito de suelo urbano consolidado por la urbanización, al ser su destino pasar a formar parte, a través de los procedimientos determinados en el apartado 145 del TR-LOTCENC´00 anterior, del patrimonio público de suelo. Por tratarse además, en cuanto que dotación, de suelo de dominio público, va ligado a un uso que excluye operaciones del tipo anteriormente citado.*

*C.2.- Evaluación técnica de la viabilidad de otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada en un suelo calificado como Residencial Privado, en un ámbito de Suelo Urbano Consolidado.*

*1.- En principio, no existe duda alguna de que en un ámbito de suelo urbano consolidado, el suelo lucrativo privado puede soportar procesos de Parcelación o de Segregación. No obstante, las posibilidades de soportar dichos procesos han de adaptarse, lógicamente, a la normativa urbanística que resulte de aplicación en cuanto a condiciones de parcela, en virtud de lo establecido en los artículos 81 y 82 del TR-LOTCENC´00, a saber:*

*"Artículo 81. Parcelación urbanística.*

*1. Tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamientos.*

*2. Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.*

*Artículo 82. Indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y solares.*

*1. Serán indivisibles los terrenos siguientes:*
*a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.*
*……."*

*El artículo 10.5.3 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana vigente establece las Condiciones que ha de cumplir una parcela en el suelo urbano que quede afectado por la Ordenanza Edificatoria C-1, que es la que resulta de aplicación en nuestro caso. Estas condiciones establecen como parcela mínima a todos los efectos la que tenga una superficie de 150,00 $m^2$ y un frente mínimo de 7,00 metros, parámetros que no se cumplen en el suelo objeto de informe, que tiene una superficie calificada como residencial privada de aproximadamente 100,00 $m^2$, y un frente a calle (Calle Tabloncillo) que, en el mejor de los casos, no supera los 6,00 metros.*

*2.- En conclusión, la configuración formal del suelo calificado en nuestro caso como residencial privado en el ámbito de suelo urbano consolidado por la urbanización de referencia sólo admitiría la segregación si posteriormente se agrupa a otra parcela, de modo que la parcela final resultante cumpla con las condiciones establecidas desde el planeamiento.*

*En el caso que nos ocupa, dicha agrupación posterior podría darse, si el trozo de terreno calificado como residencial privado se agrupa a la Parcela nº 1 de la Manzana Urbanística nº 1 del Ambito de Suelo Urbano de La Lajita, que es la única parcela calificada como residencial privada con la que linda.*

*Asimismo, en virtud de los textos legales anteriormente transcritos, y en previsión de que de una medición más exacta resulte un trozo de terreno calificado como urbano residencial de menor superficie y frente a calle que la que se ha determinado en el presente informe, ha de constatarse que la segregación sería posible cualquiera que fuese la superficie y frente a calle de la parcela a segregar, dado que la parcela a la que posteriormente se agruparía ya supera ampliamente los mínimos establecidos desde el Plan General vigente a los efectos que nos ocupan.*

*Por último, corresponde especificar que el resto de finca matriz estaría constituido por el resto de la Finca Registral nº 2.540, experimentado esta un decremento de cabida igual a la superficie de la parcela segregada. No se procede a su descripción, dado que se entiende que la finca registral citada debe ser deslindada, a partir de la situación en que ha quedado, especificada en el apartado A.2 de estas consideraciones.*

*C.3.-* ***Descripción de la parcela que es susceptible de obtención de Licencia Municipal de Segregación, a partir de la situación que se ha determinado en el presente informe para la misma.***

*1.- No es posible el otorgamiento de Licencia Municipal de Segregación para la parcela que grafía el solicitante en la documentación que aporta adjunta a su solicitud. De todo el terreno que ocupa dicha parcela, sólo es posible dicho otorgamiento para el que, en cuanto que parcela, tendría la siguiente descripción:*

***-Parte de la parcela objeto de informe que es susceptible de ser segregada y que ostenta la calificación de Suelo Urbano Residencial.***

*-URBANA, parcela de terreno situada en el Ambito de Suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita, término municipal de Pájara, isla de Fuerteventura.*

*-Superficie: 100,00 metros cuadrados aproximadamente.*

*-Lindes: Norte, en línea de 19,80 metros, con resto de finca matriz de la que procede que, urbanísticamente, queda incluida en esta zona en el Ambito de Suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita, con la calificación de suelo urbano de viario público.*

*Sur, en línea de 19,80 metros, con Parcela nº 1 de la Manzana Urbanística nº 1 del Ambito de suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita.*

*Este, en línea de 6,00 metros aproximadamente, con Calle "El Tabloncillo" del Ambito de suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita.*

*Oeste, en línea de 6,00 metros aproximadamente, con resto de finca matriz de la que procede que, urbanísticamente, ostenta en dicho frente la clasificación de Suelo Urbanizable, quedando incluida en el Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 12 (S.U.P.-12) – La Lajita.*

*2.- En cumplimiento del TR-LOTCENC´00, reiteramos que es viable la segregación de la parcela descrita, sólo en el caso de que se agrupe a la Parcela nº 1 de la Manzana Urbanística nº 1 del Ambito de Suelo Urbano Residencial de La Lajita, única parcela privada con la que linda, dando como resultado la parcela que a continuación se describe:*

***-Parcela resultante, que ostenta para la totalidad de su superficie la calificación de Suelo Urbano Residencial dentro de un Ambito de Suelo Urbano Consolidado, y siempre de acuerdo con las mediciones realizadas en el presente informe.***

*-URBANA, parcela de terreno situada en el Ambito de Suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita, término municipal de Pájara, isla de Fuerteventura.*

*-Superficie: 397,00 metros cuadrados aproximadamente.*

*-Lindes: Norte, en línea de 19,80 metros, con resto de finca matriz de la que procede que, urbanísticamente, queda incluida en esta zona en el*

*Ambito de Suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita, con la calificación de suelo urbano de viario público.*

*Sur, en línea de 19,70 metros, con Parcela nº 2 de la Manzana Urbanística nº 1 del Ambito de suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita.*

*Este, en línea de 25,50 metros aproximadamente, con Calle "El Tabloncillo" del Ambito de suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita.*

*Oeste, en línea de 28,00 metros aproximadamente, con resto de finca matriz de la que procede que, urbanísticamente, ostenta en dicho frente la clasificación de Suelo Urbanizable, quedando incluida en el Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 12 (S.U.P.-12) – La Lajita.*

*Conclusión*

*1.- En principio, corresponde concluir en que el dictamen plasmado en estas conclusiones parte del análisis la documentación obrante en esta oficina técnica y las mediciones que quien suscribe ha realizado con los medios de que dispone, realizadas en orden a determinar la exacta situación de la parcela objeto de informe como paso previo para evaluar técnicamente la viabilidad de lo solicitado.*

*No obstante, corresponde también reconocer que en la determinación que se ha hecho de la situación de la parcela objeto de informe, los medios utilizados y la escala de la documentación gráfica disponible pueden suponer un margen de error relativamente importante. A tal efecto, quien suscribe especifica que la única manera de poder ubicar la parcela objeto de informe del modo más exacto posible en relación a los planos de ordenación del Plan General vigente pasaría por la aportación por parte del solicitante de un Levantamiento Planimétrico firmado por Ingeniero Topógrafo en el que se reflejen las coordenadas U.T.M. de, al menos, las cuatro esquinas de la parcela.*

*Por tanto, quien suscribe considera oportuno especificar en estas conclusiones que el dictamen que se emite en relación a lo solicitado queda supeditado a que la Entidad Mercantil solicitante aporte como proceda administrativamente la documentación técnica citada en el párrafo anterior. Quedaría por tanto a juicio de la Entidad Mercantil solicitante el aceptar el dictamen que se emita de acuerdo a las mediciones realizadas por quien suscribe, o rebatirlo como proceda previa aportación de la documentación técnica citada.*

*2.- Se informa **DESFAVORABLEMENTE** respecto al otorgamiento de la Licencia Urbanística Municipal de Segregación solicitada por la entidad mercantil "Trujillos y Ojedas, S. L." para la parcela que grafía en la documentación que aporta adjunta a la solicitud que ha formulado, de acuerdo a lo expuesto en las consideraciones vertidas en el presente informe.*

*3.- De acuerdo a la situación que en esta oficina técnica se ha determinado para la parcela citada en el apartado anterior, se informa que, de todo el terreno que dicha parcela*

*ocupa sólo es posible el otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada para la parte de la misma que, en cuanto que parcela, tendría la siguiente descripción:*

***-Parte de la parcela objeto de informe que es susceptible de ser segregada y que ostenta la calificación de Suelo Urbano Residencial.***

*-URBANA, parcela de terreno situada en el Ambito de Suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita, término municipal de Pájara, isla de Fuerteventura.*

*-Superficie: 100,00 metros cuadrados aproximadamente.*

*-Lindes: Norte, en línea de 19,80 metros, con resto de finca matriz de la que procede que, urbanísticamente, queda incluida en esta zona en el Ambito de Suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita, con la calificación de suelo urbano de viario público.*

*Sur, en línea de 19,80 metros, con Parcela nº 1 de la Manzana Urbanística nº 1 del Ambito de suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita.*

*Este, en línea de 6,00 metros aproximadamente, con Calle "El Tabloncillo" del Ambito de suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita.*

*Oeste, en línea de 6,00 metros aproximadamente, con resto de finca matriz de la que procede que, urbanísticamente, ostenta en dicho frente la clasificación de Suelo Urbanizable, quedando incluida en el Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 12 (S.U.P.-12) – La Lajita.*

*En este último caso, consideramos que no existe la parcela cuya configuración como independiente defiende la Entidad Mercantil solicitante. Solamente existiría como parcela susceptible de ser segregada la anteriormente descrita, directamente a partir de la Finca Matriz, configurada por la Finca Registral nº 2.540.*

*4.- No obstante lo dicho en el párrafo anterior, se informa también que, en cumplimiento del TR-LOTCENC´00, la segregación de la parcela descrita sólo es viable en el caso de que se agrupe a la Parcela nº 1 de la Manzana Urbanística nº 1 del Ambito de Suelo Urbano Residencial de La Lajita, única parcela privada con la que linda, dando como resultado la parcela que a continuación se describe:*

***-Parcela resultante, que ostenta para la totalidad de su superficie la calificación de Suelo Urbano Residencial dentro de un Ambito de Suelo Urbano Consolidado, y siempre de acuerdo con las mediciones realizadas en el presente informe.***

*-URBANA, parcela de terreno situada en el Ambito de Suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita, término municipal de Pájara, isla de Fuerteventura.*

*-Superficie: 397,00 metros cuadrados aproximadamente.*

*-Lindes:* *Norte, en línea de 19,80 metros, con resto de finca matriz de la que procede que, urbanísticamente, queda incluida en esta zona en el Ambito de Suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita, con la calificación de suelo urbano de viario público.*

*Sur, en línea de 19,70 metros, con Parcela nº 2 de la Manzana Urbanística nº 1 del Ambito de suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita.*

*Este, en línea de 25,50 metros aproximadamente, con Calle "El Tabloncillo" del Ambito de suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita.*

*Oeste, en línea de 28,00 metros aproximadamente, con resto de finca matriz de la que procede que, urbanísticamente, ostenta en dicho frente la clasificación de Suelo Urbanizable, quedando incluida en el Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 12 (S.U.P.-12) – La Lajita.*

*Propuesta de Resolución*

*1.- En principio, corresponde concluir en que el dictamen que se propone parte del análisis de la documentación obrante en esta oficina técnica y las mediciones que quien suscribe ha realizado con los medios de que dispone, realizadas en orden a determinar la exacta situación de la parcela objeto de informe como paso previo para evaluar técnicamente la viabilidad de lo solicitado.*

*No obstante, corresponde también reconocer que en la determinación que se ha hecho de la situación de la parcela objeto de informe, los medios utilizados y la escala de la documentación gráfica disponible pueden suponer un margen de error relativamente importante. A tal efecto, quien suscribe especifica que la única manera de poder ubicar la parcela objeto de informe del modo más exacto posible en relación a los planos de ordenación del Plan General vigente pasaría por la aportación por parte del solicitante de un Levantamiento Planimétrico firmado por Ingeniero Topógrafo en el que se reflejen las coordenadas U.T.M. de, al menos, las cuatro esquinas de la parcela.*

*Por tanto, quien suscribe considera oportuno especificar en estas conclusiones que el dictamen que se propone queda supeditado a que la Entidad Mercantil solicitante aporte como proceda administrativamente la documentación técnica citada en el párrafo anterior. Quedaría por tanto a juicio de la Entidad Mercantil solicitante el aceptar el dictamen que se emita de acuerdo a las mediciones realizadas por quien suscribe, o rebatirlo como proceda previa aportación de la documentación técnica citada.*

*2.- **NO PROCEDE** el otorgamiento de la Licencia Urbanística Municipal de Segregación solicitada por la entidad mercantil "Trujillos y Ojedas, S. L." para la parcela que grafía en la documentación que aporta adjunta a la solicitud que ha formulado, de acuerdo a lo expuesto en las consideraciones vertidas en el presente informe.*

*3.- De acuerdo a la situación que en esta oficina técnica se ha determinado para la parcela citada en el apartado anterior, se informa que, de todo el terreno que dicha parcela ocupa sólo es posible el otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada para la parte de la misma que, en cuanto que parcela, tendría la siguiente descripción:*

***-Parte de la parcela objeto de informe que es susceptible de ser segregada y que ostenta la calificación de Suelo Urbano Residencial.***

*-URBANA, parcela de terreno situada en el Ambito de Suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita, término municipal de Pájara, isla de Fuerteventura.*

*-Superficie: 100,00 metros cuadrados aproximadamente.*

*-Lindes: Norte, en línea de 19,80 metros, con resto de finca matriz de la que procede que, urbanísticamente, queda incluida en esta zona en el Ambito de Suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita, con la calificación de suelo urbano de viario público.*

*Sur, en línea de 19,80 metros, con Parcela nº 1 de la Manzana Urbanística nº 1 del Ambito de suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita.*

*Este, en línea de 6,00 metros aproximadamente, con Calle "El Tabloncillo" del Ambito de suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita.*

*Oeste, en línea de 6,00 metros aproximadamente, con resto de finca matriz de la que procede que, urbanísticamente, ostenta en dicho frente la clasificación de Suelo Urbanizable, quedando incluida en el Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 12 (S.U.P.-12) – La Lajita.*

*En este último caso, consideramos que no existe la parcela cuya configuración como independiente defiende la Entidad Mercantil solicitante. Solamente existiría como parcela susceptible de ser segregada la anteriormente descrita, directamente a partir de la Finca Matriz, configurada por la Finca Registral nº 2.540.*

*4.- No obstante lo dicho en el párrafo anterior, se informa también que, en cumplimiento del TR-LOTCENC´00, la segregación de la parcela descrita sólo es viable en el caso de que se agrupe a la Parcela nº 1 de la Manzana Urbanística nº 1 del Ambito de Suelo Urbano Residencial de La Lajita, única parcela privada con la que linda, dando como resultado la parcela que a continuación se describe:*

***-Parcela resultante, que ostenta para la totalidad de su superficie la calificación de Suelo Urbano Residencial dentro de un Ambito de Suelo Urbano Consolidado, y siempre de acuerdo con las mediciones realizadas en el presente informe.***

*-URBANA, parcela de terreno situada en el Ambito de Suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita, término municipal de Pájara, isla de Fuerteventura.*

*-Superficie:* *397,00 metros cuadrados aproximadamente.*

*-Lindes:* *Norte, en línea de 19,80 metros, con resto de finca matriz de la que procede que, urbanísticamente, queda incluida en esta zona en el Ambito de Suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita, con la calificación de suelo urbano de viario público.*

*Sur, en línea de 19,70 metros, con Parcela nº 2 de la Manzana Urbanística nº 1 del Ambito de suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita.*

*Este, en línea de 25,50 metros aproximadamente, con Calle "El Tabloncillo" del Ambito de suelo Urbano constituido por el Casco Urbano de La Lajita.*
*Oeste, en línea de 28,00 metros aproximadamente, con resto de finca matriz de la que procede que, urbanísticamente, ostenta en dicho frente la clasificación de Suelo Urbanizable, quedando incluida en el Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 12 (S.U.P.-12) – La Lajita* ...".

Visto además el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Gozalo Matallana), que reza literalmente:

" ... *I.- <u>ANTECEDENTES.-</u>*

*Que con fecha 17 de junio de 2009 (RE nº8.614), por D. Agustín Trujillo Ojeda, en representación de la empresa mercantil Trujillos Ojeda S.L. se solicita licencia de segregación para una parcela en el casco urbano de La Lajita.*

*II.- <u>CONSIDERACIONES JURIDICAS.-</u>*

*El presente informe se emite en relación con la petición de licencia de referencia 21/2009 L.S., de conformidad con el artículo 166.5.a), del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTENC), según el cual en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, como acto de instrucción, se han de emitir los correspondientes informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.*

*En cumplimiento del citado artículo obra en el expediente informe técnico desfavorable a la petición de licencia emitido por el arquitecto municipal de fecha 9 de marzo de 2011, toda vez que la solicitud de segregación planteada no cumple con la Ordenanza edificatoria C-1 del PGO de 1989.*

*Según el mismo artículo 166 del TRLOTENC, están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción, edificación y uso del suelo y, en particular:*

*" ...a) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de compensación o reparcelación..."*

*Dicha exigencia de sujeción a previa licencia también se contempla en el artículo 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.*

*La regulación específica para este tipo de licencias, se contempla principalmente en los artículos 80 a 83, ambos inclusive, del TRLOTENC. Concretamente dispone el artículo 82.1 a) del TRLOTENC que: "1.Serán indivisibles los terrenos siguientes:*

*a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles."*

*Las licencias urbanísticas que no supongan la realización de obras también se otorgarán con un plazo de vigencia.*

*La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes. Sin embargo, cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la revisión o modificación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquellas, y las obras o usos no hayan aún concluido, se aplicará el régimen establecido en el artículo 171 del TRLOTENC. En cuanto a la revocación o anulación de la licencia se estará en cuanto a sus causas y tramitación a lo establecido en la normativa de régimen general.*

*En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de licencias es el que figura en el artículo 219 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, salvo legislación específica, y sin perjuicio de la eventual necesidad de someter la solicitud a informe o autorización de otras Administraciones Públicas; En cuanto a plazo para resolver y el silencio administrativo se aplicará el régimen establecido, en el 166.5.b) y c), del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, como norma posterior y específica, y en los artículos 42 y 43 de la Ley 30/92, modificada por al Ley 4/1999, de aplicación general dado su carácter de norma posterior y básica; en cuanto al carácter positivo o negativo del mismo, se rige por el artículo 166.6 del TRLOTENC y por el artículo 219.1e) del RGESPC.*

*La concesión de licencias de segregación, parcelación, modificación o cualesquiera otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de compensación o reparcelación, están sujetas a liquidación de la correspondiente Tasa por concesión de licencia urbanística de conformidad con la vigente normativa de haciendas locales y con las ordenanzas municipales de aplicación.*

*La documentación presentada por el interesado que se aporta, por ser la requerida, junto a la solicitud de licencia es:*

- *Plano de situación.*

*El órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno Local, por delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante Decreto nº 2.197/2007 de 18 de junio (BOP nº87 de 4 de julio de 2007).*

*III.- CONCLUSIÓN.-*

*Obra informe emitido por el técnico municipal desfavorable a la concesión de la licencia de referencia en cuanto que no cumple con la Ordenanza edificatoria C-1 en la que se establece como parcela mínima 150 m2 y un frente mínimo de 7 metros.*

*Por el interesado se ha aportado toda la documentación requerida por este Ayuntamiento. Se ha seguido en la elaboración del presente expediente la tramitación legalmente exigida, pendiente de su resolución. Por cuanto desde el punto de vista jurídico-procedimental, cabe informar desfavorablemente la concesión de la presente licencia, dado que la actuación pretendida no cumple con la ordenanza edificatoria C-1 del PGO de 1989 y por tanto indivisible conforme determina el artículo 82 del TRLOTENC.*

*Se hace la advertencia de que, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros* ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Denegar a la entidad mercantil "Trujillos y Ojedas, S.L." la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la segregación de una parcela emplazada en el casco urbano de La Lajita, en este Término Municipal, y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por

silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.4.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Antonia Sosa Curbelo** (Rfa. Expte. 1/2011 L.S.), por el que solicita Licencia Municipal de Segregación para una parcela de 250,00 m2, coincidente en situación, forma y linderos con la parcela nº 1 de la Manzana Catastral Urbana nº 37770 de La Lajita (T.M. Pájara), con referencia catastral nº 3777001ES8137N0001BA, dando frente a la Avenida Fragata nº 39 del casco urbano de Lajita, todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesada.

Visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. Bravo Muñoz), en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... *Antecedentes*

*1.- A través de Resolución de la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medio Ambiente de Canarias de 2 de Febrero de 2.004 (B.O.C. nº 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias recaídas sobre el R.C.A. nº 1.276/99 y el R.C.A. nº 1.349/99, en las que se acordó tener por anulado judicialmente el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 16 de Diciembre de 1.998, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (B.O.C. de 3 de Noviembre de 1.999), se considera aprobado definitivamente por silencio administrativo el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989, en los términos declarados por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justifica de Canarias en sentencia firme de 26 de Abril de 1.994.*

*El anuncio de aprobación definitiva citado en el párrafo anterior, junto a la Normativa Urbanística íntegra del documento de planeamiento considerado aprobado definitivamente son publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 82 de 22 de Junio de 2.007, con lo que debemos concluir en que el planeamiento vigente en el municipio de Pájara en la fecha de redacción del presente informe es, sin género de dudas, el Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo.*

*La parcela objeto de informe se encuentra incluida, según el Plan General de Ordenación Urbana vigente, en el Ambito de Suelo Urbano Residencial constituido por el Casco Urbano Histórico de La Lajita, en concreto en la zona del mismo afectada por un Plan Especial denominado Plan Especial de Adecuación a Costas (P.E.A.C.), que hasta el momento actual no ha sido tramitado. Carece, por tanto, de ordenación pormenorizada.*

*Asimismo, aproximadamente el 50,00 % de la superficie de la parcela se encuentra dentro de la Zona de Servidumbre Marítimo Terrestre establecida por la Ley 22/1.988, de 28 de Julio, de Costas del Estado (B.O.E. nº 181, de 29 de Julio de 1.988), así como por el Reglamento General para su desarrollo y ejecución, aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 diciembre (B.O.E. nº 297, de 12 de Diciembre de 1.989; c. e. en B.O.E. nº 20 de 23 de Enero de 1.990). Dentro de dicha Zona de Servidumbre, no ocupa la Zona llamada de Servidumbre de Tránsito ni tampoco Area de Dominio Público.*

*Consideraciones*

*1.- La solicitante pide Licencia Urbanística de Segregación o, en su defecto, Certificación de Declaración de Innecesariedad de Otorgamiento de aquella, para una parcela de 250,00 m$^2$, que presentaría la siguiente descripción:*

***-Parcela objeto de segregación.***

*-FINCA URBANA, trozo de terreno sito en el Casco Urbano de La Lajita, término municipal de Pájara. Se corresponde en situación, forma y lindes con la Parcela nº 1 de la Manzana Catastral Urbana nº 37770 del Casco Urbano de La Lajita, con Referencia Catastral completa nº 3777001ES8137N0001BA, dando frente a la Avenida La Fragata de dicho Casco Urbano con el número 39 de gobierno.*

*-Superficie: 250,00 metros cuadrados según datos catastrales vigentes.*

*-Lindes: Norte, Sur, Este y Oeste, con Finca Matriz de la que procede, denominada "Finca La Costa", o Finca Registral nº 2.608; actualmente Avenida la Fragata, del Casco Urbano de La Lajita, con el número 39 de gobierno.*

*-En su interior existen, según datos catastrales vigentes, tres edificaciones, dos con uso de vivienda y una de uso industrial, cuyas características principales son las que a continuación se detallan:*

*a) Una de las edificaciones de uso residencial es de una planta de altura, presenta una superficie construida total de 78,00 metros cuadrados, y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, excepto en su lindero sur, donde linda igual que aquella. Asimismo, ocupa en la parcela sobre la que se sitúa una superficie de 78,00 metros cuadrados, equivalente a su superficie construida total. Esta edificación tiene, según datos catastrales vigentes, una antigüedad de 36 años.*

*b) La otra edificación de uso residencial es de una planta de altura, presenta una superficie construida total de 21,00 metros cuadrados y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, excepto en su lindero oeste, donde linda igual que aquella. Asimismo, ocupa en la parcela sobre la que se sitúa una superficie de 21,00 metros cuadrados, equivalente a su superficie construida total. Esta edificación tiene, según datos catastrales vigentes, una antigüedad de 36 años.*

*c) La edificación de uso industrial existente en la parcela es de una planta de altura, presenta una superficie construida total de 8,00 metros cuadrados y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, excepto en su lindero oeste, donde linda igual que aquella. Asimismo, ocupa en la parcela sobre la que se sitúa una superficie de 21,00 metros cuadrados, equivalente a su superficie construida total. Esta edificación tiene, según datos catastrales vigentes, una antigüedad de 36 años.*

*2.- De acuerdo a Certificación Registral de la que obra fotocopia en el expediente, procede de la finca que a continuación se describe:*

- ***Finca denominada "La Costa", o Finca Registral nº 2.608, de titularidad municipal y Naturaleza de Bien Patrimonial por su Inscripción Segunda.***

*-RUSTICA (hoy URBANA y URBANIZABLE, en parte), terreno situado desde el Barranco de Tisajorey al de Ajuy, del término municipal de Pájara, finca denominada "La Costa".*

*-Superficie: 39.030.000 m2 inicialmente. Después de diversas segregaciones y cancelaciones, ha quedado reducida a una superficie registral de 789.693,98 metros cuadrados.*

*-Lindes: Norte, con barranco que baja de Pájara a Río Palmas y de este pasando por la parte del primer huerto o cercado que se encuentra a la izquierda del barranco bajando y terrenos que pertenecen a Don Pedro Brito Alfaro y a los herederos de Don Antonio José de Soto.*

*Sur, con la pared de Jandía, casa y horno que dicen ser de Don Baldomero Martínez, y Don Sebastián Cabrera, playa del puerto de Matas Blancas, riberas del mar, playa del Puerto o Puertito de Tarajal de Sancho a su primer lindero playa de Tisojorey.*

*Este, desde la playa del Valle de Tisojorey, barranco arriba a la Degollada de la Herradura a la pared de la cerca de Tamaretilla, al alto de la pared del sur de la Montaña de Cardones en línea recta a la esquenviejo de las Hermosas al Tarajal de Don Fernando, siguiente a la vereda que de Pájara conduce hasta Jandía hasta el pie del Saladillo, de la Degollada del Hoyo al Barranco de los Fontegues pasando por el -Oeste, de la cerca del Maley y confinando con ella de que en línea recta al barranquillo y cabezada de la Majada de las Veredas, siguiendo el filo arriba al alto de la Montaña de las Tres Alas, bajando por el filo que divide este valle del de Fayagua, hasta llegar al Morro de la Gueza, bajando por el Lomo que se encuentra al Oeste del Valle Largo de las Tres Alas, a llegar al barranco de Tres Alas, siguiendo el Barranco arriba que baja de Machín y entrando por la boca del que baja de la Cañada de La Mareta hasta la Pared que confina con la Mareta de Abaice, desde aquí pasando por el Oeste de la casa y finca de Don Andrés Montesdeoca, en línea recta al barranco que baja del Esquencillo,*

*siguiendo la pared de la cerca de la boca del Vallito de Ayamas, a empalmar con el barranco que baja de Pájara,*

*Oeste, con la ribera del mar y pared de la Dehesa de Jandía.*

*-Por razón de procedencia, se hace constar la mera mención de que dentro de estos linderos, se encuentran dos cercaditos pequeños en Ugán que dicen pertenecer a Don Severo de la Fe.*

*-Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Puerto del Rosario al Folio 3 del Tomo 183, Libro 26 del Ayuntamiento de Pájara, Finca número 2.608.*

*3.- A efectos de lo solicitado, se constata la existencia en el Expediente Municipal de referencia de los siguientes documentos:*

*a) Fotocopia de Certificación Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales, donde se grafía la finca del mismo modo a como se ha descrito.*

*b) Notificación de acuerdo catastral de rectificación de errores materiales.*

*c) Notificación de reparo registral, en la que se especifica la procedencia de la Finca de titularidad municipal descrita en el apartado nº 2 de estas consideraciones.*

*Dadas las siguientes cuestiones, a saber:*

*a) Como cuestión fundamental, la Inscripción catastral que constata la existencia de la parcela como independiente, y la titularidad privada de la misma.*

*b) Si bien la edificación existente en la parcela no la ocupa en su totalidad, se sitúa en la misma de modo que no es posible la ejecución de más edificaciones independientes. Podemos por tanto afirmar la existencia de una consolidación edificatoria completa en la parcela, con uso fundamentalmente residencial.*

*c) El cumplimiento de los artículos 80, 81, 82 y 83 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo (B.O.C. nº 60, de 15 de Mayo) salvo, en principio, en cuanto se refiere al apartado nº 1 del artículo 83 antes citado, que se formula del siguiente modo:*

*"1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada."*

*Al respecto del precepto legal transcrito, quien suscribe ha de constatar que lo que se plantea no es una operación de parcelación urbanística, sino el reconocimiento de una parcela existente desde hace casi cuarenta años como parcela independiente, cuestión que es fácil de observar si tenemos en cuenta, aparte de lo constatado en los apartados a) y b) anteriores, la Certificación Descriptiva y Gráfica Catastral de la parcela: es de las parcelas que existían inicialmente en el*

*actual Casco Urbano de La Lajita, en las cercanías de la costa, sin poderse asociar a trama urbana alguna en la que se inserte a modo de parcela urbanística, situación que se conserva en el momento actual. Concluimos por tanto, en que en el caso que nos ocupa, no procede tener en cuenta el hecho de no existir ordenación pormenorizada.*

*Entendemos que lo que procede en el caso que nos ocupa, sin perjuicio de criterio jurídico mejor fundado, es la Declaración de Innecesariedad de Otorgamiento de Licencia Municipal de Segregación, por constituir la parcela objeto de informe parcela independiente antes de la existencia de cualquier normativa urbanística municipal.*

*Conclusión*

*1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a que el Ayuntamiento declare la innecesariedad de otorgamiento de Licencia Municipal de Segregación para la parcela objeto de informe, o Parcela nº 01 de la Manzana Catastral Urbana nº 37770 del Casco Urbano de La Lajita, con Referencia Catastral completa nº 3777001ES8137N0001BA, situada dando frente a la Avenida La Fragata, con el número 39 de gobierno del Ambito de Suelo Urbano Residencial constituido por el Casco Urbano Histórico de La Lajita, T.M. de Pájara.*

*Propuesta de Resolución*

*1.- **PROCEDE** que el Ayuntamiento declare la innecesariedad de otorgamiento de Licencia Municipal de Segregación para la parcela objeto de informe, o Parcela nº 01 de la Manzana Catastral Urbana nº 37770 del Casco Urbano de La Lajita, con Referencia Catastral completa nº 3777001ES8137N0001BA, situada dando frente a la Avenida La Fragata, con el número 39 de gobierno del Ambito de Suelo Urbano Residencial constituido por el Casco Urbano Histórico de La Lajita, T.M. de Pájara ...*".

Visto el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Gozalo Matallana), obrante en el expediente.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud planteada por Dña. Antonia Sosa Curbelo y declarar innecesaria la segregación interesada por ésta con referencia a la parcela antes indicada, todo ello con fundamento en el informe técnico anteriormente transcrito.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.5.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Valentín Martín Saavedra** (Rfa. Expte. 2/2011 L.S.), por el que solicita Licencia Municipal de Segregación para una trozada de terreno de 112,00 m2 sita en la parcela referencia catastral 3928505ES6032N0001TS que da frente a la c/ San Miguel nº 4 (Catastralmente nº 9) de Morro Jable (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. Bravo Muñoz), en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... *Antecedentes*

*1.- A través de Resolución de la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medio Ambiente de Canarias de 2 de Febrero de 2.004 (B.O.C. nº 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias del R.C.A. nº 1.276/99 y del R.C.A. nº 1.349/99, en las que se acordó tener por anulado judicialmente el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 16 de Diciembre de 1.998, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (B.O.C. de 3 de Noviembre de 1.999), se considera aprobado definitivamente por silencio administrativo el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989, en los términos declarados por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justifica de Canarias en sentencia firme de 26 de Abril de 1.994.*

*El anuncio de aprobación definitiva citado en el párrafo anterior, junto a la Normativa Urbanística íntegra del documento de planeamiento considerado aprobado definitivamente son publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 82 de 22 de Junio de 2.007, con lo que debemos concluir en que el documento citado se encuentra plenamente vigente en el momento actual.*

*Este documento recoge la parcela objeto de informe en el Ambito de Suelo Urbano Residencial constituido por el Núcleo Urbano Histórico de Morro Jable. La mayor parte de la parcela queda afectada por la Ordenanza Edificatoria C-2 del Plan General vigente, mientras que otra parte de aquella queda incluida en Zona de Servidumbre Marítimo-Terrestre, en la que sería de aplicación un Plan Especial denominado Plan Especial de Adecuación a Costas, que no*

*ha sido tramitado hasta el momento actual, así como también la legislación de costas, esto es, la Ley 22/1.988, de 28 de Julio, de Costas del Estado (B.O.E. nº 181, de 29 de Julio de 1.988) y el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley antes citada (B.O.E. nº 297, de 12 de Diciembre de 1.989).*

*Consideraciones*

*1.- El objetivo del presente informe es evaluar técnicamente la posibilidad de concesión de Licencia Municipal de Segregación para una parcela o, en su caso, declarar la innecesariedad de concesión de dicha Licencia por la especial configuración del proceso objeto de informe.*

*La parcela objeto de informe presenta la descripción que a continuación se plasmará, que procede, fundamentalmente, de Contrato Privado de Compraventa suscrito por Doña Ana, Don José, Doña Casimira, Don Bernardino, Doña Marcela y Doña María Rodríguez Pérez, Doña Magdalena Rodríguez Francés y Doña María Clara, Doña Carmen, Don Lorenzo Domingo, Doña Teresa, Don Juan Miguel y Don Pedro Rodríguez Rodríguez, todos ellos en calidad de vendedores, y por Don Valentín Martín Saavedra, en calidad de comprador, en Morro Jable, a 15 de Junio de 2.001, del que obra fotocopia en el expediente. No obstante la descripción que figura en el contrato citado, se plasma a continuación la que deriva de su actualización con los datos catastrales vigentes:*

***-Parcela Catastral nº 05 de la Manzana Catastral Urbana de Morro Jable nº 39285.***

*-URBANA, Parcela sita en la Calle San Miguel del Ambito de Suelo Urbano Residencial constituido por el Casco Urbano Histórico de Morro Jable, con el nº 4 de gobierno, aunque catastralmente ostenta el número 9 de gobierno, Término Municipal de Pájara, isla de Fuerteventura.*

*-Superficie:* *112,00 metros cuadrados.*

*-Lindes:* *Norte, con terreno y edificación propiedad de Don Ramón Viera Saavedra o, catastralmente, parcela Catastral de Referencia completa nº 3928506ES6032N0001FS.*

*Sur, con la Calle Aulaga del Ambito de Suelo Urbano Residencial constituido por el Casco Urbano Histórico de Morro Jable.*

*Este, con terreno y edificación propiedad de Doña Teresa Hernández Pérez o, catastralmente, parcela Catastral de Referencia completa nº 3928504ES6032N0001LS.*

*Oeste, con la Calle San Miguel del Ambito de Suelo Urbano Residencial constituido por el Casco Urbano Histórico de Morro Jable, en el número 4 de gobierno, aunque catastralmente resulta ser en el número 9 de gobierno.*

*-No consta en el Expediente la inscripción registral de la parcela descrita.*

*-Obra en esta oficina técnica Expediente Municipal de Certificación de Antigüedad de Referencia nº 14/2.010 C.A., incoado a partir de solicitud formulada por Don Valentín Martín Saavedra en relación a la edificación existente sobre la parcela objeto de informe. En el marco del expediente citado, quien suscribe emitió informe técnico con fecha 21 de Enero de 2.011, en el cual se describe la edificación de referencia en detalle. De dicho informe cabe extractar, a los efectos de lo solicitado, lo siguiente:*

*a) La edificación existente en la parcela de referencia tiene dos plantas de altura, que denominaremos baja y alta, una superficie construida total de 160,15 $m^2$ y una superficie útil total de 146,14 $m^2$. La edificación ocupa en la parcela sobre la que se sitúa una superficie de 112,00 $m^2$, equivalente a la superficie construida total de la planta baja y, dado que ocupa la parcela en su totalidad, linda por todos sus aires igual que la parcela sobre la que se sitúa.*

*La planta baja se utiliza como cafetería y presenta una superficie construida total de 112,00 $m^2$ y una superficie útil total de 103,68 $m^2$, mientras que la planta alta se utiliza como zona de almacenaje y terraza transitable descubierta, con una superficie construida total de 48,15 $m^2$ y una superficie útil total de 42,46 $m^2$. La terraza transitable descubierta tiene una superficie útil de 55,33 $m^2$.*

*b) La edificación tiene una antigüedad de cuarenta años aproximadamente, aunque soportó una reforma completa que dio como consecuencia su situación actual en el año 2.002., esto es, hace nueve años.*

*2.- Si bien la parcela objeto de informe no forma parte de parcelación urbanística reconocida, quien suscribe entiende que las características de la misma determinan su configuración como independiente, a saber:*

*a) Se encuentra completamente ocupada desde hace muchos años por edificación que se ha mantenido sin variaciones importantes, salvo la reforma especificada en el apartado 1.b) anterior. Dicha edificación forma parte del núcleo original edificatorio que fue definiendo el Casco Histórico de Morro Jable, y ha sido recogida como edificación en todos los planes generales municipales.*

*b) No existe ningún elemento común entre la edificación que ocupa la parcela objeto de informe y las colindantes.*

*c) La parcela cumple con lo prescrito en los artículos 80, 81, 82 y 83 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo (B.O.C. nº 60, de 15 de Mayo), artículos en los que se condensa la legislación sobre parcelaciones y segregaciones del citado texto legal.*

*d) Su estado catastral es el de parcela completamente independiente, en los mismos términos en que se ha descrito, contando con referencia catastral completa.*

*Por todo lo dicho, puede concluirse en que es innecesaria la concesión de Licencia Municipal de Segregación que otorgue a la parcela objeto de informe el carácter de parcela independientes.*

*3.- En todo caso, y sin que signifique en absoluto menoscabo del carácter independiente de la parcela objeto de informe, se constata a los efectos que procedan que la misma procede de la Finca denominada "Dehesa de Jandía", que presenta la siguiente descripción:*

*-RUSTICA, HOY URBANA Y URBANIZABLE EN PARTE, dehesa denominada Jandía, situada en la Península de Jandía, Término Municipal de Pájara, isla de Fuerteventura.*

*-Superficie: Después de diversas segregaciones, su extensión superficial queda reducida a unas dos mil cien hectáreas (21.000.000 m2).*

*-Lindes: Norte, Sur y Poniente, con el mar.*

*Naciente, con finca propiedad de "Terrenos Canarios, S. A.", en una línea que partiendo de la Degollada de Esquinzo, sigue por el Barranco que en ella se inicia al Norte, hasta su desembocadura al mar, a unos doscientos veinticinco metros al Naciente del Islote; y partiendo de la misma Degollada de Esquinzo hacia el Sur a buscar por aguas vertientes las que dividen los Valles de Butihondo y Esquinzo, dejando siempre separadas dichas cuencas, descendiendo estas líneas de aguas vertientes por Castillejo Alto, los Castillejitos y Morro de la Caldereta hasta el mar quedando dicho lindero al llegar al mar a cuatrocientos veinticinco metros al Poniente de la desembocadura de Esquinzo.*

*-Inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario al tomo 116, Libro 11 del Ayuntamiento de Pájara, Folio 51, Finca número 73 e Inscripción 27ª.*

*Conclusión*

*Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a que se declare la innecesariedad de concesión de Licencia Municipal de Segregación para la parcela descrita en el apartado nº 1 de las consideraciones del presente informe, dado que se ha acreditado suficientemente su carácter de parcela independiente.*

*Propuesta de Resolución*

***PROCEDE DECLARAR LA INNECESARIEDAD DE CONCESION DE LICENCIA MUNICIPAL DE SEGREGACION** para la parcela de referencia. Asimismo, desde este informe se especifica que la descripción definitiva de la misma es la plasmada en el apartado nº 1 de las consideraciones vertidas en el presente informe ...*".

Visto el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Gozalo Matallana), obrante en el expediente.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud planteada por D. Valentín Martín Saavedra y declarar innecesaria la segregación interesada por éste con referencia a la parcela antes indicada, todo ello con fundamento en el informe técnico anteriormente transcrito.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.6.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Endesa Distribución Eléctrica, S.L.**", en orden a la obtención de Licencia Urbanística que autorice la sustitución del C300234 "Calixto Alberto" de intemperie por prefabricado, en donde dicen "Barranco de Los Canarios" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada (Rfa. Expte. 69/2004 O.M.).

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 21 de octubre de 2004, adoptó, entre otros, el acuerdo de tomar conocimiento del oficio enviado por la Dirección General de Industria y Energía (Consejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías del Gobierno de Canarias), mediante el que instaba dictamen municipal previo a la autorización administrativa y aprobación del proyecto de referencia y dictaminar el mismo conforme a los extremos citados en el informe técnico objeto de transcripción en la citada resolución.

Resultando igualmente que el mismo órgano, en sesión de 16 de febrero de 2006, tomó, entre otros, el acuerdo de tomar conocimiento del oficio enviado por la Dirección General de Industria y Energía (Consejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías del Gobierno de Canarias), mediante el que peticionaba nuevamente dictamen municipal previo a la autorización administrativa y aprobación del proyecto indicado y dictaminar el mismo conforme a los extremos señalados en el informe técnico transcrito en dicho acuerdo y comunicar a la sociedad interesada la necesidad de que, tras obtener las pertinentes autorizaciones administrativas referidas al proyecto que nos ocupa, debía obtener, con carácter previo a la ejecución de mismo, la preceptiva Licencia Urbanística Municipal.

Resultando además que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 5 de julio de 2007, adoptó, entre otros, el acuerdo de informar favorablemente la petición formulada por la citada entidad mercantil en orden a la tramitación de Calificación Territorial previa a la Licencia Municipal para la iniciativa que nos ocupa, presentándose en el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura dicha resolución junto con la documentación precisa para la obtención de la citada Calificación Territorial.

Resultando que con fecha 3 de enero de 2008 (R.E. nº 60) se recibe estas Oficinas la resolución de caducidad dictada por la Dirección General de Industria y Energía respecto al procedimiento incoado en la misma bajo el número de referencia administrativa AT 03/199 en orden a la obtención de autorización administrativa y aprobación del proyecto de referencia.

Resultando que con fecha 9 de marzo de 2011 (R.E. nº 3070) se presenta en el Registro General de esta Corporación Local la resolución dictada por el Consejero Delegado de Ordenación del Territorio del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura a través de la que se tiene por desistida a la entidad mercantil “Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U.” en el expediente CT nº 82/07, procedimiento administrativo en el que se tramitaba la preceptiva Calificación Territorial, declarando concluso el mismo.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento de la resolución dictada por el Consejero Delegado de Ordenación del Territorio del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura con fecha 28 de febrero de 2011, a través de la cual se resuelve tener por desistida a la entidad mercantil “Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U.” en el expediente administrativo CT nº 82/07 seguido en la citada Corporación Insular para la obtención de la Calificación Territorial para llevar a cabo la sustitución del C300234 “Calixto Alberto” de intemperie por prefabricado, en donde dicen “Barranco de Los Canarios”, en este Término Municipal, y denegar la Licencia Municipal instada para tal actuación, toda vez que la Calificación Territorial mentada tiene la consideración de previa y preceptiva a la Licencia Municipal citada.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.7.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Cosme Torres Martínez**, en orden a la obtención de Licencia Urbanística que autorice la ejecución de almacén agrícola, muro de contención y vallado perimetral, en donde dicen “Las Hermosas” (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado (Rfa. Expte. 104/2006 O.M.).

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 18 de enero de 2007, adoptó, entre otros, el acuerdo de informar favorablemente la petición formulada por el solicitante en orden a la tramitación de Calificación Territorial previa a la Licencia Municipal para la iniciativa que nos ocupa, presentándose en el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura dicha resolución junto con la documentación precisa para la obtención de la citada Calificación Territorial con fecha 8 de febrero de 2007.

Resultando que con fecha 8 de marzo de 2011 (R.E. nº 2995) se presenta en el Registro General de esta Corporación Local la resolución dictada por el Consejero Delegado de Ordenación del Territorio del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura a través de la que se tiene por desistido a D. Cosme Torres Martínez en el expediente CT nº 13/07, procedimiento administrativo en el que se tramitaba la preceptiva Calificación Territorial, declarando concluso el mismo.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento de la resolución dictada por el Consejero Delegado de Ordenación del Territorio del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura con fecha 21 de febrero de 2011, a través de la cual se resuelve tener por desistido a D. Cosme Torres Martínez en el expediente administrativo CT nº 13/07 seguido en la citada Corporación Insular para la obtención de la Calificación Territorial para llevar a cabo la construcción de almacén agrícola, muro de contención y vallado perimeral, en donde dicen “Las Hermosas”, en este Término

Municipal, y denegar la Licencia Municipal instada para tal actuación, toda vez que la Calificación Territorial mentada tiene la consideración de previa y preceptiva a la Licencia Municipal citada.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.8.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Francisco Juan Fleitas Herrera** (Rfa. Expte. 2/2010 O.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores de instalación de marquesina, con emplazamiento en la c/ Roque Nublo nº 2 de La Lajita (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) donde se hace constar lo siguiente:

" ... *Por tanto, procede* ***conceder*** *licencia de obra menor para la construcción de una marquesina de madera con acabado color nogal, adosada a la edificación existente de una superficie en planta de 9 m$^2$, según la descripción contenida en la documentación presentada, ubicada en la c/ Roque Nublo, nº 2 de La Lajita, condicionando la misma al cumplimiento de las siguientes cuestiones:*

- *La marquesina deberá realizarse según la documentación aportada.*

- *Deberá respetarse el ancho de acera libre de al menos 1,40 m.*

- *Los pilarcillos provisionales deberán ser retirados una vez finalizada la instalación.*

- *Deberá presentar todos los acabados en color nogal, similar al utilizado en las carpinterías del edificio.*

- *En caso de ocuparse la acera deberá de solicitarse y ser concedida la correspondiente licencia de acuerdo con la ordenanza municipal correspondiente.*

- *Se dispondrá de tal forma, por sus materiales y acabados, que no resulte lesiva a la estética de las edificaciones del entorno, la intervención deberá ser acorde estéticamente con el conjunto edificado y deberá tratarse de manera unitaria para toda la edificación.*

- *La ejecución de la marquesina no incluirá en ningún caso su cierre perimetral, cualquiera que éste sea, pues implicaría una ocupación del espacio público que no se considera posible* ...".

Visto además el informe jurídico suscrito por la Técnico de Administración General (Sra. Gozalo Matallana) obrante en el expediente.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Conceder a D. Francisco Juan Fleitas Herrera Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de instalación de marquesina, con emplazamiento en la c/ Roque Nublo nº 2 de La Lajita (T.M. Pájara), conforme a la documentación aportada y con observancia expresa de los condicionantes señalados en el informe técnico transcrito.

Segundo.- Establecer los siguientes plazos de caducidad de la Licencia otorgada:

a) INICIO: Conforme a las prescripciones del apartado 1 del artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de SEIS MESES a partir de la práctica de la notificación de la resolución de concesión de la Licencia Urbanística correspondiente.

   Dicha iniciación requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de tal circunstancia con al menos diez días de antelación. Si en el plazo de diez días desde dicha comunicación no se hubiese personado un representante de los servicios técnicos municipales a los efectos de señalar "in situ" las alineaciones y rasantes a respetar, si procede, así como las condiciones específicas a las que debe ajustarse la ejecución de las obras, deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento éste, que en cualquier caso, igualmente deberá incorporarse al expediente municipal.

b) TERMINACION: Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto el mismo precepto legal, se dispone de un plazo de UN AÑO, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia que nos ocupa y ello conforme a lo establecido en el apartado 3 del artículo 169 del citado texto legal y restante normativa de concordante aplicación.

Conforme a lo previsto en el apartado 2 del mismo precepto legal, se pone en conocimiento del titular de la Licencia Urbanística que se podrá conceder prórroga de los plazos de la misma por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la finalización de las obras, y ello siempre que los actos amparados por Licencia Urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.9**.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Rosario Alonso Domínguez** (Rfa. Expte. 45/2010 O.M.), en orden a la obtención de Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en el acondicionamiento del local nº 109 del Centro Comercial “Bahía Internacional” – c/ Punta de los Molinillos nº 1 de Costa Calma (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 8 de noviembre de 2010, adoptó, entre otros, el acuerdo de conceder a la interesada la Licencia de referencia, conforme a la documentación aportada y condicionando la efectividad de la misma a la presentación de “Hoja de Dirección de Obras”, formalizada por el Técnico Director de éstas así como a la

incorporación al expediente de su razón de certificado final de las obras en el momento en que las mismas finalicen, practicándose reglamentaria notificación de dicha resolución con fecha 28 de febrero de 2011.

Resultando que con fecha 10 de marzo actual (R.E. nº 3147) por la solicitante se presenta la Hoja de Dirección de Obras, formalizada por la Arquitecta Dña. Ana Ruiz Orfila y oportunamente visada por la Demarcación de Fuerteventura del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento de la documentación incorporada "ex novo" al presente procedimiento administrativo y tener por cumplido el primero de los condicionantes establecidos en la Licencia Urbanística rfa. 45/2010 O.M., otorgada a Dña. Rosario Alonso Domínguez y que ampara la ejecución de obras menores consistentes en el acondicionamiento del local nº 109 del Centro Comercial "Bahía Internacional" – c/ Punta de los Molinillos nº 1 de Costa Calma, en este Término Municipal.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.10.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la **Comunidad de Propietarios del Centro Comercial "Botánico**" (Rfa. Expte. 63/2010 O.M.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la ejecución de obras de acondicionamiento de zona de aparcamientos en el Sistema de Espacios Libres del APD-5

“Cañada del Río” (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por los interesados.

Visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. Fernández Muñoz), en el que se deja constancia de lo siguiente:

“ … *Objeto*

*La presente solicitud tiene por objeto la obtención, de licencia urbanística para el acondicionamiento de una parte de una zona verde pública del APD-5 “Cañada del Río”, para destinarla a aparcamiento público, de acuerdo con la documentación técnica redactada por el Arquitecto Técnico D. José Martínez Pujalte, y visada por el Colegio Oficial correspondiente con fecha 1 de diciembre de 2010.*

*Antecedentes*

*Actualmente, a raíz de la anulación del TR del Plan General de Ordenación aprobado definitivamente el 16 de diciembre de 1998, se considera como vigente, el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007.*

*En dicho documento se incluye la parcela donde se pretende realizar la actuación, dentro del Área de Planeamiento Diferenciado APD-5, que ostenta la clasificación de Suelo Urbano, cuya ordenación se remite a la del Plan Parcial “Cañada del Río”.*

*Consideraciones*

*1.- El Proyecto en cuestión plantea el acondicionamiento de unos 1.160 $m^2$ de superficie que forman parte de la Zona Verde Pública del Plan Parcial Cañada del Río, que cuenta con una superficie total de 424.500 $m^2$. Dicha zona se encuentra actualmente acondicionada con vegetación, según su condición de zona verde.*

*2.- El Plan Parcial Cañada del Río establece en el Art. 19 de las Normas Urbanísticas, que para el uso público general, que comprende los parques y jardines, podrá autorizarse la instalación de Kioscos de refresco, periódicos, etc, o aquellos de uso público tales como cabinas de teléfono, depósitos de agua, plantas depuradoras o desalinizadoras, etc, de dimensión inferior a 300 $m^2$ implementadas de forma enterrada. Asimismo el Proyecto de Urbanización del ámbito especifica el acondicionamiento de las zonas verdes públicas sin preveer la actuación que se pretende o espacios de aparcamiento interiores. Por tanto no se considera que el uso de aparcamiento público en superficie sea permitido en zonas verdes públicas, y menos aún al servicio de un centro comercial de propiedad privada.*

*Tampoco en la regulación del Plan General en vigor para el Sistema de Espacios Libres, se contempla la posibilidad del uso de estas zonas como aparcamiento, estableciéndose la posibilidad de su ubicación en el subsuelo de las zonas verdes públicas, siempre que esté previsto expresamente en el planeamiento, no siendo éste el caso.*

*3.- La dotación necesaria de aparcamientos para el centro comercial debió de preverse en el proyecto de construcción del edificio, disponiéndose en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento cada 100 m$^2$ construidos de uso comercial.*

*4.- No se entra a considerar en el presente informe la adecuación del proyecto a la normativa técnica y sectorial que pudiera ser de aplicación, ni se analiza su contenido, indicándose únicamente a nivel informativo que el proyecto no dispone de planos acotados, levantamiento topográfico del estado actual y modificado, indicación de las pendientes de rampas, evacuación de aguas pluviales, red de alumbrado, detalles constructivos, obras de adecuación de accesos en las aceras existentes, elementos de protección de desniveles, pasamanos en escaleras y detalles de las mismas, Justificación del Reglamento de Accesibilidad Canario y CTE-DB-SUA en vigor, descripción pormenorizada de los materiales a emplear y su normativa de aplicación, justificación del cumplimiento de la normativa sectorial para el trasplante de palmeras. El proyecto presenta múltiples deficiencias que, en caso de ser posible la concesión de la licencia, debieran ser subsanadas.*

*Conclusión*

*1.- Según las consideraciones expuestas anteriormente, desde esta oficina técnica se informa* ***DESFAVORABLEMENTE*** *el proyecto presentado denominado "acondicionamiento de zona de aparcamientos", al no adaptarse a la ordenación establecida en el área de Planeamiento Diferenciado APD-5, regulada por el Plan Parcial Cañada del Río y Plan General de Ordenación en vigor.*

*2.- En vista que, según las argumentaciones expuestas en el proyecto, podría ser justificado el incrementar la dotación de aparcamientos en la zona, podría plantearse la Modificación Puntual de la ordenación del Plan General vigente en el ámbito del APD-5, para reorganizar la distribución de los aparcamientos públicos de la zona, previo estudio pormenorizado de la situación actual y las soluciones de futuro. Dicha modificación podría incluirse en la Revisión del Plan General que se encuentra en elaboración, o bien tramitarse en documento independiente, por el procedimiento que establece la legislación urbanística en vigor.*

*Propuesta de Resolución*

*Por tanto, procede denegar la licencia de obras solicitada, siendo necesario para posibilitar la creación de nuevos aparcamientos públicos en la zona, la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación vigente ...*".

Visto además el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), que reza literalmente:

" ... *Consideraciones Jurídicas*

*El presente informe se emite en relación con la petición de licencia urbanística para el acondicionamiento de una parte de zona verde del APD – 5 "Cañada del Río", para destinarla a aparcamiento público, de conformidad con el artículo 166.5.a), del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del*

*Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias ( en adelante TRLOTC), según el cual en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, como acto de instrucción, se han de emitir los correspondientes informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.*

*En cumplimiento del citado artículo obra en el expediente informe a la petición de licencia emitido por el técnico municipal de fecha 25 de enero de 2011.*

*Según el mismo artículo 166, están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción, edificación y uso del suelo y, en particular:*

*"...b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta..*

*...i) La modificación del uso de las edificaciones e instalaciones...".*

*El órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno Local, por delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante Decreto nº 2.197/2007, de fecha 18 de junio.*

*Propuesta de Resolución*

*En cumplimiento del artículo 166.5 del TRLOTENC obra en el expediente, informe DESFAVORABLE emitido por el técnico municipal de fecha 25 de enero de 2011 en el que se señala que en el Plan Parcial Cañada del Río así como en el Proyecto de Urbanización no se permite el uso de aparcamiento público en las superficies destinadas zonas verdes públicas, asimismo, determina que la dotación necesaria de aparcamientos para el centro comercial debió preverse en el proyecto de construcción del edificio, disponiéndose en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento cada 100m2 construidos de uso comercial.*

*Por otra parte, del informe técnico se desprende que es necesario para posibilitar la creación de nuevos aparcamientos públicos en la zona la Modificación Puntual del Plan General de ordenación vigente.*

*Desde el punto de vista jurídico procede suscribir el informe técnico emitido en el presente expediente e informar DESFAVORABLEMENTE la solicitud planteada* ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Denegar a la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial "Botánico" la Licencia Municipal instada para llevar a cabo obras de acondicionamiento de zona de aparcamientos en el Sistema de Espacios Libres del APD-5 "Cañada del Río", en este Término Municipal, y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a los interesados, significándoles que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley

7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.11.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Juan Manuel Pérez Zarza** (Rfa. Expte. 50/88 L.U.M.), solicitando Licencia Urbanística para la ejecución de obras menores consistentes en la sustitución de la caja de contadores emplazada en el Edificio "Gonca", c/ Mascona nº 18 de Morro Jable (T.M. Pájara), de conformidad con los documentos adjuntos.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz) donde se hace constar lo siguiente:

" ... *Informar **FAVORABLEMENTE** la concesión de licencia de obra menor para la el cambio de caja de contadores en fachada, según la documentación aportada, condicionada al cumplimiento de las siguientes cuestiones:*

- *La caja deberá quedar empotrada en la fachada, permitiéndose un saliente máximo de 10 cm, realizada con materiales acordes con la estética de la fachada y se cumplan las reglamentaciones técnicas de aplicación, realizándose por empresa instaladora debidamente autorizada.*

- *Los residuos de todo tipo, serán periódicamente retirados a vertedero autorizado, quedando estrictamente prohibido su acopio en lugar no autorizado al efecto.*

- *Todos los costes, correrán a cargo del peticionario, y en cualesquiera de los casos, el pavimento de la calle o acera afectada deberá restituirse a su estado original por cuenta del peticionario, así mismo, en el supuesto de que se necesite cortar el tráfico*

*para la ejecución de los trabajos, se deberá comunicar con 48 horas de antelación a la Jefatura de la Policía Local.*

- *Dada la sencillez técnica de la obra, el plazo de ejecución de las obras será de siete días desde su inicio* ...".

Visto además el informe jurídico suscrito por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrante en el expediente.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Conceder a D. José Manuel Pérez Zarza Licencia Urbanística para llevar a cabo obras de sustitución de la caja de contadores emplazada en el Edificio "Gonca", c/ Mascona nº 18 de Morro Jable, en este Término Municipal, conforme a la documentación aportada y con observancia expresa de los condicionantes señalados en el informe técnico transcrito.

Segundo.- Establecer los siguientes plazos de caducidad de la Licencia otorgada:

a) INICIO: Conforme a las prescripciones del apartado 1 del artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de SEIS MESES a partir de la práctica de la notificación de la resolución de concesión de la Licencia Urbanística correspondiente.

   Dicha iniciación requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de tal circunstancia con al menos diez días de antelación. Si en el plazo de diez días desde dicha comunicación no se hubiese personado un representante de los servicios técnicos municipales a los efectos de señalar "in situ" las alineaciones y rasantes a respetar, si procede, así como las condiciones específicas a las que debe ajustarse la ejecución de las obras, deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento éste, que en cualquier caso, igualmente deberá incorporarse al expediente municipal.

b) TERMINACION: Para la terminación de las obras, siguiendo en este punto el mismo precepto legal, se dispone de un plazo de UN AÑO, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia que nos ocupa y ello conforme a lo establecido en el apartado 3 del artículo 169 del citado texto legal y restante normativa de concordante aplicación.

Conforme a lo previsto en el apartado 2 del mismo precepto legal, se pone en conocimiento del titular de la Licencia Urbanística que se podrá conceder prórroga de los plazos de la misma por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la

finalización de las obras, y ello siempre que los actos amparados por Licencia Urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.12.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Miguel Batista Betancor** (Rfa. Expte. 10/2005 L.U.M.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal de Primera Ocupación para vivienda unifamiliar aislada emplazada en donde dicen “Bárgeda” (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. Fernández Muñoz), en el que se deja constancia de lo siguiente:

“ ... *Objeto*

*La presente solicitud tiene por objeto la obtención de la licencia de Primera Ocupación para una vivienda unifamiliar aislada, situada en el lugar conocido como Lomo Blanco, en la zona de Bárgeda, cuya promoción ha realizado el solicitante de acuerdo con el certificado final de obra, expedido por los arquitectos D. Celestino Amador Cabrera y el aparejador D. Cristóbal Vera Quesada, que se encuentra debidamente visada por el Colegio Oficial de Arquitectos y de Aparejadores de Las Palmas, con fechas 29 y 22 de enero de 2009, respectivamente.*

*Antecedentes*

*1.- Con fecha 28 de septiembre de 2006, la Comisión Municipal de Gobierno acordó conceder licencia urbanística para el proyecto de la vivienda unifamiliar aislada de referencia, según el expediente mencionado anteriormente.*

*2.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de agosto de 2007, se acuerda la corrección de los datos obrantes en la licencia de referencia, indicando la denominación de la parcela donde se sitúa la edificación.*

*Consideraciones*

*1.- La edificación realizada se adapta al proyecto autorizado con excepción de las siguientes cuestiones:*

- *No se han ejecutado las pérgolas definidas en proyecto.*

- *Los paramentos exteriores de fachada del salón y el baño no se encuentran terminados.*

- *Se han realizado movimientos de tierra asociados a la explanación necesaria para implantar la edificación tal como se definía en proyecto, que no estaban previstos en proyecto. Estos desmontes y terraplenes no se han acondicionado debidamente, presentando restos de escombros y chatarra.*

- *La cimentación del edificio se encuentra descubierta en muchos puntos del perímetro, debiéndose recuperar el terreno para ocultarla.*

- *El muro de cerramiento no se corresponde con el descrito en el proyecto, pues no se ha ejecutado de mampostería de piedra seca del lugar, sino de bloque de hormigón, enfoscado y pintado, tan sólo en su cara exterior, quedando visto hacia el interior de la parcela, y superando en varios puntos la altura de un metro.*

- *Se desconoce el sistema de evacuación de aguas residuales de la vivienda. En caso de estar conectada a las redes municipales será necesario presentar informe favorable de la empresa concesionaria del servicio, a cerca de la correcta ejecución de la acometida.*

- *Los espacios libres de parcela se encuentran ocupados por basuras, chatarra, escombros y materiales y maquinarias de construcción, que deterioran la imagen de la zona, apreciable desde la vía de acceso al Asentamiento Rural.*

*2.- En la parcela se han realizado construcciones que no se contemplaron en el proyecto, como un cuarto de aperos o garaje de unos 130 $m^2$, con un porche adosado de 28 $m^2$, una caseta adosada a un lindero de unos 20 $m^2$ y una farola de gran altura, de estética urbana.*

*3.- No se ha acondicionado el camino que da acceso a la vivienda según se recoge en el proyecto al que se concedió licencia urbanística. Actualmente existe un acceso a la parcela por el lindero sur que se encuentra acondicionado de forma precaria, sin pavimentar. Para el trazado de dicho camino se han realizado movimientos de tierra que no cuentan con licencia urbanística de obra. Dicho camino de acceso no puede considerarse como público al no ser los terrenos de propiedad municipal. El trozo de camino que da acceso a la parcela no cuenta con los servicios de energía eléctrica subterránea, ni abastecimiento de agua potable.*

*4.- La red de baja tensión enterrada que da servicio a la edificación, así como la red de abastecimiento de agua potable, no discurren por el camino de acceso, sino a través de la parcela colindante, no aportándose autorización de los propietarios colindantes.*

*Conclusiones*

*1.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto la edificación realizada presenta diversas deficiencias, que deberán ser subsanadas previamente a la concesión de licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad.*

*2.- Así pues, se informa DESFAVORABLEMENTE la concesión de licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad para la edificación realizada.*

*3.- Respecto las construcciones realizadas en la parcela: cuarto de aperos o garaje de unos 130 $m^2$, con un porche adosado de 28 $m^2$ , una caseta adosada a un lindero de unos 20 $m^2$ y una farola de gran altura, de estética urbana. En su configuración actual, no se ajustan a la normativa de aplicación del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, por lo que se consideran ilegalizables.*

*Propuesta de Resolución*

*1.- En consecuencia con lo expresado anteriormente, se requiere, previamente a la concesión de la licencia de primera ocupación a la vivienda, que sean subsanadas las siguientes cuestiones:*

- *Los paramentos exteriores de fachada del salón y el baño deberán estar correctamente terminados.*

- *Deberá presentarse documentación gráfica que justifique adecuadamente que el movimiento de tierras asociado a la vivienda cumple con lo especificado en el PIOF: el terraplén no supera 5 m. de altura y los desmontes no producen un corte en el terreno de más de 3,50 m. Estos desmontes y terraplenes deberán acondicionarse debidamente, eliminando restos de escombros y chatarra.*

- *La cimentación del edificio deberá quedar enterrada en todo el perímetro de la fachada, debiéndose recuperar el terreno para ocultarla y así no superar la altura de la edificación especificada en el proyecto autorizado.*

- *El muro de cerramiento deberá revestirse de mampostería de piedra seca del lugar, en ambas caras y deberá corregirse la altura del mismo para no superar un metro.*

- *Deberá presentarse documentación descriptiva de la correcta instalación del sistema de evacuación de aguas residuales de la vivienda. En caso de estar conectada a las redes municipales será necesario presentar informe favorable de la empresa concesionaria del servicio, a cerca de la correcta ejecución de la acometida.*

- *Los espacios libres de parcela deberán quedar correctamente acondicionados o respetar el estado natural del terreno, debiéndose limpiar, retirándose a vertedero autorizado los restos de basuras, chatarra, escombro y materiales de construcción.*

- *Deberá acreditarse debidamente que la edificación dispone de acceso rodado por vía pavimentada, de titularidad pública, dotada de energía eléctrica subterránea, agua potable y pavimentación de acceso en el frente de la parcela.*

- *En caso de que las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de agua y depuración que dan servicio a la parcela, afecten o discurran por parcelas privadas, deberá de acreditarse la autorización del propietario de las mismas.*

*2.- Al constatarse la realización de obras sin contar con titulo habilitante, en caso de que se determine jurídicamente procedente, se deberá incoar el correspondiente expediente de disciplina urbanística para tomar las medidas precisas para la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, imponiendo las sanciones que correspondan. Las obras que no sean susceptibles de legalización deberán ser demolidas o rectificadas para cumplir con la normativa.*

*3.- El presente informe da respuesta a la solicitud de D. Omar Gutiérrez de León, de fecha 5 de mayo de 2009, donde se solicitaba la comprobación de la legalidad urbanística de las obras que se ejecutan sobre la parcela de referencia, debiéndose remitir a informe jurídico la determinación del procedimiento de incoación de expediente de disciplina urbanística, para la determinación de las sanciones que procedan y reestablecimiento del orden jurídico perturbado ...*".

Visto además el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), que reza literalmente:

" ... *<u>Consideraciones Jurídicas</u>*

*El presente informe se emite en relación con la solicitud formulada por Don Miguel Batista Betancor, de fecha 5 de mayo de 2009, de conformidad con el artículo 166.5.a), del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, según el cual en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, como acto de instrucción, se han de emitir los correspondientes informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.*

*Según el mismo artículo 166, están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción, edificación y uso del suelo y, en particular*

*"...b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta..."*

*"...h) La primera utilización y ocupación de las edificaciones e instalaciones en general..."*

*En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de licencias es, en principio, y aunque algo obsoleto, el que figura en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, salvo legislación específica y sin perjuicio de la eventual necesidad de someter la solicitud a informe o autorización de otras Administraciones Públicas, aunque con variaciones en cuanto a: El plazo para resolver y el silencio administrativo, que se aplicará el régimen establecido, en el 166.5.b) y c), del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, como norma posterior y específica, y en los artículos 42 y 43 de la Ley 30/92, modificada por al Ley 4/1999, de aplicación general dado su carácter de norma posterior y básica; en cuanto al carácter positivo o negativo del mismo, que se rige por dicho artículo y por el TRLOTC.*

*El órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno Local, por delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante Decreto nº 2.197/2007, de fecha 18 de junio.*

*Propuesta de Resolución*

*En cumplimiento del citado artículo 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales obra en el expediente informe DESFAVORABLE a la petición de licencia emitido por el técnico municipal de fecha 21 de enero de 2011 en el que se determina que la edificación no se adapta al proyecto autorizado, señalando que la edificación realizada presenta diversas deficiencias que deberán ser subsanadas previamente a la concesión de la licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad. Las citadas deficiencias vienen determinadas en el informe técnico y a ellas nos remitimos, suscribiendo el informe emitido.*

*Por otra parte, en el referido informe se pone de manifiesto que en la parcela se han realizado construcciones que no se contemplaron en el proyecto, tales como: un cuarto de aperos o garaje de unos 130 m2, un porche adosado de 28 m2, una caseta adosada a un lindero de unos 20 m2, una farola de gran altura y movimientos de tierra en un camino diferente al autorizado que da acceso a la parcela.*

*Tal y como se comprueba, las edificaciones existentes son ilegales al no contar las preceptivas licencias urbanísticas de obras según lo establecido en el artículo 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, procediendo la incoación del oportuno expediente de disciplina urbanística, en el que se exija el restablecimiento de la realidad física alterada una vez que se ha advertido por el técnico municipal que las obras son ilegales e ilegalizables, debiendo llevarse a cabo la reposición a su*

*estado originario, incluso mediante los sistemas de ejecución forzosa previstos en la legislación de procedimiento administrativo, con el fin de restaurar el orden infringido, y con cargo al infractor, conforme a lo establecido en el artículo 177.1 del TRLOTENC.*

*A tenor de lo expuesto anteriormente procede:*

*Primero.- Informar DESFAVORABLEMENTE la concesión de la licencia de primera ocupación para vivienda unifamiliar aislada solicitada por Don Miguel Batista Betancor, hasta que no se lleve a cabo la corrección de todas las deficiencias técnicas señaladas por el Arquitecto municipal en su informe de 21 de enero de 2010 obrante en el presente expediente.*

*Segundo.- Incoar por el Órgano competente el expediente sancionador oportuno debido a que en la parcela de referencia se han ejecutado unas obras ilegales e ilegalizables consistentes en la construcción de un cuarto de aperos o garaje de unos 130 m2, un porche adosado de 28 m2, una caseta adosada a un lindero de unos 20 m2, una farola de gran altura y movimientos de tierra en un camino diferente al autorizado que da acceso a la parcela* ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Denegar a D. Miguel Batista Betancor la Licencia Municipal de Primera Ocupación instada con referencia a una vivienda unifamiliar aislada emplazada en donde dicen "Bárgeda", en este Término Municipal, y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a los interesados personados en el presente procedimiento administrativo, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa

"Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Tercero.- Trasladar el mismo igualmente a la Concejalía Delegada de Urbanismo, todo ello a los efectos de incoar el oportuno expediente sancionador toda vez que en la parcela de referencia se han ejecutado unas obras ilegales e ilegalizables consistentes en la construcción de un cuarto de aperos o garaje de unos 130 m2, un porche adosado de 28 m2, una caseta adosada a un lindero de unos 20 m2, una farola de gran altura y movimientos de tierra en un camino diferente al autorizado que da acceso a la parcela.

**4.13.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la empresa "**Castro, S.C.P.**", en orden a la obtención de Licencia Urbanística que autorice la legalización de granja caprina y ovina en donde dicen "Parcelas catastrales nº 6 y 7 – Polígono nº 10 – Valle de La Pared" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por los interesados (Rfa. Expte. 27/2006 L.U.M.).

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 19 de abril de 2007, adoptó, entre otros, el acuerdo de informar favorablemente dicha petición en orden a la tramitación ante el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura de Calificación Territorial previa a la Licencia Municipal interesada, presentándose dicha resolución ante la citada Corporación Insular con fecha 14 de mayo de 2007.

Resultando que el mismo órgano municipal, en sesión de 14 de febrero de 2011, adoptó, entre otros, el acuerdo de tomar conocimiento del oficio enviado por la Dirección General de Calidad Ambiental (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias), mediante el que interesaba la evacuación del trámite de consultas previas relativo a la determinación de la amplitud y nivel de detalle del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto identificado como "Granja Caprina y Ovina", del que resulta como titular la sociedad "Castro, S.C.P.", con emplazamiento en donde dicen "La Pared", en este Término Municipal y dictaminar el mismo conforme a los extremos citados anteriormente en los informes técnico y jurídico objeto de transcripción literal en dicha resolución.

Visto el informe técnico modificado del emitido con fecha 15 de noviembre de 2010 por el Arquitecto Municipal (Sr. Bravo Muñoz), en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... *Antecedentes*

*1.- Según averiguaciones hechas desde esta oficina técnica, se vienen llevando a cabo actividades ganaderas en el terreno de referencia desde finales de la década de los ochenta por parte de diferentes entidades que, desde ese entonces hasta el momento actual, han ido creciendo. Ello ha supuesto, a partir de un núcleo edificatorio inicial en el que se desarrollaban las actividades, el progresivo aumento en superficie construida de las edificaciones, instalaciones y construcciones vinculadas a aquellas, llegando hasta el estado actual, que se plasmará en el presente informe.*

*2.- Según consta en esta oficina técnica, y hasta el año 2.001, fecha en la que, como veremos a continuación, entra en vigor el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, que estableció un marco común normativo y de actuación a nivel insular en suelo rústico que,*

*además, resultó vinculante para todos los planeamientos municipales, las diferentes entidades que han desarrollado las actividades de referencia habían solicitado la regularización urbanística y territorial de algunas partes de la explotación, fundamentalmente en lo que se refiere a edificaciones, construcciones e instalaciones, sin que se hubiera acometido una operación integral de legalización de la misma, tanto a nivel edificatorio como a nivel de actividad. Desde este informe consideramos que no tiene relevancia la constatación de los hitos correspondientes a los expedientes municipales incoados a los efectos antes citados, si tenemos en cuenta la inexistencia de la citada operación integral de legalización, que es la realmente necesaria.*

*En cuanto se refiere a la aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, esta se produce, de forma parcial, y una vez informado el documento por la C.O.T.M.A.C., a propuesta de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente y mediante Decreto nº 100/2.001, de 2 de Abril, del Gobierno de Canarias, a reserva de la subsanación de deficiencias no sustanciales. Una vez corregidas por el Cabildo las citadas deficiencias y previa dación de cuenta al Consejo de Gobierno, la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias toma conocimiento de dicha corrección a través de Decreto 159/2.001, de 23 de Julio, objeto de publicación, junto con la normas del P.I.O.F., en el B.O.C. nº 111 de 22 de Agosto de 2.001, entrando en vigor dicho P.I.O.F. al día siguiente.*

*En el documento del P.I.O.F., la finca sobre la que se sitúa la explotación ganadera objeto de informe ostenta la clasificación de suelo rústico en sus categorías de Zona C, Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D) y Zona Bb, Suelo Rústico Protegido/Productivo, Nivel 2 (Z.Bb.-S.R.P.-2). Asimismo, las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación ganadera citada se sitúan en la primera categoría citada. Por último, existe sobre la parcela otra explotación, en este caso agrícola, que se sitúa en la segunda categoría de suelo rústico citada, excepto dos edificaciones a él asociadas (almacén de forrajes y pequeño almacén de aperos, recogidos en los Expedientes Municipales de Referencia nº 6 y 10/2.009 L.U.M. respectivamente, y actualmente en trámite de obtención de Licencia), que se sitúan en la primera categoría de suelo rústico citada.*

*En cuanto a las normas a tener en cuenta en esta clase de suelo, la Disposición Transitoria Primera de la Normativa Urbanística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura vigente, publicada como anexo del último Decreto citado en los párrafos anteriores, se formula del siguiente modo:*

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

*Asimismo, el artículo 103 de las Normas del P.I.O.F., en el que se plasman, entre otras, las determinaciones a tener en cuenta en lo que se refiere al suelo urbano y urbanizable, se pronuncia del siguiente modo:*

*"Esta subzona contempla los suelos urbanos, urbanizables y asimilables clasificados por el planeamiento urbanístico, al que este Plan Insular se remite en cuanto a la totalidad de las determinaciones y aprovechamientos que le afectan como tales."*

*La lectura conjunta de la Disposición Transitoria y del artículo transcrito establecen, en opinión de quien suscribe, que los planes generales deben adaptarse a las determinaciones de carácter vinculante del P.I.O.F. que sean incompatibles con las determinaciones de los citados planes generales, y que hasta que no se aprueben dichas adaptaciones, las determinaciones del P.I.O.F. son directamente vinculantes.*

*Dado que no se ha aprobado definitivamente dicha adaptación, la normativa urbanística y las clasificaciones y calificaciones de suelo del P.I.O.F. se transforman en directamente vinculantes, al menos, en cuanto se refiere a Suelo Rústico, ya desde el momento de su aprobación definitiva y entrada en vigor (año 2.001), pudiendo la Normativa del Plan General solamente complementar la del P.I.O.F. en aquellos extremos no regulados por este último, mientras que en lo que se refiere a los suelos urbanos y urbanizables recogidos en el Plan Insular (Zona D), la remisión normativa al planeamiento municipal es completa.*

*3.- En el año 2.006, la Entidad "Castro S.C.P." emprende la Legalización de la Granja Caprina y Ovina de referencia. Para ello, formula solicitud de Licencia Urbanística de Legalización previa obtención de Calificación Territorial, si procede, con fecha 10 de Agosto de 2.006 (R.E. nº 9.835), sobre la base de Anteproyecto redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola Don Luis Miguel Mesa Cabrera, que se presentó sin visado colegial. A los efectos de la Licencia solicitada, se incoó el Expediente Municipal de Referencia nº 27/2.006 L.U.M., en el que se incluirá también el presente informe.*

*Tras la emisión de los informes técnicos correspondientes, que fueron redactados por quien suscribe con fechas 5 de Octubre y 17 de Abril de 2.006, la Junta de Gobierno Local acordó, con fecha 19 de Abril de 2.007, dictaminar favorablemente la solicitud formulada, en orden a la tramitación de Calificación Territorial previa al otorgamiento de Licencia Municipal de Legalización de la Granja de referencia, y dar traslado de dicho acuerdo al Cabildo Insular de Fuerteventura a los efectos de tramitación de la citada Calificación Territorial.*

*En el informe técnico transcrito en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local antes citado se especificó que la Licencia de Legalización solicitada no podría ser concedida en tanto no se contase con las siguientes autorizaciones y documentos técnicos:*

*a) Calificación Territorial habilitante, que entraría en vigor con su Publicación en el Boletín Oficial de Canarias.*

*b) Declaración de Impacto Ecológico Favorable o Favorable con condicionantes.*

*c) Licencia de Apertura como Actividad Clasificada.*

*d) Autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura que legitime la existencia y suficiencia técnica de la depuradora y estercolero.*

*e) Proyecto de Legalización de los usos pretendidos, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, que debía ser **FIEL REFLEJO** del documento técnico que hubiese obtenido Calificación Territorial, admitiéndose como modificaciones únicamente las que provinieran de la Declaración de Impacto Ecológico, Calificación Territorial o Licencia de Apertura como Actividad Clasificada. Este proyecto debía venir acompañado de la Evaluación de Impacto Ambiental que se hubiese tramitado, acreditar además el cumplimiento estricto de las normas sectoriales de sanidad y, por último, incluir la descripción técnica exhaustiva de depuradora y estercolero.*

*Hasta el momento actual no se han recibido en esta Corporación ninguna de las autorizaciones o documentos técnicos citados anteriormente.*

*4.- Tras el inicio del procedimiento de obtención de Calificación Territorial especificado en el apartado nº 3 anterior, a través de Resolución de la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medio Ambiente de Canarias de 2 de Febrero de 2.004 (B.O.C. nº 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias del R.C.A. nº 1.276/99 y del R.C.A. nº 1.349/99, se acordó tener por anulado judicialmente el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 16 de Diciembre de 1.998, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (B.O.C. de 3 de Noviembre de 1.999) y considerar aprobado definitivamente por silencio administrativo el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el 14 de Noviembre de 1.989, en los términos declarados por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justifica de Canarias en sentencia firme de 26 de Abril de 1.994.*

*El anuncio de aprobación definitiva citado en el párrafo anterior, junto a la Normativa Urbanística íntegra del documento de planeamiento considerado aprobado definitivamente son publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 82 de 22 de Junio de 2.007, con lo que debemos concluir en que el documento citado se encuentra plenamente vigente desde la fecha constatada hasta el momento actual.*

*En este documento, la parcela sobre la que se sitúa la explotación ganadera objeto de informe queda recogida con la clasificación de Suelo Rústico en sus categorías de Suelo Rústico de Protección Paisajística (S.R.P.P.) en parte y, en parte, Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.). Tanto la explotación ganadera como la agrícola existentes en la parcela se sitúan en la segunda categoría de suelo rústico citada.*

*5.- Al amparo de la vigencia tanto del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura como del Plan General de Ordenación Urbana citados en apartados anteriores, y teniendo como marco legal de aplicación la normativa de ordenación territorial, urbanística y ambiental citada en el encabezamiento del presente informe, la Entidad Mercantil "Ganadería La Pared, S. L.", representada por Doña Nicolasa Castro Roger, solicitó Licencia Urbanística previa obtención de Calificación Territorial, si procedía, para la ejecución de tres edificaciones de nueva planta que supondrían una ampliación y mejora de una explotación ganadera actualmente existente y en funcionamiento en la parcela de referencia. Dichas edificaciones presentaban usos de nave nodriza para baifos y marquesinas para dar sombra al ganado, y se encuentran recogidas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 8, 9 y 10/2.010 L.U.M.*

*Habida cuenta de que las edificaciones recogidas en los expedientes municipales antes citados iban a formar parte de una explotación ganadera ya existente, y en la creencia por parte de quien suscribe, una vez hechas las averiguaciones necesarias, de que no se había realizado trámite administrativo alguno en orden a la obtención de, por un lado, Licencia Urbanística para las diferentes instalaciones, construcciones y edificaciones que integran la explotación ganadera existente ni, por otro lado, Licencia de Apertura como Actividad Clasificada para la actividad ganadera propiamente dicha, quien suscribe consideró que se podía generar una situación que podría ser problemática para la obtención de Licencia para las actuaciones de ampliación y mejora de la explotación ganadera citadas en el párrafo anterior.*

*Por ello, quien suscribe redactó con fecha 15 de Noviembre de 2.010 informe técnico que analizó el ajuste a la legalidad de la explotación existente. En dicho informe se concluía, en resumen, en lo siguiente:*

*a) Se determinó que tanto la explotación ganadera en sí misma como las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a aquella cumplían con la normativa que resultaba de aplicación, incluyendo las intervenciones recogidas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 8, 9 y 10/2.010 L.U.M. Por tanto, tanto la actividad como el conjunto edificatorio resultaban legalizables.*

*b) Era necesaria la obtención de Licencia para la Actividad Ganadera existente en cuanto que actividad clasificada, previa aportación de los documentos técnicos necesarios y de las autorizaciones previas pertinentes (Calificación Territorial, Autorización del Consejo Insular de Aguas y Declaración de Impacto Ambiental).*

*c) Asimismo, resultaba también necesaria la obtención de Licencia de Legalización para una parte del conjunto edificatorio que soporta la explotación ganadera, previa aportación de los documentos técnicos necesarios y de las autorizaciones previas pertinentes (Calificación Territorial y Licencia para la Actividad Ganadera existente en cuanto que actividad clasificada).*

*d) Las edificaciones recogidas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 8, 9 y 10/2.010 L.U.M no tenían que formar parte de los proyectos citados en los apartados b) y c) anteriores, remitiéndose su análisis técnico a los informes que hubiesen de redactarse en los Expedientes anteriormente citados. Asimismo, se advirtió de la existencia de algunos incumplimientos de la normativa municipal en la configuración volumétrica de las edificaciones de referencia que, no obstante, podrían ser corregidos directamente en el proyecto definitivo con el que se solicitase Licencia, una vez obtenida la Calificación Territorial habilitante.*

*Quien suscribe emitió además con fecha 15 de Noviembre de 2.010 los informes preceptivos en orden a la continuación del trámite de obtención de Calificación Territorial para la edificación recogida en el Expediente Municipal de Referencia nº 8/2.010 L.U.M., habiéndose enviado la documentación técnica relacionada con dicho expediente al Cabildo Insular, en orden a la continuación del trámite citado, acompañadas de Resolución Municipal en forma de Decreto de la Alcaldía nº 4129/2.010, de 30 de Noviembre de 2.010, en el que se informaba favorablemente respecto a la implantación del uso pretendido.*

*6.- Quien suscribe obvió, por error, la existencia del Expediente Municipal 27/2.006 L.U.M. citado en el apartado nº 3 de estos antecedentes, en el que, como ya hemos dicho, se inició la legalización de las edificaciones, construcciones e instalaciones que en aquel entonces integraban la explotación ganadera. Una vez localizado, es estudiado en detalle por quien suscribe.*

*Se ha especificado en el apartado nº 3 anterior que desde que se autorizó la continuación del trámite de obtención de Calificación Territorial para la legalización recogida en el expediente citado, no se había recibido ninguna de las autorizaciones necesarias para dicha legalización.*

*No obstante, obraba en el Expediente documento que acreditaba que lo que sí se había iniciado era, en la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias, y a instancias del Cabildo Insular de Fuerteventura, el trámite de obtención de Declaración de Impacto Ambiental para la granja caprina de referencia. Este documento era concretamente la Solicitud de Informe a las administraciones y personas afectadas en el trámite de consultas previas relativo a la determinación de la amplitud y nivel de detalle del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto de legalización de la granja, promovido en su momento por la Entidad "Castro, S.C.P.", emitida a través de Oficio suscrito con fecha 28 de Julio de 2.009 por Don Héctor Reyes Gil, Jefe de Sección Administrativa de Calidad Ambiental Oriental de la Consejería antes citada, y que cuenta con Registro de Entrada en el Ayuntamiento de Pájara nº 10.937 de 6 de Agosto de 2.009.*

*En el documento citado se incluía documentación técnica específica y los antecedentes del trámite ambiental iniciado, que se plasman a continuación:*

*a) El Cabildo Insular inició de oficio el trámite tendente a la obtención de Declaración de Impacto Ecológico para la granja caprina promovida por la Entidad Mercantil "Castro S.C.P.". Para ello remite a la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, con fecha 23 de Octubre de 2.008 (MAOT/24.651), la siguiente documentación:*

*a.1) El Documento técnico redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola Don Luis Miguel Mesa Cabrera, que sirvió de base para la iniciación del trámite de obtención de Calificación Territorial (la Viceconsejería de Medio Ambiente lo nombra como "Breve documento que incluye de manera muy escueta un Informe Técnico o Memoria de la Granja Caprina y una Memoria de Gestión de Residuos y detalle de las instalaciones y un anexo con fotos".*

*a.2) Breve Estudio Detallado de Impacto Ecológico.*

*a.3) Sendos Informes de la Oficina Técnica de Planeamiento y de Patrimonio Histórico del Cabildo de Fuerteventura.*

*b) Mediante informe técnico emitido desde la Viceconsejería citada de fecha 3 de Noviembre de 2.008, se determinó que el proyecto, en los términos en que fue*

*presentado, venía contemplado en el Grupo 1. Agricultura, silvicultura, acuicultura y ganadería, apartado e, del Anexo I del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de Enero y, en virtud del artículo 3.1 del citado texto refundido, el proyecto debía someterse a una evaluación de impacto ambiental en la forma prevista en dicho texto refundido.*

*c) A los efectos de iniciación del trámite ambiental antes citado, la Viceconsejería de Medio Ambiente incoa el Expediente de Referencia nº 2.008/1.785-COCA y remite oficio al Cabildo Insular que tiene Registro de Salida nº 744.281 de fecha 7 de Noviembre de 2.008 y Registro de Entrada en el Cabildo Insular de Fuerteventura nº 25.855 de fecha 11 de Noviembre de 2.008. En dicho oficio se requirió, en virtud del artículo 6.1 del Texto Refundido antes citado, la presentación por parte del promotor del denominado en dicho texto legal como "Documento Inicial", con los contenidos establecidos legalmente en el artículo de referencia, por entender que la documentación remitida no contaba con los mismos.*

*d) El Cabildo Insular responde remitiendo a la Viceconsejería de Medio Ambiente un oficio que presenta Registro de Entrada en esta última MAOT/30.112, de fecha 29 de Diciembre de 2.008, en el que, fundamentalmente, pide que se considere como "Documento Inicial" con el que se inicia la tramitación de la Declaración de Impacto la documentación ya remitida, que hemos nombrado al principio de este apartado, y que se inicie dicho trámite.*

*e) Posteriormente, con fecha 3 de Febrero de 2.009, el Servicio de Impacto Ambiental emitió informe en el que, aparte de delimitar las carencias en cuanto a contenido de la documentación inicialmente remitida desde el Cabildo, establece que no puede iniciarse la tramitación de la Declaración de Impacto Ecológico en la categoría de Evaluación Detallada, puesto que la categoría que le correspondía al proyecto es la Evaluación de Impacto Ambiental establecida en el Texto Refundido estatal. Asimismo, especifica que la documentación remitida desde el Cabildo no cumple con el contenido mínimo establecido en el artículo 6.1 del Texto Refundido Estatal, por lo que el promotor deberá presentar el llamado Documento Inicial con el que se inicie el trámite, que incluya los contenidos especificados en el artículo antes citado. Este informe fue transcrito en oficio del Viceconsejero de Medio Ambiente, Don Cándido M. Padrón Padrón, el 9 de Febrero de 2.009.*

*f) No consta a quien suscribe la recepción por parte de la promoción de los requerimientos formulados. No obstante, en el oficio que la Dirección General de Calidad Ambiental que se ha recibido en esta Corporación se especifica lo siguiente:*

*"Con fecha 9 de Junio de 2.009, se ha presentado en el Registro entrada de esta Consejería, escrito y documentación del Cabildo de Fuerteventura, relativa a la determinación del alcance del Estudio de Impacto Ambiental sobre el proyecto de referencia.*

*En virtud de lo establecido en el artículo 8 del Texto Refundido de la Ley de*

*Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de Enero, se establece un trámite de consultas al objeto de determinar la amplitud y el nivel de detalle del Estudio de Impacto Ambiental.*

*A la vista de lo anteriormente expuesto, adjunto se remite un extracto o resumen de la información relativa al proyecto citado, con objeto de recabar sus observaciones en el plazo máximo de QUINCE (15) DIAS a partir de la notificación del presente escrito."*

*En la documentación enviada a este Ayuntamiento se incluye documento técnico promovido por la Entidad "Castro S.C.P." y redactado por el Ingeniero Agrónomo Don Víctor Manuel García Bethencourt denominado "Documentación solicitada por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias", en el que se completan las carencias de la documentación inicialmente remitida desde el Cabildo Insular a la Viceconsejería de Medio Ambiente, a efectos de poder iniciar el trámite de obtención de Declaración de Impacto Ambiental. Asimismo, el oficio al que hemos hecho referencia sirve para iniciar el trámite de consultas previas a las administraciones y personas afectadas incluido en el trámite general de obtención de Declaración de Impacto Ambiental regulado desde el Texto Refundido Estatal.*

*g) Por tanto, es de suponer que la promoción recibió los reparos formulados desde la Viceconsejería de Medio Ambiente y que remitió a dicha Viceconsejería el documento técnico antes citado en orden a subsanarlos, y que dicho documento técnico, junto a la documentación que el Cabildo tuviera a bien remitir a la Viceconsejería, fueron aceptados por esta última como el "Documento Inicial" al que hace referencia el Texto Refundido Estatal, considerándose iniciado el procedimiento de obtención de Declaración de Impacto Ambiental, dado que el paso siguiente era, precisamente, el trámite de consultas previas para el que se emplazó al Ayuntamiento de Pájara como administración afectada.*

*7.- A partir de las nuevas circunstancias especificadas en el apartado nº 6 anterior, surgen una serie de cuestiones, que se plasman a continuación, que han obligado a quien suscribe a la redacción de un nuevo informe que ha de modificar el emitido respecto al ajuste a la legalidad de la granja caprina de referencia con fecha 15 de Noviembre de 2.010. Dichas cuestiones son:*

*a) Las consecuencias de no considerar, por error, la existencia del Expediente Municipal de Referencia nº 27/2.006 L.U.M., de legalización de la granja caprina que nos ocupa.*

*b) El estudio detallado de la documentación técnica, administrativa y ambiental incluida en el expediente citado.*

*c) La realización de algunas consultas a las instancias jurídicas municipales que, en resumen, concluyen en la necesidad de considerar la granja caprina de referencia, en una parte de su configuración, afectada por el régimen legal de fuera de ordenación.*

*d) Las consecuencias que de dicho régimen han de extraerse para el caso que nos ocupa,*

*En el sentido expuesto anteriormente, hubiera resultado más cómodo considerar el informe a modificar por no emitido y redactar el que nos ocupa como único informe sobre el ajuste a la legalidad de la granja caprina. No obstante, al haberse tenido en cuenta el informe emitido el 15 de Noviembre de 2.010 en los redactados en el marco del Expediente Municipal de Referencia 8/2.010 L.U.M., cuyo trámite de Calificación Territorial se encuentra ya en la fase de resolución por el Cabildo Insular, no es posible obviarlo.*

*Tras la redacción del presente informe, se emitirá el que responde a la solicitud de la Dirección General de Calidad Ambiental del Gobierno de Canarias en relación al trámite de obtención de Declaración de Impacto Ambiental para la granja caprina de referencia, y otro informe complementario a los emitidos dentro del Expediente Municipal de Referencia 8/2.010 L.U.M., si las nuevas consideraciones a tener en cuenta tienen alguna influencia sobre las conclusiones extraídas en dicho expediente.*

*Consideraciones*

*A.-* ***Carácter de actividad clasificada de la actividad ganadera existente.***

*1.- El nomenclátor que figura en el artículo 34 de la Ley 1/1.998 de 8 de Enero (B.O.C. nº 6, de 14 de Enero de 1.998) de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas establece en su apartado 3.e) las explotaciones agroganaderas como actividades clasificadas. Por tanto, es indudable que la explotación ganadera que nos ocupa, con la entidad que presenta, tiene carácter de actividad clasificada.*

*2.- El artículo 4.1 de la ley antes citada se pronuncia del siguiente modo:*

*"1. Estarán sujetas a previa licencia municipal las actividades clasificadas definidas en el artículo 2.1. Esta licencia será en todo caso previa a la de obras cuando el inmueble estuviere destinado específicamente a una actividad sujeta a esta ley."*

*De acuerdo a lo expresado en el texto legal transcrito, y en el caso de que resulten necesarias, por un lado, la obtención de Licencia Urbanística de Legalización de las instalaciones, construcciones y edificaciones que integran la explotación ganadera y, por otro, la de Licencia de Apertura para la Actividad Clasificada constituida por la actividad ganadera que se desarrolla, la primera Licencia no podría ser otorgada en tanto no se obtenga la segunda, dado que la totalidad de las instalaciones, construcciones y edificaciones están integradas en la explotación ganadera.*

*3.- Quien suscribe entiende que debe determinarse en el presente informe si el carácter de actividad clasificada ha de considerarse también extensible para las nuevas edificaciones que se pretenden ejecutar, recogidas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 8, 9 y 10/2.010 L.U.M., dado que, si resultan necesarios los trámites de obtención de Licencia de Legalización y/o de Actividad para la explotación ganadera que nos ocupa, ha de fijarse el alcance de los proyectos técnicos necesarios de modo exacto, determinando si en dichos proyectos han de incluirse o no dichas edificaciones.*

*En cuanto se refiere a la configuración y funcionalidad específicas de las edificaciones de referencia, hemos de constatar que son elementos que se sitúan en las áreas de estancia del ganado para generar áreas de sombra (marquesinas) o división por edades del ganado para su tratamiento individualizado (nave nodriza), no pasando de ser morfológica y constructivamente más que elementos de cubrición, y pudiendo incluso ser interpretadas como elementos delimitadores de áreas cubiertas de corral. Asimismo, tampoco han de suponer incremento en la generación de residuos de cualquier tipo. Por tanto, se consideró en el informe modificado por el presente que las edificaciones de referencia no habían de considerarse como generadoras de actividad clasificada en sí mismas, ni como elementos que incrementen dicho carácter en la explotación ganadera existente, no teniendo porqué ser incluidas en los proyectos que fuera necesario redactar en orden a obtener las Licencias que resulten precisas, entre las cuales figura la de actividad. Asimismo, en el informe previo se consideró que, de acuerdo a lo dicho anteriormente, no era necesario analizar en los informes técnicos que se redacten en los Expedientes Municipales de Referencia nº 8, 9 y 10/2.010 L.U.M. si las edificaciones en ellos incluidas generan actividad clasificada.*

*4.- No obstante, hechas las necesarias consultas, ha de admitirse que, aún siendo cierto que las edificaciones recogidas en los expedientes antes citados no generan por sí mismas actividad clasificada, ni incrementan la ya existente, forman parte de una unidad de explotación perfectamente definida, interviniendo en una parte del ciclo general de la actividad.*

*En otro orden de cosas, hemos de tener en cuenta que la realidad de propiedad del suelo se configura de modo que toda la explotación ganadera, incluyendo las nuevas edificaciones a ella asociadas, se sitúa sobre una sola unidad de suelo, tanto a nivel catastral como a nivel registral.*

*Asimismo, el concepto unitario en el que se incluyen todas las edificaciones, construcciones e instalaciones que conforman la explotación deriva no sólo de una situación productiva o registral determinada, sino también, como veremos, de la concepción autonómica del régimen legal de fuera de ordenación, esto es, de la legalidad urbanística y territorial establecida.*

*A partir de lo dicho, se considera que la única situación que permitiría desligar las nuevas edificaciones de la actividad, al menos, a nivel de trámite de Licencia de Apertura partiría, en primer lugar, de que las edificaciones no generen ni incrementen el carácter de actividad clasificada de la explotación, ni tampoco participen directamente en el proceso productivo de la misma, que es el que constituye precisamente la actividad clasificada. Esta primera condición se da, tal y como hemos dicho en apartados anteriores, en nuestro caso. En segundo lugar, parte asimismo de una necesaria asociación a unidades de suelo –parcelas catastrales o fincas registrales- independientes de aquella en la que se sitúa la actividad, esto es, que el conjunto edificación-suelo pudiera concebirse dentro del concepto de "inmueble" especificado en el artículo 4.1 de la Ley 1/1.998 antes citada, diferenciado de aquel en el que se desarrolla la actividad ganadera principal. Esta segunda condición no se da en nuestro caso.*

*5.- En conclusión, se especifica que en el caso de que resulten necesaria la obtención de Licencia de Apertura para la Actividad Clasificada constituida por la actividad ganadera que se desarrolla, en los documentos técnicos que sirvan de base para el trámite de obtención de la*

*misma deben incluirse las edificaciones recogidas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 8, 9 y 10/2010 L.U.M.*

*Asimismo, la Licencia Urbanística que legitime la ejecución de dichas edificaciones no podrá ser otorgada en tanto no se haya otorgado la Licencia de Apertura antes citada, lo cual no es óbice, en todo caso, para que se continúen los trámites de obtención de Calificación Territorial que ya se han comenzado. De modo concreto, y en relación al Expediente Municipal de Referencia 8/2.010 L.U.M., ya en fase de resolución del Cabildo Insular, deberá emitirse informe complementario de los ya emitidos en el que se puntualice lo especificado en el párrafo anterior.*

*B.-* ***Determinación de la necesidad de obtención de Licencia Urbanística de Legalización, de Licencia de Apertura para Actividad Clasificada, o de ambas.***

*B.1.-* ***Consideraciones previas.***

*1.- En principio, y aunque pueda resultar evidente, debemos recordar que los actos de uso del suelo (en nuestro caso, la actividad ganadera propiamente dicha) y los actos de ejecución de obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta (en nuestro caso, el conjunto edificatorio que sirve de base para el desarrollo de la actividad) requieren de la obtención de Licencia previa, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial y ambiental vigentes, según lo establecido en el artículo 166 del TR-LOTCENC´00.*

*2.- El desarrollo de la actividad ganadera, por un lado, y la ejecución y la terminación de las obras de las construcciones, edificaciones e instalaciones en las que se desarrolla la actividad, por otro, sin la Licencia antes citada y sin los títulos habilitantes que correspondan constituyen claramente sendas infracciones, tal y como este concepto se define en el artículo 187 del TR-LOTCENC´00. Las consecuencias legales de las mismas se determinan en el artículo 188, y son las siguientes:*

*"a) Las precisas para la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.*

*b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad penal o sancionadora y disciplinaria administrativas.*

*c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables."*

*A los efectos del asunto que nos ocupa, esto es, la necesidad o no de legalización de toda o algunas partes del conjunto edificatorio así como de la actividad propiamente dicha, quien suscribe entiende que ha de tenerse en cuenta el apartado a) anteriormente transcrito, en cuanto que las legalizaciones, como veremos, se integran dentro de dicho apartado, quedando los otros dos apartados para la interpretación jurídica que corresponda.*

*3.- En el sentido expuesto en el apartado anterior, la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico alterado supone, o bien la legalización del uso ganadero y*

*de las construcciones, edificaciones e instalaciones en las que se desarrolla, o bien la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, de acuerdo a lo establecido en los artículos 176 a 180, ambos inclusive, del TR-LOTCENC´00.*

*Merece especial atención lo establecido en el apartado nº 1 del artículo 180 antes citado, a efectos del tiempo del que dispone la Administración para el restablecimiento del orden jurídico perturbado: "1. La Administración sólo podrá adoptar válidamente las medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado mientras los actos y usos estén en curso de ejecución y dentro de los cuatro años siguientes a la completa y total terminación de las obras o el cese en el uso.".*

*Corresponde también especificar que, en cuanto se refiere a la inexistencia de la limitación temporal expuesta para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, no nos encontramos en ninguno de los supuestos especificados en el apartado nº 2 del artículo 180 de referencia.*

*4.- A partir de lo dicho anteriormente, se concluía en el informe modificado por el presente en dos sentidos diferentes:*

*a) En cuanto se refiere al conjunto edificatorio que soporta la explotación ganadera, resultaba necesaria la obtención de Licencia de Legalización sólo para algunas partes del mismo, que serían las últimas terminadas, esto es, aquellas que quedaron completamente terminadas en el año 2.008. A tales efectos, se aportó en el Anexo nº 3 del informe modificado ortofoto de la explotación en la que se especificaban las partes del conjunto edificatorio que debían obtener Licencia de Legalización.*

*Lógicamente, entre las partes del conjunto edificatorio a legalizar no se encontraban las actuaciones recogidas en los Expedientes Municipales 8, 9 y 10/2.010 L.U.M., por constituir obra nueva para la que se había iniciado de modo independiente a la explotación ganadera los trámites pertinentes destinados a la obtención de Licencia Urbanística.*

*b) En cuanto se refiere a la actividad ganadera existente, resultaba necesaria la obtención de Licencia de Apertura para la misma en cuanto que Actividad Clasificada. Asimismo, se concluyó en que las actuaciones recogidas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 8, 9 y 10/2.010 L.U.M. no tenían que incluirse en los proyectos técnicos que sirviesen de base para el trámite de obtención de la citada Licencia de Apertura.*

*Como hemos determinado en el apartado A de estas consideraciones, el último extremo constatado constituyó un error.*

### *B.2.- **Influencia del concepto y la regulación de la Situación Legal de Fuera de Ordenación en las operaciones de legalización a realizar.***

*1.- En primer lugar, ha de constatarse un error cometido en el informe modificado por el presente:*

*A partir de la relación establecida entre los preceptos legales transcritos en el apartado B.1.3 anterior, esto es, los artículos 176 a 180, ambos inclusive, del TR-LOTCENC´00, quien suscribe deducía que, puesto que en aquellas partes del conjunto edificatorio soporte de la actividad ganadera terminadas en fecha tal que ya hubieran pasado los cuatro años especificados en el artículo 180, la Administración no podía actuar en orden a proteger la legalidad y a restablecer el orden jurídico perturbado, y que el restablecimiento de dicho orden jurídico consistía, en resumen, en instar la legalización o reponer la realidad física alterada a su estado originario, la Administración no podía exigir a la promoción ninguna de estas dos últimas operaciones en aquellas partes del conjunto edificatorio cuya antigüedad, entendiendo por esta el plazo de tiempo transcurrido desde la total terminación de la edificación, construcción o instalación hasta el momento actual, hubiera superado el plazo establecido.*

*Como consecuencia del error cometido, se concluía en que sólo era necesario obtener Licencia Urbanística de Legalización para aquellas partes del conjunto edificatorio que no hubieran sido completamente terminadas cuatro años antes del momento en que se redactaba el informe modificado por el presente.*

*2.- Respecto a lo concluido en el apartado anterior, quien suscribe no tuvo en cuenta el concepto de situación legal de fuera de ordenación, que se expone a continuación y que, como veremos, es de vital importancia para lo que nos ocupa:*

*a) El artículo 44.4 del TR-LOTCENC´00, en su formulación actual, establece que "Las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades, existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística o, en su caso, de la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento, que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación……" .*

*b) Si bien el texto legal transcrito no especifica de forma determinante que deba haberse llegado a la disconformidad con los instrumentos de ordenación a partir de una gestión y ejecución de los usos, actividades, instalaciones, construcciones o edificaciones llevadas a cabo dentro de la legalidad, tras consultas realizadas por quien suscribe, corresponde especificar que se considera que el texto legal tiene relación directa con aquellos usos, actividades, construcciones, edificaciones e instalaciones ejecutadas dentro de la legalidad urbanística previa al cambio en los instrumentos de ordenación con el que sobreviene la disconformidad con estos últimos. De ese modo, se genera un marco legal al que pueden acogerse, y no se transforma lo ejecutado legalmente en ilegal.*

*c) En cuanto se refiere a los usos, actividades, construcciones, instalaciones y edificaciones que se han ejecutado o implantado sin ningún título habilitante, esto es, en franca ilegalidad, y respecto a los que la Administración no puede actuar, transcurridos los plazos establecidos, en orden a proteger la legalidad y a restablecer el orden jurídico perturbado, y a partir de la jurisprudencia existente, la legislación urbanística autonómica optó por incluir una Disposición Transitoria Undécima en el TR-LOTCENC´00 a través del artículo 2 de la Ley 4/2.006, de 22*

*de Mayo, de modificación del citado texto refundido (B.O.C. nº 103, de 29 de Mayo de 2.006), cuyo apartado primero presenta el siguiente tenor literal:*

*"Disposición transitoria undécima. Proceso de regularización de algunas edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas no incluidas en el censo del Decreto territorial 11/1997, de 31 de enero.*

*1.- Podrán someterse a un proceso de regularización, que tendrá los mismos efectos que los previstos para edificaciones censadas en ejecución de la disposición adicional primera del Decreto 11/1997, de 31 de enero, aquellas edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas, que no estén incluidas en el censo del citado Decreto y cuya construcción se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y contra las que, transcurrido el plazo establecido en el artículo 180 de este Texto Refundido si este plazo fuera de aplicación, la Administración no hubiera adoptado las medidas precisas para el restablecimiento del orden jurídico perturbado.*

*A estos efectos:*

*a) Cuando las edificaciones no amparadas por licencia y no incluidas en el censo del Decreto territorial 11/1997, de 31 de enero, cumplan las exigencias previstas en este Texto Refundido, para su inclusión en el suelo urbano o asentamiento rural o agrícola, deberán ser incorporadas en una relación con tal clasificación en los Planes Generales de Ordenación adaptados al presente Texto Refundido.*

*b) Cuando las edificaciones a que se refiere el apartado anterior no cumplan las condiciones para ser incluidas en suelo urbano o asentamiento rural o agrícola, también deberán ser incluidas en los instrumentos de ordenación con el régimen jurídico de fuera de ordenación que en cada caso le corresponda.*
*……."*

*Aunque en principio se consideró la Disposición transcrita de aplicación a los efectos de redacción de instrumentos de ordenación adaptados al TR-LOTCENC´00 y a la Ley 19/2.003, consta a quien suscribe la extensión del criterio de inclusión en la situación legal de fuera de ordenación a los usos, actividades, edificaciones, construcciones e instalaciones no amparadas por Licencia Urbanística ni por autorizaciones sectoriales de tipo alguno contra las que, transcurrido el plazo establecido en el artículo 180 del TR-LOTCENC´00, si dicho plazo fuera de aplicación, la Administración no hubiera adoptado las medidas precisas para el restablecimiento del orden jurídico perturbado.*

*3.- En relación directa con la explotación ganadera objeto de informe y las edificaciones, instalaciones y construcciones que la soportan, de acuerdo a los textos legales y los razonamientos expuestos en los apartados B.2.2.a), B.2.2.b) y B.2.2.c) anteriores y, por último, teniendo en cuenta lo especificado en los artículos 176 a 180, ambos inclusive, del TR-LOTCENC´00, hemos de extraer una serie de conclusiones previas que sirven de base para determinar el alcance de la necesidad de legalización:*

*a) La actividad ganadera que se desarrolla en la parcela de referencia y las instalaciones, edificaciones y construcciones que la soportan no cuentan con ninguna autorización sectorial preceptiva ni tampoco con Licencia Urbanística que legitime la situación actual en que se encuentran.*

*b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones que soportan la explotación ganadera de referencia cuya ejecución concluyó, como máximo, a finales del año 2.006 (la mayor parte de las existentes) han de considerarse en situación legal de fuera de ordenación.*

*c) Las edificaciones, construcciones e instalaciones que soportan la explotación ganadera que se encuentren totalmente terminadas desde finales del año 2.006 en adelante (las menos de las existentes en la explotación), se encontrarían en situación de ilegalidad y sujetas a que la Administración requiera que se inste, en primer lugar, su legalización, con la obtención de todas las autorizaciones sectoriales, territoriales y ambientales preceptivas y, finalmente, de la correspondiente Licencia Urbanística. En caso de no practicarse o no ser posible la legalización citada, procedería que la Administración instase a la promoción a la reposición de la realidad física alterada a su situación originaria, a través de la demolición de las edificaciones, construcciones e instalaciones afectadas.*

*d) La explotación ganadera existente no ha cesado en su funcionamiento y sigue funcionando en el momento actual. Por tanto, e igual que en el apartado anterior, se encontraría en situación de ilegalidad y sujeta a que la Administración requiera que se inste, en primer lugar, su legalización, con la obtención de todas las autorizaciones sectoriales, territoriales y ambientales preceptivas y, finalmente, de la correspondiente Licencia de Apertura como Actividad Clasificada. En caso de no practicarse o no ser posible la legalización citada, procedería que la Administración instase a la promoción a la reposición de la realidad física alterada a su situación originaria, eliminando totalmente la actividad.*

*4.- Como hemos determinado en el apartado B.2.3 anterior, se mantiene la necesidad de legalización de una parte de las construcciones, edificaciones e instalaciones que soportan la actividad ganadera, y la de legalización de la actividad misma, so pena de que si no se practican dichas legalizaciones, hayan de ser eliminadas.*

*En principio, podría concluirse también en que las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación no han de soportar proceso alguno de legalización, precisamente por poderse acoger a la situación especificada.*

*Es en este momento en el que debemos hacer referencia al contenido legal de la situación legal de fuera de ordenación aplicable al caso que nos ocupa, determinado en el artículo 44.4.a) y b). De la lectura del texto legal citado se deduce que las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación legal de fuera de ordenación sólo pueden soportar obras de reparación, conservación y, excepcionalmente de consolidación, y en su caso, que no supongan incremento de un supuesto valor de expropiación. Por tanto, no pueden soportar ampliaciones.*

*En un sentido muy similar al expuesto en el párrafo anterior se pronuncia también el Plan General de Ordenación Urbana vigente.*

*Dado el concepto unitario de la explotación ganadera que nos ocupa, definido en apartados anteriores de estas consideraciones y, por tanto, también del conjunto de instalaciones, edificaciones y construcciones que la soportan, hemos de considerar como ampliaciones del conjunto de edificaciones, construcciones e instalaciones que soportan la actividad en situación legal de fuera de ordenación las siguientes:*

*a) Las edificaciones, construcciones e instalaciones cuya antigüedad hace obligatoria la legalización, si fuese viable, con la obtención de todas las autorizaciones sectoriales, territoriales y ambientales preceptivas y, finalmente, de la correspondiente Licencia Urbanística y que, si no son legalizadas, han de ser eliminadas.*

*b) Las nuevas edificaciones recogidas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 8, 9 y 10/2.010 L.U.M.*

*Como hemos dicho anteriormente, el conjunto edificatorio que en el momento actual se encuentra en situación legal de fuera de ordenación no puede soportar ampliaciones, por no estar incluidas las mismas dentro de las obras permitidas, y por suponer un claro incremento del valor de expropiación. Por tanto, para poder viabilizar las edificaciones, construcciones e instalaciones citadas en los apartados a) y b) anteriores, sería necesaria también la inclusión dentro de la legalidad urbanística, esto es, la legalización, de la parte del conjunto edificatorio que se encuentra en situación legal de fuera de ordenación.*

*5.- En conclusión, y partiendo de la concepción y regulación de la situación legal de fuera de ordenación establecida en el artículo 44 del TR-LOTCENC´00, así como de lo establecido en la Disposición Transitoria Undécima y en los artículos 176 a 180, ambos inclusive, y 187 y 188 del mismo texto legal, hemos de concluir en que ha de ser legalizado todo el conjunto de edificaciones, construcciones e instalaciones que soportan la explotación ganadera objeto de informe, tanto existentes como previstas y en trámite, con la obtención de todas las autorizaciones sectoriales, territoriales y ambientales preceptivas y, finalmente, de la correspondiente Licencia Urbanística, siempre que sea viable.*

*Igualmente, ha de obtenerse Licencia de Apertura como Actividad Clasificada para la explotación ganadera existente, previa las autorizaciones sectoriales, territoriales y ambientales preceptivas.*

*Se hace notar que en el informe previo modificado por el presente se evaluó el cumplimiento de la normativa de aplicación para la explotación ganadera y el conjunto edificatorio que la soporta considerándolo en su totalidad. No obstante, dicha consideración no puede ser tenida en cuenta como una operación de legalización, que requiere la obtención de las autorizaciones antes citadas.*

*B.3.-* ***Procedimiento a seguir en las operaciones de legalización necesarias.***

*1.- De acuerdo a lo expuesto en los apartados B.1 y B.2 anteriores, el procedimiento a seguir en las operaciones de legalización necesarias partiría, en primer lugar, de determinar si el uso ganadero y las instalaciones, edificaciones y construcciones que lo integran resultan legalizables de acuerdo a la normativa de aplicación territorial, urbanística y ambiental, para lo cual habría de evaluarse el cumplimiento de la normativa que resulta de aplicación.*

*Si bien la evaluación técnica citada ya se hizo en el informe modificado por el presente, ha sido necesario matizarla a partir de nuevos datos no conocidos por quien suscribe que figuraban en el Expediente Municipal de Referencia nº 27/2.006 L.U.M., no tenidos en cuenta en principio.*

*Como veremos en el apartado D de las presentes consideraciones, el examen de los datos obrantes en el Expediente antes citado, en comparación con un nuevo análisis de la situación actual de la explotación, aporta a la preceptiva evaluación técnica del cumplimiento de la normativa una nueva superficie ocupada por la explotación, situada en 6.854,92 $m^2$, en lugar de los 6.894,18 $m^2$ obtenidos en el informe modificado por el presente. Finalmente, este es el único parámetro que cambia respecto a la situación considerada en el informe previo.*

*2.- Como la superficie hallada es algo menor que la tenida en cuenta en la evaluación técnica del cumplimiento de la normativa de aplicación realizada en el informe previo, y no cambia ningún otro parámetro a tener en cuenta desde el punto de vista normativo, hemos de concluir en que no es necesario llevar a cabo una nueva evaluación del cumplimiento de la normativa de aplicación en el presente informe, y que el uso ganadero y las instalaciones, edificaciones y construcciones que lo soportan, existentes o previstas y en trámite, en la situación concreta que ocupan y con la morfología que presentan en la documentación obrante en esta oficina técnica, son permitidos en la categoría de suelo sobre la que se sitúan y cumplen con las determinaciones pormenorizadas que le son de aplicación desde el TR-LOTCENC´00, las Normas del P.I.O.F. y, por último, las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, en aquello no regulado por el P.I.O.F.*

*En el mismo sentido, siguen siendo válidos los condicionantes establecidos en el informe previo como de obligado cumplimiento en los documentos técnicos que sirvan de base para los procedimientos de legalización a llevar a cabo, que son los siguientes:*

*a) Especificación y desarrollo técnico de las soluciones adoptadas para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, así como de las instalaciones de abastecimiento de agua, si las hubiere.*

*b) Autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura para las instalaciones citadas en el apartado b) anterior.*

*c) Acreditación del cumplimiento de cualquier normativa sectorial de aplicación (Agricultura, Sanidad, etc....).*

*En cuanto se refiere a las nuevas edificaciones reflejadas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 8, 9 y 10/2.010 L.U.M. ha de resituarse la altura máxima de cerramientos verticales y máxima total de dichas edificaciones, de modo que ninguna supere los*

*4,50 y los 6,00 metros, respectivamente, o justificar suficientemente en el proyecto de ejecución que en su momento se presente que las alturas plasmadas en documento técnico son específicamente necesarias para el uso pretendido desde un punto de vista técnico.*

*3.- Partiendo de que la explotación ganadera y el conjunto edificatorio que la soporta, existente y futuro, cumple con la normativa que resulta de aplicación, y en relación exclusivamente al conjunto edificatorio citado, procedería exigir desde la Administración la presentación de Proyecto Técnico de Legalización de todas las edificaciones, construcciones e instalaciones que soportan la actividad, firmado por técnico competente (Ingeniero Técnico Agrícola, Ingeniero Agrónomo o Arquitecto) y visado por el Colegio Profesional correspondiente, con el que se iniciaría el trámite tendente a la obtención de Licencia de Legalización. Asimismo, habrán de obtenerse todas las autorizaciones sectoriales, territoriales y ambientales preceptivas, que se determinarán en apartados posteriores de estas consideraciones.*

*A los efectos citados, se reitera que ya se inició un proceso de Legalización recogido en el Expediente Municipal de Referencia nº 27/2.006 L.U.M. No obstante, y como ya hemos dicho, el estado actual del citado conjunto edificatorio es diferente del que se plasma en los documentos técnicos incluidos en el Expediente Municipal antes citado, haciéndose necesario retomar el trámite ya iniciado con un proyecto técnico que refleje de modo exacto la realidad edificatoria existente.*

*En el Proyecto Técnico de Legalización de las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones que soportan la explotación agraria no han de incluirse las actuaciones recogidas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 8, 9 y 10/2010 L.U.M., por constituir obra nueva para la que se había iniciado de modo independiente a la explotación ganadera los trámites pertinentes destinados a la obtención de Licencia Urbanística.*

*4.- En cuanto se refiere a la actividad ganadera propiamente dicha, hemos constatado que se desarrolla en el momento actual, esto es, que no ha cesado. Por tanto, una vez que se haya determinado la viabilidad de la legalización de la actividad, y de acuerdo a los textos legales citados, sería necesaria la obtención de Licencia de Apertura para la Actividad Clasificada constituida por la actividad ganadera de referencia, en su totalidad y previa obtención también de las autorizaciones sectoriales, territoriales y ambientales que procedan. Para ello es necesaria la presentación de los correspondientes Proyectos de Actividad e Instalaciones específicas, firmados por técnico competente y visados por los Colegios Profesionales correspondientes.*

*Según se ha establecido en el apartado A de estas consideraciones, los Proyectos Técnicos que sirvan de base para la obtención de la Licencia antes citada han de incluir, en cuanto que elementos indisolublemente integrantes de actividad, las actuaciones recogidas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 8, 9 y 10/2010 L.U.M.*

*5.- Por último, corresponde constatar que la Licencia de Legalización de Instalaciones, Construcciones y Edificaciones que integran la explotación ganadera no podrá ser otorgada en tanto no se obtenga la Licencia de Apertura para la Actividad Clasificada, de acuerdo a lo expuesto en el apartado A de estas consideraciones. Igualmente, tampoco podrá ser otorgada Licencia Municipal a las actuaciones recogidas en los Expedientes Municipales de*

*Referencia nº 8, 9 y 10/2.010 L.U.M. en tanto la explotación ganadera no cuente con Licencia de Apertura.*

*6.- En cuanto se refiere a los apartados b) y c) del artículo 188.1 del TR-LOTCENC´00, reiteramos que su interpretación y aplicación al caso que nos ocupa ha de ser remitida al correspondiente informe jurídico. No obstante, se expone a los efectos que procedan las siguientes opiniones técnicas:*

*a) De acuerdo a lo establecido en los artículos 201, 202 y 205 del TR-LOTCENC´00, la infracción correspondiente a la ejecución de las construcciones, edificaciones e instalaciones que integran el conjunto edificatorio en el que se desarrolla la actividad ganadera sin los títulos habilitantes constituye infracción grave que, a los efectos de incoación de expedientes sancionadores, ha prescrito, por haber transcurrido dos años desde la terminación de las obras, en el caso más reciente.*

*b) En referencia a la actividad ganadera, la infracción consistente en el desarrollo de la misma sin los títulos habilitantes necesarios constituye infracción también grave que, por no haber cesado, no ha prescrito, según se establece en los tres artículos citados.*

*7.- Evidentemente, las conclusiones extraídas parten de los datos obtenidos por quien suscribe a partir de los medios de los que se dispone. Si la promoción puede demostrar que la situación de la explotación es diferente en relación a las cuestiones expuestas en este informe, aportando para ellos datos técnicos más exactos está, lógicamente, en su derecho.*

*C.-* ***Situación exacta de los usos, edificaciones, construcciones e instalaciones objeto de informe. Evolución en la titularidad de la explotación ganadera existente***

*1.- La parcela en la que se sitúan la explotación ganadera objeto de informe cuenta con Licencia Municipal de Segregación concedida a Don Gregorio Pérez Alonso a través de Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 4 de Diciembre de 1.990, recogido en el Expediente Municipal de Referencia 26/1.990 L.S., y posteriormente complementado a través de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de Marzo de 2.005. Asimismo, el estado en el que se describe en dicho expediente municipal coincide en superficie, forma y lindes con la descrita como parcela a segregar en documento de propiedad obrante en esta oficina técnica consistente en Escritura Pública de Segregación y Compraventa otorgada por Don Oscar Sánchez Herrera, que actúa en nombre y representación de la entidad mercantil "Fuert-Can, S. A.", a favor de Don Agustín Castro Betancor, ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don José Manuel Diez Lamana, a 12 de Noviembre de 1.991, con número de protocolo 2.201, y abarca el conjunto de las parcelas catastrales nº 6 y 7 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara, aunque las explotaciones agropecuarias existentes se sitúan en la primera parcela catastral citada.*

*La escritura citada constituye referencia acreditada de la titularidad del terreno a favor de Don Agustín Castro Betancor.*

*A continuación se describe la parcela sobre la que se sitúan los usos agropecuarios de referencia, actualizándola a partir de los datos catastrales actualmente vigentes de los propietarios de las parcelas colindantes.*

***-Parcela que soporta la explotación ganadera objeto de informe, propiedad de Don Agustín Castro Betancor.***

*-RUSTICA, trozo de terreno erial, situado en el Valle de La Pared, Término Municipal de Pájara, en la isla de Fuerteventura, que se corresponde con el conjunto de las Parcelas Catastrales nº 6 y 7 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara y del Barranco que las separa, considerado catastralmente como Zona de Descuento nº 9013 del Polígono antes citado.*

*-Superficie:* *125.000,00 metros cuadrados.*

*-Linderos:* *Norte, con resto de la finca matriz de la que procede, esto es, Finca Registral nº 2.132 de Pájara, propiedad de la Entidad Mercantil Fuertcan, S. L., o Parcela Catastral nº 4 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia Catastral completa 35016A010000040000XE.*

*Sur, con resto de la finca matriz de la que procede, esto es, Finca Registral nº 2.132 de Pájara, propiedad de la Entidad Mercantil Fuertcan, S. L., o Parcelas Catastrales nº 4 y 5 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara, con respectivas Referencias Catastrales completas 35016A010000040000XE y 35016A010000050000XS.*

*Este, en línea de doscientos cincuenta metros, con Barranco de La Pared, o Zona de Descuento nº 9012 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara.*

*Oeste, en línea de doscientos cincuenta metros, con aguas vertientes a Puerto Nuevo, o bien con Finca Registral nº 2.132 de Pájara, propiedad de la Entidad Mercantil Fuertcan, S. L., de la que forma parte la Parcela Catastral nº 4 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara, cuya Referencia Catastral completa es 35016A010000040000XE.*

*-No se acredita la inscripción registral de la parcela descrita. En cuanto a su configuración catastral, conviene reseñar que el conjunto de parcelas catastrales con el que se corresponde presentan, según catastro, una superficie mayor, que se sitúa en 163.600,00 metros cuadrados, de los cuales 102.158,00 metros cuadrados corresponden a la Parcela Catastral nº 6 antes citada y 61.442,00 metros cuadrados a la nº 7. A los efectos que nos ocupan, se utilizará la superficie más restrictiva, esto es, la de la parcela catastral en la que se sitúan los usos agropecuarios objeto de informe.*

*2.- A partir de los datos obrantes en el Expediente Municipal de Referencia nº 27/2.006 L.U.M., hemos de especificar una serie de cuestiones relativas a la titularidad de derecho subjetivo suficiente sobre el terreno correspondiente:*

*a) En cuanto se refiere a la identidad del promotor, la documentación técnica incluida en el expediente citado incluye los datos fiscales de la Entidad "Castro, S.C.P.", y fotocopia de Contrato de Constitución de Sociedad Civil Particular en el que, con fecha 1 de Julio de 1.997, Doña Nicolasa Castro Roger, Doña Nélida de Jesús Castro Castro y Doña Juana Estela Castro Castro constituyen una sociedad civil particular denominada "Castro S.C.P.", de la que queda nombrada representante la primera citada.*

*b) En cuanto se refiere a la titularidad de derecho subjetivo suficiente sobre el terreno correspondiente, se incluye en el expediente citado fotocopia de Contrato de Arrendamiento Rústico firmado por Don Agustín Castro Betancor como arrendador y por Doña Nicolasa Castro Roger, en calidad de representante de la Entidad antes citadas, que es la parte arrendataria, el 2 de Enero de 2.002, en virtud del cual la entidad "Castro S.C.P." arrienda las parcelas catastrales que configuran el suelo que soporta la explotación ganadera de referencia para su explotación. Se acredita asimismo el pago en la Administración Tributaria de los Impuestos por Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados derivados del Contrato suscrito.*

*c) Obra también en el expediente de referencia documento de la Dirección General de Producción Agraria del Gobierno de Canarias en el que se acredita el Número de Registro de la Explotación Ganadera existente en el año 2.006 sobre la parcela de referencia, que es el E-GC-015-14851, a cuyo amparo consta que el número de cabezas de ganado por especies que constituyen la explotación es:*

*-Ganado caprino: 1.265 cabezas.*
*-Ganado ovino: 1.005 cabezas.*

*Por tanto, hemos de concluir en que, en el año 2.006, año en el que se incoa en el Expediente de Obra Mayor de Referencia Municipal nº 27/2.006 L.U.M., consta como único promotor de la explotación ganadera objeto de informe la Entidad "Castro S.C.P.", representada legalmente por Doña Nicolasa Castro Roger. Asimismo, la Entidad citada contaba con el correspondiente Número de Registro en cuanto que Explotación Ganadera en la administración autonómica correspondiente.*

*3.- Posteriormente, son incoados otros Expedientes Municipales de Obra Mayor para la ampliación y mejora de la explotación ganadera objeto de informe con diferentes edificaciones de nueva planta (nave nodriza para baifos y dos marquesinas), con Referencias Municipales nº 8, 9 y 10/2.010 L.U.M.*

*No obstante, como veremos a continuación, la entidad que asume la explotación ganadera ya no es la entidad "Castro S.C.P.". Así, en la documentación técnica presentada para el trámite de obtención de Licencia Urbanística previa Calificación Territorial para las edificaciones recogidas en los expedientes municipales antes citados, se acredita de modo*

*suficiente la identidad del promotor (Entidad Mercantil "Ganadería La Pared, S. L.") y la titularidad de derecho subjetivo suficiente sobre el terreno correspondiente, en cumplimiento del apartado 2 del artículo 62-quinquies del TR-LOTCENC´00 en su formulación actual, a saber:*

*a) En cuanto se refiere a la identidad del promotor, la documentación técnica aportada incluye los datos fiscales de la Entidad Mercantil "Ganadería La Pared, S. L.", y fotocopia de Escritura Pública de Constitución de Sociedad Limitada otorgada por Doña Nicolasa Castro Roger y sus hijos Doña Nélida Jesús, Doña Laura del Carmen, Don Agustín, Don Nicolás de Los Reyes y Doña Juana Estela Castro Castro ante el Notario del Ilustre Colegio Notarial de Canarias Don Ladislao Cesar Saavedra García-Arango, el 14 de Mayo de 2.009, con número 390 de protocolo.*

*b) En cuanto se refiere a la titularidad de derecho subjetivo suficiente sobre el terreno correspondiente, se incluye en la documentación técnica fotocopia de Contrato de Arrendamiento de Finca Rústica suscrito por la representante de la Entidad Mercantil "Ganadería La Pared, S. L.", Doña Nicolasa Castro Roger, y el propietario del terreno ocupado por la explotación, Don Agustín Castro Betancor, el 1 de Mayo de 2.009, para llevar a cabo en dicho terreno actividades agrícolas y ganaderas. Se acredita asimismo el pago en la Administración Tributaria de los Impuestos por Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados derivados del Contrato suscrito.*

*c) Hechas desde esta oficina técnica las consultas pertinentes en el Registro de Explotaciones Ganaderas, se constata que en el presente año constan como titulares de la explotación ganadera que se lleva a cabo en la parcela de referencia dos entidades ganaderas diferentes: la que formula las solicitudes que motivan la incoación de los Expedientes Municipales de Referencia nº 8, 9 y 10/2.010 L.U.M., esto es, la entidad "Ganadería La Pared, S. L.", así como también la entidad "Nélida Castro Castro S. C. P.".*

*El Número de Registro de Explotaciones Ganaderas correspondiente a la entidad "Ganadería La Pared, S. L." es el E-GC-015-14851, y el número de cabezas de ganado por especies es:*

*-Ganado caprino: 2.300 cabezas.*
*-Ganado ovino: 1.070 cabezas.*

*El Número de Registro de Explotaciones Ganaderas correspondiente a la entidad "Nélida Castro Castro, S. C. P.." es el E-GC-015-09448, y el número de cabezas de ganado por especies es:*

*-Ganado caprino: 298 cabezas.*

*Por tanto, en el momento actual integran la actividad ganadera que se desarrolla en la parcela un total de 2.598 cabezas de ganado caprino y 1.070 cabezas de ganado ovino.*

*4.- Como podemos observar, la Entidad Mercantil "Ganadería La Pared, S. L." ha asumido el Número de Registro de Explotaciones Ganaderas correspondiente inicialmente a la Entidad "Castro S.C.P.", aumentando además el número de cabezas de ganado caprino y ovino censadas. Asimismo, aparece además otro nuevo titular de explotación ganadera, como es la Entidad "Nélida Castro Castro S.C.P.".*

*De lo dicho en el párrafo anterior, y de los Contratos de Constitución de la Entidad Mercantil citados en apartados anteriores, se deduce que la titularidad de la explotación ganadera objeto de informe ha pasado de la entidad "Castro S.C.P." a la entidad "Ganadería La Pared, S. L.", apareciendo además otra entidad titular de una pequeña parte de la cabaña ganadera total, "Nélida Castro Castro S.C.P.".*

*Por tanto, quien suscribe considera, sin perjuicio de opinión técnica o jurídica mejor fundada, que ha de instarse un cambio de titularidad en el marco del Expediente Municipal de Referencia nº 27/2006 L.U.M., dado que la entidad "Castro S.C.P." ya no figura como titular de la explotación ganadera que nos ocupa. Este cambio no ha de ser problemático, si tenemos en cuenta que en el expediente municipal antes citado no consta la obtención de ninguna autorización sectorial, territorial o ambiental preceptiva ni tampoco la de Licencia Urbanística.*

*El cambio de titularidad al que hemos hecho referencia no ha de suponer en absoluto que la entidad "Castro S.C.P." se haya disuelto o tenga que disolverse, cuestión que, en todo caso, no figura en ningún expediente municipal de los citados en el presente informe.*

*5.- A los efectos que procedan, se especifica la existencia de un error en el contrato de arrendamiento citado en el apartado nº 3.b) anterior: si bien se especifica que el suelo sobre el que se sitúan las explotaciones agropecuarias objeto de informe se corresponde con las Parcelas Catastrales que hemos citado, se constata una superficie total de 131.934,00 metros cuadrados, que es errónea si tenemos en cuenta los datos plasmados en apartados anteriores.*

*Se constata también la existencia de un error en el contrato de arrendamiento citado en el apartado 2.b) anterior, muy similar al cometido en el citado en el apartado nº 3.b): se toma como superficie conjunta de las dos parcelas catastrales la de 161.934,00 metros cuadrados, en vez de la que realmente tiene según catastro, 163.600,00 metros cuadrados.*

## *D.-* ***Descripción de los usos, instalaciones, edificaciones y construcciones existentes en la parcela.***

*En cuanto se refiere a los usos agropecuarios existentes en la parcela, hemos de distinguir la existencia de dos explotaciones que, si bien están relacionadas, son diferentes: una explotación ganadera y otra agrícola.*

### *D.1.-* ***Explotación ganadera existente.***

#### *D.1.1.-* ***Descripción general.***

*1.- En la zona sudeste de la parcela, y sobre suelo categorizado desde el P.I.O.F. como Zona C, Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.), existe una explotación*

*ganadera de las que mayor entidad tiene en el municipio, con varias especies y fines productores de queso y carne. En cuanto se refiere a la titularidad de la explotación y la inscripción en el Registro Autonómico de Explotaciones Ganaderas y el número de cabezas de ganado que supone dicha inscripción, reiteramos lo especificado en el apartado C de las consideraciones vertidas en el presente informe.*

*2.- Como se ha explicado anteriormente, no consta en esta oficina técnica que se haya realizado trámite administrativo alguno en orden a la obtención, bien sea de Licencia Urbanística para las diferentes instalaciones, construcciones y edificaciones que integran la explotación, o de Licencia de Apertura como Actividad Clasificada para la actividad ganadera que se desarrolla.*

*A partir de las posibilidades ofrecidas por las diferentes aplicaciones informáticas integradas en la página web del Gobierno de Canarias, en especial a la aplicación informática MAPA de la Empresa Pública GRAFCAN, es posible verificar, con una aproximación adecuada, los siguientes extremos:*

*a) Las superficies ocupadas por las diferentes instalaciones, construcciones y edificaciones vinculadas a la explotación ganadera, tanto existentes como futuras, así como su situación concreta en la parcela.*

*A los efectos del presente apartado, se aportan dos anexos al presente informe, denominados Anexo nº 1: Dos ortofotos que permiten observar claramente la disposición de los usos agropecuarios existentes en relación a la distribución parcelaria catastral vigente, y Anexo nº 2: Tres ortofotos que permiten observar la distribución de las superficies de las diferentes piezas integrantes de la explotación ganadera existente.*

*b) La antigüedad de las instalaciones, construcciones y edificaciones antes citadas.*

*A los efectos de este apartado, se aporta un tercer anexo al presente informe, denominado Anexo nº 3: Dos ortofotos en las que se especifican las fechas de completa terminación de cada una de las instalaciones, construcciones y edificaciones que integran la explotación ganadera.*

*c) En el sentido expuesto en el apartado b) anterior, se demuestra que la actividad ganadera objeto de informe se viene desarrollándose desde hace más de quince años.*

*D.1.2.-* ***Superficies aproximadas ocupadas por las instalaciones, construcciones y edificaciones que integran la explotación ganadera.***

*1.- En el informe modificado por el presente se plasmaron las superficies ocupadas por las instalaciones, construcciones y edificaciones que integran la explotación ganadera de referencia. No obstante, el examen del documento técnico y el trámite administrativo recogidos en el Expediente Municipal de Referencia nº 27/2.006 L.U.M., en comparación con los documentos técnicos recogidos en los Expedientes Municipales de Referencia nº 8, 9 y*

*10/2.010 L.U.M. y con los datos obtenidos a partir de las aplicaciones informáticas disponibles ha permitido determinar la existencia de errores cuya corrección se realiza a continuación:*

*En el sentido expuesto, precisamos las cuestiones plasmadas en el informe previo relativas a las consecuencias de la situación y emplazamiento de las edificaciones recogidas en los documentos técnicos obrantes en los Expedientes Municipales de Referencia 8, 9 y 10/2.010 L.U.M.:*

*a) Parece que la Marquesina denominada nº 1 (Expediente Municipal de Referencia 10/2010 L.U.M.) se superpone a lo que se interpreta como una cubierta existente situada en el extremo sudeste de uno de los dos grandes corrales existentes y que ocupa en parcela una superficie aproximada de 335,00 m$^2$. Si la situación fuera la explicada, la construcción de dicha marquesina implicaría la demolición de la cubierta citada.*

*b) Se ha conseguido determinar que la situación tanto de la Nave Nodriza (Expediente Municipal de Referencia nº 8/2010 L.U.M.) como de la Marquesina denominada nº 2 (Expediente Municipal de Referencia nº 9/2010 L.U.M.) no supondrían la demolición de ninguna de las edificaciones, construcciones e instalaciones que integran la explotación ganadera: la Marquesina nº 2 se adosa al frente sur de la zona de producción de queso, y la Nave Nodriza se coloca exenta en terreno de parcela libre de edificación.*

*Si se diera la circunstancia especificada en el apartado a) anterior, o si ocurriera algo similar en relación a la Marquesina nº 2, el documento técnico que se presentase para la obtención de Licencia debe venir acompañado de Proyecto de Demolición de la edificación, instalación o construcción que proceda, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, o incluir, aparte de la documentación que le es propia, la correspondiente a la demolición de referencia, pasando a ser por tanto un Proyecto de Ejecución con Demolición Previa.*

*2.- Sin perjuicio de la mayor exactitud que daría una medición específica del volumen edificado, que puede ser aportada por la entidad interesada a los efectos que entienda oportunos, se aporta a continuación el cuadro de superficies útiles y construidas correspondientes al año 2.006, fecha en que se incoa el Expediente Municipal de Referencia nº 27/2.006 L.U.M., obtenido de la confrontación de datos que figuran en el documento técnico con el que se inició el trámite de referencia con las ortofotos de la zona correspondientes al año 2.006, anteriores y posteriores:*

***-Cuadro de superficies aproximadas ocupadas por las edificaciones, instalaciones y construcciones vinculadas a la explotación ganadera existente en la parcela en el año 2.006.***

***Corrales descubiertos de gran superficie***

| | |
|---|---|
| *Único corral existente* | *21.524,89 m$^2$* |

***Superficie ocupada por corrales descubiertos de gran superficie*** ***21.524,89 m²***

***Instalaciones, construcciones y edificaciones ganaderas.***

*-Cercado 2* *89,99 m²*
*-Edificio 1 adosado a cercados* *21,17 m²*
*-Edificio 2 adosado a cercados* *22,30 m²*
*-Edificación ganadera 1* *458,93 m²*
*-Edificación ganadera 2* *4.309,69 m² (*2)*

*-Area de Producción de Queso y almacenamiento:*

| | |
|---|---|
| *-Sala de Ordeño* | *59,89 m²* |
| *-Sala de Elaboración* | *31,08 m²* |
| *-Tanques de frío* | *15,91 m²* |
| *-Cámara de mantenimiento* | *31,59 m²* |
| *-Almacen de Embalajes* | *30,40 m²* |
| *-Cámara de Maduración* | *93,13 m²* |
| *-Cuarto para calderas* | *5,13 m²* |
| *-Sala de Ventas* | *27,51 m²* |
| *-Aseo Sala de Ventas* | *5,13 m²* |
| *-Almacén de Pienso* | *70,40 m²* |
| *-Almacén de Forraje* | *80,03 m²* |
| *-Zona de uso no constatado* | *8,75 m²* |
| *-Sup. Util Total* | *458,95 m²* |
| *Sup. Construida Total* | *559,00 m²* |

*-Corrales cubiertos 1* *1.418,00 m²*
*-Corrales descubiertos* *2.332,69 m² (*1)*

***Superficie ocupada por instalaciones, construcciones y edificaciones de uso ganadero.*** ***4.902,08 m²***

*(*1) Se constata la existencia de un error de medición en el documento técnico redactado por el Ingeniero Don Luis Miguel Mesa Cabrera en 2.006 respecto a la superficie de corrales descubiertos en el año citado, la cual asciende a la superficie que hemos especificado, tras la comparación entre el superficiado de la explotación en el momento actual y en el año 2.006.*

*(*2) Como consecuencia de lo dicho anteriormente, resulta la superficie de la edificación ganadera nº 2 que se ha consignado.*

*3.- Se aporta a continuación el cuadro de superficies útiles y construidas correspondientes al presente año, obtenidas de medición realizada con la aplicación informática MAPA de la Empresa Pública GRAFCAN, sobre ortofotos aportadas desde la citada aplicación:*

***-Cuadro de superficies aproximadas ocupadas por las edificaciones, instalaciones y construcciones vinculadas a la explotación ganadera existente en la parcela en el año 2.010.***

***Corrales descubiertos de gran superficie***

| | |
|---|---|
| *Corral 1* | *5.624,89 m²* |
| *Corral 2* | *15.900,00 m²* |
| ***Superficie ocupada por corrales descubiertos de gran superficie*** | ***21.524,89 m²*** |

***Instalaciones, construcciones y edificaciones ganaderas.***

| | |
|---|---|
| *-Corral cubierto 2* | *335,55 m²* |
| *-Cercado 1* | *90,78 m²* |
| *-Cercado 2* | *89,99 m²* |
| *-Edificio 1 adosado a cercados* | *21,17 m²* |
| *-Edificio 2 adosado a cercados* | *22,30 m²* |
| *-Edificación ganadera 1* | *520,71 m²* |
| *-Edificación ganadera 2* | *4.361,06 m² (*2)* |
| *-Area de Producción de Queso y almacenamiento:* | *681,94 m² (*1)* |
| *-Corrales cubiertos 1* | *1.721,17 m²* |
| *-Corrales descubiertos* | *1.957,95 m²* |
| ***Superficie ocupada por instalaciones, construcciones y edificaciones de uso ganadero.*** | ***5.441,56 m²*** |

*(*1) Se ha incrementado la superficie construida y ocupada por la zona de producción de queso y almacenamiento, así como de la zona de corrales cubiertos, a partir de ampliaciones llevadas a cabo en el año 2.008. Asimismo, en la zona de producción de queso y almacenamiento se han llevado a cabo modificaciones en las áreas ya construidas en el año 2.006, al menos en cuanto a morfología externa, también en el año 2.008. Por tanto, no es posible constatar las superficies útiles de las diferentes dependencias del área citada.*

*En el sentido expuesto, se especifica a efectos informativos que la descripción de la zona de producción de queso que se hace en el documento técnico promovido por la Entidad "Castro S.C.P." y redactado por el Ingeniero Agrónomo Don Víctor Manuel García Bethencourt, denominado "Documentación solicitada por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias", y que ha servido de base para iniciar el trámite de obtención de Declaración de Impacto Ambiental para la explotación ganadera de referencia, debe reflejar la situación funcional de la zona de producción de queso en el año 2.009, dado que existen en la misma serias discordancias con el programa funcional y con el estado de superficies que se ha constatado como existente en el año 2.006. Lo que es cierto, en cualquier caso, es que en el*

*momento actual no existe constancia de la composición funcional y del cuadro de superficies pormenorizado de la explotación ganadera.*

*(*2) Como consecuencia de lo dicho anteriormente, resulta la superficie de la edificación ganadera nº 2 que se ha consignado.*

*4.- En este apartado se plasman los cuadros de superficies aproximadas ocupadas por las edificaciones, instalaciones y construcciones vinculadas a la explotación ganadera existente en la parcela en el año 2.010, tras las intervenciones recogidas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 8, 9 y 10/2.010 L.U.M., (nave nodriza y dos marquesinas), y descontando las superficies correspondientes a las edificaciones que supuestamente deberían ser demolidas, según lo expuesto en los apartados D.1.2.1.a) y D.1.2.1.b) anteriores).*

***Corrales descubiertos de gran superficie***

| | |
|---|---|
| *Corral 1* | *5.624,89 m²* |
| *Corral 2* | *15.900,00 m²* |
| ***Superficie ocupada por corrales descubiertos de gran superficie*** | ***21.524,89 m²*** |

***Instalaciones, construcciones y edificaciones ganaderas.***

| | |
|---|---|
| *-Marquesina 1* | *600,00 m²* |
| *-Nave nodriza* | *286,16 m²* |
| *-Marquesina 2* | *527,20 m²* |
| *-Cercado 1* | *90,78 m²* |
| *-Cercado 2* | *89,99 m²* |
| *-Edificio 1 adosado a cercados* | *21,17 m²* |
| *-Edificio 2 adosado a cercados* | *22,30 m²* |
| *-Edificación ganadera 1* | *520,71 m²* |
| *-Edificación ganadera 2* | *4.361,06 m²* |

| | |
|---|---|
| *-Area de Producción de Queso y almacenamiento:* | *681,94 m²* |
| *-Corrales cubiertos 1* | *1.721,17 m²* |
| *-Corrales descubiertos* | *1.957,95 m²* |

| | |
|---|---|
| ***Superficie ocupada por instalaciones, construcciones y edificaciones de uso ganadero.*** | ***6.519,37 m²*** |

*La situación de mayor aprovechamiento de la parcela sería aquella en la que ninguna de las nuevas edificaciones (marquesinas 1 y 2 y nave nodriza) supusieran la demolición de ninguna otra. En esta última situación, la superficie antes hallada (6.519,37 m²) se incrementaría en los 335,55 m² correspondientes al Corral Cubierto 2, única edificación que supuestamente quedaría demolida, dando como resultado una superficie ocupada total de* ***6.854,92 m²****.*

*A los efectos de evaluación del cumplimiento de la normativa, entendemos que ha de tenerse en cuenta la última superficie hallada, esto es, 6.854, 92 m$^2$, por ser la superficie ocupada que supone mayor aprovechamiento posible.*

### *D.1.3.- **Antigüedad aproximada de las instalaciones, construcciones y edificaciones que integran la explotación ganadera.***

*1.- Se especifica a continuación la antigüedad aproximada de las diferentes instalaciones, construcciones y edificaciones que integran la explotación ganadera de referencia, entendiendo como tal el tiempo transcurrido desde que quedaron completamente terminadas hasta el momento actual. La antigüedad se ha extraído de la comparación de las ortofotos de la zona disponibles correspondientes a diferentes momentos:*

***Corrales descubiertos de gran superficie***

| | |
|---|---|
| *Muro Norte de Corral 1* | *Año 2.006.* |
| *Muro Sur de Corral 1 (o Norte de Corral 2)* | *Año 2.008.* |
| *Muro Sur de Corral 2* | *Año 2.006.* |

***Instalaciones, construcciones y edificaciones ganaderas.***

| | |
|---|---|
| *-Marquesina 1* | *Por ejecutar.* |
| *-Nave nodriza* | *Por ejecutar.* |
| *-Marquesina 2* | *Por ejecutar.* |
| *-Corral cubierto 2* | *Año 2.008.* |
| *-Cercado 1* | *Año 2.008.* |
| *-Cercado 2a* | *Año 1.987.* |
| *-Cercado 2b* | *Año 2.006.* |
| *-Edificio 1 adosado a cercados* | *Año 1.996.* |
| *-Edificio 2 adosado a cercados* | *Año 2.004.* |
| *-Edificación ganadera 1* | *Años 1.987, 1.994 y 2.008.* |
| *-Edificación ganadera 2* | *Años 1.992, 1.994, 1.996, 2.001, 2.004, 2.006 y 2.008.* |
| *-Area de Producción de Queso y almacenamiento:* | *Años 1.992, 1.994, 2.001, 2.006 y 2.008* |
| *-Corrales cubiertos 1* | *Años 1.992, 2.001, 2.004 2.006 y 2.008.* |
| *-Corrales descubiertos* | *Años 1.994, 1.996, 2.001 Y 2.004.* |

*D.2.-* ***Explotación agrícola existente.***

*1.- A los efectos de poder economizar en la alimentación de la cabaña ganadera de la explotación ganadera existente, los propietarios han desarrollado otra explotación, en este caso específicamente agrícola, compuesta de una plantación para plantas forrajeras e invernaderos para producción de tomate que se destinará a la venta, y para aprovechamiento de la rama de los tomateros, una vez pasado su tiempo de producción, para alimentación de la cabaña citada, en ambos casos en régimen de regadío. Esta explotación va a ser complementada con dos nuevas edificaciones para uso de almacenamiento y la instalación de un nuevo invernadero que cubriría una parte de la plantación de forrajeras.*

*Con anterioridad a la redacción del presente informe, quien suscribe ha redactado otros en relación a las dos edificaciones de almacenamiento anteriormente citadas, a saber:*

*En primer lugar, en relación a un almacén de importante entidad (399,00 $m^2$ de superficie construida) que la solicitante pretende ejecutar en la misma parcela, cuya conclusión ha sido un dictamen favorable, además de haber viabilizado la continuidad del trámite de obtención de Calificación Territorial previa satisfacción de algunos requerimientos de poca entidad tanto para el almacén citado como para uno de los invernaderos existentes. Esta edificación se hacía necesaria para el almacenaje del producto que se quería emplear como forraje (Expediente Municipal de Referencia nº 6/2.009 L.U.M.).*

*En segundo lugar, en relación a otro almacén, en este último caso de pequeña entidad (40,00 $m^2$ de superficie construida) para el almacenaje de herramientas, pequeños utensilios y productos perecederos, habiéndose evacuado un dictamen favorable respecto al otorgamiento de Licencia Urbanística, dado que el almacén de referencia no necesitaba de Calificación Territorial habilitante y, finalmente, otorgándose Licencia Urbanística a través de Decreto de la Alcaldía nº 3.264/2.010, de 27 de Septiembre de 2.010 (Expediente Municipal de Referencia nº 10/2.009 L.U.M.).*

*En tercer lugar, se ha redactado otro informe en relación a la instalación de un nuevo invernadero que cubriría una parte de la zona cultivada existente (Expediente Municipal 32/2.010 O.M.), cuya conclusión ha sido un dictamen técnico favorable respecto a la obtención de Licencia Urbanística, previa obtención de Calificación Territorial. Si bien en los dos expedientes citados anteriormente (6 y 10/2.009 L.U.M.), se constataba como superficie de la zona de plantación la de 27.000,00 $m^2$ y como superficie del invernadero existente la de 7.000,00 $m^2$, en la documentación técnica recogida en el expediente de referencia 32/2.010 O.M. se matizan dichas superficies, especificando que la superficie real de la plantación es de 26.342,00 $m^2$, de los que el nuevo invernadero a instalar cubrirá 5.729,00 $m^2$, quedando como resto de plantación 20.613,00 $m^2$, y no variando la superficie del invernadero existente (7.000,00 $m^2$).*

*2.- No cabe por tanto plantear situaciones de legalización respecto a la explotación agrícola, ya sea existente o futura, ni ha de evaluarse el cumplimiento de la normativa de aplicación para ninguna de las instalaciones, construcciones y edificaciones de uso agrícola citadas, siendo necesario exclusivamente la finalización de los trámites ya iniciados con la obtención de Calificación Territorial y Licencia Urbanística.*

*3.- A continuación se especifica el cuadro de las superficies ocupadas por las edificaciones, instalaciones y construcciones vinculadas a la explotación agrícola existente.*

***-Cuadro de superficies aproximadas ocupadas por las edificaciones, instalaciones y construcciones vinculadas a la explotación agrícola existente en la parcela (se contabilizan usos existentes y pretendidos en trámite).***

***Superficie cultivada.***

| | |
|---|---|
| *-Plantación de plantas forrajeras* | *20.613,00 m².* |

***Instalaciones agrícolas.***

| | |
|---|---|
| *-Invernadero de tomates existente* | *7.000,00 m².* |
| *-Futuro Invernadero (recogido en Expediente Municipal de Referencia nº 32/2.010 O.M. Pte. Cal. Territorial y Licencia)* | *5.729,00 m².* |

***Edificaciones agrícolas.***

| | |
|---|---|
| *-Almacén de forraje (recogido en Expediente Municipal de Referencia nº 6/2.009 L.U.M. Pte Cal. Territorial y Licencia)* | *399,00 m².* |
| *-Almacén de herramientas y aperos de labranza (recogido en Expediente Municipal de Referencia nº 10/2.009 L.U.M. Pte Licencia)* | *40,00 m².* |
| ***Superficie ocupada por instalaciones, construcciones y edificaciones de uso agrícola.*** | ***13.168,00 m²*** *(*)* |

*(*) No se contabiliza la superficie cultivada descubierta que, además, no ha de ser objeto de Licencia alguna, por quedar expresamente exenta de dicha necesidad en el artículo 166.j) del TR-LOTCENC´00.*

*E.-* ***Necesidad de obtención de Calificación Territorial con anterioridad a la obtención de Licencia Urbanística Municipal de Obras.***

*1.- En el aspecto de referencia, no existe variación respecto al informe al que el presente modifica, más allá de especificar que la operación de legalización de edificación debe abarcar finalmente a todo el conjunto edificatorio que soporta la explotación.*

*Por tanto, se reitera que, por un lado, la legitimación de la explotación ganadera que nos ocupa en cuanto que actividad y, por otro, la del conjunto edificatorio vinculado a la misma no tienen que ser objeto de aprobación de Proyecto de Actuación Territorial, sino de obtención de Calificación Territorial previa a la Licencia Urbanística que, además, debe obtenerse para cada uno de los supuestos citados de modo diferenciado.*

*Dada precisamente la necesidad de legalización de todo el conjunto edificatorio que soporta la explotación, hemos de especificar que las actuaciones recogidas en los Expedientes Municipales 8, 9 y 10/2.010 L.U.M. ya han iniciado la tramitación establecida en orden a la obtención de Calificación Territorial, estando el primer expediente en fase de resolución en el Cabildo Insular y los otros dos aún en fase municipal. Sólo resta, por tanto, iniciar los trámites tendentes a la obtención de Calificación Territorial para el resto del conjunto edificatorio, esto es, para el conjunto edificatorio que no constituye obra nueva y que ha de ser legalizado.*

*En cualquier caso, entendemos también que será el Cabildo Insular el que se pronuncie de modo definitivo tanto en referencia a la posible necesidad de tramitación de P.A.T., como en referencia a la asimilación de las dos situaciones planteadas (legalización de conjunto edificatorio y legalización de actividad) en una sola. A tales efectos, y si el Ayuntamiento requiere que la promoción aborde las legalizaciones que en el presente informe se establecen, esta tendrá que formular la consulta pertinente en el Cabildo Insular respecto a cuál de las dos figuras ha de utilizarse en el caso que nos ocupa, o bien iniciar el trámite de la que sus técnicos entiendan aplicable y esperar el dictamen de la administración citada.*

*F.- **Necesidad de Evaluación de Impacto Ambiental.***

*1.- A partir de las reflexiones realizadas en el aspecto de referencia en el informe previo modificado por el presente, y de lo especificado en los antecedentes vertidos en el presente informe, ha quedado claro que la legalización de la explotación ganadera de referencia ha de quedar respaldada por Evaluación Ambiental y obtener Declaración de Impacto Ambiental de acuerdo a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de Enero, (B.O.E. nº 23 de 26 de Enero de 2.008), modificado por la Ley 6/2010, de 24 de marzo, (B.O.E. nº 73, de 25 de Marzo de 2.010).*

*Asimismo, sabemos que el procedimiento antes citado se ha iniciado, según se ha especificado también en los antecedentes vertidos en el presente informe.*

*En cualquier caso, puesto que el Ayuntamiento ha de emitir el informe requerido a través de Solicitud formulada por medio de Oficio suscrito con fecha 28 de Julio de 2.009 por Don Héctor Reyes Gil, Jefe de Sección Administrativa de Calidad Ambiental Oriental de la Consejería antes citada, y que cuenta con Registro de Entrada en el Ayuntamiento de Pájara nº 10.937 de 6 de Agosto de 2.009, en relación al trámite de consultas previas relativo a la determinación de la amplitud y nivel de detalle del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto de legalización de la explotación ganadera que nos ocupa, dentro del procedimiento general antes especificado, remitimos a dicho informe, que se redactará con posterioridad al presente, cualquier reflexión que proceda en el sentido requerido.*

*Conclusiones*

*A partir de los datos técnicos con los que se cuenta en esta oficina técnica, y sin perjuicio del derecho que asiste a las Entidades Mercantiles que se citarán de la presentación de datos más exactos o que corrijan los utilizados, y hecho el análisis llevado a cabo en las consideraciones vertidas en el presente informe, corresponde la emisión de las siguientes conclusiones:*

*1.- No consta en esta oficina técnica que la actividad ganadera que en el momento actual se está llevando a cabo por las Entidades Mercantiles Ganaderas "Ganadería La Pared, S. L." (Nº de Registro de Explotaciones Ganaderas: E-GC-015-14851) y "Nélida Castro Castro S.C.P." (Nº de Registro de Explotaciones Ganaderas: E-GC-015-09448) en la Parcela Catastral nº 6 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad a su vez de Don Agustín Castro Betancor, en la que se integran 2.598 cabezas de ganado caprino y 1.070 cabezas de ganado ovino, y que inicialmente fue desarrollada por la Entidad "Castro S.C.P.", así como el conjunto edificatorio que soporta dicha actividad cuenten, la primera, con Licencia de Apertura como Actividad Clasificada, y el segundo, con Licencia Urbanística para su Legalización.*

*2.- A partir de lo dicho, y teniendo en cuenta la normativa urbanística, territorial y ambiental de aplicación, se ha determinado en el presente informe que resulta necesaria la obtención de Licencia de Apertura para la totalidad de la actividad ganadera citada y de Licencia Urbanística de Legalización para todo el conjunto edificatorio que la soporta. A dichos efectos, se ha determinado también que la actividad ganadera que se está llevando a cabo y las instalaciones, construcciones y edificaciones que la integran son totalmente legalizables, de acuerdo a la normativa urbanística, territorial y ambiental de aplicación.*

*3.- Dada la necesidad de obtención de las Licencias citadas en el párrafo anterior, y sin perjuicio del análisis jurídico que proceda, quien suscribe entiende que el Ayuntamiento de Pájara debería requerir a las Entidades Mercantiles antes citadas la solicitud de aquellas, sobre la base de los siguientes documentos técnicos:*

*a) Proyecto técnico de Legalización del conjunto edificatorio que soporta la actividad ganadera, firmado por técnico competente (Ingeniero Técnico Agrícola, Ingeniero Agrónomo o Arquitecto) y visado por el Colegio Profesional correspondiente.*

*b) Proyectos Técnicos de Legalización de la Actividad Ganadera en cuanto que Actividad Clasificada, firmado por técnico competente (Ingeniero Técnico Agrícola, Ingeniero Agrónomo o Arquitecto) y visado por el Colegio Profesional correspondiente.*

*En estos proyectos, aparte de los contenidos que le son propios debe, al menos, especificarse lo siguiente:*

*a) Especificación y desarrollo técnico de las soluciones adoptadas para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, así como de las instalaciones de abastecimiento de agua, si las hubiere.*

*b) Acreditación del cumplimiento de cualquier normativa sectorial de aplicación (Agricultura, Sanidad, etc....).*

*4.- Independientemente de que se hayan tenido en cuenta las nuevas intervenciones pretendidas por la Entidad Mercantil "Ganadería La Pared, S. L." recogidas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 8, 9 y 10/2.010 L.U.M. a los efectos de determinar la viabilidad de la legalización de la explotación ganadera que nos ocupa, quien suscribe ha justificado en el presente informe que dichas intervenciones no han de formar parte del Proyecto de Legalización del Conjunto Edificatorio que soporta la explotación, por haberse iniciado ya los trámites de obtención de Licencia Urbanística previa Calificación Territorial para los mismos, y por constituir las actuaciones de referencia obra nueva.*

*Sí han de incluirse las actuaciones citadas en el párrafo anterior en el Proyecto de Legalización de la Actividad Ganadera en cuanto que Actividad Clasificada.*

*En cualquier caso, desde este informe se advierte que, para que las intervenciones de referencia cumplan con la normativa municipal de aplicación, ha de resituarse la altura máxima de cerramientos verticales y máxima total de dichas edificaciones, de modo que ninguna supere los 4,50 y los 6,00 metros, respectivamente. Esta modificación puede abordarse en el proyecto de ejecución definitivo que se presente para la obtención de Licencia, una vez obtenida Calificación Territorial, o bien puede justificarse en dicho proyecto de modo suficiente que las alturas plasmadas en documento técnico son específicamente necesarias para el uso pretendido desde un punto de vista técnico.*

*5.- La Licencia de Apertura como Actividad Clasificada que ha de obtenerse para la explotación ganadera que nos ocupa no podrá ser otorgada en tanto no obren en la Corporación las siguientes autorizaciones previas:*

*a) Autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura para las soluciones adoptadas para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, así como de las instalaciones de abastecimiento de agua, si las hubiere.*

*b) Calificación Territorial legitimante, a emitir por el Cabildo Insular de Fuerteventura, salvo que esta Administración decida motivadamente que es necesaria la tramitación de Proyecto de Actuación Territorial.*

*c) Declaración de Impacto Ambiental, de acuerdo a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de Enero, (B.O.E. nº 23 de 26 de Enero de 2.008), modificado por la Ley 6/2010, de 24 de marzo, (B.O.E. nº 73, de 25 de Marzo de 2.010).*

*6.- La Licencia de Legalización del Conjunto Edificatorio que soporta la explotación ganadera que nos ocupa nos ocupa no podrá ser otorgada en tanto no obren en la Corporación las siguientes autorizaciones previas:*

*a) Licencia de Apertura para la Explotación Ganadera en cuanto que Actividad Clasificada.*

*b) Autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura para las soluciones adoptadas para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, así como de las instalaciones de abastecimiento de agua, si las hubiere.*

*c) Calificación Territorial legitimante, a emitir por el Cabildo Insular de Fuerteventura, salvo que esta Administración decida motivadamente que es necesaria la tramitación de Proyecto de Actuación Territorial.*

*d) Declaración de Impacto Ambiental, de acuerdo a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de Enero, (B.O.E. nº 23 de 26 de Enero de 2.008), modificado por la Ley 6/2010, de 24 de marzo, (B.O.E. nº 73, de 25 de Marzo de 2.010).*

*En cuanto se refiere a las actuaciones recogidas en los Expedientes Municipales de Referencia nº 8, 9 y 10/2.010 L.U.M., se constata que, si bien es viable la continuación de la tramitación iniciada, no podrá otorgarse Licencia Urbanística que legitime su ejecución en tanto no se obtenga Licencia de Apertura para la Explotación Ganadera en cuanto que actividad clasificada, aún contándose con Calificación Territorial y otras autorizaciones sectoriales.*

*7.- Las Administraciones responsables del otorgamiento o denegación de las autorizaciones citadas en los apartados 5.a), 5.b) y 5.c) y 6.b), 6.c) y 6.d) habrán de decidir si los expedientes de Actividad Clasificada Ganadera y de Legalización del Conjunto Edificatorio que la soporta han de unificarse a los efectos de obtención de dichas autorizaciones, según sea la similitud de sus contenidos.*

*8.- El presente informe se incluye en el Expediente Municipal de Referencia nº 27/2.006 L.U.M., incoado en el año 2.006 en orden a la obtención de Calificación Territorial previa y Licencia Urbanística de Legalización para el conjunto edificatorio que soporta la explotación ganadera. Al respecto, quien suscribe constata que las gestiones realizadas en el marco del citado expediente han de reiniciarse, partiendo de la presentación de los proyectos técnicos especificados en el apartado nº 3 de estas conclusiones, habida cuenta de que el estado actual a legalizar no se corresponde con el que se plasmaba en los documentos técnicos que sirvieron de base para incoar el expediente y que con anterioridad al momento actual no se había obtenido ninguna de las autorizaciones necesarias para legitimar la explotación ganadera.*

*En el sentido expuesto, ha de constatarse también que el nº de Registro de Explotaciones Ganaderas que ostentaba la Entidad inicialmente promotora, esto es, "Castro S.C.P." fue asumido posteriormente por la Entidad "Ganadería La Pared, S. L.", añadiéndose además a la explotación otra entidad denominada "Nélida Castro Castro S.C.P.". Además, el número de cabezas de ganado que alberga la explotación ha crecido desde 2.006 hasta el momento actual.*

*Por tanto, quien suscribe entiende que, si la Corporación requiere a la promoción el reinicio del trámite de Legalización con base en los proyectos técnicos citados en el apartado nº 3 de estas conclusiones, dichos proyectos técnicos y el resto de documentación a presentar, en especial la acreditativa de la identidad del promotor y de la titularidad de derecho subjetivo suficiente sobre el terreno correspondiente han de adaptarse a la nueva titularidad de la explotación. Asimismo, los proyectos técnicos a los que hemos hecho referencia han de tener en cuenta a efectos técnicos el número de cabezas de ganado realmente existente.*

*9.- Se tendrá en cuenta el contenido del presente informe y del que el presente modifica en la respuesta que ha de darse a Solicitud de Informe a las administraciones y personas afectadas en el trámite de consultas previas relativo a la determinación de la amplitud y nivel de detalle del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto de legalización de la granja, promovido en su momento por la Entidad "Castro, S.C.P.", obrante en el Expediente Municipal de Referencia nº 27/2.006 L.U.M., emitida a través de Oficio suscrito con fecha 28 de Julio de 2.009 por Don Héctor Reyes Gil, Jefe de Sección Administrativa de Calidad Ambiental Oriental de la Consejería antes citada, y que cuenta con Registro de Entrada en el Ayuntamiento de Pájara nº 10.937 de 6 de Agosto de 2.009.*

*Asimismo, el contenido del presente informe establece un nuevo marco de actuación que ha de ser tenido en cuenta en los Expedientes Municipales de Referencia nº 8, 9 y 10/2.010 L.U.M. a los que hemos hecho referencia. En concreto, ha de emitirse informe complementario en relación a los emitidos dentro del Expediente Municipal de Referencia 8/2.010 L.U.M.*

*Propuesta de Resolución*

*1.- **PROCEDE LA COMPLEMENTACIÓN DEL PRESENTE INFORME CON OTRO INFORME DE CARÁCTER JURÍDICO QUE LO RATIFIQUE, CORRIJA, MATICE O MODIFIQUE** en cuanto a los trámites de legalización que han de desarrollarse tanto para la actividad ganadera que en el momento actual se está llevando a cabo por las Entidades Mercantiles Ganaderas "Ganadería La Pared, S. L." (Nº de Registro de Explotaciones Ganaderas: E-GC-015-14851) y "Nélida Castro Castro S.C.P." (Nº de Registro de Explotaciones Ganaderas: E-GC-015-09448) en la Parcela Catastral nº 6 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad a su vez de Don Agustín Castro Betancor, en la que se integran 2.598 cabezas de ganado caprino y 1.070 cabezas de ganado ovino, y que inicialmente fue desarrollada por la Entidad "Castro S.C.P.", como para las edificaciones, instalaciones y construcciones vinculadas a dicha actividad, en orden a obtener, la primera, Licencia de Apertura como Actividad Clasificada, y las segundas, Licencia Urbanística para su Legalización.*

*2.- El informe jurídico habrá de determinar, aparte de lo que corresponda, si procede la apertura de Expedientes de Disciplina Urbanística por las infracciones cometidas.*

*3.- Tras la emisión del informe jurídico antes citado, procederá la Toma de Conocimiento por parte de la instancia municipal que corresponda de la situación existente en la explotación ganadera de referencia, y el requerimiento, si dicha instancia lo tiene a bien, de los documentos técnicos de legalización de la misma determinados en las conclusiones vertidas en el presente informe, en los que han de tenerse en cuenta las especificidades plasmadas tanto en las consideraciones como en las conclusiones del mismo …*".

Visto igualmente el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), que reza como sigue:

" ... *Consideraciones Jurídicas*

*El presente informe se emite en relación la solicitud cursada por la representación de la entidad "Castro S.C.P." en orden a la obtención de la preceptiva Calificación Territorial previa a la licencia municipal.*

*De conformidad con el artículo 166.5.a), del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, según el cual en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, como acto de instrucción, se han de emitir los correspondientes informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable, obra en el expediente informe del Técnico Municipal de 14 de diciembre de 2010 en el que se determina lo siguiente:*

*Será necesaria la obtención de licencia de apertura para la totalidad de la actividad ganadera y licencia urbanística de legalización para todo el conjunto edificatorio que lo soporta, dejando constancia de que las instalaciones construcciones y edificaciones que la integran son totalmente legalizables.*

*En este sentido el técnico municipal requiere la presentación de:*

***- Proyecto técnico de Legalización del conjunto edificatorio que soporta la actividad ganadera, firmado por técnico competente (Ingeniero Técnico Agrícola, Ingeniero agrónomo o Arquitecto) y visado por el Colegio Profesional correspondiente.***

***- Proyectos Técnicos de Legalización de la Actividad Ganadera en cuanto que Actividad Clasificada, firmado por el técnico competente ( Ingeniero Técnico Agrícola, Ingeniero Agrónomo o Arquitecto) y visado por el colegio Profesional correspondiente.***

*Además, tal y como requiere el técnico municipal en los citados proyectos se deberá especificar y desarrollar técnicamente las soluciones adoptadas para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, así como de las instalaciones de abastecimiento de agua si las hubiere y Acreditación del cumplimiento de cualquier normativa sectorial de aplicación.*

*Asimismo, señala que se han de obtener* ***con carácter previo a la licencia de Apertura*** *como actividad clasificada las siguientes autorizaciones:*

***-Autorización del Consejo Insular de Aguas*** *para las soluciones adoptadas para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, así como de las instalaciones de abastecimiento de agua si las hubiere.*

***-Calificación Territorial*** *a emitir por el Cabildo Insular salvo que éste decida que es necesaria la tramitación de Proyecto de Actuación Territorial.*

***-Declaración de Impacto Ambiental****, de acuerdo a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.*

*Igualmente, para* ***la Licencia de Legalización del Conjunto edificatorio*** *que soporta la explotación ganadera será necesaria la emisión de las siguientes autorizaciones con* ***carácter previo****:*

***-Licencia de apertura como actividad clasificada*** *para la explotación ganadera, conforme a lo establecido en el artículo cuarto de la Ley 1/1998, de 8 de enero de Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.*

***-Autorización del Consejo Insular de Aguas*** *para las soluciones adoptadas para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, así como de las instalaciones de abastecimiento de agua si las hubiere.*

***-Calificación Territorial*** *a emitir por el Cabildo Insular salvo que éste decida que es necesaria la tramitación de Proyecto de Actuación Territorial.*

***-Declaración de Impacto Ambiental*** *de acuerdo a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.*

*Se determina por el técnico municipal que serán las Administraciones responsables del otorgamiento o denegación de las autorizaciones citadas las que decidan si los expedientes de Actividad Clasificada Ganadera y de Legalización del Conjunto edificatorio han de unificarse a los efectos de obtención de dichas autorizaciones, según sea la similitud de sus contenidos.*

*Es importante destacar lo indicado en el informe del técnico municipal referente a la necesidad de reiniciar el expediente municipal 27/2006 LUM en orden a la obtención de Calificación Territorial previa y Licencia Urbanística de Legalización para el conjunto edificatorio, señalados con anterioridad en negrita debido a que el estado actual a legalizar no se corresponde con el que se plasmaba en los documentos técnicos que sirvieron de base para incoar el expediente y que con anterioridad al momento actual no se habían obtenido ninguna de las autorizaciones necesarias para legitimar la explotación ganadera, además se deberá indicar a efectos técnicos el número de cabezas de ganado realmente existente.*

*Se deberá acreditar la identidad del promotor y de la titularidad del derecho subjetivo suficiente sobre el terreno que han de adaptarse a la nueva titularidad de la explotación además de la debida acreditación de la identidad del promotor y de la titularidad de derecho subjetivo suficiente sobre el terreno que han de adaptarse a la nueva titularidad de la explotación.*

*Por otra parte, debemos poner en conocimiento del órgano competente la existencia de infracción urbanística tipificada en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio*

*y Espacios Naturales de Canarias pues el artículo 166 del citado Texto Refundido determina que están sujetos a previa licencia urbanística las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.*

*El artículo 176 y siguientes del Texto Refundido establecen que cuando un acto de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo esté sujeto a previa licencia urbanística o cualesquiera otras aprobaciones o autorizaciones se realice, implante o lleve a cabo sin dicha licencia o aprobación y, en su caso sin la calificación territorial y las demás autorizaciones sectoriales precisas o contraviniendo las condiciones legítimas de unas y otras, el Alcalde deberá ordenar en todo o en la parte que proceda la inmediata suspensión de las obras o el cese en el acto o uso en curso de ejecución o desarrollo. La apreciación de la presunta comisión de una infracción a este Texto Refundido dará lugar siempre a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador sean o no legalizables las obras, actos, actividades o usos objeto de éste. Al suspenderse el acto o el uso y, en otro caso, al incoarse procedimiento sancionador, se requerirá al afectado para que inste la legalización en el plazo de seis meses prorrogable por una sola vez por otros tres meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.*

*Por último, advertimos que el artículo 51 de la ley de Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas tipifica como infracción muy grave el desarrollo de una actividad o la apertura de un establecimiento de los sujetos a esta ley sin la previa licencia o autorización correspondiente*

*Propuesta de Resolución*

*Teniendo en cuenta el informe del Técnico Municipal de 14 de diciembre de 2010, el cual suscribimos en su integridad, se deben reiniciar los expedientes de trámite necesarios, debiendo requerir a la "Entidad Castro S.C.P." la presentación de:*

*- Proyecto técnico de Legalización del conjunto edificatorio que soporta la actividad ganadera, firmado por técnico competente (Ingeniero Técnico Agrícola, Ingeniero agrónomo o Arquitecto) y visado por el Colegio Profesional correspondiente.*

*- Proyectos Técnicos de Legalización de la Actividad Ganadera en cuanto que Actividad Clasificada, firmado por el técnico competente ( Ingeniero Técnico Agrícola, Ingeniero Agrónomo o Arquitecto) y visado por el colegio Profesional correspondiente.*

*Los citados proyectos deberán reflejar la realidad constructiva actual y recoger el número de ganado existente así como contener las soluciones adoptadas para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, las autorizaciones previas indicadas anteriormente y aquellas sectoriales que sean precisas.*

*Además, se deberá acreditar la identidad del promotor y la titularidad del derecho subjetivo suficiente sobre el terreno correspondiente.*

*Lo anteriormente expuesto será requerido a los interesados, sin perjuicio de la incoación del oportuno expediente sancionador teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 177 del Texto Refundido de las Leyes de ordenación del Territorio y Espacios Naturales de*

*Canarias y de lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 1/1998 de 8 de enero de Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas* ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento de los informes técnico y jurídico anteriormente transcritos y, de conformidad con lo señalado en los mismos, requerir a la sociedad "Castro, S.C.P.", en plazo no superior a quince días y con carácter previo a la resolución definitiva de su solicitud de Licencia Urbanística que autorice la legalización de granja caprina y ovina en donde dicen "Parcelas catastrales nº 6 y 7 – Polígono nº 10 – Valle de La Pared" (T.M. Pájara), la presentación de los siguientes documentos:

- **Proyecto técnico de Legalización del conjunto edificatorio que soporta la actividad ganadera, firmado por técnico competente (Ingeniero Técnico Agrícola, Ingeniero agrónomo o Arquitecto) y visado por el Colegio Profesional correspondiente.**

- **Proyectos Técnicos de Legalización de la Actividad Ganadera en cuanto que Actividad Clasificada, firmado por el técnico competente ( Ingeniero Técnico Agrícola, Ingeniero Agrónomo o Arquitecto) y visado por el colegio Profesional correspondiente.**

Segundo.- Notificar el presente acuerdo la empresa interesada, significándole que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite.

Tercero.- Trasladar el mismo igualmente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y ello a los efectos de su constancia en el procedimiento administrativo seguido en el mismo para obtención de Calificación Territorial.

**4.14.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Juan José Marichal Torres** (Rfa. Expte. 20/2010 L.U.M.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la legalización de ampliación de vivienda y pérgola ejecutadas en la c/ Gallegada nº 11 de Ajuy (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. Fernández Muñoz), en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... *Objeto*

*La presente solicitud tiene por objeto la obtención de licencia urbanística de legalización de ampliación de vivienda y porche cubierto en la situación de referencia.*

*Antecedentes*

*1.- Actualmente, a raíz de la anulación del TR del Plan General de Ordenación aprobado definitivamente el 16 de diciembre de 1998, se considera como vigente, el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de*

*1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007.*

*2.- Todo el núcleo de Ajuy se encuentra dentro del Parque Rural de Betancuria, descrito en el D.L. 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Ley de Ordenación del Territorio y espacios Naturales de Canarias. En dichos espacios la Ley remite su ordenación pormenorizada a la redacción del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural.*

*El P.R.U.G. o Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria se encuentra aprobado definitivamente y puede considerarse en vigor. En dicho documento se categoriza el casco urbano de Ajuy como una zona de Uso Especial, clasificado como suelo Urbano Consolidado. En dicho documento la parcela de referencia se encuentra ordenada con uso residencial con tipología de edificación cerrada con alineación a calle, de 1 plantas de altura 7m., fondo edificable de 15 ml y 100% de ocupación, con un coeficiente de edificabilidad, en aplicación del resto de parámetros, de 1 m2/m2, dando la posibilidad de colmatar las parcelas catastradas, aunque no cumplan con el frente y la superficie de parcela mínima establecida por la ordenanza.*

*Consideraciones*

*1.- El proyecto presentado define la ampliación de una vivienda existente. La vivienda contaba inicialmente con una superficie de 49,40 $m^2$, a la que se estima una antigüedad de más de 15 años. La ampliación que se pretende legalizar consiste en un baño, un trastero (22,67 $m^2$ y un porche techado y abierto (89,95 $m^2$), anexo a la vivienda.*

*2.- Los terrenos donde se ubica la edificación se encuentran clasificados por el PGO vigente como suelo Urbano, con la calificación de viario público peatonal. Por tanto, la edificación en cuestión no se adapta a la ordenación del PGO vigente, ocupando además terrenos con la consideración de espacios libres públicos.*

*Las únicas construcciones permitidas en este tipo de suelo, considerado como Espacios Libres Públicos, son las instalaciones necesarias para la ejecución de los servicios generales y los parques y jardines, estando prohibido cualquier otro tipo de edificación y parcelación.*

*Por tanto, la edificación existente es contraria a la ordenación establecida por el PGO, siendo ilegalizable y suponiendo una infracción urbanística de las definidas por el DL 1/2000, de 8 de mayo por el que se aprueba el TRLOTCENC. En base a dicha infracción se abrió el expediente de disciplina urbanística nº 61/2005-DU.*

*3.- No obstante, actualmente se encuentra en vigor el PRUG del Parque Rural de Betancuria, en donde se establece una nueva ordenación para el casco urbano de Ajuy. Respecto a dicha ordenación se analiza el proyecto presentado:*

- *Condiciones del PRUG: CUMPLE*

*Parcela mínima: CUMPLE. Art. 92.2.c.1*

*Frente mínimo: CUMPLE. < de 7 ml.*

*Fondo edificable: CUMPLE < de 15 ml.*

*Alineación: CUMPLE, según edificaciones colindantes y planos de ordenación PRUG.*

*Ocupación: CUMPLE, 100%.*

*Altura máxima: CUMPLE, 1 plantas < 3,50 m.*

*Edificabilidad: CUMPLE.*

*Parámetros compositivos: CUMPLE. Dada la indefinición de los parámetros compositivos por parte de la normativa del PRUG, no se encuentran detalles estéticos específicos que puedan considerarse expresamente prohibidos por el PRUG.*

*Uso: CUMPLE. Vivienda unifamiliar.*

- *Condiciones de habitabilidad de las viviendas:* *CUMPLE.*

*4.- Una parte de la pérgola asociada a la vivienda se encuentra dentro de la zona de servidumbre y protección del Dominio Público marítimo terrestre, por lo que para la concesión de licencia de legalización será necesario previamente la autorización de la Viceconsejería de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias, siguiendo el trámite establecido en el Decreto 171/2006, de 21 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. A tal efecto y con objeto de tramitar desde este Ayuntamiento la referida autorización, será necesario requerir al solicitante la presentación de al menos dos copias más del proyecto presentado, así como anexo al mismo que contenga la declaración expresa de que cumple las disposiciones específicas de la Ley de Costas y de las normas que se dicten para su desarrollo y aplicación, respondiendo los autores de los mismos, de la exactitud y veracidad de los datos técnicos y urbanísticos consignados. Asimismo se deberá presentar por el solicitante acreditación de la titularidad de la propiedad o disponibilidad de los terrenos ocupados.*

*5.- El proyecto presentado no define con claridad la parcela donde se actúa, ni se acredita la titularidad del terreno ocupado. Consultando los datos catastrales municipales de la parcela nos encontramos que la parte ampliada y la totalidad del porche ocupan terrenos que en los planos catastrales se consideran de titularidad municipal, por lo que previamente a la concesión de la licencia el promotor deberá acreditar suficientemente la titularidad de los terrenos que ocupa la edificación, para que se compruebe que la edificación no afecta al patrimonio municipal.*

*Conclusión*

*1.- El proyecto para el que se solicita la Licencia Urbanística* ***CUMPLE*** *con las Normas y Ordenanzas que le son de aplicación establecidas por el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria. No obstante, no se adapta a las determinaciones del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo.*

*2.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto, desde esta oficina técnica se informa **FAVORABLEMENTE** el proyecto presentado, respecto al cumplimiento de las determinaciones del PRUG del Parque Rural de Betancuria, condicionando la concesión de la licencia de primera ocupación a lo indicado en la propuesta de resolución. No obstante, será necesario previamente a la concesión de la licencia, la obtención de autorización de la Viceconsejería de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias, aportando la documentación indicada en la siguiente propuesta de resolución. Asimismo, previamente a la concesión de la licencia el promotor deberá acreditar suficientemente la titularidad de los terrenos que ocupa la edificación, para que se compruebe que la edificación no afecta al patrimonio municipal.*

*3.- No obstante, se informa desfavorablemente respecto al cumplimiento del PGO vigente, por lo que deberá determinarse jurídicamente si es posible la concesión de la licencia solicitada, teniendo en consideración únicamente la ordenación del PRUG.*

*4.- La licencia solicitada no puede entenderse otorgada por silencio administrativo, al ser éste en cualquier caso negativo, pues la edificación se encuentra en parte afectada por la franja de servidumbre y protección del dominio público marítimo terrestre y carece de autorización de uso y construcción otorgada por la administración competente.*

*Propuesta de Resolución*

*1.- En consecuencia con lo expresado anteriormente, se remite a informe jurídico la determinación de la procedencia de concesión de la licencia de legalización solicitada, debiendo determinar si es posible la aplicación directa del PRUG, desplazando la ordenación del PGO vigente.*

*2.- No obstante, en caso de que se considere posible la concesión de la licencia, en base a la ordenación del PRUG del Parque Rural de Betancuria, previamente a la concesión de la licencia deberá obtenerse la **autorización de la Viceconsejería de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias para la legalización del uso y construcción de la parte del porche situada en la zona de Servidumbre de Protección** del Dominio Público marítimo-terrestre, para lo que deberá seguirse el trámite establecido en el Decreto 171/2006, de 21 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. A tal efecto y con objeto de tramitar desde este Ayuntamiento la referida autorización, será necesario **requerir al solicitante** la presentación de al menos **dos copias más del proyecto presentado**, así como **anexo** al mismo que contenga la **declaración expresa de que cumple las disposiciones específicas de la Ley de Costas** y de las normas que se dicten para su desarrollo y aplicación, respondiendo los autores de los mismos, de la exactitud y veracidad de los datos técnicos y urbanísticos consignados. Asimismo se deberá presentar por el solicitante **acreditación de la titularidad de la propiedad** o disponibilidad de los terrenos ocupados.*

*3.- En caso de ser concedida la licencia de legalización, se condicionará a su vez la concesión de la posterior Licencia de **Primera Ocupación** al cumplimiento de los siguientes puntos, que serán objeto de especial atención en la inspección técnica correspondiente:*

1) *Aportación de* ***informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua, respecto a la red de alcantarillado y depuración****. Asimismo, la conexión a estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Reglamento Reguladora de los Servicios Municipales de Abastecimiento de Agua y Depuración del Ayuntamiento de Pájara.*

2) *La previsión de almacenamiento de agua potable, deberá ser de 150 l por persona y día para un periodo mínimo de tres días, por tanto las viviendas con 3 habitantes deberán dispones de depósitos de agua de 1.350 l de capacidad, como mínimo.*

3) *Se deberán observar las condiciones de utilización del Código Técnico de la edificación;* ***DB-SU,*** *así como la normativa de* ***habitabilidad****, cuyo cumplimiento se acredita en la memoria del proyecto presentado.*

4) *No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no se* ***complete la urbanización que los afecte*** *y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, canalizados bajo acera, así como deberá de estar realizado el encintado y pavimentado de la acera a la que da frente la edificación …*".

Visto además el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Gozalo Matallana), que reza literalmente:

" … *I.- <u>ANTECEDENTES.-</u>*

*<u>Primero.-</u> Que con fecha* ***8 de enero de 2008, se notifica*** *a D. Juan José Marichal Torres, el* ***Decreto nº4.668/2007 de 14 de diciembre,*** *de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Cultura, Comunicación y Prensa, por el que, entre otros, se resuelve:*

> *"Primero.-Desestimar las alegaciones formuladas contra la Propuesta de Resolución del expediente sancionador incoado mediante Decreto de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Cultura, Comunicación y Prensa nº 2.517/2007, de 11 de julio, toda vez que por D. Juan José Marichal Torres no se han desvirtuado los hechos y fundamentos de derecho que motivaron las resoluciones del citado Decreto, ni se han desvirtuado los hechos probados ni los fundamentos jurídicos contenidos en la Propuesta de Resolución del expediente sancionador.*
>
> *Segundo.-Imponer a D. Juan José Marichal Torres, identificado como promotor-responsable de las obras de ampliación de la vivienda en 14m2 y ejecución de pérgola en la calle Gallegada nº13 del pueblo de Ajuy (T.M de Pájara), hechos que han quedado probados en la anterior Propuesta de Resolución y que se tipifican como infracción muy grave en el artículo 202.4 a) en conexión con el artículo 213 del TRLOTENC, sancionándose con multa de 10.141,29 euros, al ser las obras ilegalizables e incompatibles con la ordenación urbanística establecida en el artículo 9.2.45 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1998, así como incompatibles e ilegalizables respecto a la ordenación urbanística establecida en el artículo 10.12.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de*

*1989 actualmente vigente, que han sido objeto de precinto y de orden de no concesión de suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y cable.*

*Tercero.- Ordenar el inmediato restablecimiento de la realidad física alterada mediante la demolición de las obras de ampliación de vivienda de 14 m2 y de la pérgola de 80m2 en el plazo de un mes, dada su condición de obras ilegalizables e incompatibles con la ordenación urbanística establecida en el artículo 10.12.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1989 actualmente vigente, conforme establece el artículo 179 del TRLOTENC.*
*(...)."*

*Segundo.- Que con fecha 21 de mayo de 2008 se notifica a D. Juan José Marcial Torres el Decreto nº1.648/2008, de 24 de abril, por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Decreto nº4.668/2007, de 14 de diciembre, en el que se sanciona a D. Juan José Marichal Torres por la realización de obras sin licencia, y asimismo se ordena la demolición de la pérgola y de 14 m2 de ampliación de vivienda.*

*Tercero.- Que con fecha **26 de marzo de 2009, la COTMAC, acordó aprobar definitivamente el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria**. Que se publicó en el BOC nº78 de 24 de abril de 2009, el acuerdo de la COTMAC, relativo a Memoria Ambiental y aprobación definitiva PRUG Parque Rural de Betancuria. Asimismo consta rectificación de errores de dicho acuerdo en el **BOC nº93 de 18 de mayo de 2009**.*

*Cuarto.- Que con fecha 01 de septiembre de 2010, (RE nº11.369) por D. Juan José Marichal Torres, se solicita legalización de la ampliación de vivienda y pérgola en la calle Gallegada de Ajuy en Pájara.*

*Quinto.- Que con fecha 13 de diciembre de 2010 (RE nº16.117) por D. Juan José Marichal Torres, se presenta escrito en el Registro General de la Corporación en el que expone que habiendo solicitado, el 1 de septiembre de 2010, licencia de legalización de ampliación de vivienda y ejecución de una pérgola en la calle Gallegada de Ajuy al amparo del PRUG del Parque Rural de Betancuria, y que habiendo transcurrido el plazo de los tres meses previsto en el artículo 166.5 del TRLOTENC sin que el Ayuntamiento haya resuelto, se ha producido el silencio administrativo positivo conforme a los artículos 42 y 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, culminando el escrito con solicitud de certificado del silencio, acreditativo de haber obtenido la licencia urbanística por silencio administrativo positivo.*

*Al respecto por el arquitecto municipal, con fecha 3 de enero de 2010, se emitió informe en el que si bien informa favorablemente la actuación planteada respecto al PRUG del Parque Rural de Betancuria, también informa aunque desfavorablemente respecto del planeamiento municipal vigente, que es el PGO de 1989, el cual clasifica la parcela como suelo urbano consolidado y lo califica como viario público peatonal. Pero es más, el técnico informa que según datos catastrales la parcela sobre la que se solicita la legalización se considera de titularidad municipal, y que además no puede entenderse otorgada por silencio administrativo al ser negativo pues la edificación se encuentra en parte afectada por la franja de servidumbre y protección del dominio público marítimo terrestre y carece de autorización de uso y construcción otorgada por la administración competente.*

*Sexto.- Que nuevamente D. Juan José Marichal Torres, presenta escrito en el Registro General de la Corporación, el 04 de febrero de 2011, con número de entrada 1.411, en el que solicita la expedición del certificado al que alude el artículo 43.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, acreditativo de la obtención de la Licencia solicitada el 01 de septiembre de 2010 por silencio administrativo positivo.*

*Séptimo.- Que con fecha 09 de febrero de 2011 por la Asesora Letrada municipal se me da traslado de la* ***sentencia nº145/2010 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo, dictada el 23 de julio de 2010*** *(R.C.A nº193/09), que ha sido aportada como prueba en el procedimiento ordinario nº283/2008, que se sigue en sede Contencioso-Administrativa, contra el Decreto de la Concejalía Delegada de Urbanismo en virtud del cual se ordenó la demolición de la ampliación de vivienda y pérgola en la calle Gallegada de Ajuy, y ello por ser ilegalizable conforme al planeamiento municipal.*

*II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-*

***PRIMERA****.- En cuanto al sentido del silencio administrativo en las licencias urbanísticas.*

*Establece el artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que "En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar en la forma prevista en el apartado 3 de este artículo, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado o interesados que hubiera deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo, excepto en los supuestos en los que una norma con rango de ley por razones imperiosas de interés general o una norma de Derecho comunitario establezcan lo contrario."*

*Pues bien la legislación urbanística ha regulado el sentido del silencio, estableciendo al efecto que en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio licencias que sean contrarias al ordenamiento jurídico. La regla general es la del silencio positivo, aunque la propia norma contiene la salvedad de que otra norma con rango de Ley o norma de Derecho Comunitario Europeo establezca lo contrario, y esto es lo que sucedía con la vigencia antes, en todo el territorio español, del precepto contenido en el aludido artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y ahora con lo dispuesto en el artículo 8.1 b), último párrafo, del Texto Refundido de la Ley de suelo de 2008, y, por consiguiente, conforme a ellos, no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística. En este sentido se ha manifestado el Tribunal Supremo (BOE nº77 de 30 de marzo de 2009) en sentencia de 28 de enero de 2009, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se fija como* ***doctrina legal*** *que el artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y el artículo 8.1 b), último párrafo, del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, son normas con rango de leyes básicas estatales, en cuya virtud y conforme a lo dispuesto en el precepto estatal, también básico, contenido en el artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero,* ***no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística.***

*Esta doctrina entronca con la legislación urbanística canaria, que viene a regular en el mismo sentido y de forma más amplia, al recoger no sólo a la ordenación territorial y urbanística sino también a los recursos naturales. Dicha regulación se contempla en el* ***artículo 166.6 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo****, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias, al disponer que:*

> ***"En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias urbanísticas en contra de la ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística o sectorial aplicables."***

***SEGUNDA****.- En cuanto a la conformidad de la legalización pretendida respecto al Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria (publicado el BOC nº93 de 18 de mayo de 2009), y, el Plan General de Ordenación de Pájara de 1989 (vigentes y de aplicación desde el 2007).*

*Consta en el expediente informe del arquitecto municipal, de fecha 03 de enero de 2011, en el que examina la conformidad de la legalización de ampliación de vivienda y porche cubierto en la calle Gallegada nº13 en Ajuy. Al respecto informa el técnico municipal que Ajuy se encuentra dentro del Parque Rural de Betancuria, cuyo Plan Rector de Uso y Gestión determina para la parcela objeto de informe un uso residencial con tipología de edificación cerrada con alineación a calle, de 1 planta de altura de 7 metros, fondo edificable de 15ml y 100% de ocupación, con un coeficiente de edificabilidad, en aplicación del resto de parámetros de 1 m2/m2, concluyendo informar favorablemente el proyecto de legalización respecto a la normativa del PRUG de Betancuria, y, desfavorablemente respecto del Plan General de Pájara de 1989 toda vez que se trata de un suelo urbano calificado como viario público peatonal. Asimismo, añade el técnico municipal que una parte de la pérgola se encuentra en zona de servidumbre de Protección del dominio público marítimo-terrestre, que exige autorización de la Viceconsejería de Ordenación del Territorio del Gobierno cuya tramitación se regula en el Decreto 171/2006, de 21 de noviembre.*

*Pero es que además el técnico expone que consultados los datos catastrales la parte ampliada y la totalidad del porche ocupan terrenos que según los planos catastrales se consideran de titularidad municipal.*

*Llegados a este punto, cabe informar que con fecha 9 de febrero de 2011, por la Asesoría Letrada se da traslado a quien suscribe de la sentencia de 23 de julio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, (aportada en el procedimiento ordinario nº283/2008, que se sigue contra el Decreto que ordenó la demolición de la ampliación de vivienda y pérgola en Ajuy), y cuyo fallo judicial dice que: "(...), entrando en el fondo del asunto debemos estimar y estimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora Dña. Dolores Moreno Santana, en nombre y representación de D. José Marcos Cabrera Cabrera contra las resoluciones mencionadas en el Antecedente Primero,* ***que anulamos en cuanto a la determinación de la calificación con uso residencial de la pieza de suelo objeto de impugnación, situada en el núcleo urbano de Ajuy.".***

*Manifiesta la Sala de lo Contencioso-Administrativo en su Fundamento Jurídico Cuarto que: "(...) cuando se produce una clasificación o calificación de forma distinta al planeamiento vigente es obligada la justificación de la decisión por la concurrencia de alguna de las circunstancias antes señaladas, referidas a las características de la urbanización y edificación existente y a que la conservación de los recursos naturales y de los valores ambientales presentes, lo permitan, siendo tal obligación de justificación más intensa, si cabe, al estar ante un suelo en el que se sitúa una vivienda ilegal sujeta a expediente de disciplina urbanística que terminó con orden de restablecimiento de la realidad alterada y transformada.".*

*Continúa la Sala manifestado en el citado Fundamento Jurídico Cuarto que: "(...) las determinaciones del Plan General para el casco urbano de Ajuy y la concreta determinación sobre uso de la parcela litigiosa, quedaron sin contenido tras su ordenación por el Plan Rector, pero ello no eliminaba, ante el cambio de calificación de la pieza de suelo situada en suelo urbano, la obligación del Plan Rector de justificar ese cambio por las razones o motivos que establece el artículo 22.6c) del TRLOTCyENC, y es esa falta de justificación, la que nos lleva a la estimación del recurso contencioso-administrativo, pues en defecto de control de dicha motivación sería igual de posible la hipótesis planteada por la Administración (Comunidad Autónoma) como la hipótesis planteada por el actor, de presidir la decisión la finalidad de legalizar por vía del planeamiento una vivienda ilegal."*

*De lo expuesto cabe concluir que el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Betancuria, como instrumento de ordenación de un espacio natural, puede cambiar la clasificación y categorización de la parcela objeto de informe, sin tener que estar vinculado al planeamiento municipal, al determinarlo así el artículo 22.6c) del TRLOTENC, ahora bien, es obligatorio la motivación del cambio de calificación de dotacional a residencial, y es esa falta de motivación del cambio de calificación de la parcela la que conduce a la Sala a concluir que la Administración que aprobó el PRUG de Betancuria incurrió en arbitrariedad y falta de motivación.*

*La anulación judicial de la disposición del PRUG de Betancuria para la parcela que es objeto de legalización comporta que no puedan aplicarse los parámetros del PRUG, y por tanto debiendo informar desfavorablemente; asimismo, debe añadirse que las determinaciones urbanísticas del PGO de 1989, clasifican la parcela, sobre la que se asienta la edificación objeto de legalización, como suelo urbano con calificación de viario público peatonal.*

*Por otra parte, y ante la consideración del arquitecto municipal, relativa a que según los planos catastrales la parcela que es objeto de legalización es de titularidad municipal, deberá comprobarse este extremo mediante la petición de certificación al Registro de la Propiedad de la parcela en cuestión.*

***TERCERA.-** El órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno Local, por delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante Decreto nº 2.197/2007 de 18 de junio (BOP nº87 de 4 de julio de 2007).*

*III.- CONCLUSIONES.-*

*A tenor de los hechos y fundamentos de derecho antes expuestos, cabe concluir que las determinaciones del PRUG de Betancuria son aplicables al margen de las determinaciones del planeamiento municipal. Y, si bien el informe técnico municipal informa favorablemente el proyecto de legalización respecto a las determinaciones del PRUG de Betancuria, éste informa desfavorablemente la concesión de la licencia por silencio por la falta de la autorización de la Viceconsejería de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias, al estar afectada la pérgola objeto de legalización por la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre. Pero es más, debe aclarase que el informe técnico municipal fue emitido con anterioridad al traslado por la Asesoría Letrada municpal de la sentencia* ***nº145/2010 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo, dictada el 23 de julio de 2010*** *(R.C.A nº193/09) que falla anular la disposición del PRUG de Betancuria que permitía legalizar la ampliación de vivienda y pérgola en el casco urbano de Ajuy, por cuanto desde el punto de vista jurídico procede informar desfavorablemente el proyecto de legalización de ampliación de vivienda y pérgola al haber sido anulada judicialmente la disposición concreta del PRUG de Betancuria, quedando sin cobertura a nivel del PRUG, y al ser ilegalizable respecto del planeamiento municipal vigente (PGO de 1989), que califica la parcela como viario público peatonal.*

*Llegados a este punto cabe advertir que de conformidad con el artículo 166.6 del TRLOTENC* ***"En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias urbanísticas en contra de la ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística o sectorial aplicables."***

*IV.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.-*

***Primero.-*** *Procede denegar la licencia al proyecto de legalización de ampliación de vivienda y pérgola en la calle Gallegada del casco urbano de Ajuy por no ser conforme con la ordenación del PRUG de Betancuria y con la ordenación urbanística municipal vigente, sin que en ningún caso pueda entenderse adquirida por silencio conforme dispone el artículo 166.6 del TRLOTENC y la doctrina legal del Tribunal Supremo (publicada en el BOE nº77 de 30 de marzo de 2008).*

***Segundo.-*** *Solicitar del Registro de la Propiedad certificación de la propiedad de la parcela en cuestión.*

***Tercero****.- Dése traslado a D. José Marcos Cabrera Cabrera en calidad de interesado en el procedimiento* ..."

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Denegar a D. Juan José Marichal Torres la Licencia Municipal instada para un proyecto de legalización de ampliación de vivienda y pérgola emplazada en la c/ Gallegada nº 11 de Ajuy, en este Término Municipal, y ello con fundamento en el informe jurídico transcrito, toda vez que la actuación planteada por el interesado no es conforme con la ordenación del Parque Rector de Uso y Gestión de Betancuria y con la ordenación urbanística municipal vigente, sin que en ningún caso pueda entenderse adquirida por silencio administrativo

conforme dispone el artículo 166.6 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y la doctrina legal del Tribunal Supremo publicada en el Boletín Oficial del Estado nº 77 de 30 de marzo de 2008.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Tercero.- Recabar del Registro de la Propiedad de Pájara certificación registral referida a la parcela afectada por el proyecto de referencia.

Cuarto.- Trasladar el presente acuerdo igualmente a D. José Marcos Cabrera Cabrera, en su condición de interesado en este procedimiento administrativo.

**4.15.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Explotaciones Turísticas Morasol, S.L.**" (R.E. nº 14991), por el que solicita declaración municipal de viabilidad de las actuaciones descritas en el proyecto técnico denominado "Planta desaladora en el complejo Morasol y pozos de captación y vertido de salmuera" a desarrollar en la c/ Baja de los Erizos nº 1 de Costa Calma (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada (Rfa. 22/2010 L.U.M.).

Visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. Fernández Muñoz), en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... *Antecedentes*

*1.- El complejo denominado apartamentos Morasol, cuenta con licencia de 1ª ocupación concedida por resolución de la C.M.G. de fecha 9 de noviembre de 2000, habiéndose concedido posteriormente con fecha 7 de junio de 2001, licencia de primera ocupación al sótano y sala multiusos del complejo, según consta en el expediente municipal 15/98 LUM.*

*2.- Actualmente, a raíz de la anulación del TR del Plan General de Ordenación aprobado definitivamente el 16 de diciembre de 1998, se considera como vigente el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007.*

*Consideraciones*

*1.- Actualmente se encuentra en vigor el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007. La actuación descrita en las solicitudes formuladas se encuentra dentro del ámbito de Suelo Urbano denominado "Los Albertos" en la localidad de Costa Calma. Este ámbito cuenta con una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización y Proyecto de Urbanización, donde se definen las obras de urbanización del sector. Dichas obras de urbanización no han sido recibidas hasta la fecha por el Ayuntamiento.*

*2.- El proyecto al que se hace referencia en la solicitud denominado "Planta desaladora y pozos de captación y vertido en el complejo Morasol", plantea un uso que se encuadra dentro de los definidos por las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, en el apartado de clases de usos pormenorizados, como de Infraestructuras de Servicios Públicos, Infraestructuras de abastecimiento de agua.*

*3.- El Proyecto de urbanización del ámbito de la Urbanización Los Albertos, cuyo Promotor es la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización Los Albertos, prevé la conexión de las redes de abastecimiento de agua potable de la urbanización con las redes generales existentes en la zona. No obstante, la red general de abastecimiento de agua de la localidad de Costa Calma, actualmente no se encuentra gestionada por el Ayuntamiento, sino por los promotores de las urbanizaciones existentes, lo que podría implicar que las redes generales de la urbanización Los Albertos (donde se sitúa el complejo), no puedan enlazar con las redes generales, como se especifica en el Proyecto de Urbanización del ámbito de Los Albertos. Esta situación genera la necesidad de dar servicio de abastecimiento de agua potable a las edificaciones existentes por medios alternativos, aunque sea de una forma temporal, hasta la puesta en funcionamiento del suministro gestionado por el Ayuntamiento. El art. 8.7.17 de las normas urbanísticas del PGO vigente establece la obligación de garantizar el abastecimiento de agua potable para consumo humano en caudal suficiente para el desarrollo de cualquier actividad, a través del suministro municipal u otro distinto, de acuerdo con la reglamentación sectorial vigente para el abastecimiento de agua de consumo humano (hoy REAL DECRETO 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano). Cuando la procedencia no sea municipal deberá*

*justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.*

*4.- El proyecto al que se ha hecho referencia describe obras de canalización de vertido y pozo de vertido de salmuera, que ocupan suelos destinados por el PGO al sistema de espacios libres, viarios y zonas destinadas a parques y jardines públicos. En dichos suelos se prohíbe cualquier tipo de edificación y de parcelación, solamente se podrán desarrollar las instalaciones que son necesarias para la ejecución de los servicios generales y los parques y jardines. Estas instalaciones quedarán definidas en los proyectos de Urbanización y Jardinería correspondientes.*

*Las obras de canalización de vertido y pozo de vertido de salmuera, se pueden considerar como servicios generales del ámbito, habiéndose presentado Anexo al proyecto como separata del mismo donde se especifica que dichas obras formarán parte de las infraestructuras generales del ámbito, cediéndose al Ayuntamiento después de ser ejecutadas, al igual que el resto de la obra de urbanización del ámbito, por lo que se consideran obras permitidas en el sistema de espacios libres del Plan General de Ordenación, al servicio de la totalidad del ámbito.*

*Conclusiones*

*En conclusión con las consideraciones expuestas, desde esta oficina técnica se informa como viable la ejecución de las obras descritas en el proyecto denominado "Planta desaladora y pozos de captación y vertido en el complejo Morasol" y el uso de dichas instalaciones, en vista de la imposibilidad de conexión con las redes de suministro de abastecimiento de agua potable de la zona, consideradas en el proyecto de urbanización del ámbito denominado "Los Albertos", de acuerdo a lo especificado en el convenio presentado con fecha 2 de marzo de 2011. Se considera por tanto autorizable temporalmente el abastecimiento de agua potable por los medios planteados en el proyecto de referencia, con el fin de garantizar el abastecimiento de agua potable para consumo humano en caudal suficiente para el desarrollo de la actividad de dicho complejo, de acuerdo con la reglamentación sectorial vigente para el abastecimiento de agua de consumo humano (hoy REAL DECRETO 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano), debiendo justificarse el cumplimiento de toda la normativa sectorial de aplicación, así como la Ordenanza reguladora del precio público por ocupaciones del subsuelo, suelo y vuelo de la vía pública y obtenerse previamente las licencias de obra y de apertura de actividad clasificada y las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos, de acuerdo con la reglamentación vigente ...*".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud presentada por la representación de la entidad mercantil "Explotaciones Turísticas Morasol, S.L." en orden la obtención de declaración municipal de viabilidad de las actuaciones descritas en el proyecto técnico denominado "Planta desaladora en el complejo Morasol y pozos de captación y vertido de salmuera" a desarrollar en la c/ Baja de los Erizos nº 1 de Costa Calma, en este Término Municicipal, y dictaminar la misma conforme al informe técnico anteriormente transcrito.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.16.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Julián Sánchez Chamorro** (Rfa. Expte. 23/2010 L.U.M.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la ejecución de obras de reforma de terraza en la c/ Queseras nº 3 1º A de Morro Jable (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. Fernández Muñoz), en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... *Antecedentes*

*1.- El Plan General de Ordenación que se considera vigente, actualmente, es el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 1989, y aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas se encuentran publicadas en el BOP. nº 82, de 22 de junio 2007. En dicho documento la zona donde se pretende realizar la obra se encuentra clasificada como suelo Urbano, y calificada como Zona verde, Parques y Jardines Públicos.*

*Consideraciones*

*1.- Se presenta proyecto de reforma de terraza donde se muestra la existencia de una terraza en la trasera de la edificación, que se pretende reformar cambiando la cubierta, el solado y cerramiento de carpintería. Dicha construcción ocupa un espacio público destinado a parques y jardines, siendo parte del sistema de espacios libres municipales, de uso público.*

*2.- Según las Normas Urbanísticas del PGO vigente, en estos espacios se prohibe cualquier tipo de edificación y parcelación, solamente se podrán desarrollar las instalaciones que son necesarias para la ejecución de los servicios generales y los parques y jardines. Por tanto las obras existentes y las reformas pretendidas no cumplen con la ordenación establecida por el PGO vigente.*

*3.- Consultando los planos catastrales del municipio, el viario en cuestión está considerado a efectos catastrales como viario público, constando como titular el Ayuntamiento de Pájara.*

*Conclusiones*

*Se informa desfavorablemente el proyecto presentado, procediendo informar al solicitante del carácter público del uso de los terrenos de referencia, pudiendo el Ayuntamiento iniciar las actuaciones que estime necesarias para su puesta en uso según el destino establecido por el Plan General vigente.*

*Propuesta de Resolución*

*1.- Por tanto, procede denegar la licencia de obra solicitada.*

*2.- Procede, asimismo, informar al solicitante del carácter público del uso de los terrenos ocupados por la terraza en cuestión, debiendo el Ayuntamiento iniciar las actuaciones que estime necesarias para su puesta en uso según el destino establecido por el Plan General vigente.*

*3.- La terraza existente se ha ejecutado sin licencia urbanística, ocupando terrenos destinados a espacios libres públicos, lo que supone una infracción urbanística Regulada por las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, por lo que se propone dar traslado al departamento de Disciplina Urbanística para que se proceda a incoar el correspondiente expediente en orden a la protección de la legalidad, determinando el alcance de la infracción, y si procede, imponer sanciones y restablecer el orden jurídico perturbado* ...".

Visto además el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez), que reza literalmente:

" ... *Consideraciones Jurídicas*

*El presente informe se emite en relación con la petición de licencia de referencia 23/2010 O.M., de conformidad con el artículo 166.5.a), del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias según el cual en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, como acto de instrucción, se han de emitir los correspondientes informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.*

*En cumplimiento del citado artículo obra en el expediente informe del técnico municipal desfavorable a la concesión de la licencia de obra solicitada debido a que la terraza existente se ha ejecutado sin licencia urbanística, ocupando terrenos destinados a espacios libres públicos, suponiendo una infracción urbanística tipificada en las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.*

*El artículo 166 del citado Texto Refundido determina que están también sujetos a previa licencia urbanística los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular de dicho dominio.*

*El artículo 176 del citado Texto Refundido establece que cuando un acto de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo esté sujeto a previa licencia urbanística o cualesquiera otras aprobaciones o autorizaciones se realice, implante o lleve a cabo sin dicha licencia o aprobación y, en su caso sin la calificación territorial y las demás autorizaciones sectoriales precisas o contraviniendo las condiciones legítimas de unas y otras, el Alcalde deberá ordenar en todo o en la parte que proceda la inmediata suspensión de las obras o el cese en el acto o uso en curso de ejecución o desarrollo.*

*La apreciación de la presunta comisión de una infracción a este Texto Refundido dará lugar siempre a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador sean o no legalizables las obras, actos, actividades o usos objeto de éste. Al suspenderse el acto o el uso y, en otro caso, al incoarse procedimiento sancionador, se requerirá al afectado para que inste la legalización en el plazo de seis meses prorrogable por una sola vez por otros tres meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo (art. 177 TRLOTENC).*

*Además, se debe apuntar se está llevando a cabo una ocupación y utilización de los bienes de dominio público mediante un uso privativo o aprovechamiento especial que excluyen su utilización por otros interesados, al respecto el artículo 78 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales sujeta a concesión administrativa el uso privativo de bienes de dominio público, siendo necesario en estos casos la concesión de licencia de ocupación de vía pública para la colocación de todas las instalaciones existentes en la actualidad.*

*El órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno Local, por delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante Decreto nº 2.197/2007, de fecha 18 de junio.*

*Propuesta de Resolución*

*Suscribimos el informe del técnico municipal desfavorable a la concesión de la licencia de obra menor solicitada por Don Julián Sánchez Chamorro emitido el 20 de diciembre de 2010 debido a que se está llevando a cabo una ocupación de terrenos destinados a espacios libres públicos, además de ejecutarse una instalación sin la debida licencia municipal exigida por el artículo 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, debiendo procederse por el órgano competente a la incoación del oportuno expediente de disciplina urbanística advirtiendo que no existe limitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la realidad física vulnerada*

*cuando los actos ilegales de construcción se lleven a cabo en dominio público de conformidad con lo dispuesto en el artículo 180 del citado Texto Refundido* ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Denegar a D. Julián Sánchez Chamorro la Licencia Municipal instada para llevar a cabo obras de reforma de terraza en la c/ Queseras nº 3 1º A de Morro Jable, en este Término Municipal, y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.17.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Francisco Antonio García Pérez** (Rfa. Expte. 3/2011 L.U.M.), por el que solicita Licencia Municipal para proyecto básico y de ejecución de ampliación de vivienda unifamiliar emplazada en la Urbanización "Santa Bárbara" - c/ El Cantil nº 1 de Morro Jable (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Municipal (Sr. Fernández Muñoz), en el que se concluye lo siguiente:

" ... *1.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto, procede la concesión de la licencia urbanística de obras solicitada para el proyecto presentado, condicionando el inicio de las obras al replanteo de la edificación, que deberá realizarse con la presencia de técnico municipal competente, previo aviso al Ayuntamiento con la suficiente antelación.*

*2.- Se condicionará a su vez la concesión de la posterior Licencia de* ***Primera Ocupación*** *al cumplimiento de los siguientes puntos, que serán objeto de especial atención en la inspección técnica correspondiente:*

*1) Aportación de informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua, respecto a la red de alcantarillado y depuración. Asimismo, la conexión a estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Reglamento Reguladora de los Servicios Municipales de Abastecimiento de Agua y Depuración del Ayuntamiento de Pájara.*

*2) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no se complete la urbanización que los afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, canalizados bajo acera. Antes de la reposición de los pavimentos y bordillos de los frentes de la edificación deberá ponerse en contacto con la oficina técnica del Ayuntamiento para determinar el trazado y tratamiento de estas zonas de uso público.*

*3) Los acabados de fachada deberán guardar armonía con el entorno edificado, en materiales y colores, utilizándose preferentemente el blanco.*

*3.- Se recuerda que la licencia se concede salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no siendo competencia municipal el verificar el derecho del solicitante a materializar el aprovechamiento correspondiente a la edificación planteada …*".

Visto igualmente el informe emitido por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrante en el expediente.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Conceder a D. Francisco Antonio García Pérez Licencia Municipal para proyecto básico y de ejecución de ampliación de vivienda unifamiliar emplazada en la Urbanización "Santa Bárbara" – c/ El Cantil nº 1 de Morro Jable, en este Término Municipal, conforme a lo especificado en el informe técnico anteriormente transcrito.

Segundo.- Condicionar la ejecución de las obras autorizadas al cumplimiento estricto de los siguientes preceptos, cuya inobservancia dará lugar a la suspensión de la Licencia y de las obras que ampara:

- Según establece el artículo 15 de la Ordenanza de Limpieza Municipal, todas las actividades que puedan ocasionar suciedad en la vía pública, cualquiera que sea el lugar en que se desarrollen y sin perjuicio de las licencias o autorizaciones que en cada caso sean procedentes, exigen de sus titulares la obligación de adoptar las medidas necesarias para evitar la suciedad en la vía pública, así como la de limpiar la parte de ella y de sus elementos estructurales que se hubieran visto afectados y la de retirar los materiales resultantes.

- Asimismo y en aras a prevenir la suciedad, quienes realicen obras en la vía pública deberán proceder a la protección de éstas mediante la colocación de elementos adecuados alrededor

de los derribos, tierras y otros materiales sobrantes de obras, de forma que se impida su diseminación y vertido de éstos fuera de la zona exacta afectada por los trabajos (Artículo 16.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).

- De conformidad con lo prescrito por el artículo 16.2 de la citada Ordenanza de Limpieza Municipal, las superficies inmediatas a los trabajos de zanjas, canalizaciones y conexiones realizadas en la vía pública deberán mantenerse siempre limpias y exentas de cualquier clase de materiales residuales, debiendo protegerse las tierras extraídas tal y como se ha expresada en el párrafo anterior.

- Cuando se trate de obras en la vía pública o confrontantes deberán instalarse vallas y elementos de protección así como tubos para la carga y descarga de materiales y productos de derribo, los cuales deberán reunir las condiciones necesarias para impedir que se ensucie la vía pública y que causen daños a las personas o cosas (Artículo 16.3 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).

- Conforme establece el artículo 18.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal, se prohibe el abandono o deposición directamente en la vía pública de cualquier material residual o su vertido en alcorques de los árboles, aceras e imbornales, con las excepciones previstas en los apartados 3 y 4 del artículo 33 de la citada Ordenanza Municipal.

- La utilización de contenedores para obras será siempre obligatoria cuando los materiales de extracción o recogida excedan del volumen de 1 m3, debiendo ser retirados de la vía pública dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los trabajos (Art. 18.2 y 18.3 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).

- Finalizadas las operaciones de carga, descarga, salida o entrada a obras de cualquier vehículo que pueda producir suciedad en la vía pública, se deberá proceder a la limpieza de las ruedas, de la vía pública y de los elementos de ésta que se hubieran ensuciado así como a la retirada de los materiales vertidos (Artículo 19.1 de la Ordenanza de Limpieza Municipal).

- Igualmente y conforme establece el artículo 20 de la mencionada Ordenanza Limpieza Municipal, queda prohibido el transporte de hormigón con vehículo hormigonero sin llevar cerrada la boca de descarga con un dispositivo que impida el vertido del mismo en la vía pública así como la limpieza de hormigoneras en la vía pública.

- Cumplimiento estricto de los preceptos recogidos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

- Se deberán llevar a cabo catas previas a la ejecución de obras en orden a detectar la situación de servicios (agua, electricidad, etc.) y, en caso de detectarse éstos, la ejecución de las zanjas precisas se realizarán de forma manual para evitar su deterioro.

Tercero.- Especificar como datos resumen del proyecto los siguientes:

- Situación: c/ El Candil, nº 1 de Morro Jable, Urbanización Santa Bárbara - T.M. Pájara.

- Naturaleza urbanística del suelo objeto de actuación: Urbano – Residencial.
- Finalidad y uso de la construcción: Solicitud de Licencia Urbanística para proyecto de ejecución de ampliación de vivienda unifamiliar.
- Altura: 2 plantas (6,20 metros).
- Superficie de vivienda existente: 72 $m^2$.
- Superficie edificada computable nueva: 129,72 $m^2$
- Superficie edificada total vivienda ampliada : 201,72 $m^2$
- Superficie edificada computable existente en la parcela: 1.805,30 $m^2$
- Superficie edificada computable total (nueva + existente): 1.935,02 $m^2$
- Nº de habitantes nueva edificación: 6 habitantes.
- Ocupación total parcela: 13,2 %.
- Retranqueos en plantas sobre rasante: >3,00 m. frontal, trasero y lateral.
- Fecha de caducidad de la licencia:

    a. INICIO: Conforme a las prescripciones del artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (DL 1/2000, de 8 de mayo y modificación según Ley 6/2009, de 6 de mayo), se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de **UN AÑO** a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

    Previamente al inicio de las obras será necesaria la comunicación previa al Ayuntamiento de tal circunstancia 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, documento éste que deberá incorporarse al expediente municipal.

    b. TERMINACION: Para la terminación de las obras, siguiendo el referido artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (DL 1/2000), se dispone de un plazo de **DOS AÑOS**, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia conforme a lo establecido en el artículo 223 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, y restante normativa de concordante aplicación.

Conforme a lo previsto en el artículo 222.2 del mismo texto legal, se pone en conocimiento del titular de la Licencia Urbanística que se podrá conceder prórroga de los plazos de la misma por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la finalización de las obras, y ello siempre que los actos amparados por Licencia Urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**QUINTO.- CEDULAS DE HABITABILIDAD.-**

**Unico.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Mª Pilar Vidal Fernández** (Rfa. Expte. 35/2010 H), en orden a la obtención de Cédula de Habitabilidad, conforme establece el Decreto 169/2001, de 30 de julio, dictado por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, por el que se delega en los Municipios el control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la gestión de la tasa por expedición de la Cédula de Habitabilidad y al Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, para la vivienda emplazada en el número 9017 del Bloque B del conjunto “Casa Atlántica” – Avenida del Saladar nº 13-B de Solana Matorral (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la interesada.

Vistos los informes elaborados por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Díaz Buenestado) y por la Técnico de Administración General (Sra. Gozalo Matallana) obrantes en el expediente y en su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Conceder a Dña. Mª Pilar Vidal Fernández Cédula de Habitabilidad para la vivienda emplazada en el número 9017 del Bloque B del conjunto "Casa Atlántica" – Avenida del Saladar nº 13-B de Solana Matorral, en este Término Municipal, conforme a lo especificado anteriormente en los informes técnico y jurídico citados y haciendo constar los siguientes datos resumen de la vivienda en cuestión:

<table>
<tr><th colspan="3">Municipio</th><th colspan="3">Fecha Emisión</th><th colspan="3">Referencia</th></tr>
<tr><td colspan="3">Pájara</td><td colspan="3">14 / Marzo / 2011</td><td colspan="3">35/2010 H</td></tr>
<tr><th colspan="9">DATOS DE LA EDIFICACIÓN</th></tr>
<tr><td colspan="3">Nº Plantas sobre la rasante</td><td>x</td><td colspan="3">Nº de plantas bajo la rasante</td><td colspan="2">0</td></tr>
<tr><td>Unifamiliar</td><td>X</td><td>Plurifamiliar</td><td></td><td>Otros</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><th colspan="9">ORIGEN DE LA VIVIENDA</th></tr>
<tr><td colspan="2">Nueva construcción</td><td></td><td colspan="2">Reforma / Rehabilitación</td><td></td><td colspan="2">Vivienda Existente</td><td>X</td></tr>
<tr><th colspan="9">DIRECCION DE LA VIVIENDA</th></tr>
<tr><td colspan="2">Barrio/Urbanización</td><td colspan="5">Solana Matorral</td><td>C.P.</td><td>35626</td></tr>
<tr><td>Calle</td><td colspan="3">Avda. Saladar</td><td>Nº</td><td>13-B</td><td>Vvda</td><td>9017</td><td>Letra</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="9">DATOS DE LA VIVIENDA</th></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie útil</td><td>36,57 m2</td><td colspan="2">Fecha de terminación</td><td colspan="4">---</td></tr>
<tr><td colspan="2">Nº Dormitorios</td><td>1</td><td colspan="2">Nº Cuartos Higiénicos</td><td>1</td><td>Ocupación</td><td colspan="2">---</td></tr>
</table>

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa

"Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**SEXTO.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.-**

**6.1.-** Visto el escrito presentado por D. **Bernardo Concepción Rodríguez** (R.E. nº 7398), formulando renuncia respecto de la ocupación de terrenos de uso público por mesas y sillas de la que venía disfrutando en Puertito de la Cruz, en este Término Municipal (Rfa. Expte. 9/2002 O.T.).

Vistos los informes elaborados por la Policía Local posteriormente, en los que se deja constancia de que en el área cuya ocupación llevaba a cabo el interesado quedó libre de dicha utilización con fecha 30 de septiembre de 2007, disfrutando de dicha ocupación desde el 1 de octubre de 2007 hasta el 31 de diciembre de 2009 D. **José Miguel Trujillo Marrero**, extremo éste indicado igualmente por el Sr. Trujillo Marrero a través de sus solicitudes de 21 de diciembre de 2009 (R.E. nº 17971) y 26 de abril de 2010 (R.E. nº 6038).

Vistos los artículos 90 y 91 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y considerando procedente aceptar de plano la renuncia formulada.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Aceptar de plano la renuncia formulada por D. Bernardo Concepción Rodríguez respecto de la ocupación de terrenos de uso público por mesas y sillas de la que venía disfrutando en Puertito de la Cruz (T.M. Pájara) y ello de conformidad con lo señalado en los informes policiales mencionados.

Segundo.- Notificar este acuerdo al interesado y, en su caso, a los terceros interesados personados en el procedimiento y a los órganos de otras Administraciones que hayan conocido el expediente por su razón de competencia, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Tercero.- Dar traslado del mismo a los servicios económicos municipales a los efectos de que practique baja de D. Bernardo Concepción Rodríguez en el padrón de contribuyentes de la Tasa por la Ocupación de Terrenos de Uso Público por mesas y sillas con efectos del día 1 de octubre de 2007 (Trimestre siguiente a la fecha en que se ha cesado en el aprovechamiento especial señalado) así como alta de D. José Miguel Trujillo Marrero en el mismo desde el 1 de octubre de 2007 al 31 de diciembre de 2009, ambos inclusive, y ello conforme el artículo 4.1 de la Ordenanza Fiscal reguladora del mismo.

**6.2.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Manoj Lachmandas Lalwani** (Rfa. Expte. 5/2010 O.T.), por el que solicita Licencia Municipal para ocupar terrenos de uso público con expositores de mercancías (14,35 m2), con emplazamiento delante del local nº 10 del Edificio "Palm Garden" – Avenida del Saladar nº 5 de Solana Matorral (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Hernández Suárez), en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... *Antecedentes*

*Mediante escrito de la Jefa de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica, recibido el día 7 de septiembre pasado, se me requiere informe en relación a la solicitud realizada por Manoj Lachmandas Lalwani, con registro de entrada nº 10.673 de fecha 10 de agosto pasado, en la que manifiesta su deseo de obtener licencia para la instalación de expositores de mercancía en la vía pública, delante de su establecimiento y vinculada a la actividad principal de "venta menor de artículos de regalo", situado en la avenida "El Saladar" nº 5. Edificio "Palm Garden". Local nº 10. Solana Matorral. Para lo cual presenta proyecto suscrito por el arquitecto técnico Miguel Ángel Seoane Menéndez.*

*Consideraciones*

*Se ha realizado visita de inspección y se ha constatado que la instalación de expositores de mercancía solicitada se ha realizado y coincide con el proyecto presentado que propone ocupar una superficie de 14,35 m2, con unas dimensiones de 3,50 metros de largo por 4,10 metros de fondo. Es decir, ocupar el mismo frente que la fachada del establecimiento y dejando un pasillo en medio de tres metros de ancho.*

*Conclusiones*

*Informar FAVORABLEMENTE la solicitud de licencia de ocupación de vía pública con expositores de mercancía, por cumplir con la Ordenanza municipal que la regula* ...".

Vista igualmente las prescripciones recogidas en la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por el aprovechamiento especial del dominio público local derivado de la utilidad asociada a la instalación de maquinaria, cajeros y otros elementos similares con acceso o frente a vías públicas u otros terrenos de dominio público.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Conceder a D. Manoj Lachmandas Lalwani Licencia Municipal para la ocupación con expositores de mercancías de terrenos de uso público emplazados delante del local nº 10 del Edificio "Palm Garden" – Avenida del Saladar nº 5 de Solana Matorral (T.M. Pájara), por un total de 14,35 m2 de superficie, conforme a lo especificado anteriormente en el informe técnico transcrito y confiriéndole para la delimitación de la zona a ocupar un período de dos meses y con la obligación de poner en conocimiento de esta Institución esta circunstancia para su oportuna verificación.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**6.3.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Acuarios Jandía, S.L.**" (Rfa. Expte. NeoG 1238/2007), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice el desarrollo de la actividad de buceo en determinadas playas de este Municipio, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesad.

Visto el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Gozalo Matallana), que reza literalmente:

*" … I.- ANTECEDENTES.-*

*Primero.- Que con fecha 6 de abril de 2010 (R.E. nº 4937) por D. Bernd Lehmann, en representación de la entidad "Acuarios Jandía, S.L." se solicita autorización del Ayuntamiento para realizar actividades de buceo en El Puertito, en El Faro y en Ajuy, en el Término Municipal de Pájara.*

*Segundo.- Que este tipo de actividades han sido informadas por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas Municipal, de forma desfavorable al exponer que de conformidad con el artículo 59.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, el cual exige que los usos de especia intensidad, peligrosidad y rentabilidad sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción, autorización y concesión con sujeción a lo previsto en la Ley de Costas. Asimismo, advierte el Técnico Municipal que " … El Ayuntamiento de Pájara posee una concesión de Costas para la ubicación de diferentes actividades de ocio en las playas del Municipio, estando los diferentes sectores adjudicados a particulares hasta una nueva licitación que se encuentra en fase de autorización, por lo que no cabe en estos momentos autorizar la actividad solicitada …".*

*II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-*

*Que conforme establece el artículo 115 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (En adelante Ley de Costas) es competencia municipal:*

*" ( … ) b) Informar las solicitudes de reserva, adscripciones, autorizaciones y concesiones para la ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre.*

*a) Explotar, en su caso, los servicios de temporada que puedan establecerse en las playas por cualquiera de las formas de gestión directa o indirecta previstas en la legislación de Régimen Local".*

*Establece el artículo 31 de la Ley de Costas que "Los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad y los que requieran la ejecución de obras e instalaciones sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción, autorización y concesión, con sujeción a lo previsto en esta Ley, en otras especiales, en su caso, y en las normas generales o específicas correspondientes, sin que puedan invocarse derecho alguno en virtud de usucapión, cualquiera que sea el tiempo transcurrido".*

*En esta misma línea el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, establece en el artículo 59.2 que: "Los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad y los que requieran la ejecución de obras e instalaciones, sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción, autorización y concesión, con sujeción a lo previsto en la Ley de Costas, y en otras especiales, en su caso, sin que pueda invocarse derecho alguno en virtud de usucapión, cualquier que sea el tiempo transcurrido (artículo 31 de la Ley de Costas)".*

*Asimismo el artículo 51 de la Ley de Costas dispone que "Estarán sujetas a previa autorización administrativa las actividades en las que, aún sin requerir obras o instalaciones de ningún tipo, concurran circunstancias especiales de intensidad, peligrosidad o rentabilidad, y*

*asimismo la ocupación del dominio público marítimo-terrestre con instalaciones desmontables o con bienes muebles".*

*III.- CONCLUSION Y PROPUESTA DE RESOLUCION.-*

*A tenor de los hechos y fundamentos de derecho antes expuestos, cabe informar desfavorablemente la solicitud de autorización municipal para realizar la actividad de buceo, en las playas del municipio de Pájara, y ello por estar sujeta a autorización o concesión de Costas la ubicación de diferentes actividades de ocio en las playas del Municipio, encontrándose actualmente adjudicados los sectores a particulares hasta nueva adjudicación, la cual está en fase de tramitación* ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Denegar a la entidad mercantil "Acuarios Jandía, S.L." la Licencia Municipal instada para desarrollar de la actividad de buceo en determinadas playas de este Municipio y ello con fundamento en el informe jurídico transcrito.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**SEPTIMO.- PROYECTOS DE OBRAS PUBLICAS.-**

**7.1.-** Dada cuenta del expediente tramitado por la **Mancomunidad de Municipios Centro-Sur de Fuerteventura** en orden a la ejecución de la iniciativa denominada "*Señalización del Sendero Valle de Pescenescal*", Rfa. Expte. 8/2010 M.A., con emplazamiento

en Lgar. Valle de Pescenescal - Término Municipal de Pájara, todo ello de conformidad con la documentación presentada por la Institución interesada.

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 27 de septiembre de 2010, adoptó, entre otros, el acuerdo de tomar conocimiento de la citada documentación técnica y, conforme a lo especificado e en el informe técnico transcrito en dicha resolución, tener por cumplido el trámite de consulta e informar favorablemente a efectos municipales la iniciativa de referencia la cual se sujetará al cumplimiento de ciertos condicionantes especificados en dicha resolución.

Resultando que con fecha 23 de noviembre de 2010 (R.E. nº 15306), la Presidencia de la Mancomunidad de Municipios Centro-Sur de Fuerteventura interesa la remisión de la documentación por ésta aportada al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura a los efectos de obtención de informe de compatibilidad de la citada actuación con el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Jandía así como de Calificación Territorial y Declaración de Impacto Ecológico respecto a ésta.

Resultando que con fecha 18 de febrero de 2010 (R.E. nº 2099) se recibe en estas Oficinas el Decreto dictado por el Consejero Delegado de Ordenación del Territorio del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, a través de la que se acepta el desistimiento formulado en el procedimiento seguido en la Corporación Insular bajo el número de referencia administrativa CT nº 136/10 y en el que se tramitaba la referida Calificación Territorial.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento del Decreto dictado por el Consejero Delegado de Ordenación del Territorio del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura con fecha 7 de febrero de 2011 en el marco del procedimiento administrativo insular CT nº 136/10 promovido por la Mancomunidad de Municipios Centro-Sur de Fuerteventura para obtención de Calificación Territorial previa a la ejecución de la iniciativa denominada “Señalización del Sendero Valle de Pescenescal” y que se pretende llevar a cabo en donde dicen “Valle de Pescenescal”, en este Término Municipal.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo a la Institución señalada, significándole que, de conformidad con el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa, contra el mismo no cabe interponer recurso en vía administrativa.

No obstante, podrá formular requerimiento previo ante el órgano que ha dictado el acto para que anule o revoque el acto administrativo objeto de notificación, mediante escrito razonado que concretará el acto al que se refiere el requerimiento, debiendo producirse en el plazo de dos meses a contar desde la notificación de la presente resolución.

Sin perjuicio de lo expuesto, podrá formularse Recurso Contencioso-Administrativo directamente en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación de este Decreto ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas.

**7.2.-** Dada cuenta del expediente tramitado por esta Institución en orden a la ejecución del proyecto identificado como "**Ampliación del Kiosco La Garza**" (Rfa. Expte. 2/2011 E), con emplazamiento en Plaza de los Ganaderos de Morro Jable (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación técnica elaborada por el Arquitecto Técnico Municipal, D. Juan Manuel Díaz Buenestado.

Visto el informe suscrito por el Arquitecto Municipal (Sr. Gutiérrez Padrón), en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... *Objeto*

*La presente solicitud tiene por objeto la obtención, de informe de supervisión del proyecto denominado "Ampliación del Kiosco La Garza", ubicado en la Plaza Los Ganaderos, de Morro Jable, de acuerdo con la documentación técnica firmada por el Arquitecto Técnico Municipal D. Juan Manuel Díaz Buenestado, de fecha 31 de enero de 2011.*

*Antecedentes*

*Actualmente, a raíz de la anulación del TR del Plan General de Ordenación aprobado definitivamente el 16 de diciembre de 1998, se considera como vigente el documento de revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de noviembre de 1989, y definitivamente por silencio administrativo positivo, cuyas Normas Urbanísticas han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82, de 22 de junio de 2007.*

*Consideraciones*

*1.- El proyecto ha sido redactado por el Arquitecto Técnico Municipal D. Juan Manuel Díaz Buenestado, y describe las obras que se pretenden realizar consistentes en la ejecución de un almacén anexo a los aseos del Kiosco, con una superficie construida de 6,45 m2. Con esta solución se evitará el apilamiento de las cajas de bebidas y otros suministros en el exterior del Kiosco y a la vista de los transeúntes.*

*2.- Las obras planteadas se consideran imprescindibles para el correcto funcionamiento de la actividad que desarrolla el Kiosco y por estética e higiene.*

*3.- El Kiosco es un equipamiento público, por lo que la actividad que se desarrolla en él se considera permitida dentro del suelo urbano de Morro Jable.*

*Conclusión*

*1.- El proyecto presentado se adapta a las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación del municipio de Pájara, por lo que desde esta oficina técnica se informa FAVORABLEMENTE el proyecto presentado*

*2.- Al tratarse de un equipamiento público, se debería establecer y definir por los servicios jurídicos de la Corporación el tipo de concesión o autorización administrativa que se derive de esta nueva ampliación al Kiosco "La Garza".*

*3.- Se informa favorablemente el proyecto presentado, que contiene documentación suficiente para la descripción de la obra completa, memoria, pliego de prescripciones técnicas precios unitarios y descompuestos y Estudio Básico de Seguridad y Salud. No se aporta estudio geotécnico de los terrenos donde se asienta la obra, al no considerarse necesario, dada la escasa entidad de la misma y ser conocido el tipo de terreno en base a las obras precedentes*

*Propuesta de Resolución*

*En consecuencia con lo anteriormente expuesto, procede la aprobación del proyecto denominado "Ampliación del Kiosco La Garza", de Morro Jable* ...".

Visto igualmente el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrante en el expediente, en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... *Consideraciones Jurídicas*

*El presente informe se emite en relación al proyecto denominado "Ampliación del Kiosco La Garza", situado en la plaza pública "Los Ganaderos" de Morro Jable, de conformidad con el artículo 166.5.a), del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, según el cual en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, como acto de instrucción, se han de emitir los correspondientes informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.*

*Según el mismo artículo 166.4 cuando los actos de construcción, edificación, y uso del suelo sean promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismo requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de este Texto Refundido, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.*

*Obra en el expediente informe emitido por el técnico municipal de fecha 11 de enero de 2011, en el que se determina que la ampliación que se pretende desarrollar al tratarse de una obra de poca entidad y necesaria para el normal desarrollo de la explotación de la actividad de Bar-Kiosco es compatible con los usos autorizables en el suelo urbano de uso de espacios libres y parques urbanos, considerando viable la solicitud de ampliación, no obstante requiere que por el Técnico municipal redactor del proyecto la presentación de un anexo que contemple las mediciones y presupuesto necesarios, el cual ya ha sido emitido constando en el presente expediente.*

*Por otra parte, se debe tener en cuenta la existencia de un contrato de concesión administrativa para la explotación del Kiosco–Bar sito en la plaza pública de Morro Jable, suscrito el 10 de marzo de 2003, y del que se extrae en su estipulación segunda que tendrá una duración de cinco años contados a partir del acta de entrega de las instalaciones objeto de explotación, la cual consta suscrita el 12 de marzo de 2003. Asimismo, se determina que se admitirá la prórroga expresa de dicho plazo anualmente, hasta un máximo de cinco años, sin constar la citada prórroga en el expediente de su razón, por lo que se entiende que el contrato*

*ha expirado y en el caso de que en la actualidad se explote la instalación ésta se lleva a cabo en precario.*

*Propuesta de Resolución*

*A tenor de lo anteriormente expuesto procede:*

*PRIMERO: Informar favorablemente la aprobación del proyecto municipal denominado "Ampliación del Kiosco La Garza" emplazado en la plaza pública "Los Ganaderos" en Morro Jable.*

*SEGUNDO: Advertir que la explotación del citado Kiosco se encuentra en precario al haber expirado el contrato suscrito el 10 de marzo de 2003 denominado: "Concesión Administrativa para la explotación del Kiosco – Bar sito en la Plaza Pública de Morro Jable" y por tanto se debe iniciar por el Órgano competente nuevo procedimiento de Concesión Administrativa* ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Aprobar la ejecución del proyecto técnico denominado "Ampliación del Kiosco La Garza", a desarrollar en la Plaza de los Ganaderos de Morro Jable, en este Término Municipal, redactado por el Arquitecto Técnico Municipal D. Juan Manuel Díaz Buenestado, y ello conforme a lo especificado anteriormente en los informes técnico y jurídico transcritos, advirtiéndose de la necesidad de iniciar por el órgano competente un nuevo procedimiento de concesión administrativa al haber expirado con fecha 10 de marzo de 2003 el último contrato de concesión suscrito respecto a dichas instalaciones municipales.

Segundo.- Especificar los siguientes datos económicos resumen del proyecto citado:

- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ..... 4.501,31 €uros
- IGIC (5 %) ..... 225,07 €uros
- TOTAL ..... **4.726,38 €uros**

Tercero.- Nombrar director facultativo de las obras citadas al Arquitecto Técnico Municipal D. Juan Manuel Díaz Buenestado, técnico redactor del proyecto aprobado, quien tendrá encomendadas la tareas inherentes a este cargo.

Cuarto.- Dar traslado del presente acuerdo a los servicios municipales correspondientes para que sea llevado a puro y debido efecto.

**OCTAVO.- ASUNTOS DE LA ALCALDIA.-**

**8.1.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Ríocan Promociones, S.L.**" (Rfa. Expte. NeoG 161/2011), por el que solicita colaboración municipal para dotación de una plaza de estacionamiento para bicicletas en

la Avenida Jahn Reisen nº 14 de Costa Calma (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Visto el informe elaborado por la Policía Local en el que se deja constancia de que es viable la habilitación de una plaza de aparcamiento para bicicletas en la dirección antes indicada.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud planteada por la representación de la empresa "Ríocan Promociones, S.L.", a través de la cual interesa la colaboración municipal para dotación de una plaza de estacionamiento para bicicletas en la Avenida Jahn Reisen nº 14 de Costa Calma, en este Término Municipal, y, conforme a lo especificado anteriormente en el informe policial indicado, acceder a lo solicitado por dicha sociedad en los términos indicados, acometiéndose dicha iniciativa por los servicios municipales cuando sea posible por éstos.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Tercero.- Dar traslado del mismo igualmente a los servicios municipales correspondientes para que sea llevado a puro y debido efecto.

**8.2.-** Visto el escrito presentado por D. **Juan José Pardo Pérez** con fecha 22 de noviembre pasado (R.E. nº 15260), a través del cual comunica la existencia de deficiencias en el C.E.I.P. "El Ciervo" (Expte. Rfa. NeoG 2061/2006).

Visto igualmente el informe emitido por el Ingeniero Municipal (Sr. Martínez Calaco) respecto a dichas cuestiones, que reza como sigue:

" ... *Antecedentes*

*El 22 de Noviembre de 2010 D. Juan José Pardo Pérez presentó una instancia a la atención del Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Pájara, con R.E. nº 15.260, en el que expone que ha encontrado grandes deficiencias en seguridad e higiene en el CEIP-El Ciervo.*

*Doña Ruth Lupzik, Concejala Delegada de Educación del Ayuntamiento de Pájara redactó un escrito con R.S. 26.453 con fecha 1 de Diciembre de 2010 a la atención de D. Blas Acosta Cabrera, Concejal Delegado de Obras Públicas, en el cual se adjunta la instancia presentada por D. Juan José Pardo Pérez con R.E. nº 15.260, referente a la existencia de posibles deficiencias en seguridad e higiene en el C.E.I.P. El Ciervo, todo ello a efectos de que por los servicios técnicos del Ayuntamiento se proceda a la emisión de informe en el que se evalúen las anomalías denunciadas por lo que respecta al ámbito competencial municipal.*

*Objeto*

*El objeto del presente informe es evaluar las anomalías denunciadas por D. Juan José Pardo Pérez en la instancia presentada con R.E. 26.453 con fecha 22 de Noviembre de 2011.*

*Consideraciones*

*Para la redacción del presente informe se han realizado dos visitas, una el 13 de Diciembre de 2010 y otra el 12 de Enero de 2011, revisando cada una de las deficiencias recogidas en la instancia presentada con R.E. 26.453.*

*Informar que las competencias del Ayuntamiento es de mantenimiento de las instalaciones del Colegio, no las de arreglar los fallos de diseño o las obras mal ejecutadas por la Consejería de Educación.*

*Se muestra a continuación, siguiendo el análisis por zonas, de igual manera que se realizó el análisis de deficiencias presentada en la instancia.*

*EXTERIORES DEL COLEGIO*

- *Existe un hidrante en el parque situado en la acera de enfrente al colegio que no dispone de protección antivandálica y de intemperie pero no es obligatorio que disponga de ella.*

  *Lo que menciona el Reglamento es que cada 3 meses hay que comprobar la accesibilidad a su entorno y la señalización en los hidrantes enterrados, inspección visual comprobando la estanquidad del conjunto, quitar las tapas de las salidas, engrasar las roscas y comprobar el estado de las juntas de los racores. Y cada 6 meses hay que engrasar la tuerca de accionamiento o rellenar la cámara de aceite del mismo. Abrir y cerrar el hidrante, comprobando el funcionamiento correcto de la válvula principal y del sistema de drenaje. Faltan las tapas de los racores de las salidas.*

*Se menciona también en el escrito presentado al Ayuntamiento que está en zona lateral, en donde pueden aparcar los coches, pues no hay señal de prohibido aparcar. El Código Técnico de la edificación no recoge nada al respecto de la accesibilidad de un hidrante pero el Reglamento de Instalaciones de Protección Contraincendios si recoge que cada 3 meses se comprobará su accesibilidad. Atendiendo a u n Documento Técnico de reconocido prestigio pero no de obligado cumplimiento publicado por CEPREVEN, el RT2-CHE, Columnas hidrantes al exterior de edificios 2006, menciona en un plano de un hidrante enterrado que se mantenga alrededor del hidrante una zona libre de obstáculos de 2x2 m. Esta zona es para hidrantes enterrados, pero se podría usar también para hidrantes no enterrados, con lo cual no se ve necesaria la necesidad de disponer una zona libre de aparcamiento.*

- *Valla lateral de bloque y alambrada exterior con gran brecha y socavón que deja sin base de apoyo (riesgo eminente de desplome).*

*Se ha comprobado que debido a las lluvias el material de apoyo de la cimentación del muro ha desaparecido, quedando al aire. Para solucionar el problema se propone eliminar el material suelto en la base, ejecución de un talón de hormigón en masa HM-200 que sobresalga unos 25 cm del plano de fachada en la zona en la que se aprecia la riostra al aire y pintura del mismo de color igual al del muro del colegio. La medida propuesta es URGENTE.*

- *Puerta en la entrada con altura de 17 cm de la base con respecto al suelo que dan a la calle con riesgo de atropello.*

*Se ve en la imagen como queda un espacio de unos 17 cm desde la parte baja de la puerta hasta el pavimento de la acera con el peligro de que salga algún niño al exterior. Desconociendo si la puerta la diseñó el arquitecto de la obra, en el caso de que así hubiera sido correspondería la ejecución de la acción correctora a la Consejería de Educación. La solución propuesta consiste en modificar la puerta, añadiendo del mismo material y con la misma pintura el panel necesario para limitar el espacio a menos de 10 cm, con lo cual también se evitaría el riesgo de atrapamiento entre la puerta y el pavimento.*

- *Palmeras que tienen las hojas muy bajas y que acaban en punta y tienen filo (riesgo de corte y lesión ocular).*

  *En la visita, se pudo apreciar que quizás las palmeras situadas en la parte más alta de esta zona pudieran tener la s ramas un poco bajas debido a que la longitud del tronco es pequeña. Ante esta situación se informará a la Concejalía de Jardines para que tome las medidas oportunas para que en las zonas de tránsito exista una altura libre de 2,2 ml.*

- *Aceras en mal estado y que debido al crecimiento de las palmeras van a empeorar (riesgo de caídas a mismo nivel).*

*Alguna baldosa puntual alrededor de la palmera y fuera de la zona habitual de tránsito se ha levantado debido al crecimiento de las raíces de las palmeras. Aunque no sea de aplicación en este caso la evaluación general de riesgos ya que los exteriores del Colegio no son un Centro de trabajo, voy a aplicarlo para poder valorar el riesgo de tropiezo. Las consecuencias se pueden considerar dañinas pero debido a que está fuera de tránsito habitual las posibilidades de que ocurran son bajas, con lo cual riesgo es tolerable, teniendo que controlar de que las posibilidades de que ocurran accidentes sean mayores. De todas formas se informará a la Concejalía de Obras Municipales.*

- *Es complicado, por no decir imposible acceder al interior del recinto mediante vehículo terrestre, o introducir maquinaria pesada.*

  *En este punto cabe preguntar para que se quiere que accedan vehículos y maquinaria pesada al centro. En el caso de que se vaya a efectuar una reforma en el colegio que requiera la entrada de maquinaria, el proyectista tendrá que tener en cuenta una partida para que eso sea posible. Si lo que se refiere es que los Servicios de Emergencia puedan entrar en el centro, no es necesario que los Servicios de Emergencia entren. Atendiendo al Documento Básico SI5 del CTE apartado 1.2 Entorno de Edificios para intervención de Bomberos, sólo es exigible espacios de maniobra para intervención de bomberos en aquellos edificios con altura de evacuación descendente mayor de 9 metros y el Colegio no la tiene.*

- *No hay señal de prohibido aparcar delante de las puertas de acceso al centro.*
  *Viendo la zona, considerando que es una salida de evacuación y la existencia de un vado peatonal, es obligatorio disponer señalización de prohibido aparcar en las puertas del centro.*

*<u>ENTRADA</u>*

- *Los avisadores acústicos están en mal estado.*

*Se aprecia óxido en la carcasa de la señal acústico luminosa, debido al ambiente marino existente. En las tareas de mantenimiento de las instalaciones contraincendios se comprobará que funcionan correctamente.*

- *Gran número de desniveles.*
    - *Muros de menos de un metro.*
    - *Vallas de bloque (muro) con caída lateral que puede se de 1,70 m aprox.*
    - *Escaleras con peldaños muy grandes y que para un niño pequeño puede representar un riesgo de caída importante.*

*Tras la visita se supone que se refiere a las zonas mostradas en las fotos que se exponen a continuación.*

*Comentar antes de nada, que el Ayuntamiento tiene encomendadas labores de mantenimiento de los Colegios, no de ejecución de obras de mejoras. El Colegio se proyecta y ejecuta por cuenta de la Consejería de Educación del Gobierno de Canarias.*
*La Consejería de Educación ha realizado recientemente un aula, con un diseño que afecta considerablemente a la Seguridad de Utilización, con riesgos de caídas a mismo y distinto nivel.*

*Con esto quiere decirse que sería a la Consejería de Educación a quien debería reclamarse este tipo de acción de mejora para la seguridad.*

*El Documento Básico SUA del Código Técnico de la Edificación recoge en el Apartado 3.1 Protección de desniveles que con el fin de limitar el riesgo de caída, existirán barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales) balcones, ventanas, etc. con una diferencia de cota mayor de 550 mm, excepto cuando la disposición constructiva haga muy improbable la caída o cuando la barrera sea incompatible con el uso previsto.*

*A continuación se analizarán cada una de las zonas proponiendo acción de mejora.*

- *Para los muros de menos de 1 metro que están pegados a la rampa de acceso a los aparcamientos habría que suplementar el muros hasta una altura de 900mm. No cabe instalar una barrera de protección empotrado en el pretil ya que al tratarse de una escuela infantil el diseño de la barrera de protección tiene que ser realizado de manera que no sean fácilmente escaladas por los niños, para lo cual no pueden existir puntos de apoyo en la altura comprendida entre los 200 y 700*

*mm sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de una escalera.*

- *Con respecto al graderío existente en la zona de entrada, disponer barrera de protección en el lateral del 2º peldaño ya que ya se supera los 550 mm de desnivel. La barrera de protección al igual que en el punto anterior sería diseñada de manera que no sean fácilmente escaladas por los niños y sin aperturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 100 mm de diámetro.*

- *Debido a la construcción de un nuevo aula prefabricada cerca del patio de juego infantil se ha construido una losa de hormigón que queda a una cota entre 10-15 cm por encima del pavimento de la zona de juego. Esta zona de juego está delimitada por un muro de 900 mm de altura medida desde la cota del pavimento de la zona de juego pero en la parte de la losa su altura es inferior a los 900 mm, incumpliendo el CTE (Código Técnico de la Edificación).*

  *De todas formas, debido a que los niños pudieran disponer algún elemento de juego cerca del muro que le sirviese de apoyo para elevarse sobre el pavimento de juego, se elevaría el muro unos 25 cm más.*
- *Con respecto a la existencia de tropiezos existentes debido a la construcción del nuevo aula prefabricada, se propone como medida para paliar las deficiencias en el diseño, disposición de valla infantil que limite el acceso al aula únicamente por la zona de parque infantil. La valla a disponer evitaría que se pueda acceder desde un pasillo exterior del parque infantil. La valla a disponer dejaría libre únicamente la puerta de acceso al aula. Después debido a posibles golpes con la esquina de la losa de hormigón de apoyo del aula, habría que disponer en esa zona algún esquinero de goma para que en el caso de golpearse algún niño las consecuencias no fueran graves.*

  *Con esta medida se pretende conseguir 3 objetivos principalmente, evitar el tropiezo en el acceso al aula, evitar que los niños puedan acceder a una zona donde la altura del muro queda inferior a 900 mm debido a que pueden subirse a la losa, evitar posibles golpes con la esquina de la losa de hormigón. (La esquina que se crea por estar más elevada la losa de hormigón que el pavimento de juego de los niños es bastante peligrosa debido a la cercanía).*

❖ *Es fácil acceder a plantas tipo captus o arbustos (Riesgo de cortes y pinchazos)*

*En la visita se ha podido comprobar la existencia de jardines con especies vegetales que pueden causar pinchazos o cortes. Los jardines están delimitados por unos pequeños muritos y en esta zona normalmente los niños van acompañados de profesores que pueden velar por que los niños no accedan a las zonas de jardines, con lo cual no se estima ninguna medida preventiva.*

❖ *Esquinas de aula nueva que están a la altura de la cabeza y cara de niños (Riesgo de lesión por golpes).*

*En la visita se pudo comprobar la existencia de estas esquinas que se mencionan y existe el riesgo de golpes y cortes con la chapa.*

*Este aula prefabricada la ha instalado la Consejería de Educación. Inspeccionado el porqué de estos huecos se ha comprobado que son para desagües de la cubierta. El riesgo se evita si en la parte superior se canaliza el desagüe hasta el piso de asfalto, se tapa en cubierta los perfiles de esquina para que no entre agua y en la parte inferior se rellene la zona de la esquina desde el pavimento de hormigón hasta el aula. También se podría solucionar si se dispone de algún elemento que impida que los niños puedan acceder a esta zona o disponiendo algún elemento blando en la esquina. El elemento a disponer debe estar colocado de manera que no pueda ser despegado fácilmente o pueda desgarrarse.*

❖ *Farolas que ya no se usan y que se están degradando con desprendimiento de partes.*

*En las zonas de entrada al colegio existen 9 farolas en muy mal estado y que hay que eliminar. En su lugar se propone la instalación en fachada de unos proyectores que iluminen la zona de la entrada.*

*<u>CANCHAS</u>*

- *Acceso a grandes alturas sin vallar por parte de los alumnos con RIESGO EMINENTE DE CAÍDA Y MUERTE o lesiones graves.*

  *En la visita realizada al colegio no se ha podido saber muy bien de que zona se trata. Se puede prever que es una zona situada detrás del graderío de las canchas. Para el acceso a esta zona hay que salvar un pequeño muro. Existe peligro en la zona porque tiene una gran pendiente, pero la zona no es de tránsito. Habría que revisar las limitaciones de acceso existentes a esta zona.*

- *Alambrada en cancha de baloncesto podrida. Se utilizaron para su construcción elementos no propios que acentúan el daño, aumentaron el peso y la corrosión.*

*En la visita realizada se pudo comprobar que la valla simple torsión situada en la cancha de baloncesto está desplomada con riesgo de derrumbe, pudiendo causar golpes, cortes o atrapamientos. El problema está principalmente en el empotramiento de los postes en el muro.*

*Como medida correctora se propone macizar las bases de apoyo de los perfiles circulares de la valla para que conseguir de nuevo un empotramiento adecuado. Para ello habría que demoler el muro en las bases de apoyo de los perfiles metálicos para dejar un cajón, que se rellenaría con hormigón. A parte, habría que revisar el estado de los perfiles verticales comprobando su capacidad resistente, y en el caso de que alguno no tuviera capacidad resistente debido a la pérdida de espesor del material, cambiarlo.*

*Revisando las vallas simple torsión existentes en las pistas deportivas, cabe añadir los riesgos de cortes y punzonamientos debido a la existencia de alambres sueltos en zonas accesibles. La parte final de los alambres sueltos es un elemento punzante y cortante.*

*Como medida para reducir o eliminar este riesgo se propone revisar los paños de malla simple torsión accesibles, revisando y eliminando los alambres sueltos. En el caso de ser imposible, cambiar el paño de malla simple torsión.*

- *Baños con ducha y no se observa ningún elemento antideslizante o de agarre (riesgo de caída a mismo nivel).*

*Las duchas existentes tienen un plato de ducha cerámico o de acero esmaltado con superficies que resbalan. Tienen unas ranuras creadas en el diseño pero es cierto que muchas veces no son suficiente para evitar el deslizamiento.*

*Estos baños están ejecutados antes de la entrada en vigor del CTE y no se conoce ninguna normativa que exigiera cuando se realizaron los baños disponer elementos antideslizantes en las duchas o elementos de agarre.*

*Como mejoras en las instalaciones está bien considerar la disposición de elementos antideslizantes o elementos de agarre ya que el riesgo existe, pero no corresponde al Ayuntamiento la ejecución de obras de mejora, sino las de mantenimiento.*

- *Baños pequeños para un uso de todo el centro (riesgo de infecciones)*

*No se ha valorado si el número de inodoros, lavabos y duchas es suficiente para cumplir la normativa vigente de la época en la que se redactó el proyecto (Octubre 1990). De todas formas las normas que establecen los requisitos mínimos de los centros en los que se impartan enseñanzas escolares de régimen general no definen el nº de inodoros, lavabos y duchas por nº de alumnos. Sólo recoge que deberá contar como mínimo aseos y servicios higiénico-sanitarios en número adecuado a la capacidad del centro, tanto para alumnos como para profesores.*

*Tal y como se ha comentado en anteriores puntos, no corresponde al Ayuntamiento mejorar las instalaciones existentes y habría que solicitarlo a la Consejería de educación.*

- *Los tornillos de las bases de las farolas sobresalen (riesgo de corte, riesgo de caída a mismo nivel; hay que puntualizar que está muy cerca de la base y parece que es un riesgo de baja probabilidad).*

*Con respecto a este punto se podría cortar un poco el sobrante de los tornillos existentes o disponer otra tuerca encima.*

- *Las porterías están muy bien, pero hay que señalar que al no tener la red dejaron los elementos de sujeción (Riesgo de atrapamiento o golpes).*

*Revisando las porterías se ha visto el sistema de sujeción de las redes a la portería. El sistema existente es un sistema que los fabricantes diseñaron para evitar riesgos de atrapamiento con los dedos y no se observa un riesgo como para incluir medidas preventivas.*

- *Los suelos donde ejercitan son duros. (Riesgos musculoesqueléticos, articulaciones desgastadas, golpes, etc…)*

*No existe normativa que exija disponer pavimentos especiales en zonas deportivas exteriores de colegios.*

*<u>GIMNASIO</u>*

- *Puerta de entrada en mal estado oxidada y con metal suelto (Riesgo de corte y atrapamiento).*

*En dos visitas realizadas al centro se ha intentado entrar para ver el estado de la puerta por la parte interior del gimnasio sin haberlo logrado.*

*Desde el exterior se observa que una pletina existente en una de las hojas para limitar el movimiento de la otra está un poco suelta en la parte inferior. Habría que ponerle algún punto de soldadura. Desde el exterior no se observa el óxido.*

- *El escalón está a altura y parece de baldosa resbaladiza y con esquina (Riesgo de caída a distinto nivel y riesgo de golpe con esquina).*

*Cuando se realizó la obra no había normativa que regulase el tipo de pavimento a disponer en los accesos desde el exterior, aunque puede existir riesgos de caídas a mismo/distinto nivel, golpes,… por existencia de un escalón con suelo que cuando está mojado o con polvo o tierra se hace resbaladizo.*

*No es obligado que se tenga que efectuar obras de reforma por incumplimiento de normativa actual cuando cumplía con la existente pero para evitar el riesgo se podría proponer la reforma de acceso al gimnasio.*

*Como medida preventiva y medida de acción positiva recogida en el Art. 8 de la Ley 51/2003. de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, se podría ejecutar una rampa de acceso al gimnasio con pavimento antideslizante y pendiente del 10 % como máximo y eliminar la primera fila de plaquetas de gres existente, cambiándolas por otras de clase III atendiendo a su resbaladicidad.*

*Con estas medida se conseguiría eliminar el pavimento resbaladizo en exteriores, la esquina en el escalón de entrada y conseguir la accesibilidad al gimnasio a personas con movilidad reducida.*

*Esta medida propuesta es una medida de mejora, no de mantenimiento.*

*PARQUE INFANTIL*

- *Vallas flojas, niños pueden empujar y caer porque cede la protección (Riesgo de caída a mismo nivel y riesgo de fuga de los niños al no haber una protección confinada).*

*El sistema dispuesto para anclaje de las vallas al suelo está realizado con unas escuadras bastante pequeñas y sin refuerzo. A parte, algunos tacos de sujeción de los tornillos están cediendo, con lo cual, la valla se mueven.*

*Habría que disponer unas escuadras mayores y con refuerzo para que soporten el peso y los empujes de los niños. A parte, se comentó en el apartado de ENTRADA que debido a la construcción del nuevo aula prefabricada se ha incluido un nuevo riesgo de golpes y caídas a mismo o distinto nivel, que se evitaría si se implementa la valla en longitud, cerrando el acceso desde el pasillos exterior del parque y dejando únicamente abierto el acceso al aula prefabricada.*

- *Desagüe aire acondicionado da al pasillo (Riesgo de infección).*

*En la instalación del aire acondicionado del aula prefabricada se ha dejado el tubo de salida del agua de condensación, que sale por la parte inferior del aula, cayendo directamente al pasillo. No se observa un riesgo grave de infección ya que el agua es de condensación, pero si es verdad que el desagüe tendría que haberse conectado a la red de saneamiento.*

- *Muro muy bajo con caída del otro lado superior a 2 metros (RIESGO INMINENTE CAÍDA A DISTINTO NIVEL capacidad de lesiones graves e incluso la muerte).*

*Tal y como se comentó en el apartado ENTRADA, debido a la construcción de un nuevo aula prefabricada cerca del patio de juego infantil hay una zona donde el muro existente queda con una altura inferior a 900 mm tal y como rige la normativa.*
*Aunque el otro tramo de muro cumple y debido a que los niños pudieran disponer algún elemento de juego cerca del muro que le sirviese de apoyo para elevarse sobre el pavimento de juego, se propone la elevación del muro unos 25 cm más.*

*Esta labor no es de mantenimiento sino de mejoras a las instalaciones existentes.*

*ACCESO LATERAL DERECHO PARTE PARQUE INFANTIL*

- *Se observan que todas las aulas tienen ventanas sin salida directa al exterior y complicado introducirse al interior en caso de evacuación.*

  *Se desconoce con que intención se desea introducirse al interior de la ventana en el caso de evacuación.*

  *Si lo que se desea es salir del aula, mencionar que las aulas tienen salida al patio por una puerta. Pero si a lo que se refiere está relacionado con la intervención de los bomberos y accesibilidad por fachada tanto la NBE-CPI 96 como el CTE –Documento Básico SI (Seguridad en caso de incendio, recogen que "No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9 m". En este caso los huecos están situados en una planta con altura de evacuación 0 y por lo tanto no es obligatorio que los huecos sean practicables.*

*PATIO INTERIOR*

- *Escenario o gradas con RIESGO DE CAIDA A DISTINTO NIVEL con posibilidad de lesiones graves y para los niños pequeños incluso la muerte.*

*Los graderíos se suelen diseñar de esta manera o quizás con más huella para permitir que se puede circular sin tener que levantarse las personas que estén sentadas, aunque a este en concreto le falta una escalera para poder acceder a las distintas plataformas del graderío.*

*El desnivel existente entre plataformas es inferior a 550 mm con lo cual no es obligatorio disponer barrera de protección.*

*La medida a disponer en el caso de que se quisiera disminuir el riesgo sería una obra de reforma, no de mantenimiento. La propuesta que se hace es ejecutar peldaños para acceso a las distintas plataformas del graderío y no se cree necesario disponer un barrera de protección a lo largo del todo el graderío de manera que impida el acceso de los niños.*

*LAS AULAS DE PLANTA BAJA DE LA IZQUIERDA*

- *Enchufes sin protección y que conseguí desmontarlo sin esfuerzo.*

*El aula, si no me equivoco es un aula de primaria con niños con edades superiores a los 6 años. No se podido encontrar ninguna normativa donde se exija disponer de esta protección. En lo que respecta a que el sistema dispuesto se desmonta sin esfuerzo, comentar que yo lo intenté y no lo logré, pero no dudo que se puedan desmontar con facilidad. Como medida preventiva se propone revisar cada una de las cajas de superficie para tomas de corriente, intentando desmontarlas. Aquellas que se desmonten hay que sustituirlas o incluir algún elemento que impida su apertura, eliminando así el posible riesgo eléctrico por contacto directo.*

- *Mala aireación. Sólo una puerta de ventilación, sin ventanas. Se llena de polvo del patio.*

*No se si me estoy refiriendo al mismo aula, pero el aula que creo que refiere en su informe dispone de una puerta de dos hojas con una ventana corredera en su parte superior. A parte existe otra ventana con sistema de apertura oscilobatiente.*

*Se puede ventilar el aula naturalmente abriendo la ventana corredera que está encima de la puerta y abriendo la ventana lateral oscilobatiente. De esta manera se puede ventilar el aula sin tener abierta la puerta de acceso.*

- *Iluminación artificial.*

*El aula dispone de iluminación natural y artificial. El aula dispone de 6 luminarias 2x36 W con difusor metálico, con una modulación entre lámparas de 2,2 ml a lo ancho y de 3 ml a*

*lo largo, medidas las longitudes entre ejes y situadas adosadas al techo (Altura libre aula aprox. 3 ml). No se ha efectuado ninguna medición de iluminació en el aula, pero calculándolo con un programa de cálculo de iluminación (CALCULUX) se obtiene una iluminación media superior a los 300 lux, que es el nivel de iluminación recomendado para aulas de establecimientos educativos, recogidos en la Norma UNE-EN 12464-1:2003, con lo cual cumpliría con los mínimos recogidos en esta Norma, que no es de obligado cumplimiento.*

- *Una puerta utiliza tornillos como seguro.*

*Se ha podido comprobar que para mantener una puerta abierta y evitar que se cierre se coloca un tornillo que hace de tope en el piso. Quizás el método no sea el más adecuado porque a la carpintería se le puede poner un anclaje para mantenerla abierta.*

*La solución, en el caso de que el AMPA desee otro método de sujeción de la puerta es poner un gancho por la parte exterior de la puerta.*

- *Está colocada la única puerta justo delante del cuarto de un motor de gasoil con lo cual en caso de incendio o humo en el aula se llenaría irremediamblemente de ese humo o gas venenoso.*

*Anexo al aula existe un cuarto en el que se ubica un grupo electrógeno de emergencias, que se arranca cuando falla la corriente eléctrica normal. Una de las paredes del cuarto de grupo electrógeno es un tabique de medianera con el aula. Esta pared está constituida por una fábrica de bloques de 20 cm de espesor, enfoscada o guarnecida por ambas caras, que según el Anejo F del CTE, DB SI, Tabla F2 Resistencia al fuego de muros y tabiques de fábrica de bloques de hormigón tendría una resistencia al fuego REI-200. No se exactamente con que normativa se realizó el proyecto pero supongo que se exigiría una resistencia al fuego RF-120 (Considerando NBE-CPI 96) y se cumple. Atendiendo al Art. 19 de la NBE-CPI 96 Locales y zonas de riesgo especial se puede considerar que el grupo electrógeno es de riesgo bajo o medio, con lo cual no hay que guardar una distancia entre la puerta del cuarto de grupo electrógeno y la ventana del aula.*

*Recientemente se ha cambiado la salida de humos del cuarto, que estaba en cubierta y ha pasado a estar en la fachada del cuarto que da hacia la zona del graderío.*

*En cuanto la afirmación de que el aula nunca ha sido concebida para dar clases, mencionar que el aula cumple con los requisitos mínimos de los centros que imparten enseñanzas escolares de régimen general. (En el aula se imparte educación primaria, hay un máximo de 25 alumnos y tiene una superficie útil de 54,4 $m^2$, superior a la mínima exigida de 45 $m^2$, a parte de tener iluminación adecuada y ventilación natural).*

*<u>LA SALA DE AUDIOVISUALES</u>*

- *Escaleras con fácil acceso por parte de los niños pequeños. (Riesgo de caída a distinto nivel, con posibilidad de graves lesiones).*

*Cerca de la entrada a esta sala existe una escalera exterior de acceso a la planta. Se desconoce la edad de los alumnos que acceden a esta sala. No se ha encontrado nada legislado en cuanto a la disposición de barreras de protección para evitar accesos a las escaleras. La escalera tiene una anchura, unas dimensiones de peldaños y unas mesetas adecuadas. A la escalera le falta disponer de un pasamanos a una altura comprendida entre 650 y 750 mm. El pasamanos tiene que ser firme y fácil de asir, estará separado del paramento al menos 40 mm y su sistema de instalación no interferirá el paso contínuo de la mano. El pasamanos no podrá sobresalir más de 120 mm de la pared.*

- *No hay salidas de emergencia.*

*Se ha calculado la ocupación de la sala de audiovisuales atendiendo al apartado D.6.1 Uso docente de la NBE CPI-96 y el Apartado 2 de la SI-3 del Código Técnico de la Edificación "Locales diferentes a aulas, como laboratorios, talleres, gimnasios, salas de dibujo, etc. 5 $m^2$ de superficie construida por persona". La superficie construida de la sala de audiovisuales es de 127,6 $m^2$, con lo cual la ocupación es de 25,52 personas. Para educación primaria, atendiendo a las normas que establecen los requisitos mínimos de los centros que imparten enseñanzas de régimen general no universitario, las unidades educativas son de 25 alumnos como máximo. Atendiendo a la NBE CPI-96 en el Art. 7, apartado D.7.2.1 y al Apartado 3 de la SI-3 del Código Técnico de la Edificación, los recintos de escuelas infantiles, las de enseñanza primaria y las de secundaria pueden disponer una salida única cuando su ocupación no exceda de 50 alumnos como máximo.*
*Para disponer una única salida de planta hay que tener bien claro que el aforo no puede superar 50 personas.*

- *Enchufes sin protección para los niños, cables de protección que dejan al descubierto los cables guía. (RIESGO DE INCENDIO, RIESGO DE ELECTROCUCIÓN).*

*No se podido encontrar ninguna normativa donde se exija disponer de esta protección en los enchufes para aulas de educación primaria. Se ha visto algún cable de antena y de señal de audio de altavoces accesibles, pero quizás haya alguno de electricidad con riesgos de contactos eléctricos. Hay que que revisar la instalación comprobando que cumple con la Instrucción Técnica Complementaria ITC-BT-20 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Condiciones particulares de instalación en instalaciones interiores o receptoras.*

*Tabla 1, elección de las canalizaciones y Tabla 2, situación de las canalizaciones). En el caso de no cumplir, habría que cambiar el sistema de canalización de conductores.*

- *Material inflamable (Riesgo de incendio). No hay extintores.*

*Haría falta la disposición de un extintor portátil de polvo polivalente de 6 Kg con eficacia mínia 21 A- 113 B. Como apoyo, para el riesgo de incendio de tipo eléctrico sería conveniente disponer otro de 2 Kg de $CO_2$. Habría que revisar el alumbrado de emergencas, de manera que los medios de extinción dispongan en el caso de fallo de corriente una iluminación de 5 lux.*

*<u>OTROS</u>*

- *Todas las aulas tienen el pomo redondo en las puertas.*

*En la NBE-CPI 81, normativa con la cual se realizó el proyecto del colegio, no se recoge nada que prohíba disponer este tipo de sistema de apertura.*

*La NBE-CPI 91, normativa posterior a la realización del proyecto, ya recoge que las puertas serán de eje vertical y fácilmente operables. Entendiendo que los pomos no facilitan la apertura de la puerta se puede entender que en el caso de haber realizado reformas que afectaran a las puertas, se debía haber cambiado el sistema de apertura a otro sistema con pulsador o con palanca.*

*En el CTE DB SI-3, normativa actualmente en vigor, pero que no le afecta si no se hacen reformas que sea compatible con la naturaleza de la intervención, se recoge en el Apartado 6 Puertas situadas en recorridos de evacuación 1."Las puertas previstas como salida de planta o de edificio y las previstas para la evacuación de más de 50 personas serán abatibles de eje de giro vertical y su sistema de cierre, o bien no actuará mientras haya actividad en las zonas a evacuar, o bien consistirá en un dispositivo de fácil y rápida apertura desde el lado del cual provenga dicha evacuación, sin tener que utilizar llave y sin tener que actuar sobre más de un mecanismo" y 2. "Se considera que satisfacen el anterior requisito funcional los dispositivos de apertura mediante manilla o pulsador conforme a la norma UNE-EN 179:2003 VC!, cuando se trate de la evacuación de personas que en su mayoría estén familiarizados con la puertas considerada, así como los de barra horizontal de empuje o de deslizamiento conforme a la norma UNE EN 1125:2003 VC!, en caso contrario". Revisando la situación de las aulas, no se evacuan más de 50 personas, con lo cual no habría nada que impidiese el sistema de pomos pequeños.*

*Resumiendo, no se encuentra normativa que obligue a cambiar los pomos si no se hace reforma que les afecte, pero sabiendo que los pomos redondos no son operables y que son niños las personas que hay que evacuar, para favorecer la evacuación en caso de emergencias y favorecer la accesibilidad y supresión de barreras y de la comunicación, como acción de mejora, sería una acción a considerar.*

- *A pesar de la iluminación artificial en las clases que he visto, parecía que la iluminación era deficiente.*

*El nivel de iluminación recomendado para aulas de establecimientos educativos, recogidos en la Norma UNE-EN 12464-1:2003 es de 300 lux y habría que comprobar con un luxómetro si cumple.*

- *Había mercancía apilada delante del comedor (OBSTRUCCIÓN EN PUERTAS, que en caso de emergencias no favorecerá a los equipos de intervención y pueden ser foco de golpes, etc)*

*El día de la visita la puerta central del comedor estaba ocupada por objetos. Ante esto, cabe informar que las vías de evacuación, puertas, pasillos, … deben estar libres de obstáculos para facilitar la evacuación.*

- *No se está actuando al criterio de iluminación que desde el 89 se impone en Europa y 95 en España de iluminación por orden (Primero luz natural, luego artificial) (Riesgos de enfermedad ocular).*

*Las aulas tienen iluminación natural y artificial. Se desconoce cuales son las causas por las cuales no se deja pasar la luz natural. Quizás sea por mala disposición de las lamas o persianas de las ventanas.*

- *Los enchufes parecen estar a disposición plena del alumno, no hay elementos visibles de protección, incluso he visto un enchufe anulado con esparadrapo) (RIESGO INMINENTE DE ELECTROCUCIÓN que puede causar la muerte).*

*La medida correctora de esta situación consiste en la revisión de la instalación del colegio, revisando que no existan elementos en los cuales se pueda producir un contacto eléctrico directo, debido a falta de aislamiento, partes activas cercanas, …En cuanto a la disposición de protecciones en los enchufes se desconoce normativa que exija su disposición en zonas en las que haya niños mayores de 6 años.*

- *Almacén con la puerta abierta, por dos veces que he ido me lo he encontrado; dentro estaba desordenado había productos químicos peligrosos, un extintor anulado, en fin…RIESGO DE MUERTE POR CAUSAS VARIAS. Hago notar que la puerta del almacén del comedor siempre está cerrada, encargándose una señora de la llave de la puerta.*

*En las dos visitas que se ha realizado al centro siempre se ha encontrado la puerta cerrada con llave. En la puerta del almacén actualmente existe una señal de prohibido el paso a toda persona ajena al servicio y otra señal de mantener el local ordenado. En la foto se puede apreciar que está ordenado pero algunos de los productos allí almacenado son tóxicos y deben estar fuera del alcance de los niños, con lo cual es muy importante no dejar esta puerta abierta. A parte de informar al personal de servicio, habría que dejar una señal que indicase la obligatoriedad de cerrar la puerta con llave.*

*Los extintores deben permanecer libres de obstáculos y con alumbrado de emergencias que proporcione 5 lux en la zona del extintor en el caso falta de corriente eléctrica.*

- *Puertas de emergencia sin apertura mediante "antipánico" incluso una puerta cerrada con llave, que además estaba en el interior de una clase. Algunas puertas de emergencia están hechas con material demasiado sólido y en caso de necesitarlas y no poder abrir con llave sería muy complicado el acceso. (RIESGO DE PÁNICO Y QUE EL PLAN DE EMERGENCIAS NO FUNCIONE).*

*El proyecto del colegio, redactado en Octubre de 1990 se redactó con la Norma NBE-CPI-82.*

*La Norma Básica de la Edificación NBE-CPI 96, norma posterior a la obtención de licencia de obras del colegio y por lo tanto no aplicable, recoge en el Art. 8 Características de las puertas y pasillos "Las puertas de salida serán abatibles con eje de giro vertical y fácilmente operables", y en el punto 8.1 "Es recomendable que los mecanismos de apertura de las puertas supongan el menor riesgo posible para la circulación de los ocupantes".*

*Las puertas de emergencia no pueden cerrarse con llave y se recomienda que el mecanismo sea de fácil apertura, pero no exige nada de barras antipánico.*

*La actual normativa, el Código Técnico de la Edificación, que no es de aplicación en este caso debido a que no se ha efectuado una obra de reforma que sea compatible con la naturaleza de la intervención, recoge en el Punto 6 del documento básico SI-3 que "las puertas previstas como salida de planta o de edificio y las previstas para la evacuación de más de 50 personas serán abatibles con eje de giro vertical y su sistema de cierre, o bien no actuará mientras haya actividad en las zonas a evacuar, o bien consistirá en un dispositivo de fácil y rápida apertura desde el lado del cual provenga dicha evacuación, sin tener que utilizar llave y sin tener que actuar en más de un mecanismo. Se considera que satisfacen el anterior requisito funcional los dispositivos de apertura mediante manilla o pulsador conforme a la norma UNE-EN 179:2003 VC1, cuando se trate de la evacuación de zonas ocupadas por personas que en su mayoría estén familiarizados con la puerta considerada, así como los de barra horizontal de empuje o de deslizamiento conforme a la norma UNE EN 1125:2003 VC1, en caso contrario".*

- *He visto como una niña se ponía mala y aunque la actuación humana por parte de los profesores y dirección fue maravillosa y la niña siempre estuvo atendida por alguien, se hace notar que debería haber un cuarto especial para reposo de niños malos hasta su recogida, ya que la niña estuvo tumbada en dos sillas no muy cómodas.*

*Para escuelas de educación infantil y primaria, en las normativas en las cuales se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas escolares de régimen general no se exige que el centro disponga de una sala equipada para tal fin.*

*Conclusiones*

- *Tras revisión del informe de la inspección visual sobre riesgos para la seguridad e higiene presentado por D. Juan José Pardo Pérez, los riesgos principales que trata son:*
    - *Riesgos relacionados con la evacuación y sistemas contraincendios.*
    - *Riesgo de atrapamiento por desprendimiento de un muro o una valla.*
    - *Riesgos de caídas a mismo/distinto nivel.*
    - *Riesgo de golpes con objetos.*
    - *Riesgos por contacto eléctrico, al existir elementos accesibles con falta de aislamiento.*
    - *Riesgo de intoxicación por existir productos tóxicos al alcance de los niños.*
    - *Riesgos oculares por falta de iluminación en las aulas.*
    - *Riesgos higiénicos por falta de número de aseos.*
- *Una vez revisado los riesgos que en su informe relaciona, hay que distinguir aquellos que son debido al diseño del edificio y aquellos por deficiencias en el mantenimiento.*
- *Debido a que el Ayuntamiento tiene las competencias de mantenimiento de las instalaciones de los colegios, tiene que revisar y arreglar lo que competa a deficiencias de mantenimiento, empezando por aquellas que entrañen un riesgo inminente o con peores consecuencias. (Riesgos de desplomes, riesgos eléctricos, ...).*
- *El Ayuntamiento tiene contratado un mantenimiento de las instalaciones contraincendios. Actualmente falta revisar las BIES, el grupo contraincendios y los sistemas de alarma, que se realizarán con urgencia. Como apoyo, sería conveniente que se revisase el Plan de Emergencias del Centro* ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Tomar conocimiento del escrito presentado por D. Juan José Pardo Pérez y comunicar a dicho interesado que, de conformidad con los extremos del informe técnico anteriormente transcrito, desde esta Corporación se acometerán paulatinamente las actuaciones de su competencia en el mismo se describen.

Segundo.- Notificar este acuerdo al interesado, significándole que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local y contra el mismo cabe interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2.- Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del Recurso Contencioso-Administrativo en tanto no se resuelva expresamente o por silencio, el Recurso de Reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, artículo 116.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que dictó la Resolución en los casos y plazos previstos en el artículo 118 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la Resolución impugnada si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

Tercero.- Trasladar el mismo igualmente a los servicios municipales correspondientes para que sea llevado a puro y debido efecto.

**NOVENO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-**

No se formularon.

Con lo que se dio por terminado el acto, levantándose la sesión por la Presidencia a las once horas y cuarenta y cinco minutos del día de la fecha, de todo lo cual, yo la Secretaria, doy fe.