

ACTA DE LA SESION ORDINARIA
CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
EL DIA 11 DE ABRIL 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 Accidental:**
Dña. M^a Sonia Ruano Domínguez.
-
-

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las nueve horas del día once de abril 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 n^o 1388/2011, de 5 de abril.

Actúa de Secretaria, la funcionaria municipal, Dña. *M^a Sonia Ruano Domínguez*, que da fe del acto, en virtud del Decreto de la Alcaldía n^o 1311/2011, de 31 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 marzo 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.-

No se presentó ninguna solicitud de subvención para dictamen de la Junta de Gobierno Local.

TERCERO.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PUBLICOS.-

3.1.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Harresh Dulani** (Rfa. Expte. 33/91 A.E.), por el que solicita cambio de titularidad a su favor de la Licencia de Apertura otorgada a nombre de D. *Ramesh Peswani* por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno (Hoy Junta de Gobierno Local) tomado en sesión de 5 de noviembre de 1991, correspondiente a un establecimiento destinado a "Comercio menor de toda clase de artículos en otros locales" (Epígrafe fiscal 6622 1), sito en los locales nº 9 y 11 del Centro Comercial "Sotavento" – c/ LTU nº 2 de Costa Calma (T.M. Pájara), según la documentación obrante en el expediente.

Vista la documentación presentada, el informe técnico 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. Harresh Dulani el cambio de titularidad a su favor de la Licencia de Apertura rfa. 33/91 A.E., la cual autoriza la apertura de establecimiento destinado a "Comercio menor de toda clase de artículos en otros locales", sito en los locales nº 9 y 11 del Centro Comercial "Sotavento" – c/ LTU nº 2 de Costa Calma, en este Término Municipal, 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 las 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 la representación de la entidad mercantil "**Muebles Peña, S.L.**" (Rfa. Expte. 28/2008 A.E.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Apertura de un establecimiento destinado a las actividades de "Comercio menor de aparatos de uso doméstico" (Epígrafe 6532 1) y "Comercio menor de muebles (Excepto Oficina)" (Epígrafe 6531 1), sito en Plaza Mencey nº 8 y c/ Mascona nº 17 de Morro 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 la entidad mercantil "Muebles Peña, S.L." Licencia Municipal de Apertura para el ejercicio de las actividades de "Comercio menor de aparatos domésticos" y "Comercio menor de muebles (Excepto Oficina)", en establecimiento ubicado en Plaza Mencey nº 8 y c/ Mascona nº 17 de Morro Jable, en este Término Municipal, y ello conforme a lo expresado en el informe técnico antes citado.

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 las 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 las 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.

3.3.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Agata Guiseppina Di Leo** (Rfa. Expte. 41/2009 A.E.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Apertura de un establecimiento destinado a la actividad de "Joyería" (Epígrafe fiscal 6595), sito en la c/ Ntra. Sra. del Carmen nº 13 – Local Derecha de Morro 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. Agata Guiseppina Di Leo Licencia Municipal de Apertura para el ejercicio de la actividad de "Joyería", en establecimiento ubicado en la c/ Ntra. Sra. Carmen nº 13 – Local Derecha de Morro 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 las 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.

3.4.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Spain Time, S.L.**" (Rfa. Expte. 30/2010 A.E.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Apertura de un establecimiento destinado a la actividad de "Comercio al

por mayor de aparatos y material radioeléctrico y electrónicos" (Epígrafe 615.4), sito en la c/ Ntra. Sra. Carmen nº 15 – Local nº 2 de Morro 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 la entidad mercantil "Spain Time, S.L." Licencia Municipal de Apertura para el ejercicio de la actividad de "Comercio al por mayor de aparatos y material radioeléctrico y electrónicos", en establecimiento ubicado en la c/ Ntra. Sra. Carmen nº 15 – Local nº 2 de Morro Jable, en este Término Municipal, y ello conforme a lo expresado en el informe técnico antes citado.

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 las 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 las 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.

3.5.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Ismael Martín Díaz** (Rfa. Expte. 3/2011 A.E.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Apertura de un establecimiento destinado a las actividades de "Comercio menor de tabacos – Venta no estancada" (Epígrafe fiscal 6466), "Comercio menor de vinos y bebidas" (Epígrafe fiscal 645), "Comercio menor de artículos para fumadores" (Epígrafe fiscal 6468), "Comercio menor de libros, periódicos, artículos de papelería, etc." (Epígrafe fiscal 659.4), "Comercio menor de otros productos NCOP (Tarjetas telefónicas)" (Epígrafe fiscal 6599 1) y "Otros servicios independientes NCOP (Máquina de Recargas Telefónicas)" (Epígrafe fiscal 8499 1), sito en la c/

Ntra. Sra. Carmen nº 12 de Morro 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 D. Ismael Martín Díaz Licencia Municipal de Apertura para el ejercicio de las actividades de "Comercio menor de tabacos – Venta no estancada", "Comercio menor de vinos y bebidas", "Comercio menor de artículos para fumadores", "Comercio menor de libros, periódicos, artículos de papelería, etc.", "Comercio menor de otros productos NCOP (Tarjetas telefónicas)" y "Otros servicios independientes NCOP (Máquina de Recargas Telefónicas)", en establecimiento ubicado en la c/ Ntra. Sra. del Carmen nº 12 de Morro Jable (T.M. Pájara), y ello conforme a lo expresado en el informe técnico antes citado.

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 D. **Denis Rondanini** (Rfa. Expte. 9/2011 A.E.), en orden a la obtención de Licencia Municipal de Apertura de un establecimiento destinado a la actividad de "Comercio menor de prendas de vestir y tocado" (Epígrafe fiscal 6512 1), sito en el local nº 13 del Centro Comercial "Botánico" – c/ Sicasumbre nº 7 de Costa Calma (T.M. Pájara), según proyecto técnico obrante en el expediente.

Visto igualmente el informe emitido por parte del Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea), en el que se concluye lo siguiente:

*" ... Se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión provisional de la licencia de apertura, pendiente de la visita de reconocimiento final a realizar una vez el local se encuentre abierto al público. Para ello, el interesado deberá presentar solicitud de reconocimiento final, adjuntando certificado firmado por el técnico redactor del proyecto, en el que acredite que las obras e instalaciones se ajustan al proyecto ...".*

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

Primero.- Conceder a D. Denis Rondanini Licencia Municipal de Apertura para el ejercicio de la actividad de "Comercio menor de prendas de vestir y tocado", en establecimiento ubicado en el local nº 13 del Centro Comercial "Botánico" – c/ Sicasumbre nº 7 de Costa Calma, en este Término Municipal, y ello con observancia expresa de los condicionantes dimanantes del 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 las 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.

3.7.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Hoteles F & L, S.L.**" (Rfa. Expte. 25/2004 A.C.), solicitando Licencia de Apertura de un establecimiento destinado a la actividad de "Hospedaje en Hoteles y Moteles" (Epígrafe fiscal 681), emplazado en la c/ Paseo de las Playas nº 2 de la Urbanización "Las Gaviotas", en este Término Municipal.

Resultando que admitida a trámite la petición por Providencia de la Alcaldía de 26 de agosto de 2004, se cumplimentaron las disposiciones aplicables al caso, entre ellas, las relativas a información pública, notificaciones a propietarios colindantes, informes de la Oficina Técnica, responsables de la Unidad Municipal de Salud Pública, etc., con el resultado que obra en el expediente de su razón.

Resultando que a los efectos del artículo 16 de la Ley 1/998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas, se remitió el expediente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, con fecha 10 de octubre de 2010, calificando éste el día 23 de marzo de 2011 la actividad como MOLESTA, por constituir una incomodidad por los ruidos y vibraciones que produce u olores que se eliminan; NOCIVA, por dar lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan ocasionar daños al medio ambiente en general; INSALUBRE, por dar lugar a desprendimiento o evacuación de productos que pueden resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana; PELIGROSA, por almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves de incendios.

Considerando que es competencia de esta Junta de Gobierno Local, a tenor de lo dispuesto en las disposiciones legales de aplicación, conceder o denegar este tipo de Licencias.

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Hoteles F & L, S.L." Licencia para instalación y puesta en marcha de una actividad destinada a "Hospedaje en Hoteles y Moteles", en el establecimiento emplazado en la c/ Paseo de las Playas nº 2 de la Urbanización "Las Gaviotas" (T.M. Pájara), bajo las siguientes condiciones, sin cuyo cumplimiento en plazo no superior a DOS MESES, se entenderá la licencia caducada a todos los efectos:

a) GENERALES:

- 1) Se deberá cumplir con los requisitos higiénico-sanitarios establecidos en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la cantidad del agua de consumo humanos.
- 2) La actividad deberá cumplir los requisitos higiénico-sanitarios de las instalaciones y personal establecidos en el artículo 22.1.3) del citado R.D. 1138/1990.
- 3) Que de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 23 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, no podrá comenzar a ejercerse la actividad de que se trate, sin la adopción de las medidas correctoras establecidas en la Licencia y sin que antes se gire visita de comprobación por el Funcionario Técnico de la Administración que haya dictado la resolución competente por el objeto de la inspección, la cual deberá ser solicitada por la representación de la sociedad interesada, incorporando al expediente de su razón la preceptiva certificación final de la instalación.

b) ESPECIALES:

- 1) Se condiciona la apertura al cumplimiento de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales en vigor y al Título II, condiciones generales de los centros de trabajo y de los mecanismos y medidas de protección, de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene de Trabajo, así como al artículo 37 de la Ley 1/1998 y Decretos que lo desarrollan y a que el nivel de emisión de ruidos no supere los límites legales establecidos.
- 2) También deberá comprobarse que se cumpla con las siguientes condiciones técnicas:
 - Las instalaciones generales dotadas de aseos múltiples, deberán dotarse de aseos adaptados, de acuerdo con lo previsto en la vigente Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
 - Los ruidos y vibraciones de las distintas máquinas se anularán con un adecuado equilibrio estático y dinámico de los mismos; las bases poseerán tacos antivibratorios que los aislen de las estructuras y suelo de los edificios de tal manera que los ruidos y vibraciones propios de todos los elementos queden atenuados hasta los niveles máximo exigidos por la normativa municipal, cifrados en 45 dbA.
 - En el certificado final de obras que se presentará para obtención de Licencia de Apertura Definitiva debe quedar oportunamente reflejado el cumplimiento de la norma básica NBE-CPI/96, según especifica su artículo 3.

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.

3.8.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Proyecto Playa Paraíso, S.L.**" (Rfa. Expte. 16/2005 A.C.), que solicita la Licencia Municipal que autorice la instalación de una Estación Depuradora de Aguas Residuales a instalar en la Urbanización "Aguila Canaria" (Montaña Verodes) – Actualmente PA-5 "Playa Esmeralda" (T.M. Pájara), según proyecto técnico que acompaña.

Resultando que admitida a trámite la petición por Decreto de la Alcaldía nº 1571/2006, de 3 de mayo, sometido el expediente a información pública, notificado personalmente a los vecinos y propietarios más próximos e informado por el Arquitecto Técnico y Ingeniero Municipales y responsables de la Unidad Municipal de Salud Pública, con los resultados que obran en el expediente de su razón.

Resultando además que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión de 9 de noviembre de 2006, se requirió a la citada sociedad la presentación de documentación técnica complementaria y se desestimaron las alegaciones planteadas por la **Comunidad de Propietarios "Los Charcos"** (R.E. nº 7999).

Resultando igualmente que los Sres. **Hans Walter Pob** y **Sylvia Maria Khtharina Pob** y **Johann Thaddaus Felix** y **Gisela Silvia Felix Geb. Wiczorek** presentaron diversos escritos donde manifestaron su oposición a la colocación de las citadas instalaciones de depuración y visto el informe emitido al respecto por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Barceló Gómez), donde se deja constancia de lo siguiente:

" ... Objeto

El presente informe, tiene por objeto considerar las alegaciones presentadas por la representación referida en el epígrafe, en relación a la autorización y puesta en marcha de una estación depuradora ubicada en el complejo urbanístico "Aguila Canaria" (Montaña Verodes), en el Polígono de Actuación PA-10-Playa Esmeralda, actualmente considerado como PA-5, que se encuentra en fase de información pública para la tramitación de licencia para actividad clasificada.

Antecedentes

Dado que cabe la posibilidad de que la representación que presenta las alegaciones de referencia, desconozca los antecedentes administrativos y técnicos de los referidos expedientes, procedemos a continuación y en relación cronológica, a la enumeración de los mismos:

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).

Este documento recoge la parcela sobre la que se encuentra el conjunto edificatorio objeto de informe con la clasificación y calificación de Ambito de Suelo Urbano Residencial-Turístico denominado Polígono de Actuación nº 10 (P.A.-10) – “Playa Esmeralda”, que se encuentra afectado por Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada específica para el mismo, que se completa con la Ordenanza Edificatoria B-1 en aquello no regulado desde la primera. Los parámetros urbanísticos principales del Ambito de Suelo Urbano de referencia que figuran en la Normativa citada eran:

Superficie del ámbito: 6.000,00 m².

Edificabilidad máxima del ámbito: 5.600,00 m².

Ocupación máxima en el ámbito: 33,00 % (1.980,00 m²)

Asimismo, el área atravesada por el camino de acceso al ámbito de referencia queda recogida con la clasificación de Suelo Rústico de Protección Natural (S.R.P.N.).

2.- Por Decreto de la Alcaldía nº 1.876/1.999 de 2 de Junio, se concedió Licencia Municipal de Obras a un proyecto de ejecución de 18 viviendas en el ámbito de suelo urbano de referencia. (Expediente Municipal de Referencia 17/1.999 L.U.M.).

Asimismo, por Decreto de la Alcaldía nº 1.703/2001, de 5 de Abril, se concedió Licencia Municipal de Obras a la entidad mercantil Wibapro Esquinzo, S. L., para un proyecto de ejecución de 54 viviendas en el ámbito de suelo urbano que nos ocupa, condicionada a que en el momento de solicitud de Licencia de 1ª Ocupación se pudiera garantizar que el área contase con servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, telefonía, saneamiento y depuración a pie de parcela y en plenas condiciones de uso (Expediente Municipal de Referencia 21/2.000 L.U.M.).

3.- 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 área atravesada por el camino de acceso al ámbito de suelo urbano de referencia queda recogida con la clasificación y calificación de Zona C - Suelo Rústico Común (Z.C.-S.R.C.). Asimismo, el ámbito de suelo urbano de referencia se recoge con la clasificación y calificación de Zona D – Suelo Urbano o Urbanizable.

La Disposición Transitoria Primera de la Normativa Urbanística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura 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.”

Desde este informe entendemos que esta disposición transitoria establece 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, que al día de emisión del presente informe se encuentra aprobada inicialmente, 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 (año 2.001).

4.- La Comisión Municipal de Gobierno, con fecha 9 de Abril de 2.003, acordó conceder Licencia a Reformado conjunto de Proyecto Básico de 18 y 54 viviendas, que transforma el conjunto edificatorio inicial en conjunto de 81 viviendas, 27 estudios profesionales en semisótano, 34 plazas de garaje en sótano, 32 plazas de aparcamiento exteriores (finalmente son 19), dos oficinas, áreas comunes e instalaciones en parcela. (Expediente Municipal refundido de Expedientes 17/1.999 L.U.M. y 21/2.000 L.U.M.).

5.- La Comisión Municipal de Gobierno, con fecha 12 de Mayo de 2.003, acuerda conceder Licencia Urbanística Municipal a Segundo Reformado de Proyecto Básico de 18 y 54 viviendas, que transforma el conjunto edificatorio en conjunto de 81 viviendas, 27 estudios profesionales en semisótano, 34 plazas de garaje en sótano, 32 plazas de aparcamiento exteriores, dos oficinas y áreas comunes, para subsanar ciertos condicionantes establecidos en el acuerdo citado en el apartado anterior.

6.- Con fecha 7 de Agosto de 2.003, la Comisión Municipal de Gobierno acordó, entre otras cuestiones, autorizar a la entidad mercantil “Proyecto Playa Paraíso, S. L.” el inicio de las obras descritas en Proyecto de Ejecución del conjunto edificatorio anteriormente citado, dado que se trataba de FIEL REFLEJO del Proyecto Básico que obtuvo previamente la preceptiva Licencia Urbanística.

En el informe técnico a partir del cual se concede la Autorización de Inicio de Obras, se especificaba, entre otras cuestiones, que “.....existe la obligación del propietario de no ocupar el

edificio hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios que caractericen a la parcela como solar. Por ello, no se otorgará Licencia de 1ª Ocupación en tanto ese extremo no sea demostrable, y debe requerirse a la promoción compromiso escrito en este sentido, tal como prescriben los textos legales citados...”

7.- Con motivo de la aparición de varias sentencias judiciales firmes, producto de sendos procedimientos contencioso-administrativos de ciertos particulares y empresas contra la Corporación, quedó suspendido el documento citado en el apartado nº 1 anterior, al amparo del que se concedieron las Licencias antes citadas, considerándose vigente mediante aprobación definitiva por silencio administrativo la Revisión del Plan General aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 14 de Noviembre de 1.989.

Al respecto, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C.), a través de acuerdo de 2 de Febrero de 2.004, (B.O.C. nº 212 de 3 de Noviembre de 2.004), ha resuelto tener por anulado el documento citado en el apartado nº 1 anterior, y considerar como aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo la Revisión del Plan General aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 14 de Noviembre de 1.989.

En este documento de planeamiento, el Ambito de Suelo Urbano donde se encuentra el conjunto edificatorio objeto de informe presenta la misma clasificación y calificación que en el documento citado en el apartado nº 1 anterior, aunque varía su nomenclatura, pasando a denominarse Polígono de Actuación nº 5 (P.A.-5) – “Playa Esmeralda”, y algunos de los parámetros urbanísticos de aplicación, como son su edificabilidad y la superficie del ámbito. Se transcriben a continuación los parámetros urbanísticos fundamentales del Ambito:

Superficie del ámbito: 20.000,00 m2.

Edificabilidad máxima del ámbito: 6.000,00 m2.

Ocupación máxima en el ámbito: 30,00 % (6.000,00 m2).

La superficie del ámbito aumenta bastante, así como también la edificabilidad, aunque esta en un grado menor. Puesto que el resto de la normativa de aplicación (B-1) sigue siendo la misma que en el documento citado en el apartado nº 1 anterior, al amparo del cual se dieron las Licencias de referencia, estas siguen estando dentro de la legalidad urbanística vigente.

El área atravesada por el camino de acceso al ámbito de suelo urbano de referencia, presenta la misma clasificación, calificación, nomenclatura y normativa de aplicación que el documento citado en el apartado nº 1 anterior. Asimismo, en este documento se sigue manteniendo la obligatoriedad de tramitación de Proyecto de Urbanización y Estudio de Detalle, y se establece la ejecución de Proyecto de Reparcelación, a menos que no fuese necesario.

8.- En la actualidad, se ha comenzado el proceso de Revisión del Plan General vigente, con objeto de adaptarlo a los nuevos textos legales de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma Canaria. Dicho proceso se concretó en la redacción del Documento de Tramitación para Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General, aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pájara con fecha 23 de Mayo de 2.003. Posteriormente,

y a raíz de modificaciones sustanciales que se producen en el documento antes citado como consecuencia del preceptivo periodo de información pública y de las necesidades de la Corporación, el Pleno del Ayuntamiento toma conocimiento, con fecha 30 de Julio de 2.004, de nuevo Documento de Tramitación para Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General en el que se recogen las modificaciones antes citadas.

Según este último documento, el área atravesada por el camino de acceso a la parcela sobre la que se encuentra el conjunto edificatorio objeto de informe, presenta las clasificaciones de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (S.R.P.I.) y Suelo Rústico de Protección Ambiental por la existencia de Valores Paisajísticos y Culturales (S.R.P.P.C.). Asimismo, la parcela sobre la que se sitúa la edificación presenta la clasificación y calificación de Ambito de Suelo Urbano Consolidado Residencial (S.U.C.O.-R.) afectado por la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada correspondiente a Uso Residencial Unifamiliar y Tipología Abierta en Bloque de 2 plantas (R.U.-A.B.-2), con los siguientes parámetros fundamentales:

Superficie del ámbito: 5.730,00 m2.

Edificabilidad máxima del ámbito: 1.719,00 m2.

Ocupación máxima en el ámbito: 30,00 % (1.719,00 m2)

9.- La aprobación inicial del Documento citado anteriormente determina, de forma automática y por sí sola, de conformidad con el artículo 14.6 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo (B.O.C. nº 60 de 15 de Mayo de 2.000), por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y el artículo 120 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio (B.O.E. de 15 y 16 de Septiembre de 1.978), por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

La determinación de dichas áreas y el acuerdo de suspensión de concesión de Licencias Urbanísticas fueron publicados en el B.O.P. nº 98 de 11 de Agosto de 2.004, especificándose su duración hasta el 23 de Mayo de 2.005. La publicación del citado acuerdo de suspensión no impide, en cualquier caso, que se otorguen licencias basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento, tal y como expresa el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento citado.

Dado que el plazo de tiempo en el que la suspensión de concesión de licencias estaba en vigor ha terminado, desde este informe se entiende que, en primer lugar, dicha suspensión no es efectiva al día de emisión de este informe, y en segundo lugar, que la normativa de aplicación al Ambito de Suelo Urbano donde se sitúa el conjunto edificatorio objeto de informe es la del documento citado en el apartado nº 7 anterior, esto es, la del Plan General aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, actualmente vigente en el municipio.

Asimismo, la normativa de aplicación al suelo atravesado por el camino de acceso al Ambito de Suelo Urbano de referencia es la que emana del documento de planeamiento citado en el apartado nº 4 anterior, esto es, el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, en virtud de su Disposición Transitoria Primera, complementada por la del Plan General vigente en aquello que no quede regulado en el citado Plan Insular.

10.- Con posterioridad a la obtención por parte de la entidad mercantil solicitante de Autorización de Inicio de Obras para el conjunto edificatorio de referencia, se han tramitado otras Licencias Urbanísticas correspondientes a los Proyectos correspondientes a las diferentes instalaciones del conjunto edificatorio, así como a la Restauración del camino de acceso.

En este sentido, y a través de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de Septiembre de 2.006, se concede a la entidad mercantil solicitante Licencia Urbanística para ejecución de obras reflejadas en Proyecto de Urbanización Interior de la parcela donde se encuentra el conjunto edificatorio de referencia. Asimismo, y a través de Decreto nº 2.825/2.006, de 21 de Agosto, se concede a la misma entidad mercantil Licencia Urbanística para Restauración de Camino Existente de Acceso a la parcela en la que se encuentra el conjunto edificatorio objeto de informe.

Por último, consta la existencia de informes técnico y jurídico de carácter favorable respecto a la concesión de Licencia Urbanística a Proyecto de Instalación Eléctrica de Media Tensión para el conjunto edificatorio que nos ocupa.

La concesión de Licencias Urbanísticas en cuanto que Actividades Clasificadas para ciertos proyectos técnicos (de Estación Depuradora de Aguas Residuales e Instalaciones de Garaje) se encuentran en fase de trámite.

11.- Constan en el expediente, como documentos acreditativos de obtención de autorizaciones previas preceptivas, así como de la finalización de las obras, los siguientes:

- *Respecto a obras reflejadas en Proyectos de Arquitectura, redactados por los Arquitectos Don Alberto Barbosa Sagasti y Don José LLoberas Martínez, que se encuentran visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, con fecha 13 de Febrero de 2.003 (Proyecto Básico), 21 de Marzo y 25 de Abril de 2.003 (Primero y Segundo Reformado de Proyecto Básico), y 11 de Junio de 2.003 (Proyecto de Ejecución), así como por el Arquitecto Don Juan Antonio del Castillo-Olivares López-Viota, a nivel de Reformado de Estado Final de Obra, que se encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 7 de Abril de 2.006:*
 - *Informe Favorable de la Dirección General de Salud Pública del Servicio Canario de Salud respecto a la piscina del conjunto edificatorio, de fecha 29 de Julio de 2.005.*
 - *Certificado Final de la Dirección de la Obra, firmado por el Arquitecto Técnico Don Andrés Domínguez García y por el Arquitecto Don Juan Antonio del Castillo Olivares López-Viota con fecha 4 de Enero de 2.006, que se encuentra visado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Fuerteventura con fecha 10 de Enero de 2.006, y por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Fuerteventura, con fecha 10 de Enero de 2.006.*

- *Certificado Final de Obras de Instalación Eléctrica de Baja Tensión, firmado por el Ingeniero Industrial Don Javier Llinares Pascual el día 2 de Marzo de 2.006 y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Superiores Industriales de Canarias con fecha 6 de Marzo de 2.006 (nº 051941).*
- *Certificado Final de Obras de Instalación de Fontanería, firmado por el Ingeniero Industrial Don Javier Llinares Pascual con fecha 5 de Julio de 2.006 y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Superiores Industriales de Canarias con fecha 17 de Octubre de 2.006 (nº 051941).*
- *Respecto a obras reflejadas en Proyecto de Infraestructuras Comunes para Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones, redactado en cumplimiento de los Reales Decretos 1/1998 y 279/1999 por el Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones Don César Freire López y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Telecomunicaciones con fecha 23 de Mayo de 2.003.*
 - *Certificado Final de Obras de Instalación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones firmado por el Ingeniero Técnico de Telecomunicación Don Guillermo Brome Navarro con fecha 7 de Julio de 2.006, y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicación con fecha 14 de Julio de 2.006 (nº 22008-00).*
 - *Boletín de Instalación de Telecomunicaciones, emitido por la empresa instaladora de telecomunicaciones "Marcial Hernández, S. L.", con fecha 7 de Julio de 2.006.*
 - *Protocolo de Mediciones y Verificación de Situación de la Infraestructura Común de Telecomunicaciones, firmado por el Ingeniero Técnico de Telecomunicación Don Guillermo Brome Navarro el día 7 de Julio de 2.006, y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicación con fecha 14 de Julio de 2.006 (nº 22008-00).*
- *Respecto a obras reflejadas en Proyecto de Instalación Eléctrica de Media Tensión, redactado por "Ingenia, Servicios Globales de Ingeniería", (Ingeniero Industrial Don Javier Llinares Pascual) y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias con fecha 7 de Julio de 2.005 (nº 42475).*
 - *Autorización de la Dirección General de Industria y Energía del Gobierno de Canarias respecto a la Instalación Eléctrica de Media Tensión y Centro de Transformación del conjunto edificatorio de referencia, otorgada con fecha 6 de Octubre de 2.005.*
 - *Certificado Final de Obras de Instalación Eléctrica de Media Tensión para el conjunto edificatorio de referencia, firmado por el Ingeniero Industrial Don Javier Llinares Pascual con fecha 5 de Julio de 2.006, y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Superiores Industriales de Canarias con fecha 5 de Julio de 2.006 (nº 051941).*
- *Respecto a obras reflejadas en Proyecto de Estación Depuradora de Aguas Residuales, redactado por "Ingenia, Servicios Globales de Ingeniería", (Ingeniero Industrial Don Javier Llinares Pascual e Ingeniero de Caminos Don Juan Alberto Hernández Alvarez) y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias con fecha 27 de Mayo de 2.005 (nº 42475):*

- *Autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura para legalización de E.D.A.R. en el conjunto edificatorio de referencia, de fecha 10 de Abril de 2.006.*
 - *Certificado Final de Obras de Ejecución de E.D.A.R. firmado por el Ingeniero Industrial Don Javier Llinares Pascual con fecha 5 de Julio de 2.006, y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Superiores Industriales de Canarias con fecha 17 de Octubre de 2.006 (Nº 051941).*
 - *A los efectos que procedan, se especifica que no ha sido concedida Licencia para la E.D.A.R. en cuanto que Actividad Clasificada, ya que la misma se encuentra en fase de trámite, y asimismo, se especifica que la depuradora fue cambiada de lugar dentro del ámbito de Suelo Urbano, quedando reflejada su situación final en reformado de proyecto, firmado por el Arquitecto Don Juan Antonio del Castillo-Olivares López-Viota, y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 7 de Abril de 2.006.*
- *Respecto a obras reflejadas en Proyecto de Carretera de Acceso a la parcela, redactado por "Ingenia, Servicios Globales de Ingeniería", (Ingeniero Industrial Don Javier Llinares Pascual e Ingeniero de Caminos Don Juan Alberto Hernández Alvarez) y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Las Palmas con fecha 2 de Junio de 2.005 (nº 007299).*
- *Autorización de la Dirección General de Infraestructura Viaria del Gobierno de Canarias, de 3 de Julio de 2.006.*
 - *No se ha emitido Certificado Final de Obras, dado que estas no han sido ejecutadas. Se aclarará este extremo en apartados posteriores.*
- *Respecto a obras reflejadas en Proyecto de Urbanización Interior, redactado por "Ingenia, Servicios Globales de Ingeniería (Ingeniero Industrial Don Javier Llinares Pascual e Ingeniero de Caminos Don Juan Alberto Hernández Alvarez), encontrándose visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias con fecha 7 de Junio de 2.005 (nº 049000)*
- *Certificado Final de Obras de Urbanización Interior. firmado por el Ingeniero Industrial Don Javier Llinares Pascual con fecha 5 de Julio de 2.006, y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Superiores Industriales de Canarias con fecha 18 de Octubre de 2.006 (nº 054692).*
- *Respecto a obras reflejadas en Proyecto de Instalaciones de Garaje, redactado por "Ingenia, Servicios Globales de Ingeniería", (Ingeniero Industrial Don Javier Llinares Pascual) y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias con fecha 2 de Junio de 2.005.*
- *Certificado Final de Obras de Urbanización Interior. firmado por el Ingeniero Industrial Don Javier Llinares Pascual con fecha 5 de Julio de 2.006, y visado por el Colegio Oficial*

de Ingenieros Superiores Industriales de Canarias con fecha 17 de Octubre de 2.006 (nº 051941).

- *A los efectos que procedan, se especifica que no ha sido concedida Licencia para las instalaciones de garaje. en cuanto que Actividad Clasificada.*

12.- Realizada visita de inspección al área de referencia, corresponde constatar que la totalidad del conjunto edificatorio objeto de informe, así como también sus elementos de instalaciones externos a él (red de media tensión y centro de transformación, estación depuradora, aljibes de agua depurada para riego y de abastecimiento de agua y depósitos enterrados de basuras) cuentan con todas las autorizaciones previas que proceden legalmente, emitidas desde las diferentes administraciones, se adaptan a los proyectos que sirvieron de base para la concesión de las Licencias Urbanísticas citadas en apartados anteriores, y se encuentran totalmente terminados según consta en los Certificados Finales de Obras que se aportan.

Se ha podido constatar también en visita de inspección que el grado de urbanización del Ambito de Suelo Urbano donde se sitúa el conjunto edificatorio objeto de informe es completo, quedando dicho ámbito dotado de todos los servicios urbanos necesarios para respaldar su clasificación y calificación, en pleno estado de servicio, y según se especifica en los artículos 50 y 51 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 Espacios Naturales de Canarias.

Asimismo, la urbanización citada se ha ejecutado de acuerdo a los proyectos que sirvieron de base para la concesión de las Licencias Urbanísticas citadas en apartados anteriores, y se encuentran totalmente terminada según consta en los Certificados Finales de Obras que se aportan.

A partir de lo dicho anteriormente, entendemos que el Ambito de Suelo Urbano donde se sitúa el conjunto edificatorio que nos ocupa ha de ser considerado Ambito de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (S.U.C.O.), en los términos expresados en los ya citados artículos 50 y 51 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo.

13.- Desde este informe corresponde especificar que la promoción ha llevado a cabo la restitución del perfil natural de la Montaña de Verodes en la zona de actuación, que había sido alterado por los desmontes que se ejecutaron al principio de la ejecución de las obras para la ejecución de las plantas bajo rasante (sótano de aparcamientos y semisótano de estudios profesionales). Incluso ha instalado una pequeña red de riego en la zona cuyo perfil natural se recupera para garantizar y a la vez poder dosificar el repoblamiento vegetal de la misma.

14.- Obra en el expediente fotocopia de Escritura Pública de Modificación de Otra de Obra Nueva y División de finca en Régimen de Propiedad Horizontal y Constatación de Final de Obra, otorgada por la entidad mercantil "Playa Paraíso, Sociedad Limitada, representada por Don Marcelo José Fernández González, ante el Notario Don Emilio Romero Fernández, Notario del Ilustre Colegio Notarial de las Islas Canarias, con fecha 27 de Junio de 2.006 y número 5.885 de protocolo, en el que se especifica, entre otras cuestiones que el número de plazas de aparcamiento sobre rasante y descubiertas se reduce de treinta y dos a diecinueve, frente a lo que quien suscribe no presenta objeción alguna a nivel urbanístico.

15.- Dada la solicitud objeto de informe, entendemos que expuestos los datos reflejados en los apartados anteriores, se considera así mismo lo siguiente:

a).- Como se ha especificado anteriormente, tanto el Plan General a cuyo amparo se concedió la Licencia Urbanística y la Autorización de Inicio de Obras que legitiman la ejecución del conjunto edificatorio ya terminado, como el Plan General vigente, establecían la obligatoriedad de desarrollo de Proyecto de Urbanización, Estudio de Detalle y proceso de equidistribución (compensación, según el primer documento, o reparcelación, según el segundo). Al respecto, cabe especificar lo siguiente:

- En su momento, y tal y como se ha especificado, se concedió tanto Licencia Urbanística Municipal como Autorización de Inicio de Obras para el conjunto edificatorio de referencia. Con anterioridad a la concesión de dichas autorizaciones, no se habían tramitado ninguno de las figuras de planeamiento citadas anteriormente.
- Desde este informe no procede valorar las razones por las que se concedió Licencia Urbanística sin el trámite de los documentos citados. No obstante, sí corresponde especificar que una vez concedida Licencia para un conjunto edificatorio determinado, con una volumetría precisa y con unas alineaciones y rasantes determinadas en el proyecto técnico correspondiente, que además cumple con los parámetros urbanísticos que le son de aplicación y que, por último, no ha de distribuir áreas de viario, espacios libres o equipamientos en la parcela de referencia, al no prescribirse tal objetivo desde el planeamiento, nos parece innecesaria la tramitación de Estudio de Detalle, que sólo redundaría sobre una situación urbanística ya consolidada, si tenemos en cuenta las competencias legales que se atribuyen al mismo.
- En cuanto a la necesidad de desarrollo de sistema de equidistribución de beneficios y cargas y proyecto de parcelación, debemos especificar desde este informe dos aspectos importantes:
 - Por un lado, la situación de parcelación del ámbito de suelo urbano está perfectamente consolidada: existen en el ámbito dos parcelas diferenciadas; en una de ellas existe un conjunto edificatorio residencial completamente terminado y en utilización desde hace muchos años, que se estructura a nivel de propiedad (y, lógicamente, en cuanto se refiere a derechos y deberes de los propietarios), a través de división horizontal; la otra parcela, que soporta el conjunto edificatorio objeto de informe, abarca el resto del ámbito de suelo urbano, no existiendo en ella necesidad alguna de parcelación, y quedando estructurada a nivel de propiedad, y a nivel de derechos y deberes de los propietarios, a través de división horizontal.
 - Por otro lado, e independientemente de que el Plan General vigente no obliga taxativamente a desarrollar el proceso de equidistribución (se remite a proyecto de reparcelación "a menos que esto no fuese necesario") la necesidad de dicho proceso ya no existe, en cuanto que las cargas de urbanización necesarias para que el ámbito de suelo quede completamente urbanizado han sido asumidas por la entidad mercantil "Proyecto Playa Paraíso, S. L.", so pena de no obtener Licencia de 1ª Ocupación, cuestión que se dejó completamente clara en el informe técnico en base al que se

concedió la Licencia Urbanística que legitima la construcción del conjunto edificatorio que nos ocupa.

- *Consta en el expediente la presentación de Proyecto de Urbanización interior de la parcela, en cumplimiento de las remisiones a desarrollo posterior establecidas desde el Plan General, que cuenta con Licencia Urbanística. Las obras en él reflejadas se encuentran al día de emisión del presente informe completamente terminadas de acuerdo con el proyecto citado, y según consta en los correspondientes Certificados Finales de la Dirección de las mismas, firmados por técnicos competentes y visados por los Colegios Oficiales correspondientes, acreditando su terminación oficialmente.*

A partir de lo especificado anteriormente, se consideró innecesaria la tramitación del Estudio de Detalle y el Proyecto de Reparcelación que figuraban en la ficha urbanística del Plan General vigente referida al ámbito de suelo urbano que nos ocupa, y se constata la aprobación de Proyecto de Urbanización interior, así como la adecuada terminación de las obras en él reflejadas.

b).- Dentro de los trámites a llevar a cabo por la entidad mercantil promotora en relación al conjunto edificatorio de referencia, se incluía la obtención de dos Licencias para Actividades Clasificadas: el garaje del conjunto edificatorio, y la estación depuradora de aguas residuales (E.D.A.R.) del Ambito de Suelo Urbano. Dichos trámites han sido iniciados, mediante la presentación de los proyectos técnicos necesarios, pero las Licencias citadas no han sido concedidas en el momento actual.

- *En cuanto se refiere a la Estación Depuradora, hemos constatado en el presente informe que se encuentra completamente instalada y terminada de acuerdo al proyecto técnico que la desarrollaba y según Certificado Final de Obra que acredita su terminación. y lista para el funcionamiento de modo suficiente para depurar todas las aguas negras procedentes del conjunto edificatorio objeto de informe. Quien suscribe ha comprobado los extremos citados en la correspondiente visita de inspección.*

Es cierto que la situación especificada no justifica en modo alguno que pueda obviarse la inexistencia de Licencia en cuanto que Actividad Clasificada. No obstante, esta cuestión puede matizarse, a partir de la existencia en el expediente de la preceptiva Autorización del Consejo Insular de Aguas, sin la cual no podría legitimarse en absoluto la existencia de la estación depuradora, así como tampoco concederse la ya citada Licencia de Actividad Clasificada:

En primer lugar, e independientemente de la estricta necesidad legal de dicha autorización para legitimar la existencia de la estación de referencia, corresponde especificar, desde cualquier punto de vista técnico que se considerase, que la citada autorización obliga a la propiedad a ejecutar todas las medidas necesarias que garanticen su correcto funcionamiento y adecuado mantenimiento. Asimismo, la autorización de referencia mantiene la potestad del Consejo Insular de Aguas para llevar a cabo cuantos análisis e inspecciones sean necesarias, y por último, establece plazos de vigencia de la autorización, siempre desde un funcionamiento y mantenimiento adecuados, y caducidades de dichos plazos en caso de no ser utilizada durante un plazo de tiempo determinado.

Dada la situación concretada, entendemos que se garantiza suficientemente el adecuado funcionamiento y mantenimiento de la estación depuradora sin que perjudique a los habitantes del área o, desde un punto de vista ambiental, a su entorno, en tanto se obtiene la Licencia como Actividad Clasificada, por lo que esta situación puede no ser limitativa del otorgamiento de Licencia de Primera Ocupación para el conjunto edificatorio de referencia.

En otro orden de cosas, debe quedar claro que desde este informe no se plantea obviar en modo alguno la necesidad de obtención de Licencia de Actividad Clasificada. Antes al contrario, entendemos que dicha Licencia es totalmente necesaria, por obligación legal, aunque también consideramos que, dados los condicionantes existentes en la Autorización del Consejo Insular de Aguas, la Licencia actuaría exclusivamente añadiendo nuevas medidas correctoras y/o minimizadoras de efectos negativos, y no negando la posibilidad de implantación, o la situación concreta actual de la estación depuradora en la zona, cuestión que entendemos que está más relacionada con la legislación urbanística.

Consideramos también que la Autorización del Consejo Insular de Aguas crea un marco de derechos y deberes suficiente para garantizar la defensa eficaz de cualquier afectado por posibles disfunciones de la estación depuradora, en tanto se obtiene la Licencia de Actividad Clasificada. Asimismo, cabe especificar que es opinión de quien suscribe que la no existencia de Licencia de Actividad Clasificada en el momento actual no es imputable al promotor, que ha iniciado el trámite como procede legalmente, sino a la excesiva duración del trámite de obtención de Licencia para Actividad Clasificada, que supera ampliamente el periodo normal de ejecución de un conjunto edificatorio como el que nos ocupa.

- *En cuanto se refiere al garaje bajo rasante del conjunto edificatorio, la situación es similar: se ha constatado en el presente informe y comprobado a través de la correspondiente visita de inspección, que tanto el garaje en cuanto que edificación, como las instalaciones del mismo necesarias para su adecuado funcionamiento se encuentran completamente terminadas de acuerdo al proyecto técnico que las desarrollaba y según Certificado Final de Obra que acredita su terminación. Asimismo, también se ha comprobado que el garaje cumple con todas las medidas de protección contra incendios que figuran en la NBE-CPI-96, a saber:*

-Existencia y adecuada señalización de rutas de evacuación.

-Instalaciones de protección contra incendios.

-Ventilación natural y forzada suficiente.

-Número y situación de salidas de emergencia.

-Adecuada ejecución y ventilación de los vestíbulos de independencia de las salidas de emergencia.

Aún no existiendo en este caso la necesidad legal de obtención de autorización previa que acredite y legitime el adecuado funcionamiento del garaje de referencia, entendemos que se encuentra listo para el funcionamiento que le corresponde dentro del conjunto edificatorio, y que se garantiza suficientemente el adecuado

funcionamiento y mantenimiento del garaje del conjunto edificatorio sin que perjudique al edificio o a sus habitantes, en tanto se obtiene la Licencia como Actividad Clasificada.

En otro orden de cosas, debe quedar claro que desde este informe no se plantea obviar en modo alguno la necesidad de obtención de Licencia de Actividad Clasificada. Antes al contrario, entendemos que dicha Licencia es totalmente necesaria, por obligación legal, aunque también consideramos que dicha Licencia actuaría exclusivamente en el sentido de añadir nuevas medidas correctoras y/o minimizadoras de efectos negativos, y no negando la situación y la volumetría concreta actual del garaje de referencia, autorizadas por la Licencia Urbanística inicial y la posterior Autorización de Inicio de Obras. Asimismo, quien suscribe entiende que la no existencia de Licencia de Actividad Clasificada en el momento actual no es imputable al promotor, que ha iniciado el trámite como procede legalmente, sino a la excesiva duración del trámite de obtención de Licencia para Actividad Clasificada, que supera ampliamente el periodo normal de ejecución de un conjunto edificatorio como el que nos ocupa.

Desde este informe concluimos en que, sin perjuicio de que sea obligación legal la obtención de las Licencias de Actividad Clasificada para la E.D.A.R. y el garaje del conjunto edificatorio de referencia, la situación actual de los mismos permite garantizar suficientemente su adecuado funcionamiento y mantenimiento, en tanto se obtienen las citadas Licencias.

c).- Debemos abordar ahora una situación un tanto paradójica, relacionado con la ejecución de las obras de restauración del camino de acceso a la parcela de referencia, que en cualquier caso cuentan con la pertinente Licencia Urbanística, respaldada por las autorizaciones previas necesarias.

Deben reiterarse las explicaciones que al respecto se dieron en informe técnico que sirvió de base para la concesión de Licencia al proyecto de restauración del camino de referencia, entendemos que al día de emisión de este informe, se pueden matizar de modo más eficaz las mismas:

- En primer lugar, debemos especificar que tanto en el Plan General al amparo del cual se concedió Licencia Urbanística y Autorización de Inicio de Obras para el conjunto edificatorio de referencia, como en el Plan General vigente, el Ambito de Suelo Urbano en el que se sitúa el conjunto edificatorio de referencia se encuentra aislado, esto es, que su conexión con otros sectores o ámbitos del municipio no se realiza a través de Sistema General Viario. Por el contrario, el acceso a dicho ámbito se formaliza a través de un camino existente desde hace muchos años, que discurre por Suelo Rústico.*

Asimismo, en las fichas urbanísticas del Ambito de Suelo que nos ocupa, bien sea del Plan General suspenso, bien del Plan General vigente, no se asocia la ejecución del ámbito ni a nivel de urbanización ni a nivel de equidistribución a la de ningún sistema general viario, ni a la del camino de acceso. En cualquiera de las dos fichas urbanísticas, sólo se nombra el acceso al ámbito como "Estructura de Integración", y se define como "Pista/vía de acceso desde la carretera general".

Por tanto, técnicamente no puede determinarse con exactitud la inclusión o no de la adecuación del camino actual de acceso en la urbanización del ámbito que nos ocupa.

- *En cualquier caso, y en previsión de cualquier situación que perjudicara el trámite urbanístico en desarrollo, se comunicó en su momento a la representación de la entidad mercantil promotora que procedía la presentación de Proyecto Técnico de Restauración de Acceso a la parcela, que fue redactado por "Ingenia, Servicios Globales de Ingeniería", (Ingeniero Industrial Don Javier Llinares Pascual e Ingeniero de Caminos Don Juan Alberto Hernández Álvarez) y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Las Palmas con fecha 2 de Junio de 2.005 (nº 007299). Consta en el expediente que el Proyecto citado cuenta con Autorización de la Dirección General de Infraestructura Viaria del Gobierno de Canarias, de 3 de Julio de 2.006, en cuanto se refiere a su enganche con la FV-2, y con Licencia Urbanística otorgada por Decreto nº 2.825/2.006, de 21 de Agosto.*
- *Ya hemos especificado que la adecuación o restauración del camino de referencia no estaba asociada al desarrollo de ámbito o sector alguno de suelo, lo que implica que no se encontraba ligado a proceso alguno de equidistribución de beneficios y cargas que pudiera delimitar su coste y a quién correspondía su ejecución. Además, al no estar clasificado como Sistema General Viario, forma parte de la red de caminos existentes en Suelo Rústico, cuestión que dificulta más, si cabe, delimitar los deberes citados.*
- *La situación descrita en los apartados anteriores, y el hecho de que el camino discurriera por un área de suelo que, a nivel de propiedad, no pertenece a la entidad mercantil solicitante, sino que constituye la parcela nº 41 del Polígono nº 11 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad, según documentos catastrales, de la entidad mercantil "Aguila Canaria, S. L.", puede tener influencias en cuanto a la posibilidad de ejecución de la restauración planteada, existiendo la posibilidad de que la entidad propietaria del suelo pueda prohibir la misma a la mercantil promotora.*
- *En paralelo a lo expresado en este apartado, debemos decir que no se entran a valorar en el presente informe conceptos de servidumbres o serventías de acceso, que pertenecen al ámbito del concepto de propiedad, o los derechos que asistan a la entidad mercantil promotora para garantizar el acceso a la parcela a través del camino de referencia. Si corresponde especificar, a los efectos que procedan, que en la Escritura Pública citada en el apartado nº 5 de estas consideraciones, al describir la parcela sobre la que se sitúa el conjunto edificatorio que nos ocupa, se deja perfectamente claro que el lindero oeste de la misma da frente a camino de acceso. Dicha descripción ha sido inscrita debidamente en el Registro de la Propiedad correspondiente.*
- *Nos queda, por tanto, una situación final en la que la entidad mercantil promotora, a pesar de contar con todas las autorizaciones que legitiman la actuación de restauración del camino de acceso al Ambito de Suelo Urbano en que se encuentra el conjunto edificatorio de referencia, puede no tener capacidad para ejecutar las obras, debido a que desde el planeamiento no se tuvo en cuenta la resolución de posibles problemas de propiedad, al no preverse desde este último ni las clasificaciones de suelo adecuadas para el suelo ocupado por el camino, ni los procesos de equidistribución de beneficios y cargas y/o de reparcelación necesarios que posibilitaran dicha ejecución.*

- *Como posibilidad de resolución, que se somete a las consideraciones jurídicas que sean necesarias, se apunta la siguiente solución: la Corporación habrá de requerir a la entidad mercantil promotora que deposite fianza o aval bancario por valor del presupuesto de ejecución por contrata de dicha remodelación -110.218,97 Euros, según proyecto- con anterioridad o en paralelo a la obtención de Licencia de Primera Ocupación. De este modo, cuando menos, se garantiza la posibilidad económica de ejecución de la remodelación que nos ocupa, que desde este informe entendemos que es de claro interés general.*
- *Posteriormente, la Corporación podría fácilmente, a través de los procesos legales correspondientes, llevar a cabo tres posibles acciones:*
 - *Ejecutar la restauración del camino de referencia con cargo a depósito de fianza o aval bancario aportado por la entidad mercantil solicitante, por valor del presupuesto de ejecución por contrata de dicha remodelación -110.218,97 Euros, según proyecto, cuya aportación garantizase económicamente la ejecución de dicha restauración, que desde este informe entendemos que es de claro interés general.*
 - *Llevar a cabo convenios urbanísticos con los propietarios del suelo respecto a la remodelación citada.*
 - *En el peor de los casos, llevar a cabo la expropiación correspondiente del área ocupada por el camino de referencia, en virtud del interés general de la actuación, y la ejecución de la remodelación de referencia, en ambos casos a costa de la entidad mercantil titular de la Licencia.*

Consideraciones

En relación específica a la tramitación de la licencia para la depuradora, se hace constar lo siguiente:

1.- En fecha 26 de abril de 2.006, por parte del que suscribe, se redactó informe técnico FAVORABLE a la admisión a trámite de la solicitud de licencia de apertura como actividad clasificada para la depuradora de referencia, en base al cumplimiento del proyecto presentado con la normativa urbanística que le era de aplicación, tal como se desprende de todo lo expuesto en el apartado de antecedentes del presente informe, y a las consideraciones estimadas en los informes técnicos de admisión a trámite de la licencia de referencia.

2.- Consta en el expediente informe técnico redactado por el Arquitecto Municipal D. Juan J. Bravo Muñoz, favorable a la concesión de la licencia de 1ª ocupación del complejo urbanístico y de las instalaciones complementarias, entre las que se encuentra la depuradora de referencia, que confirma su cumplimiento con la normativa urbanística de aplicación, en base también a lo que se especifica en el apartado de antecedentes anterior, por lo que con ello se da respuesta a las alegaciones presentadas en relación a que:

- *Las obras se han ejecutado de acuerdo al proyecto al que se concedió licencia y a sus reformados.*

- *Las mismas cumplen con la ordenanza que le es aplicable en cuanto a rasantes, retranqueos y altura edificable (se ha ejecutado enterrada bajo rasante).*
- *La ubicación de la depuradora es la correcta, en base al cambio de lugar aprobado en base a proyecto reformado tramitado en su día, tal como se hace constar en el apartado de antecedentes anterior.*
- *Consta en el expediente, que la depuradora de referencia, cuenta con autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura (10 de abril de 2.006).*
- *Que la licencia para la misma como actividad clasificada se encuentra en fase de trámite (periodo de información pública), y que la resolución correspondiente por parte del Cabildo Insular corroborará o modificará las medidas correctoras pertinentes consignadas en el proyecto de apertura presentado.*

Conclusiones

1.- En base a todo lo anteriormente expuesto, se constata que la totalidad del conjunto edificatorio de referencia, así como también sus elementos de instalaciones externas a él (red de M.T., centro de transformación, estación depuradora, aljibes de agua y depósitos de basura), cuentan con todas las autorizaciones previas que proceden legalmente, emitidas desde las diferentes administraciones, y se adaptan a los proyectos que sirvieron de base para la concesión de las licencias urbanísticas correspondientes, y se encuentran totalmente terminadas según consta en los certificados finales de obra que constan en el expediente.

2.- Se ha constatado que la Estación Depuradora se encuentra completamente instalada y terminada de acuerdo al proyecto técnico que la desarrollaba y según Certificado Final de Obra que acredita su terminación. y lista para el funcionamiento de modo suficiente para depurar todas las aguas negras procedentes del conjunto edificatorio objeto de informe. Quien suscribe ha comprobado los extremos citados en la correspondiente visita de inspección.

Es cierto que la situación especificada no justifica en modo alguno que pueda obviarse la inexistencia de Licencia en cuanto que Actividad Clasificada. No obstante, esta cuestión puede matizarse, a partir de la existencia en el expediente de la preceptiva Autorización del Consejo Insular de Aguas, sin la cual no podría legitimarse en absoluto la existencia de la estación depuradora, así como tampoco concederse la ya citada Licencia de Actividad Clasificada:

En primer lugar, e independientemente de la estricta necesidad legal de dicha autorización para legitimar la existencia de la estación de referencia, corresponde especificar, desde cualquier punto de vista técnico que se considerase, que la citada autorización obliga a la propiedad a ejecutar todas las medidas necesarias que garanticen su correcto funcionamiento y adecuado mantenimiento. Asimismo, la autorización de referencia mantiene la potestad del Consejo Insular de Aguas para llevar a cabo cuantos análisis e inspecciones sean necesarias, y por último establece plazos de vigencia de la autorización, siempre desde un funcionamiento y mantenimiento adecuados, y caducidades de dichos plazos en caso de no ser utilizada durante un plazo de tiempo determinado.

Dada la situación concretada, entendemos que se garantiza suficientemente el adecuado funcionamiento y mantenimiento de la estación depuradora sin que perjudique a los habitantes del área o, desde un punto de vista ambiental, a su entorno, en tanto se obtiene la Licencia como Actividad Clasificada.

En otro orden de cosas, debe quedar claro que desde este informe no se plantea obviar en modo alguno la necesidad de obtención de Licencia de Actividad Clasificada. Antes al contrario, entendemos que dicha Licencia es totalmente necesaria, por obligación legal, aunque también consideramos que, dados los condicionantes existentes en la Autorización del Consejo Insular de Aguas, la Licencia actuaría exclusivamente añadiendo nuevas medidas correctoras y/o minimizadoras de efectos negativos, y no negando la posibilidad de implantación, o la situación concreta actual de la estación depuradora en la zona, cuestión que entendemos que está más relacionada con la legislación urbanística.

Consideramos también que la Autorización del Consejo Insular de Aguas crea un marco de derechos y deberes suficiente para garantizar la defensa eficaz de cualquier afectado por posibles disfunciones de la estación depuradora, en tanto se obtiene la Licencia de Actividad Clasificada. Asimismo, cabe especificar que es opinión de quien suscribe que la no existencia de Licencia de Actividad Clasificada en el momento actual no es imputable al promotor, que ha iniciado el trámite como procede legalmente, sino a la excesiva duración del trámite de obtención de Licencia para Actividad Clasificada, que supera ampliamente el periodo normal de ejecución de un conjunto edificatorio como el que nos ocupa ...".

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 deducida por la entidad mercantil "Proyecto Playa Paraíso, S.L." y notificar el presente acuerdo a la misma, significándole que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite.

Segundo.- Con fundamento en el informe técnico igualmente transcrito, desestimar las alegaciones planteadas por los Sres. Pob y Felix en el procedimiento administrativo de referencia.

Tercero.- 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.

Cuarto.- Notificar el mismo además a todos los personados en el mismo, significándoles que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite.

3.9.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Jandía Playa, S.A.**" (Rfa. Expte. 32/2005 A.C.), solicitando Licencia de Apertura de un establecimiento destinado a la actividad de "Alojamiento en Hoteles y Moteles"

(Epígrafe fiscal 681), emplazado en la Avenida del Saladar nº 6 de Solana Matorral (T.M. Pájara).

Resultando que admitida a trámite la petición, se cumplimentaron las disposiciones aplicables al caso, entre ellas, las relativas a información pública, notificaciones a propietarios colindantes, informes de la Oficina Técnica, responsables de la Unidad Municipal de Salud Pública, etc., con el resultado que obra en el expediente de su razón.

Resultando que a los efectos del artículo 16 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas, se remitió el expediente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, con fecha 3 de mayo de 2010, calificando éste el día 11 de marzo de 2011 la actividad como MOLESTA, por constituir una incomodidad por los ruidos y vibraciones que puede producir u olores que se pueden eliminar; NOCIVA, por dar lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan ocasionar daños al medio ambiente en general; INSALUBRE, por dar lugar a desprendimientos o evacuación de productos que pueden resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana; y PELIGROSA, por almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves de incendios.

Considerando que es competencia de esta Junta de Gobierno Local, a tenor de lo dispuesto en las disposiciones legales de aplicación, conceder o denegar este tipo de Licencias.

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

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Jandía Playa, S.A." Licencia para instalación y puesta en marcha de una actividad destinada a "Alojamiento en Hoteles y Moteles", en el establecimiento emplazado en la Avenida del Saladar nº 6 de Solana Matorral (T.M. Pájara), bajo las siguientes condiciones, sin cuyo cumplimiento en plazo no superior a DOS MESES, se entenderá la licencia caducada a todos los efectos:

a) GENERALES:

- 1) Se deberá cumplir con los requisitos higiénico-sanitarios establecidos en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humanos.
- 2) La actividad deberá cumplir los requisitos higiénico-sanitarios de las instalaciones y personal establecidos en el artículo 22.13) del Real Decreto 1139/1990 (B.O.E. de 14 de septiembre de 1990).
- 3) Que de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 23 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, no podrá comenzar a ejercerse la actividad de que se trate, sin la adopción de las medidas correctoras establecidas en la Licencia y sin que antes se gire visita de comprobación por el Funcionario Técnico de la Administración que haya dictado la resolución competente por el objeto de la inspección, la cual deberá ser solicitada por la representación de la sociedad interesada, incorporando al expediente de su razón la preceptiva certificación final de la instalación.

b) ESPECIALES:

- 1) Se condiciona la apertura al cumplimiento de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales en vigor y al Título II, condiciones generales de los centros de trabajo y de los mecanismos y medidas de protección, de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene de Trabajo, así como al artículo 37 de la Ley 1/1998 y Decretos que lo desarrollan y a que el nivel de emisión de ruidos no supere los límites legales establecidos.
- 2) También deberá comprobarse que se cumpla con las siguientes condiciones técnicas:
 - Las instalaciones de bar, restaurantes, teatro e instalaciones deportivas, deberán dotarse de aseos adaptados, de acuerdo con lo previsto en la vigente Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
 - Los ruidos y vibraciones de las distintas máquinas se anularán con un adecuado equilibrio estático y dinámico de los mismos; las bases poseerán tacos antivibratorios que los aislen de las estructuras y suelo de los edificios de tal manera que los ruidos y vibraciones propios de todos los elementos queden atenuados hasta los niveles exigidos por la normativa municipal.
 - No se podrán superar los niveles de ruidos y vibraciones máximos permitidos por la normativa municipal vigente, los cuales se cifran en 45 dbA.
 - Se deberá comprobar que quede reflejado en el correspondiente Certificado Final de Obras, el cumplimiento de la Norma Básica NBE-CPI/96, según especifica su artículo 3.

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 las 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.

3.10.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Jonathan Sánchez Perdomo** (Rfa. Expte. 5/2007 A.C.), solicitando Licencia de Apertura de un establecimiento destinado a la actividad de "Instalaciones Deportivas - Gimnasio" (Epígrafe fiscal 967.1), emplazado en la c/ Orquídea nº 4 del casco urbano de Pájara.

Resultando que admitida a trámite la petición por Decreto de la Alcaldía de 1157/2007, de 29 de marzo, se cumplimentaron las disposiciones aplicables al caso, entre ellas, las relativas a información pública, notificaciones a propietarios colindantes, informes de la Oficina Técnica, responsables de la Unidad Municipal de Salud Pública, etc., con el resultado que obra en el expediente de su razón.

Resultando que a los efectos del artículo 16 de la Ley 1/998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas, se remitió el expediente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, con fecha 27 de diciembre de 2010, calificando éste el día 29 de marzo de 2009 la actividad como "MOLESTA" por constituir una incomodidad por los ruidos y vibraciones que pueden producirse con su desarrollo.

Considerando que es competencia de esta Junta de Gobierno Local, a tenor de lo dispuesto en las disposiciones legales de aplicación, conceder o denegar este tipo de Licencias.

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

Primero.- Conceder a D. Jonathan Sánchez Perdomo Licencia para instalación y puesta en marcha de una actividad destinada a "Instalaciones Deportivas – Gimnasio", en el establecimiento emplazado en la c/ Orquídea nº 4 del casco urbano de Pájara, en este Término Municipal, bajo las siguientes condiciones, sin cuyo cumplimiento en plazo no superior a DOS MESES, se entenderá la licencia caducada a todos los efectos:

a) GENERALES:

- 1) Se deberá cumplir con los requisitos higiénico-sanitarios de las instalaciones y personal establecidos en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- 2) La actividad deberá cumplir los requisitos higiénico-sanitarios de las instalaciones y personal establecidos en el artículo 22.1.3) del citado R.D. 1138/1990.

- 3) Que de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 23 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, no podrá comenzar a ejercerse la actividad de que se trate, sin la adopción de las medidas correctoras establecidas en la Licencia y sin que antes se gire visita de comprobación por el Funcionario Técnico de la Administración que haya dictado la resolución competente por el objeto de la inspección, la cual deberá ser solicitada por la representación de la sociedad interesada, incorporando al expediente de su razón la preceptiva certificación final de la instalación.

b) ESPECIALES:

- 1) Se condiciona la apertura al cumplimiento de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales en vigor y al Título II, condiciones generales de los centros de trabajo y de los mecanismos y medidas de protección, de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene de Trabajo, así como al artículo 37 de la Ley 1/1998 y Decretos que lo desarrollan y a que el nivel de emisión de ruidos no supere los límites legales establecidos.
- 2) También deberá comprobarse que se cumpla con las siguientes condiciones técnicas:
 - Junto con la Licencia se indicarán los niveles máximos de ruidos y vibraciones permitidos, los cuales, según la normativa municipal vigente, se cifran en 45 dbA.
 - Se deberá comprobar que quede reflejado en el correspondiente Certificado Final de Obras el cumplimiento de lo recogido en el Anejo II, punto II.3 de la parte I del Código Técnico de la Edificación.

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 las 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.

3.11.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **José Andrés Gil Hierro** (Rfa. Expte. 14/2009 A.C.), que solicita la Licencia de Apertura de un local situado en la c/ Tabaiba nº 3 de Morro Jable (T.M. Pájara), destinado a la actividad de "Almacén de Fétetros Fúnebres", 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.

3.12.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **María Concetta Piazza** (Rfa. Expte. 17/2009 A.C.), que solicita la Licencia de Apertura de un local situado en el local nº 17 del Centro Comercial "Botánico" – c/ Sicasumbre nº 7 de Costa Calma (T.M. Pájara), destinado a la actividad de "Chocolaterías, heladerías y horchaterías" (Epígrafe fiscal 676 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 Ingenieros 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.

CUARTO.- LICENCIAS URBANISTICAS.-

4.1.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Vicente Cabrera Curbelo** (Rfa. Expte. 40/2004 L.S.), en orden a la obtención de la preceptiva Licencia Municipal que autorice la segregación de una finca sita en la parcela 2 de "Guerepe" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Resultando que la referida Licencia Urbanística le fue otorgada al citado interesado por acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 22 de julio de 2004, y que con fecha 21 de marzo de 2011, por el Arquitecto Municipal (Sr. Bravo Muñoz) se emite informe complementario del emitido el 13 de Junio de 2002 en relación al Expediente Municipal 29/95 L.S, del emitido el 14 de Julio de 2004 en relación al procedimiento administrativo que nos ocupa y a los emitidos con idéntica fecha en los Expedientes Municipales nº 12/2010 L.S. y 13/2010 L.S.), el cual reza como sigue:

" ... 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 las fincas objeto del presente informe ostentan la clasificación de Suelo Rústico en sus categorías de Suelo Rústico Residual (S.R.R.), Suelo Rústico Potencialmente Productivo (S.R.P.R.) y Suelo Rústico de Protección Paisajística (S.R.P.P.).

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 las fincas objeto del presente 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 Subzona Ba - Suelo Rústico Protegido, Nivel 1 (Z.Ba.-S.R.P.-1).

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.).

Fruto de la Licencia otorgada, quedó configurada la Parcela denominada nº 2 del Parcelario, de 81.942,04 metros cuadrados de superficie. De la superficie citada, 11.518,32 metros cuadrados quedaban clasificados y categorizados desde el P.I.O.F. entonces y actualmente vigente como Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.), mientras que 70.423,72 metros cuadrados quedaban clasificados y categorizados como Subzona Ba – Suelo Rústico Protegido, Nivel 1 (Z.Ba.-S.R.P.-1).

4.- Posteriormente, y a través de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 22 de Julio de 2.004, se otorga Licencia Municipal a Don Vicente Cabrera Curbelo para la segregación de una parcela de 10.000,00 metros cuadrados a partir de la Parcela nº 2 citada en el apartado anterior, que en el momento actual configura la Parcela Catastral nº 644 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara (Expediente Municipal de Referencia nº 40/2.004 L.S.). La parcela segregaba ostentaba desde el P.I.O.F. la clasificación y categorización de Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.).

Quedó como Resto de la Parcela nº 2 una superficie de terreno de 71.942,04 metros cuadrados, de los cuales 1.518,32 quedaban clasificados y categorizados como Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.), quedando el resto de la superficie clasificada y categorizada como Subzona Ba – Suelo Rústico Protegido, Nivel 1 (Z.Ba.-S.R.P.-1).

5.- En informes redactados con anterioridad al presente en el marco de los Expediente Municipal de Referencia nº 12/2.010 L.S. y 13/2.010 L.S., se detectó la existencia de un error en el informe técnico redactado en orden a determinar la viabilidad de la Licencia Municipal incluida en el Expediente de Referencia nº 40/2.004 L.S., en relación a la parcela que quedó como resto de finca matriz, que posteriormente fue la finca matriz de la segregación contemplada en el Expediente de Referencia nº 12/2.010 L.S., y cuyo resto tras dicha segregación quedó como finca para la que se declara Innecesariedad de Otorgamiento de Licencia de Segregación en el Expediente Municipal de Referencia nº 13/2.010 L.S.

En los Expedientes de Referencia nº 12 y 13/2.010 L.S. ya se hicieron las correcciones oportunas de las fincas antes citadas, que se trasladan al presente informe en lo que resulte necesario. No obstante, el error detectado afecta también a la parcela segregada en el Expediente nº 40/2.004 L.S., cuestión que hace necesaria la corrección que se lleva a cabo a través del presente informe.

6.- 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 Justicia 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 la finca matriz objeto de informe son las mismas que en el Plan General anulado, citado en el apartado nº 1 de estos antecedentes.

En cualquier caso, reiteramos lo especificado en el apartado nº 2 de estos antecedentes, esto es, 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.- Para mejor comprensión del objeto del presente informe se reitera lo expresado en los antecedentes del mismo:

En informes redactados con anterioridad al presente en el marco de los Expediente Municipal de Referencia nº 12/2.010 L.S. y 13/2.010 L.S., se detectó la existencia de un error en el informe técnico redactado en orden a determinar la viabilidad de la Licencia Municipal incluida en el Expediente de Referencia nº 40/2.004 L.S., en relación a la descripción de la parcela que quedó como resto de finca matriz, que posteriormente fue la finca matriz de la segregación contemplada en el Expediente de Referencia nº 12/2.010 L.S., y cuyo resto tras dicha segregación quedó como finca para la que se declara Innecesariedad de Otorgamiento de Licencia de Segregación en el Expediente Municipal de Referencia nº 13/2.010 L.S.

En los Expedientes de Referencia nº 12 y 13/2.010 L.S. ya se hicieron las correcciones oportunas de las fincas antes citadas, que se trasladan al presente informe en lo que resulte necesario. No obstante, el error detectado afecta también a la parcela segregada en el Expediente nº 40/2.004 L.S., cuestión que hace necesaria la corrección que se lleva a cabo a través del presente informe.

2.- Tras la constatación de los errores existentes en la descripción tanto del Resto de la Finca Matriz como de la parcela segregada en el proceso de segregación recogida en el Expediente Municipal en el que se incluye el presente informe, procedemos a transcribir las descripciones correctas de ambas fincas, así como también de la Finca Matriz inicial.

- **Finca matriz de la segregación, o Parcela n° 2 de Parcelario Privado aprobado y vigente, el cual a su vez resultó de la división de la Finca Registral n° 1.049.**

-RUSTICA, parcela situada en donde llaman Guerepe, Término Municipal de Pájara, denominada parcela n° 2 de parcelario privado aprobado y vigente, que a su vez resultó de la división de la Finca Registral n° 1.049. Esta parcela queda incluida en la Parcela Catastral n° 2 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara.

-Superficie: 81.942,04 m2.

-Lindes: Norte, en línea de 224,35 metros, con parcela n° 1 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S.), en parte y, en parte y en línea aproximada de 195,00 metros, con Parcela n° 4.1 también de la misma segregación

Sur, en línea quebrada de dos tramos de 176,92 y 230,98 metros, con terrenos propiedad de herederos de Peñate, o Parcela Catastral n° 4 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara.

Este, en línea de 277,99 metros, con terrenos propiedad de herederos de Don Juan Cabrera Trujillo.

Oeste, en línea aproximada de 50,00 metros, con camino de uso y titularidad públicas, o Zona de Descuento n° 9.003 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, que la separa de la parcela 7.1 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S.), en parte y, en parte y en línea quebrada de dos tramos de 37,95 y 153,79 metros, con parcelas 4.1, 4.2 y 5.1 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S.).

- La parcela descrita se encuentra atravesada de nordeste a sudeste por un camino existente que consta como Zona de Descuento n° 9.002 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara. Asimismo presenta, según el P.I.O.F. vigente, la clasificación de Subzona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.), en una superficie de 11.518,32 m2 y Subzona Ba – Suelo Rústico Protegido, Nivel 1 (Z.Ba.-S.R.P.-1), en una superficie de 70.423,68 m2 según el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.

- No se aporta inscripción registral de la parcela de referencia.

- La Junta de Gobierno Local, con fecha 4 de Marzo de 2.004, adoptó, entre otros, el acuerdo de complementar la resolución municipal de fecha 13 de Junio de 2.002 incluida en el Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S., en el sentido de especificar que la parcela anteriormente descrita procede por segregación de la siguiente Finca Registral:

“Terreno en su totalidad, arrifes, que mide 1.248.457,20 m², sito en donde llaman Guerepe, término municipal de Pájara, que linda por el naciente y poniente, con aguas vertientes, o sea, con el filo de la montaña, por el norte, con Degollada de Las Hermosas y por el sur con terrenos de Don Francisco Castellano Cabrera, hoy Don Agustín Peñate.- Inscrita en el Registro de la Propiedad n° 2 de Puerto del Rosario, al Tomo 128, Libro 12 de Pájara, Folio 111, Finca n° 1.049.”

- ***Parcela segregada de la Finca Matriz constituida por la Parcela n° 2 de Parcelario Privado anteriormente descrita, propiedad actualmente de Doña Rosario Cabrera Rodríguez.***

-RUSTICA, parcela situada en donde llaman Guerepe, Término Municipal de Pájara, que se corresponde con la Parcela Catastral n° 644 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara.

-Superficie: 10.000,00 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, en línea aproximada de 195,00 metros, con parcela 4.1 de la segregación a partir de la que se generó la Finca Matriz (Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S.).

Sur, en línea de 175,09, con Resto de Finca Matriz de la que se segrega.

Este, en línea de 92,03 metros, con Resto de Finca Matriz de la que se segrega.

Oeste, en línea aproximada de 50,00 metros, con camino de uso y titularidad públicas, o Zona de Descuento n° 9.003 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, que la separa de la parcela 7.1 de la segregación a partir de la cual se generó la Finca Matriz (Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S.).

-Esta parcela se encuentra clasificada y categorizada desde el P.I.O.F. vigente íntegramente como Subzona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.), según el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.

- ***Resto de Finca matriz de la segregación, o Resto de Parcela n° 2 de Parcelario Privado aprobado y vigente, tras segregación recogida en el Expediente Municipal de Referencia n° 40/2.004 L.S.***

-RUSTICA, parcela situada en donde llaman Guerepe, Término Municipal de Pájara. Queda incluida en la Parcela Catastral n° 2 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara.

-Superficie: 71.942,04 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, en línea de 224,35 metros, con parcela n° 1 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995

L.S.), en parte y, en parte y en línea de 175,09 metros, con parcela segregada (Expediente Municipal de Referencia n° 40/2.004 L.S.), propiedad actualmente de Doña Rosario Cabrera Rodríguez.

Sur, en línea quebrada de dos tramos de 176,92 y 230,98 metros, con terrenos propiedad de herederos de Peñate, o Parcela Catastral n° 4 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara.

Este, en línea de 277,99 metros, con terrenos propiedad de herederos de Don Juan Cabrera Trujillo.

Oeste, en línea de 92,03 metros, con parcela segregada (Expediente Municipal de Referencia n° 40/2.004 L.S.), propiedad actualmente de Doña Rosario Cabrera Rodríguez, en parte; con camino de uso y titularidad públicas, o Zona de Descuento n° 9.003 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, que la separa de la parcela 7.1 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S.), en parte y, en parte y en línea quebrada de dos tramos de 37,95 y 153,79 metros, con parcelas 4.1, 4.2 y 5.1 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S.).

-Este resto de finca matriz presenta desde el P.I.O.F. vigente la clasificación y categorización de Subzona Ba – Suelo Rústico Protegido, Nivel 1 (Z.Ba.-S.R.P.-1) en una superficie de 70.423,72 metros cuadrados, mientras que el resto de la superficie (1.518,32 metros cuadrados) queda clasificado y categorizado como Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.).

3.- Se advierte a los efectos que procedan que la Parcela Segregada soporta una edificación de uso residencial ejecutada dentro de la legalidad urbanística y cuya gestión urbanística ha quedado recogida en el Expediente Municipal de Referencia n° 136/2.002 L.U.M. Se realizará también por tanto informe de complementación en el marco de dicho expediente con objeto de que en el mismo conste la descripción exacta de la parcela que soporta la edificación.

Conclusión

*1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a la Corrección de Errores en Expediente Municipal de Licencia de Segregación de referencia, en los términos constatados en las consideraciones vertidas en el presente informe.*

Propuesta de Resolución

1.- **PROCEDE** la corrección de errores en expediente Municipal de Licencia de Segregación de referencia, en los términos constatados en las consideraciones vertidas en el presente informe ...".

Considerando que, conforme a lo establecido en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Administración Pública podrá rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos, en su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA:

Primero.- Proceder a la subsanación del error de transcripción advertido en el acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local en sesión de 22 de julio de 2004, en el sentido de señalar que la parcela objeto de segregación y la finca matriz resultante tras la misma son las descritas 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 las 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 la representación de la entidad mercantil "**Centro de Jardinería La Lajita, S.L.**" (Rfa. Expte. 18/2009 L.S.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la segregación de parcela emplazada en donde dicen "Valle de Tarajal de Sancho" (T.M. Pájara), 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.- 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., la finca matriz de la segregación se encuentra atravesada por la carretera general FV-56 en dirección norte-sur, y el suelo que ocupa ostenta la clasificación de Zona D-Suelos Urbanos y Urbanizables (Z.D.-S.U.), y la de Suelo Rústico en su 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).

La primera categoría de Suelo Rústico citada (Común de Edificación Dispersa) se situaría teniendo como límites oeste y este el Barranco de Tarajal de Sancho y la carretera general FV-56, mientras que el suelo clasificado como urbano/urbanizable y la otra categoría de suelo rústico se sitúan al este de dicha carretera y a partir de la misma en el orden especificado.

La parcela a segregar, por situarse al oeste de la carretera general FV-56, ostenta íntegramente 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.

2.- 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. n° 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias recaídas sobre el R.C.A. n° 1.276/99 y el R.C.A. n° 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 Justicia 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 n° 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 mayor parte de la finca matriz de la segregación se encuentra clasificada como Suelo Urbanizable y encuadrada en el Sector de Suelo Urbanizable Programado n° 11 (S.U.P.-11) – La Lajita, que en el momento actual no cuenta con desarrollo urbanístico alguno ni, por tanto, con ordenación pormenorizada. Ha de constatar que este sector no es continuo, sino que, abarcando en dirección este-oeste gran parte de la anchura del Valle de Tarajal de Sancho, se ve atravesado en dirección norte-sur, por el Barranco de Tarajal

de Sancho, clasificado y categorizado como Suelo Rústico de Protección de Cauces (S.R.P.C.), y en dirección noroeste-sudeste por la carretera general FV-56, calificada como Sistema General Viario n° 3 (S.V.-3).

El resto de la finca matriz de la segregación, situado al este del Sector de Suelo Urbanizable, ostenta la clasificación y categorización de Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.).

La parcela a segregar queda limitada al este por la carretera general FV-56 y al oeste por el Barranco de Tarajal de Sancho, por lo que se encuentra íntegramente clasificada desde el Plan General vigente como Suelo Urbanizable, quedando encuadrada en el Sector de Suelo Urbanizable antes citado.

En cualquier caso, reiteramos lo especificado en la Disposición Transitoria Primera de las Normas del P.I.O.F., lo que significa, en resumen, que en aquellos suelos que queden clasificados por el P.I.O.F. como rústicos, dicha clasificación, así como también las categorizaciones que el P.I.O.F. establezca se superponen a las que el Plan General vigente determine, tanto en cuanto al punto de partida del proceso de segregación como durante el desarrollo del mismo.

Consideraciones

A.- Consideraciones sobre la finca matriz de la segregación. Definición exacta de la misma.

1.- La Entidad Mercantil "Centro de Jardinería La Lajita, S. L." ha solicitado Licencia Municipal de Segregación de un trozo de terreno de 12.894,00 metros cuadrados señalado en documentación gráfica adjunta al expediente, a partir de una finca matriz constituida por la Finca Registral n° 19.080 de Pájara, que presenta la siguiente descripción, contrastada y actualizada, en su caso, a partir de los datos catastrales vigentes:

-Finca Registral n° 19.080 de Pájara.

-RUSTICA, terreno erial, situado en Tarajal de Sancho, término municipal de Pájara, que se corresponde con el conjunto de Parcelas Catastrales n° 102 y 105 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, y la n° 02 de la Manzana Catastral Urbana 34785, así como también las zonas de circulación de la Manzana Catastral Urbana citada. Se halla atravesada, de sur a norte, por la carretera que de la general del sur conduce al Valle de La Lajita (carretera general actualmente denominada FV-56), con la que también limita al Poniente en un tramo oblicuo, que la separa del lindero de la finca segregada de la que se describe, adjudicada a Don José Miguel Acosta Marrero.

-Superficie: 51.708,00 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, con terrenos propiedad de la Entidad Mercantil Fuertcan, S. L., o Parcelas Catastrales n° 87 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, y n° 01 de la Manzana Catastral Urbana 34785, en parte y, en parte, con terrenos propiedad de Don Juan Pérez Martín, o Parcela Catastral n° 86 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara.

Sur, con terrenos propiedad de Don Antonio Santana Cabrera, o Parcelas Catastrales n° 101 y 104 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, en parte; con finca segregada previamente adjudicada a Don José Miguel Acosta Marrero, incluida en la Parcela Catastral n° 172 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, en parte; con terrenos propiedad inicialmente de Don Antonio Trujillo Rodríguez, hoy de sus herederos, o Parcelas Catastrales n° 03 y de la 05 a la 13 de la Manzana Catastral Urbana n° 34785, en parte y, en parte, con terrenos propiedad inicialmente de Don Andrés Morales Rodríguez, o Parcela Catastral n° 106 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad de Doña Severiana Morales Rodríguez según catastro.

Este, con aguas vertientes, o Parcela Catastral n° 88 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad de la Entidad Mercantil "El Cardonal, S. A." según catastro.

Oeste, con Barranco de Tarajal de Sancho, o Zona de Descuento n° 9028 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara según catastro.

-Consta inscrita registralmente a favor de la Entidad Mercantil "Terrenos Ojeda, S. L." como Finca Registral n° 19.080, al Folio 143, Tomo 853, Libro 244 del Ayuntamiento de Pájara, Inscripción Segunda. En el sentido expuesto, la Entidad Mercantil solicitante afirma que ha adquirido la parte de la finca registral que se pretende segregar según contrato privado de compraventa aunque, no obstante, no acredita este extremo que, en todo caso, no ha de tener influencia en la viabilidad urbanística de la Licencia solicitada, por la configuración conceptual que legalmente se atribuye a las Licencias Urbanísticas.

2.- La morfología típica de las fincas registrales de esta zona es la de grandes franjas rectangulares de poca dimensión en la dirección norte-sur en comparación con una gran longitud en dirección este-oeste, y que, o bien se sitúan entre el Barranco de Tarajal de Sancho y las aguas vertientes al este, o entre el Barranco citado y las aguas vertientes al oeste. Por ello, sus linderos este u oeste son, o aguas vertientes, o Barranco de Tarajal de Sancho.

No obstante, en el caso que nos ocupa, existe un trozo de terreno incluido dentro del rectángulo de propiedad "tipo" al que hemos hecho referencia, que linda al norte y al oeste con la finca matriz anteriormente descrita, mientras que al este linda con la carretera general FV-56 y al sur comparte lindero con la finca matriz citada. Esta nueva parcela es propiedad, según la descripción anteriormente transcrita, de Don José Miguel Acosta Marrero. En relación a este trozo de terreno, debemos considerar que constituye parcela independiente, por las siguientes razones:

- a) Como cuestión más importante, cuenta con Licencia Municipal de Segregación otorgada por Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Pájara n° 4.074/2.001, de 14 de Agosto de 2.001, en el marco del Expediente Municipal de Referencia n° 32/2.001 L.S. En el informe técnico que sirvió de base para el otorgamiento de la Licencia constan los siguientes extremos:*

- a.1) *La finca de la que procede la parcela segregada es precisamente la finca matriz de la presente segregación.*
- a.2) *La descripción de la parcela segregada es la que se transcribe a continuación:*

-Parcela segregada de la Finca Registral n° 19.080 de Pájara.

-RUSTICA, terreno erial, situado en Tarajal de Sancho, término municipal de Pájara.

-Superficie: 10.108,00 m².

-Linderos: Norte: en línea de 162.80 m., con el resto de la finca matriz.

Sur, en línea de 205.80 m., con terrenos de Antonio Santana Cabrera.

Este: en línea oblicua y en parte ligeramente curvada con la carretera que desde la General del Sur conduce al valle de la Lajita.

Oeste: en línea de 55,00 m. perpendicular a la del lindero Norte, con el resto de la finca matriz.

- b) *Consta inscrita catastralmente como parcela independiente (Parcela Catastral n° 172 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara), a favor de Don José Miguel Acosta Marrero, con forma prácticamente igual a la que consta en el expediente municipal de segregación y datos técnicos muy similares, tanto en cuanto se refiere a superficie como en cuanto se refiere a dimensiones de los linderos.*
- c) *Se reconoce en la documentación gráfica obrante en el expediente que motiva la redacción del presente informe su existencia, aunque con una superficie diferente.*

No obstante el carácter de parcela independiente que hemos de reconocer, no consta en esta oficina técnica su inscripción registral.

3.- De acuerdo a lo especificado en el apartado n° 2 anterior, se constata la existencia de algunos errores en la descripción de la finca matriz de la presente segregación que, una vez corregidos, dan como consecuencia que la descripción exacta de dicha finca matriz sea la que a continuación se plasma:

-Finca Registral n° 19.080 de Pájara.

-RUSTICA, terreno erial, situado en Tarajal de Sancho, término municipal de Pájara, que se corresponde con el conjunto de Parcelas Catastrales n° 102 y 105 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, y la n° 02 de la Manzana Catastral Urbana 34785, así como también

las zonas de circulación de la Manzana Catastral Urbana citada. Se halla atravesada, de sur a norte, por la carretera que de la general del sur conduce al Valle de La Lajita (carretera general actualmente denominada FV-56), con la que también limita al Poniente en un tramo oblicuo, que la separa del lindero de la finca segregada de la que se describe, adjudicada a Don José Miguel Acosta Marrero.

-Superficie: 51.708,00 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, con terrenos propiedad de la Entidad Mercantil Fuertcan, S. L., o Parcelas Catastrales n° 87 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, y n° 01 de la Manzana Catastral Urbana 34785, en parte y, en parte, con terrenos propiedad de Don Juan Pérez Martín, o Parcela Catastral n° 86 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara.

Sur, con terrenos propiedad de Don Antonio Santana Cabrera, o Parcela Catastral n° 101 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, en parte; con finca segregada previamente adjudicada a Don José Miguel Acosta Marrero (Expediente Municipal de Segregación de Referencia n° 32/2.001 L.S.), o Parcela Catastral n° 172 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, en parte; con terrenos propiedad inicialmente de Don Antonio Trujillo Rodríguez, hoy de sus herederos, o Parcelas Catastrales n° 03 y de la 05 a la 13 de la Manzana Catastral Urbana n° 34785, en parte y, en parte, con terrenos propiedad inicialmente de Don Andrés Morales Rodríguez, o Parcela Catastral n° 106 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad de Doña Severiana Morales Rodríguez según catastro.

Este, con aguas vertientes, o Parcela Catastral n° 88 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad de la Entidad Mercantil "El Cardonal, S. A." según catastro, en parte y, en parte, con finca segregada previamente adjudicada a Don José Miguel Acosta Marrero (Expediente Municipal de Segregación de Referencia n° 32/2.001 L.S.), o Parcela Catastral n° 172 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara.

Oeste, con Barranco de Tarajal de Sancho, o Zona de Descuento n° 9028 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara según catastro, en parte y, en parte, con carretera general FV-56, que la separa de finca segregada previamente adjudicada a Don José Miguel Acosta Marrero (Expediente Municipal de Segregación de Referencia n° 32/2.001 L.S.), o Parcela Catastral n° 172 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara.

-Consta inscrita registralmente a favor de la Entidad Mercantil "Terrenos Ojeda, S. L." como Finca Registral n° 19.080, al Folio 143, Tomo 853, Libro 244 del Ayuntamiento de Pájara, Inscripción Segunda. En el sentido expuesto, la Entidad Mercantil solicitante afirma que ha adquirido la parte de la finca registral que se pretende segregar según contrato privado de compraventa aunque, no obstante, no acredita este extremo que, en todo caso, no ha de tener

influencia en la viabilidad urbanística de la Licencia solicitada, por la configuración conceptual que legalmente se atribuye a las Licencias Urbanísticas.

4.- También se deriva de la configuración parcelaria típica de la zona, y de que la ejecución de la carretera general FV-56 es relativamente reciente, que no es extraño que en la zona que nos ocupa, una Finca Registral unitaria aparezca dividida en varias catastrales como consecuencia de la existencia de este tipo de infraestructuras. No obstante, se ha aceptado legalmente la situación no colindante de varias fincas y que a la vez consten inscritas registralmente bajo un solo número, situación denominada "unidad orgánica", según figura en el Decreto 58/1.994, de 22 de Abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo en la Comunidad Autónoma Canaria (B.O.C. nº 51, de 25 de Abril de 1.994; c. e. en B.O.C. nº 52, de 27 de Abril de 1.994), modificado por el Decreto 80/1.994, de 13 de Mayo (B.O.C. nº 61 de 18 de Mayo de 1.994), y desarrollado por Orden del Consejero de Agricultura y Alimentación del Gobierno de Canarias de 14 de Junio de 1.994 (B.O.C. nº 78, de 27 de Junio de 1.994). Así, en el artículo 3 del Decreto 58/1.994, en su formulación definitiva, se especifica que:

"También se permitirá la segregación o división cuando la finca segregada se agregue a otra no colindante, siempre que constituya con la misma una unidad orgánica".

Unidad orgánica que se define en la Orden anteriormente citada según el siguiente tenor literal:

"Se entenderá que dos fincas no colindantes constituyen una unidad orgánica cuando se inscriben como una sola finca bajo un mismo número en el Registro de la Propiedad de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de la Ley Hipotecaria de 8 de Febrero de 1.946".

Evidentemente, esta situación no debería darse, habida cuenta de que para la ejecución de un viario rodado de carácter, cuando menos, insular, ha de incoarse el correspondiente expediente expropiatorio que, como resultado final, podría dar lugar a la generación de varias fincas registrales en un esquema similar al catastral, esto es, considerando suelos públicos los atravesados por infraestructuras como la que nos ocupa.

En todo caso, podemos considerar legal que exista una sola finca registral atravesada por infraestructuras públicas y, como consecuencia de dicha situación, que haya sido contemplada catastralmente como un conjunto de varias fincas, aún manteniendo la misma y única inscripción registral. Esta es la situación que se da en nuestro caso respecto a la finca matriz.

5.- La división de una única finca registral en varias fincas catastrales también se da en la finca matriz de la segregación objeto de informe por razones urbanísticas.

Antes de justificar lo anteriormente constatado, y como apoyo de dicha justificación, debemos reiterar el hecho de que, en la situación en la que actualmente se encuentra el P.I.O.F. vigente y el Plan General municipal vigente, estos, situación de instrumentos no adaptados, las clasificaciones y categorizaciones establecidas desde el P.I.O.F. vigente para el suelo rústico se superponen a las que establece el Plan General vigente para el mismo suelo, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de las Normas del P.I.O.F.

Una vez especificado lo anterior, que deja claro qué clasificaciones y categorizaciones de suelo hay que tener en cuenta, se pasa a justificar lo constatado en el primer párrafo: En la misma Finca Registral coexisten la clasificación de rústico y la de urbano o urbanizable, lo que ha supuesto la aparición de la manzana catastral urbana n° 34785 en el interior del Polígono rústico n° 9, al este de la carretera general FV-56 y siendo esta última el lindero oeste de la manzana catastral urbana citada. No obstante, quien suscribe entiende que, en el presente caso, es la Administración Catastral la que se ha apresurado a constatar la realidad de planeamiento, máxime si tenemos en cuenta la distribución parcelaria que presenta, que es básicamente la que resulta de reproducir la parcelación que ya existía cuando el suelo era rústico dentro de un nuevo recinto (la manzana catastral urbana), con las divisiones que suponga dicha inclusión y que, por tanto, no puede considerarse definitiva. La parcelación definitiva sería la que resultase del desarrollo jurídico del sector, a saber:

- a) Redacción, tramitación, aprobación definitiva y entrada en vigor del Plan Parcial que ha de desarrollar el Sector de Suelo Urbanizable, con el que se genera la ordenación pormenorizada del mismo.*
- b) Implantación y desarrollo del Sistema de Actuación previsto por el Plan General vigente.*
- c) Aprobación del Proyecto de Urbanización del Sector.*
- d) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Instrumento Reparcelatorio correspondiente, derivado del Sistema de Actuación.*

La citada parcelación definitiva no ha podido desarrollarse, fundamentalmente, porque no ha sido posible la tramitación de planeamiento de desarrollo de sectores de suelo urbanizable delimitados por un Plan General adaptado, como es nuestro caso, desde el año 2.001 al 2.009, con la entrada en vigor de la Ley 6/2.009 el 13 de Mayo de 2.009. Aún pudiéndose hacer dicho desarrollo a partir de la última fecha citada, nos encontramos todavía en plazo para el mismo, dado que el Plan General establece un plazo de ocho años desde su entrada en vigor para el desarrollo completo de los Sectores de Suelo Urbanizable Programado.

Como conclusión, quien suscribe entiende que, entre una situación parcelaria consolidada registralmente con la correspondiente inscripción registral, y una situación parcelaria catastral que, en primer lugar, ha de considerarse provisional en tanto no se haga el correspondiente desarrollo urbanístico y que, en segundo lugar, tiene efectos legales fundamentalmente fiscales y no de propiedad, ha de optarse por la situación registral en cuanto que situación consolidada.

6.- Como consecuencia de lo dicho en apartados anteriores, hemos de concluir en que, a efectos del proceso de segregación para el que se ha solicitado Licencia Urbanística, ha de considerarse como finca matriz de la misma la Finca Registral n° 19.080, tal y como se describe en el apartado n° A.3 de estas consideraciones.

B.- Análisis del proceso de segregación para el que se solicita Licencia Urbanística.

1.- La parcela para la que se pretende obtener Licencia que reconozca su carácter de independiente presenta la siguiente descripción:

-Parcela a segregarse de la Finca Registral nº 19.080 de Pájara.

-RUSTICA, terreno erial, situado en Tarajal de Sancho, término municipal de Pájara, que se corresponde con la Parcela Catastrales nº 105 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara.

-Superficie: 8.887,00 metros cuadrados según medición practicada, aunque catastralmente resulta tener una superficie de 8.504,00 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, con terrenos propiedad de Don Juan Pérez Martín, o Parcela Catastral nº 86 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara.

Sur, con finca segregada previamente adjudicada a Don José Miguel Acosta Marrero (Expediente Municipal de Segregación de Referencia nº 32/2.001 L.S.), o Parcela Catastral nº 172 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, en parte y, en parte, con terrenos propiedad inicialmente de Don Andrés Morales Rodríguez, o Parcela Catastral nº 106 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad de Doña Severiana Morales Rodríguez según catastro.

Este, con carretera general FV-56, o Zona de Descuento nº 9.007 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, en parte y, en parte, con finca segregada previamente adjudicada a Don José Miguel Acosta Marrero (Expediente Municipal de Segregación de Referencia nº 32/2.001 L.S.), o Parcela Catastral nº 172 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara.

Oeste, con Barranco de Tarajal de Sancho, o Zona de Descuento nº 9028 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara según catastro.

2.- Antes de valorar lo solicitado desde la legislación urbanística de aplicación, hemos de constatar unos datos numéricos fundamentales.

La Entidad Mercantil solicitante presenta documentación gráfica en la que se delimita la parte de la Finca Registral nº 19.080 inicialmente situada entre el Barranco de Tarajal de Sancho y la carretera general FV-56, a una escala y con una precisión que permite una medición razonablemente exacta. Dada dicha documentación, quien suscribe ha plasmado sobre la misma la parcela que en su momento fue segregada y transmitida a Don José Miguel Acosta Marrero, con las dimensiones de linderos que figuran en el Expediente Municipal.

Una vez plasmada la parcela segregada, de 10.108,00 m² de superficie, se mide la superficie del resto de suelo incluido en la parte de la Finca Registral nº 19.080 antes citada, y resulta una superficie de 8.887,00 m².

La medición practicada en esta oficina técnica de la superficie de la parte de la Finca Registral nº 19.080 inicialmente situada entre el Barranco de Tarajal de Sancho y la carretera general FV-56, esto es, incluyendo la parcela segregada, da una superficie total de 18.995,12 m². Esta medición es incluso más favorable a la solicitante que la que esta misma aporta, dado que la suma de superficies plasmada en la documentación gráfica sería de 12.894,00 m² + 5.640,00 m² = 18.534,00 m².

3.- A los efectos de las clasificaciones, categorizaciones y calificaciones de suelo a tener en cuenta, habida cuenta de la discordancia existente entre Plan Insular y Plan General vigentes, y tal y como se ha especificado en los antecedentes vertidos en el presente informe, se constata lo siguiente: ha sido criterio jurídico contrastado en esta oficina técnica que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de las Normas del Plan Insular vigente, en tanto no se adapte el Plan General vigente a dicho Plan Insular, y ambos al TR-LOTCENC '00 y a la Ley 19/2.003, de 14 de Abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, 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.

De acuerdo a lo expuesto, ha de considerarse que la parcela a segregar 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.), no debiéndose considerar que desde el Plan General vigente consta incluida en un Sector de Suelo Urbanizable Programado.

4.- Teniendo en cuenta la situación generada, esto es:

- a) Partiendo de la finca matriz establecida en el apartado A de estas consideraciones, de la que urbanísticamente se consideran las clasificaciones, categorizaciones y calificaciones de suelo establecidas por el P.I.O.F., que son las siguientes: entre el Barranco de Tarajal de Sancho y la carretera general FV-56, Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.); lindando directamente con la carretera general citada en el frente este de esta última, Zona D-Suelos Urbanos y Urbanizables (Z.D.-S.U.) y, por último, al este del suelo que ostenta la última clasificación especificada, la de Zona Bb-Suelo Rústico Protegido/Productivo, Nivel 2 (Z.Bb-S.R.P.-2).*
- b) Una vez hechas las reflexiones plasmadas en los apartados B.2 y B.3 anteriores, y*
- c) Analizado el contenido 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 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), artículos que regulan las cuestiones de segregación y parcelación, y el artículo 33 del Reglamento 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, RPIOSPC´04-, que establece el único caso en que una finca puede admitir un proceso de segregación previo en suelos urbanos o urbanizables que no cuenten con ordenación pormenorizada o que, cuando menos, estén comenzando el desarrollo del sistema de actuación,

Corresponde transcribir los siguientes textos legales, que presentan directa relación con las especificidades del proceso de segregación que se analiza, en cuanto a la viabilidad del mismo:

“Artículo 80 del TR-LOTCENC´00. Parcelación.

.....
3. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.”

“Artículo 82 del TR-LOTCENC´00. 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.*
- b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.*

.....”

“Artículo 83 del TR-LOTCENC´00. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

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

.....”

“Artículo 33 del RPIOSPC´04.- Criterios sobre las fincas de origen (en operaciones de reparcelación).

1. Las operaciones de reparcelación afectarán a las fincas y partes de fincas incluidas dentro de los límites del ámbito, sector o unidad de actuación, y en su caso a las fincas y partes de fincas que el planeamiento haya adscrito a éstos.

2. De existir fincas incluidas parcialmente, la segregación correspondiente se practicará en el propio instrumento reparcelatorio, debiendo contener al efecto un apartado específico para la descripción del resto de la finca no afectada por la reparcelación. En el caso de que el

propietario desee anticipar la segregación, deberá obtener la correspondiente licencia, quedando excluida la parte de la finca no sujeta a operación reparcelatoria.

.....”

En principio, tenemos en cuenta la continuidad de la finca matriz desde el Barranco de Tarajal de Sancho hasta aguas vertientes en dirección este, tal y como se ha justificado en el apartado A de estas consideraciones.

En segundo lugar, ha de constatarse que la finca matriz descrita en el apartado A de estas consideraciones no puede soportar ninguna segregación en la parte de la misma que se encuentra clasificada desde el P.I.O.F. como Zona D, Suelo Urbano o Urbanizable, por carecer de ordenación pormenorizada, según figura en el artículo 83.1 antes transcrito, sin perjuicio de la excepción establecida en el artículo 33 del RPIOSPC '04, que no se da en nuestro caso.

Quedan por tanto dos zonas de la finca matriz clasificadas como rústicas tanto catastral como urbanísticamente, en las que se analiza a continuación la viabilidad de una segregación, partiendo siempre de que, como ya hemos justificado, la superficie de finca matriz a tener en cuenta es la total de la misma. Estas dos zonas son concretamente la parte de la finca matriz situada al este del área clasificada como urbana o urbanizable (parcela catastral nº 102), y la situada entre el Barranco de Tarajal de Sancho y la carretera general FV-56 (parcela catastral nº 105).

Como ya se ha constatado, la superficie de la finca matriz es mayor de 20.000,00 m², por lo que resulta divisible, de acuerdo a lo establecido en el artículo 82.1.b) del TR-LOTCENC '00, sin perjuicio de que dicha división no podría plantearse en el momento actual en la zona clasificada como urbana o urbanizable, según se ha justificado en el párrafo anterior.

Partiendo de la superficie total de la finca matriz, es viable urbanísticamente plantear una segregación en la parte de la finca matriz situada al este de la parte de esta última clasificada como urbana y urbanizable, dado que dicha área presenta una superficie de 15.481,00 m². Siempre podría configurarse un trozo de terreno cuya superficie tuviera, al menos, 10.000,00 m², esto es, una superficie igual o mayor a la unidad mínima de cultivo, cumpliendo por tanto con lo estipulado en el artículo 80.3 del TR-LOTCENC '00. El resto de la superficie del área concreta de referencia, esto es, el terreno no segregado, permanecería incluida en la finca matriz.

Por el contrario, la superficie de la parte de la finca matriz situada entre el Barranco de Tarajal de Sancho y la carretera general FV-56 es claramente menor de 10.000,00 m², esto es, menor que la unidad mínima de cultivo. No existe tampoco posibilidad de aumentar la superficie de la parcela a segregar, dado que a pesar de la consideración de continuidad que hemos hecho de la finca matriz tenga el suelo la clasificación que tenga, es cierto que una vez cruzada la carretera general FV-56, el suelo es urbano o urbanizable, y no puede soportar segregaciones, tal y como se ha determinado anteriormente. Por tanto, no es viable la segregación planteada por la solicitante.

Tampoco podemos considerar la situación planteada por la Entidad Mercantil solicitante, dado que dicha situación ignora las características de una parcela que ya cuenta con

Licencia Municipal de Segregación consolidada, esto es, de la parcela propiedad de Don José Miguel Acosta Marrero, cuya superficie, de 10.108,00 metros cuadrados, no puede reducirse de modo drástico y sin ninguna justificación a 5.640,00 m², de modo que el trozo de terreno para el que se pide Licencia de Segregación tenga una superficie mayor de 10.000,00 metros cuadrados y resultase, por tanto, segregable.

Por último, tampoco cabe en el área concreta que nos ocupa ninguna situación resultante de segregar terreno de una de las parcelas y agregárselo a la otra, dado que la superficie total de esta área no supera los 20.000,00 m². Para que se pudieran generar dos parcelas independientes, una, la perteneciente a Don José Miguel Acosta Marrero, y la otra, la que se pretende segregar, la superficie del área concreta afectada habría de ser igual o mayor que el doble de la unidad mínima de cultivo, es decir, igual o mayor de 20.000,00 m². Como hemos expuesto en el apartado B.2, la superficie del área concreta afectada llega, como mucho, a 18.995,12 m² cuadrados no teniendo, por tanto, cabida para que existan dos fincas rústicas independientes.

Por todo lo dicho, desde el presente informe se considera que no puede otorgarse la Licencia Urbanística de Segregación que se ha solicitado.

5.- En cualquier caso, ha de obrarse de acuerdo a lo establecido en el artículo 80.3 del TR-LOTCENC '00: dado que la finca objeto de segregación tiene una superficie menor de 10.000,00 metros cuadrados, se requiere, con carácter previo a la resolución municipal, informe favorable de la Consejería competente en materia de agricultura.

A los efectos de la remisión del expediente municipal incoado a la Consejería antes citada, entendemos que no se dan los supuestos de excepcionalidad respecto a la posibilidad de obtención de Licencia de Segregación en suelo rústico no de asentamiento para una parcela cuya superficie sea menor que la unidad mínima de cultivo establecidos en el artículo 3º del Decreto 58/1.994, de 22 de Abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo en la Comunidad Autónoma Canaria, en su formulación definitiva, dada por el Decreto 80/1.994, de 13 de Mayo (B.O.C. nº 61 de 18 de Mayo de 1.994).

Conclusión

*1.- Se informa **DESFAVORABLEMENTE** respecto al otorgamiento de la Licencia Urbanística Municipal de Segregación solicitada por Cirila Cabrera Saavedra, en nombre y representación de la Entidad Mercantil "Centro de Jardinería La Lajita, S. L." para una parcela incluida en la Finca Registral nº 19.080, que se corresponde con el conjunto de Parcelas Catastrales nº 102 y 105 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara y la nº 02 de la Manzana Catastral Urbana 34785, Valle de Tarajal de Sancho, Término Municipal de Pájara, de acuerdo a lo expuesto en los antecedentes y consideraciones vertidas en el presente informe.*

2.- En cualquier caso, ha de obrarse de acuerdo a lo establecido en el artículo 80.3 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 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): dado que la finca

objeto de segregación tiene una superficie menor de 10.000,00 metros cuadrados, se requiere, con carácter previo a la resolución municipal, informe favorable de la Consejería competente en materia de agricultura.

A los efectos de la remisión del expediente municipal incoado a la Consejería antes citada, entendemos que no se dan los supuestos de excepcionalidad respecto a la posibilidad de obtención de Licencia de Segregación en suelo rústico no de asentamiento para una parcela cuya superficie sea menor que la unidad mínima de cultivo establecidos en el artículo 3º del Decreto 58/1.994, de 22 de Abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo en la Comunidad Autónoma Canaria, en su formulación definitiva, dada por el Decreto 80/1.994, de 13 de Mayo (B.O.C. nº 61 de 18 de Mayo de 1.994).

Propuesta de Resolución

*1.- En cumplimiento del artículo 80.3 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 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), **PROCEDE** remitir el Expediente Municipal como proceda jurídicamente a la Consejería de Agricultura del Gobierno Canario, requiriendo informe respecto al proceso de segregación para el que se ha solicitado Licencia, promovido por Doña Cirila Cabrera Saavedra, en nombre y representación de la Entidad Mercantil "Centro de Jardinería La Lajita, S. L.", para una parcela incluida en la Finca Registral nº 19.080, que se corresponde con el conjunto de Parcelas Catastrales nº 102 y 105 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara y la nº 02 de la Manzana Catastral Urbana 34785, Valle de Tarajal de Sancho, Término Municipal de Pájara.*

*2.- Salvo opinión jurídica mejor fundada, quien suscribe entiende que en la resolución municipal que establezca la remisión del Expediente antes citada ha de constatarse como proceda que el dictamen técnico municipal es **DESFAVORABLE**. Asimismo, ha de constatarse que es opinión técnica municipal que en el proceso de segregación para el que se ha solicitado Licencia no se dan los supuestos de excepcionalidad respecto a la posibilidad de obtención de Licencia de Segregación en suelo rústico no de asentamiento para una parcela cuya superficie sea menor que la unidad mínima de cultivo establecidos en el artículo 3º del Decreto 58/1.994, de 22 de Abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo en la Comunidad Autónoma Canaria (B.O.C. nº 51, de 25 de Abril de 1.994; c. e. en B.O.C. nº 52, de 27 de Abril de 1.994), modificado por el Decreto 80/1.994, de 13 de Mayo (B.O.C. nº 61 de 18 de Mayo de 1.994), y desarrollado por Orden del Consejero de Agricultura y Alimentación del Gobierno de Canarias de 14 de Junio de 1.994 (B.O.C. nº 78, de 27 de Junio de 1.994) ...".*

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 18/2009 L.S., de conformidad con el artículo 166.5.a), 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, (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 desfavorable a la petición de licencia emitido por el técnico municipal el 2 de marzo de 2011 y en el que se determina la necesidad de que con carácter previo a la resolución municipal se informe favorablemente por la Consejería Competente en materia de agricultura debido a que la parcela que se pretende segregar tiene una superficie menor a la unidad mínima de cultivo exigida por el artículo 80 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

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:

"...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 TRLOTC.

El órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno, por delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante Decreto nº 2197/2007, de fecha 18 de junio.

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 TRLOTC. 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.

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.

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 al plazo para resolver y el silencio administrativo se aplicará el régimen establecido en el artículo 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 30/1992, modificada por la 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 TRLOTECN y por el artículo 219.1.e) del RGESPC.

Propuesta de Resolución

Obra en el expediente informe desfavorable a la petición de licencia de segregación emitido por el técnico municipal el 2 de marzo de 2011 en el que se señala la necesidad de que con carácter previo a la resolución municipal se informe favorablemente por la Consejería Competente en materia de agricultura debido a que la parcela que se pretende segregar tiene una superficie menor a la unidad mínima de cultivo exigida por el artículo 80 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, siendo de aplicación, la unidad mínima fijada en una hectárea tal y como establece el artículo primero del Decreto 58/1994 de 22 de abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo para todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Desde el punto de vista jurídico suscribimos el citado informe técnico al considerar que no cabe conceder la solicitada licencia de segregación debido a que la parcela objeto de este informe se ubica según el Plan de Ordenación de Fuerteventura en Suelo Rústico Común y Suelo Rústico protegido/productivo, por lo que, al no tratarse de asentamiento rural o agrícola, la parcela mínima segregable no puede ser inferior a la unidad mínima de cultivo, es decir 10.000 m² ...".

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

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud planteada por la entidad mercantil "Centro de Jardinería La Lajita, S.L." y, conforme a lo especificado anteriormente en los informes técnicos y jurídico transcritos, recabar de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación del Gobierno de Canarias, con carácter previo al otorgamiento de la Licencia de Segregación interesada por la sociedad solicitante, el informe prescrito por el apartado 3 del artículo 80 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.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que contra el mismo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite.

Tercero.- Trasladar el mismo igualmente al organismo autonómico antes mencionado a los efectos ya citados.

4.3.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Rosario M. Cabrera Rodríguez** (Rfa. Expte. 11/2010 L.S.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la segregación de parcela emplazada donde dicen "Parcela Registral nº 1047 – Lugar. Huerto de Guerime" (T.M. Pájara), 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:

" ... Antecedentes

1.- 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.

La Disposición Transitoria Primera de la Normativa Urbanística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura 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.

2.- En el documento del P.I.O.F., el suelo objeto de informe queda recogido con la clasificación de Suelo Rústico en su categoría de Zona A – Suelo Rústico de Especial Protección (Z.A.-S.R.E.P.), e incluido en el Espacio Natural Protegido del Monumento Natural de Montaña Cardón (F-9). Esto daría lugar a las siguientes conclusiones:

- a) Según el artículo 17 del TR-LOTCECENC '00, los Planes Insulares son instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística de la isla (de hecho, el Plan Insular, además de ser considerado documento de ordenación –Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura-, también se define como Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o P.O.R.N.). Define por tanto el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible y sus determinaciones revisten carácter vinculante en los términos establecidos en el texto legal antes citado respecto a los instrumentos de ordenación de espacios naturales y territorial de ámbito inferior al insular y para los planes de ordenación urbanística.*
- b) No obstante, el artículo 22.1 del TR-LOTCECENC '00 establece también que los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos deberán establecer, sobre la totalidad de su ámbito territorial, las determinaciones necesarias para definir la ordenación pormenorizada completa del espacio, con el grado de detalle suficiente para legitimar los actos de ejecución. Como consecuencia, la ordenación pormenorizada de todas las clasificaciones y categorías de suelo del Monumento Natural de Montaña Cardón debe ser establecida desde el instrumento de ordenación del Parque Natural, esto es, desde sus Normas de Conservación, las cuales se suponen a las determinaciones que el Plan General de Ordenación Urbana vigente en Pájara estableciese para el área que nos ocupa.*
- c) En cualquier caso, las citadas Normas de Conservación han de respetar además lo prescrito desde el P.I.O.F.-P.O.R.N. en cuanto que documento de ordenación de rango inmediatamente superior.*

3.- A través de Resolución de 21 de Abril de 2.005 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 84, de 29 de Abril de 2.005 (Anuncio 571), se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 29 de Diciembre de 2.004, por el que se aprueban definitivamente las Normas de Conservación del Monumento Natural de Montaña Cardón (Espacio Natural Protegido F-9), en el Término Municipal de Pájara de la isla de Fuerteventura (Expediente nº 050/2.003). Asimismo, y como Anexo, se publica el texto íntegro de dicho Plan Rector y, por tanto, toda su Normativa, con lo que se consideró en vigor desde la publicación citada, en los términos expresados en la misma.

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. n° 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias recaídas sobre el R.C.A. n° 1.276/99 y el R.C.A. n° 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 Justicia 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 n° 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, sin perjuicio de lo siguiente:

- a) Lo especificado en el apartado n° 1 anterior respecto al Suelo Rústico, en el sentido de que las Normas del Plan Insular vigente referidas a dicha clasificación de suelo se transforman en directamente vinculantes en tanto el Plan General no se adapte a las mismas, y las de este último sólo complementan a las primeras en aquello que no regulen.
- b) Dado lo especificado en los apartados n° 2 y 3 de estos antecedentes, las determinaciones de las Normas de Conservación del Monumento Natural de Montaña Cardón se superponen a las que el Plan General haya establecido para dicho espacio natural protegido.

A efectos informativos se especifica que la clasificación que el Plan General vigente establece para el suelo objeto de informe es la de Suelo Rústico en su categoría de Suelo Rústico de Protección Natural (S.R.P.N.).

Consideraciones

1.- Se solicita Licencia Municipal para la segregación de una parcela a partir de una finca matriz que presenta la siguiente descripción inicial:

-Finca Registral n° 1.047.

-RUSTICA, trozo de terreno erial y arrifes, con cinco palmeras, dentro del cual se encuentra una casa de varias dependencias, en estado ruinoso, situado en el caserío de Guerime del término municipal de Pájara y donde denominan "Huerto de Guerime". Linda por los cuatro extremos, con pared en estado ruinoso que lo circunda y con terreno de arrifes de

Don Prudencio y Don Tomás Torres Torres, hoy de Don Vicente Cabrera Curbelo. Tiene de cabida trece fanegadas cinco celemines y dos cuartillos, equivalentes a diez y ocho hectáreas, cuarenta y tres áreas, veintitrés centiáreas.

La descripción transcrita procede de Escritura Pública aclaratoria de otra otorgada por Don Prudencio Torres Torres, en calidad de vendedor, y Don Vicente Cabrera Curbelo, en calidad de comprador, ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don Juan Antonio Pérez Giralda, el 23 de Abril de 1.964, con número 164 de protocolo.

2.- Quien suscribe entiende que debe actualizarse la descripción antes plasmada, a partir de datos de parcelaciones hechas en terreno colindante, de los datos catastrales vigentes, y de los datos de las edificaciones existentes en la parcela, especificadas en Levantamiento Topográfico obrante en el expediente.

-Finca Registral n° 1.047.

-RUSTICA, trozo de terreno erial y arrifes, con cinco palmeras, situado en el caserío de Guerime del término municipal de Pájara y donde denominan "Huerto de Guerime", que en el momento actual se encuentra incluida en la Parcela Catastral n° 104 del Polígono n° 8 del Suelo Rústico de Pájara.

-Superficie: 184.323,00 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, con terrenos propiedad de Don Antonio Padilla Hernández, o Parcela Catastral n° 101 del Polígono n° 8 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad según catastro de Don Buenaventura Hernández Hernández.

Sur, con Parcela denominada 19B segregada a partir de la Finca Registral n° 1.049 (Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S.), en parte y, en parte, con Carretera General FV-617.

Este, con terrenos propiedad de Don Antonio Padilla Hernández, o Parcela Catastral n° 101 del Polígono n° 8 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad según catastro de Don Buenaventura Hernández Hernández, en parte; con terrenos propiedad de Don Juan Cabrera Trujillo, o Parcela Catastral n° 103 del Polígono n° 8 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad según catastro de Doña Concepción Jesús Cabrera Viera, en parte y, en parte, con Carretera General FV-617.

Oeste, con Finca Registral n° 1.049, en parte y, en parte, con Parcelas denominadas 19.A.1, 18.1, 19.A.2 y 19B, todas segregadas a partir de la Finca Registral n° 1.049 (Expediente Municipal 29/1.995 L.S.).

-Se constata la existencia en la finca descrita de las siguientes edificaciones:

- a) *Vivienda Unifamiliar adosada a la que se describirá en el apartado siguiente, de una planta de altura y una superficie construida total de 238,64 metros cuadrados. Tiene cinco habitaciones, tres salones, un patio, un baño, una cocina y un garaje. Ocupa en la parcela sobre la que se sitúa una superficie total de 238,64 metros cuadrados, equivalente a su superficie construida total, y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, excepto por el oeste, por donde linda con la vivienda unifamiliar a la que se adosa.*
- b) *Vivienda Unifamiliar adosada a la que descrita en el apartado anterior, de una planta de altura y una superficie construida total de 145,84 metros cuadrados. Tiene cuatro habitaciones, dos salones, un patio, un baño y una cocina. Ocupa en la parcela sobre la que se sitúa una superficie total de 145,84 metros cuadrados, equivalente a su superficie construida total, y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, excepto por el este, por donde linda con la vivienda unifamiliar a la que se adosa.*
- c) *Almacén de una planta de altura y una superficie construida total de 75,41 metros cuadrados. Ocupa en la parcela sobre la que se sitúa una superficie total de 75,41 metros cuadrados, equivalente a su superficie construida total, y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa.*
- d) *Otro almacén de una planta de altura y una superficie construida total de 18,10 metros cuadrados. Ocupa en la parcela sobre la que se sitúa una superficie total de 18,10 metros cuadrados, equivalente a su superficie construida total, y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa.*
- e) *Cuarto de una planta de altura y una superficie construida total de 6,73 metros cuadrados. Ocupa en la parcela sobre la que se sitúa una superficie total de 6,73 metros cuadrados, equivalente a su superficie construida total, y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa.*
- f) *Otro Cuarto de una planta de altura y una superficie construida total de 7,67 metros cuadrados. Ocupa en la parcela sobre la que se sitúa una superficie total de 7,67 metros cuadrados, equivalente a su superficie construida total, y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa.*
- g) *Un Horno Tradicional que linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa.*
- h) *Un aljibe semienterrado que ocupa una superficie de 27,49 metros cuadrados y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa.*
- i) *Otro aljibe semienterrado que ocupa una superficie de 48,77 metros cuadrados y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa.*
- j) *Un depósito de agua que ocupa una superficie de 42,51 metros cuadrados y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa.*

-En la parcela descrita se dispone de acceso a red de baja tensión, abastecimiento de agua y telefonía. Asimismo, ha de constatarse la existencia de varios caminos interiores a la parcela que dan acceso a las diferentes edificaciones y construcciones antes citadas, y que permiten acceder a la Carretera General FV-617.

-Consta inscrita registralmente como Finca Registral n° 1.047, al Folio 107, Tomo 128, Libro 12 de Pájara.

3.- La parcela a segregarse presenta la siguiente descripción:

-Parcela a segregarse

-RUSTICA, trozo de terreno erial y arrifes, situado en el caserío de Guerime del término municipal de Pájara y donde denominan "Huerto de Guerime", que en el momento actual se encuentra incluida en la Parcela Catastral n° 104 del Polígono n° 8 del Suelo Rústico de Pájara.

-Superficie: 75.508,57 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, con terrenos propiedad de Don Antonio Padilla Hernández, o Parcela Catastral n° 101 del Polígono n° 8 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad según catastro de Don Buenaventura Hernández Hernández.

Sur, con resto de finca matriz de la que se segregase, o Finca Registral n° 1.047 (Expediente Municipal de Referencia n° 11/2.010 L.S.), en parte y, en parte, con Carretera General FV-617.

Este, con terrenos propiedad de Don Antonio Padilla Hernández, o Parcela Catastral n° 101 del Polígono n° 8 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad según catastro de Don Buenaventura Hernández Hernández, en parte; con terrenos propiedad de Don Juan Cabrera Trujillo, o Parcela Catastral n° 103 del Polígono n° 8 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad según catastro de Doña Concepción Jesús Cabrera Viera, en parte y, en parte, con Carretera General FV-617.

Oeste, con resto de finca matriz de la que se segregase, o Finca Registral n° 1.047 (Expediente Municipal de Referencia n° 11/2.010 L.S.), pasando el lindero por varios caminos existentes.

-Se constata la existencia en la finca descrita de las siguientes edificaciones:

- a) *Vivienda Unifamiliar adosada a la que se describirá en el apartado siguiente, de una planta de altura y una superficie construida total de 238,64 metros cuadrados.*

Tiene cinco habitaciones, tres salones, un patio, un baño, una cocina y un garaje. Ocupa en la parcela sobre la que se sitúa una superficie total de 238,64 metros cuadrados, equivalente a su superficie construida total, y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, excepto por el oeste, por donde linda con la vivienda unifamiliar a la que se adosa, situada en el resto de la finca matriz.

- b) Almacén de una planta de altura y una superficie construida total de 75,41 metros cuadrados. Ocupa en la parcela sobre la que se sitúa una superficie total de 75,41 metros cuadrados, equivalente a su superficie construida total, y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa.*
- c) Cuarto de una planta de altura y una superficie construida total de 6,73 metros cuadrados. Ocupa en la parcela sobre la que se sitúa una superficie total de 6,73 metros cuadrados, equivalente a su superficie construida total, y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa.*

-En la parcela descrita se dispone de acceso a red de baja tensión, abastecimiento de agua y telefonía. Asimismo, ha de constatarse la existencia de varios caminos interiores a la parcela que dan acceso a las diferentes edificaciones y construcciones antes citadas, y que permiten acceder a la Carretera General FV-617.

4.- 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.

Queda como resto de finca matriz la que presenta la siguiente descripción:

-Resto de Finca Registral nº 1.047.

-RUSTICA, trozo de terreno erial y arrifes, con cinco palmeras, situado en el caserío de Guerime del término municipal de Pájara y donde denominan "Huerto de Guerime", que en el momento actual se encuentra incluida en la Parcela Catastral nº 104 del Polígono nº 8 del Suelo Rústico de Pájara.

-Superficie: 108.814,43 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, con terrenos propiedad de Don Antonio Padilla Hernández, o Parcela Catastral nº 101 del Polígono nº 8 del Suelo Rústico de Pájara, propiedad según catastro de Don Buenaventura Hernández Hernández.

Sur, con Parcela denominada 19B segregada a partir de la Finca Registral nº 1.049 (Expediente Municipal de Referencia nº

29/1.995 L.S.), en parte y, en parte, con Carretera General FV-617.

Este, con parcela segregada (Expediente Municipal de Referencia n° 11/2.010 L.S.), en parte y, en parte, con Carretera General FV-617.

Oeste, con Finca Registral n° 1.049, en parte y, en parte, con Parcelas denominadas 19.A.1, 18.1, 19.A.2 y 19B, todas segregadas a partir de la Finca Registral n° 1.049 (Expediente Municipal 29/1.995 L.S.).

-Se constata la existencia en la finca descrita de las siguientes edificaciones:

- a) *Vivienda Unifamiliar adosada a la que descrita en el apartado anterior, de una planta de altura y una superficie construida total de 145,84 metros cuadrados. Tiene cuatro habitaciones, dos salones, un patio, un baño y una cocina. Ocupa en la parcela sobre la que se sitúa una superficie total de 145,84 metros cuadrados, equivalente a su superficie construida total, y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, excepto por el este, por donde linda con la vivienda unifamiliar a la que se adosa.*
- b) *Almacén de una planta de altura y una superficie construida total de 18,10 metros cuadrados. Ocupa en la parcela sobre la que se sitúa una superficie total de 18,10 metros cuadrados, equivalente a su superficie construida total, y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa.*
- c) *Cuarto de una planta de altura y una superficie construida total de 7,67 metros cuadrados. Ocupa en la parcela sobre la que se sitúa una superficie total de 7,67 metros cuadrados, equivalente a su superficie construida total, y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa.*
- d) *Un Horno Tradicional que linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa.*
- e) *Un aljibe semienterrado que ocupa una superficie de 27,49 metros cuadrados y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa.*
- f) *Otro aljibe semienterrado que ocupa una superficie de 48,77 metros cuadrados y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa.*
- g) *Un depósito de agua que ocupa una superficie de 42,51 metros cuadrados y linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa.*

-En la parcela descrita se dispone de acceso a red de baja tensión, abastecimiento de agua y telefonía. Asimismo, ha de constatarse la existencia de varios caminos interiores a la parcela que dan acceso a las diferentes edificaciones y construcciones antes citadas, y que permiten acceder a la Carretera General FV-617.

Conclusión

Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto al otorgamiento de la Licencia Municipal de Segregación solicitada por Doña Rosario M. Cabrera Rodríguez en la situación de referencia y en los términos expuestos en los antecedentes y consideraciones vertidas en el presente informe.

Propuesta de Resolución

PROCEDE el otorgamiento de la Licencia Municipal de Segregación solicitada por Doña Rosario M. Cabrera Rodríguez en la situación de referencia, en los términos expuestos en los antecedentes y consideraciones vertidas en el presente informe ...".

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 Dña. Rosario Cabrera Rodríguez la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la segregación de una trozada de terreno de 75.508,57 m² en donde dicen "Parcela Registral 1047 – Lgar. Huerto de Guerime", en este Término Municipal, y ello conforme a lo especificado anteriormente en el informe técnico 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.

4.4.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Sergio Cabrera Rodríguez** (Rfa. Expte. 12/2010 L.S.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la segregación de una parcela emplazada en donde dicen "Guerepe" (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.- 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. n° 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 la finca matriz del presente informe, denominada Resto de Parcela n° 2 de Parcelario Privado aprobado y en vigor ostenta la clasificación de Suelo Rústico en sus categorías de Suelo Rústico Residual (S.R.R.), Suelo Rústico Potencialmente Productivo (S.R.P.R.) y Suelo Rústico de Protección Paisajística (S.R.P.P.).

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 n° 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. n° 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 suelo ocupado por la finca matriz del presente informe, denominada Resto de Parcela n° 2 de Parcelario Privado aprobado y en vigor 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 Subzona Ba - Suelo Rústico Protegido, Nivel 1 (Z.Ba.-S.R.P.-1).

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.).

Fruto de la Licencia otorgada, quedó configurada la Parcela denominada nº 2 del Parcelario, de 81.942,04 metros cuadrados de superficie. De la superficie citada, 11.518,32 metros cuadrados quedaban clasificados y categorizados desde el P.I.O.F. vigente como Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.), mientras que 70.423,72

metros cuadrados quedaban clasificados y categorizados como Subzona Ba – Suelo Rústico Protegido, Nivel 1 (Z.Ba.-S.R.P.-1).

4.- Posteriormente, y a través de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 22 de Julio de 2.004, se otorga Licencia Municipal a Don Vicente Cabrera Curbelo para la segregación de una parcela de 10.000,00 metros cuadrados a partir de la Parcela nº 2 citada en el apartado anterior, que en el momento actual configura la Parcela Catastral nº 644 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara (Expediente Municipal de Referencia nº 40/2.004 L.S.). La parcela segregaba ostentaba desde el P.I.O.F. la clasificación y categorización de Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.).

Quedó como Resto de la Parcela nº 2 una superficie de terreno de 71.942,04 metros cuadrados, de los cuales 1.518,32 quedaban clasificados y categorizados como Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.), quedando el resto de la superficie clasificada y categorizada como Subzona Ba – Suelo Rústico Protegido, Nivel 1 (Z.Ba.-S.R.P.-1).

Una vez revisado el informe técnico redactado en orden a determinar la viabilidad de la Licencia Municipal incluida en el Expediente de Referencia nº 40/2.004 L.S., quien suscribe ha constatado la existencia de un error en los linderos tanto de la parcela segregada como del resto de finca matriz, que se han procedido a corregir en informe complementario del presente y del emitido con fecha 14 de Julio de 2.004. En el presente informe ya se transcribe la descripción del Resto de la Parcela nº 2 totalmente corregida.

5.- 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 Justicia 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 la finca matriz objeto de informe son las mismas que en el Plan General anulado, citado en el apartado nº 1 de estos antecedentes.

En cualquier caso, reiteramos lo especificado en el apartado n° 2 de estos antecedentes, esto es, 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.- En el presente informe se evalúa técnicamente la viabilidad de otorgamiento de Licencia Municipal para la segregación de una parcela a partir de una finca matriz que se denomina Resto de Parcela n° 2 de Parcelario Privado, que procede por segregación de la Finca Registral n° 1.049 (Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S.) y que, tras soportar otra segregación, recogida en el Expediente Municipal de Referencia n° 40/2.004 L.S. y una corrección de la descripción con que quedó en dicho Expediente, llevada a cabo en informe complementario del presente, presenta la descripción que a continuación se transcribe:

-Resto de Parcela n° 2 de Parcelario Privado, tras segregación previa, recogida en el Expediente Municipal de Referencia n° 40/2.004 L.S.

-RUSTICA, parcela situada en donde llaman Guerepe, Término Municipal de Pájara, denominada resto de parcela 2 tras segregación previa, recogida en el Expediente Municipal de Referencia n° 40/2.004 L.S. Queda incluida en la Parcela Catastral n° 2 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara.

-Superficie: 71.942,04 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, en línea de 224,35 metros, con parcela n° 1 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S.), en parte y, en parte y en línea de 175,09 metros, con parcela segregada (Expediente Municipal de Referencia n° 40/2.004 L.S.), propiedad de Doña Rosario Cabrera Rodríguez.

Sur, en línea quebrada de dos tramos de 176,92 y 230,98 metros, con terrenos propiedad de herederos de Peñate, o Parcela Catastral n° 4 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara.

Este, en línea de 277,99 metros, con terrenos propiedad de herederos de Don Juan Cabrera Trujillo.

Oeste, en línea de 92,03 metros, con parcela segregada (Expediente Municipal de Referencia n° 40/2.004 L.S.), propiedad de Doña Rosario Cabrera Rodríguez, en parte; con camino público que la separa de la parcela 7.1 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S.), en parte y, en parte y en línea quebrada de dos tramos de 37,95 y 153,79 metros, con parcelas 4.1, 4.2 y 5.1 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S.).

-Este resto de finca matriz presenta la clasificación y categorización de Subzona Ba – Suelo Rústico Protegido, Nivel 1 (Z.Ba.-S.R.P.-1) en una superficie de 70.423,72 metros cuadrados, mientras que el resto de la superficie (1.518,32 metros cuadrados) queda clasificado y categorizado como Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.).

2.- La parcela a segregar presenta la siguiente descripción:

-Parcela a segregar, propiedad de Don Sergio Cabrera Rodríguez.

-RUSTICA, parcela situada en donde llaman Guerepe, Término Municipal de Pájara. Queda incluida en la Parcela Catastral nº 2 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara.

-Superficie: 40.986,09 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, en línea de 224,35 metros, con parcela nº 1 de segregación previa (Expediente Municipal de Referencia nº 29/1.995 L.S.).

Sur, en línea de 272,25 metros, con resto de finca matriz de la que se segrega, o Resto de Parcela nº 2 de Parcelario Privado recogido en Expediente Municipal de Referencia nº 29/1.995 L.S., que resulta ser propiedad de Doña Rosario Cabrera Rodríguez.

Este, en línea de 157,72 metros, con terrenos propiedad de herederos de Don Juan Cabrera Trujillo.

Oeste, en línea quebrada de dos tramos de 37,95 y 153,79 metros, con parcelas 4.1, 4.2 y 5.1 de segregación previa (Expediente Municipal de Referencia nº 29/1.995 L.S.).

-Este resto de finca matriz presenta la clasificación y categorización de Subzona Ba – Suelo Rústico Protegido, Nivel 1 (Z.Ba.-S.R.P.-1) en toda su superficie.

3.- 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) –en adelante, TR-LOTCENC '00-, esto es, los artículos 80, 81, 82 y 83, con la siguiente matización:

Queda como resto de finca matriz de la segregación la que a continuación se describe:

-Resto de Parcela n° 2 de Parcelario Privado, tras dos segregaciones recogidas en los Expedientes Municipales de Referencia n° 40/2.004 L.S. y n° 12/2.010 L.S, propiedad de Doña Rosario Cabrera Rodríguez.

-RUSTICA, parcela situada en donde llaman Guerepe, Término Municipal de Pájara, denominada resto de parcela 2 tras dos segregaciones previas, recogidas en los Expedientes Municipales de Referencia n° 40/2.004 L.S. y n° 12/2.010 L.S. Queda incluida en la Parcela Catastral n° 2 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara.

-Superficie: 30.955,95 metros cuadrados, aunque según Levantamiento Topográfico obrante en Expediente Municipal de Referencia n° 13/2.010 L.S., resulta tener una superficie de 28.656,41 metros cuadrados ().*

-Lindes: Norte, en línea de 271,29 metros, con parcela segregada (Expediente Municipal de Referencia n° 12/2.010 L.S.), propiedad de Don Sergio Cabrera Rodríguez, en parte y, en parte y en línea de 175,09 metros, con parcela procedente de segregación previa (Expediente Municipal de Referencia n° 40/2.004 L.S.), propiedad de Doña Rosario Cabrera Rodríguez.

Sur, en línea quebrada de dos tramos de 176,92 y 230,98 metros, con terrenos propiedad de herederos de Peñate, o Parcela Catastral n° 4 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara.

Este, en línea de 120,27 metros, con terrenos propiedad de herederos de Don Juan Cabrera Trujillo.

Oeste, en línea de 92,03 metros, con parcela procedente de segregación previa (Expediente Municipal de Referencia n° 40/2.004 L.S.), propiedad de Doña Rosario Cabrera Rodríguez, en parte y, en parte, con camino público, que la separa de la parcela 7.1 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S.).

-Este resto de finca matriz presenta la clasificación y categorización de Subzona Ba – Suelo Rústico Protegido, Nivel 1 (Z.Ba.-S.R.P.-1) en una superficie de 27.138,09 metros cuadrados, mientras que el resto de la superficie (1.518,32 metros cuadrados) queda clasificado y categorizado como Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.).

-() Para evitar correcciones posteriores, se ha tomado un dato del Expediente Municipal de Referencia n° 13/2.010 L.S., en el que se pide Licencia Municipal de Segregación para el resto de finca matriz anteriormente descrito. El dato escogido proviene de Levantamiento Topográfico obrante en el expediente citado, y supone corregir la superficie hasta la cantidad especificada. A los efectos que procedan, y aunque se detallará en el informe correspondiente, la segregación solicitada en el Expediente Municipal de Referencia n° 13/2.010*

L.S. no es necesaria, dado que la parcela a segregar ya constituye parcela independiente. Procederá, por tanto, declarar la innecesariedad de otorgamiento de la Licencia solicitada.

Conclusión

*1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto al otorgamiento de la Licencia Urbanística Municipal de Segregación solicitada por Don Sergio Cabrera Rodríguez para una parcela en la situación de referencia, en los términos expuestos en los antecedentes y consideraciones vertidas en el presente informe.*

Propuesta de Resolución

*1.- **PROCEDE** el otorgamiento de la Licencia Urbanística Municipal de Segregación solicitada por Don Sergio Cabrera Rodríguez para una parcela en la situación de referencia, en los términos expuestos en los antecedentes y consideraciones vertidas en el presente informe ...".*

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. Sergio Cabrera Rodríguez la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la segregación de una trozada de terreno de 40.986,09 m² sita en donde dicen "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.

4.5.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Salvador Samper Peón** y Dña. **M^a Cristina Artilés Rodríguez** (Rfa. Expte. 17/2010 L.S.), por el que solicita Licencia Municipal de Segregación para una parcela sita en la Avenida Fragata nº 57 de La Lajita (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por los interesados.

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 Justicia 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, 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 del área citada, se sitúa en la Zona de Servidumbre de Protección, en parte y, en parte, en la Zona de Servidumbre de Tránsito ni tampoco, sin invadir en ningún caso el Dominio Público Marítimo-Terrestre. Al respecto, obra en el Expediente Certificación expedida por Don Carlos Cárdenes Caballero, Jefe

de la Demarcación de Costas de Canarias de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente el 4 de Mayo de 2.006, con Registros de Salida nº 1.586 y 1.587, que acreditan las situaciones especificadas, incluso gráficamente.

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 que, según certificaciones catastrales obrantes en el expediente, tenía una superficie de 50,00 metros cuadrados. No obstante, según reciente medición, que ya ha sido reflejada en la documentación catastral vigente, resulta tener una superficie real de 77,75 metros cuadrados. La parcela de referencia presenta la siguiente descripción.

-Parcela objeto de informe.

-URBANA, finca situada en la Avenida Fragata, número 57, en Pájara, término municipal del mismo nombre. Se corresponde en situación, forma y lindes con la Parcela nº 1 de la Manzana Catastral Urbana nº 37774 del Casco Urbano de La Lajita, con Referencia Catastral completa nº 3777401ES8137N0001DA.

-Superficie: 77,75 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, Este y Oeste, con zona pública de servidumbre de costas.

Sureste, con Avenida Fragata, del Casco Urbano de La Lajita, con el número 57 de gobierno.

-La descripción plasmada es idéntica a la que figura en Escritura Pública de Compraventa otorgada por Doña María Jesús Sosa Curbelo a favor de Don Salvador Alfonso Samper Peón y Doña María Cristina Artilles Rodríguez, ante el Notario del Ilustre Colegio Notarial de las Islas Canarias Doña María Paz Samsó de Zárate, el 6 de Septiembre de 2.005, con número 1.486 de protocolo.

-Sobre la parcela anteriormente descrita existe, según datos catastrales actuales, una edificación con uso residencial de una planta de altura cuya superficie construida total es de 37,00 metros cuadrados, que ocupa idéntica superficie en la parcela sobre la que se sitúa, y que linda, por el Norte y el Este, igual que la parcela sobre la que se sitúa, mientras que por el Oeste y por el Sureste, linda con la parcela sobre la que se sitúa.

-Obra en el Expediente fotocopia de Certificación de Antigüedad expedida por el Ayuntamiento de Pájara con fecha 27 de Marzo de 2.009, en respuesta a solicitud formulada por Don Salvador Samper Peón el 12 de Diciembre de 2.008 (R.E. nº 16.108), en la que se especifica que existe informe técnico municipal emitida el 27 de Marzo de 2.009 por el Arquitecto Técnico Municipal Don Vicente Barceló Gómez (Expediente Municipal de Referencia nº 25/2.008 C.A.) en el que se acredita que la edificación existente en la parcela de referencia tenía en la fecha citada una antigüedad aproximada de treinta años.

2.- No obstante la descripción plasmada en el apartado anterior, y teniendo en cuenta, por un lado, la Certificación emitida por la Demarcación de Costas de Canarias y, por otro, la realidad registral de la zona, conocida desde esta oficina técnica, ha de constatar que los linderos especificados en dicha descripción son erróneos. De acuerdo a la verdadera configuración de linderos, la descripción correcta de la parcela objeto de informe sería:

-Parcela objeto de informe.

-URBANA, finca situada en la Avenida Fragata, número 57, en Pájara, término municipal del mismo nombre. Se corresponde en situación, forma y lindes con la Parcela nº 1 de la Manzana Catastral Urbana nº 37774 del Casco Urbano de La Lajita, con Referencia Catastral completa nº 3777401ES8137N0001DA.

-Superficie: 77,75 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, Sur y Oeste, con parte de la Finca Matriz de la que procede, denominada "Finca La Costa", o Finca Registral nº 2.608, incluida en el Ambito de Suelo Urbano de La Lajita, en concreto en la zona del mismo de servidumbre de protección marítimo-terrestre de la legislación de costas vigente, en parte y, en parte, en zona de servidumbre de tránsito de dicha legislación.

Este, con parte de la Finca Matriz de la que procede, denominada "Finca La Costa", o Finca Registral nº 2.608, incluida en el Ambito de Suelo Urbano de La Lajita, en concreto en la zona del mismo de servidumbre de protección marítimo-terrestre de la legislación de costas vigente, en parte y, en parte, en zona de servidumbre de tránsito de dicha legislación, y que actualmente constituye la Avenida Fragata del citado Ambito de Suelo Urbano, con el número 57 de gobierno.

3.- A efectos de lo solicitado, y partiendo de la documentación que integra el expediente, citada en los antecedentes del presente informe y en los apartados 1 y 2 de estas consideraciones, hemos de considerar las siguientes cuestiones:

- 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 n° 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 más de treinta 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.

4.- Sin perjuicio de la declaración de innecesariedad de otorgamiento de Licencia Municipal de Segregación que corresponde emitir, ha de constatarse en todo caso que la parcela objeto del presente informe procede de la Finca Registral que a continuación se describe:

-Finca denominada "La Costa", o Finca Registral n° 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 n° 2 de Puerto del Rosario al Folio 3 del Tomo 183, Libro 26 del Ayuntamiento de Pájara, Finca número 2.608.

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 n° 01 de la Manzana Catastral Urbana n° 37774 del Casco Urbano de La Lajita, con Referencia Catastral completa n° 3777401ES8137N0001SDA, situada dando frente a la Avenida La Fragata, con el número 57 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 n° 01 de la Manzana Catastral Urbana n° 37774 del Casco Urbano de La Lajita, con Referencia Catastral completa n° 3777401ES8137N0001DA, situada dando frente a la Avenida La Fragata, con el número 57 de gobierno, del ámbito 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 D. Salvador Samper Peón y Dña. M^a Cristina Artilles Rodríguez y declarar innecesaria la segregación interesada por éstos con referencia a la parcela antes indicada, todo ello con fundamento en el informe técnico anteriormente transcrito.

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.

4.6.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Guadalupe Martín Soto** (Rfa. Expte. 24/2010 L.S.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la segregación de cuatro parcelas emplazadas en donde dicen "Parcela Catastral nº 76 – Polígono nº 9 – Finca Registral nº 20348 – Lgar. Valle de Tarajal de Sancho", 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:

" ... *Antecedentes*

1.- *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., la finca matriz de la segregación presenta la clasificación de Suelo Rústico en sus categorías de Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.), Zona Bb, Suelo Rústico Protegido/Productivo, Nivel 2 (Z.Bb-S.R.P.-2) y Zona Ba, Suelo Rústico Protegido/Productivo, Nivel 1 (Z.Ba-S.R.P.-1). De las parcelas a segregar, todas ostentan lógicamente la clasificación de Suelo Rústico, en las siguientes categorías:

- a) Parcela nº 1: Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.), Zona Bb, Suelo Rústico Protegido/Productivo, Nivel 2 (Z.Bb-S.R.P.-2).
- b) Parcela nº 2: Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.).
- c) Parcela nº 3: Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.), Zona Bb, Suelo Rústico Protegido/Productivo, Nivel 2 (Z.Bb-S.R.P.-2).
- d) Parcela nº 4: Zona Bb, Suelo Rústico Protegido/Productivo, Nivel 2 (Z.Bb-S.R.P.-2).

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.

2.- 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. n° 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias recaídas sobre el R.C.A. n° 1.276/99 y el R.C.A. n° 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 Justicia 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 n° 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 finca matriz de la segregación presenta la clasificación de Suelo Rústico en sus categorías de Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.), Suelo Rústico Potencialmente Productivo (S.R.P.R.) y Suelo Rústico de Protección Paisajística (S.R.P.P.). De las parcelas a segregar, todas ostentan lógicamente la clasificación de Suelo Rústico, en las siguientes categorías:

- a) Parcela n° 1: Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.).*
- b) Parcela n° 2, 3 y 4: Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.) y Suelo Rústico de Protección Paisajística (S.R.P.P.).*

En cualquier caso, reiteramos lo especificado en el apartado nº 1 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 presente informe tiene como objetivo la evaluación técnica de la viabilidad de otorgamiento de Licencia Municipal de Segregación para cuatro parcelas a partir de una finca matriz que presenta la siguiente descripción:

-Finca matriz de la segregación, o Finca Registral nº 20.348

-RUSTICA, trozo de terreno que según datos catastrales vigentes constituye la Parcela Catastral nº 76 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia Catastral completa nº 35016A009000760000XO, situada en la zona del Valle de Tarajal de Sancho, terreno de pastos con labor de regadío, estanques, pozos, casetas, casa y charca, término municipal de Pájara.

-Superficie: 451.592,00 metros cuadrados según inscripción registral, aunque según datos catastrales vigentes resulta tener una superficie algo menor, de 447.690,00 metros cuadrados.

-Lindes: -Norte, con Parcela Catastral nº 75 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, cuya Referencia Catastral completa es la nº 35016A009000750000XM, propiedad de Doña Inés Martín Clavijo.

-Sur, con Parcela Catastral nº 81 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, cuya Referencia Catastral completa es la nº 35016A009000810000XR, propiedad de Herederos de Don José Rodríguez Curbelo, S. A.

-Este, con Barranco de Tarajal de Sancho, o Zona de Descuento nº 9028 del Polígono nº 9 del Suelo rústico de Pájara.

-Oeste, con Parcela Catastral nº 82 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, cuya Referencia Catastral completa es la nº 35016A009000820000XD, propiedad de la Entidad Caja Insular de Ahorros de Canarias, S.A.

-Esta parcela está clasificada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura como Suelo Rústico en sus categorías de Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.), Zona Bb, Suelo Rústico Protegido/Productivo, Nivel 2 (Z.Bb-S.R.P.-2) y Zona Ba, Suelo Rústico Protegido/Productivo, Nivel 1 (Z.Ba-S.R.P.-1). Asimismo, está clasificada por el Plan General vigente como Suelo Rústico en sus categorías de Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.), Suelo Rústico Potencialmente Productivo (S.R.P.R.) y Suelo Rústico de Protección Paisajística (S.R.P.P.).

-Consta inscrita registralmente a favor de Doña Guadalupe Martín Soto y su cónyuge Don Roberto Brito Armas como Finca Registral n° 20.348, al Folio 210, Tomo 940, Libro 275 del Ayuntamiento de Pájara, Inscripción Primera. No se han inscrito registralmente las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes sobre la finca descrita.

-La descripción de la parcela anteriormente plasmada es, salvo los complementos obtenidos desde los datos catastrales vigentes, idéntica a la que figura en Auto emitido por la Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n° 4 de Puerto del Rosario y su partido Doña Gemma López Fernández con fecha 19 de Octubre de 2.006 en relación a Procedimiento Judicial de Expediente de Dominio y Reanudación de Tracto n° 579/2.004, promovido por la solicitante, y completado posteriormente por otro Auto emitido por la misma Juez el 22 de Marzo de 2.007. Obran en el Expediente Municipal fotocopias de ambos Autos, así como también de Nota Simple Informativa emitida por el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario n° 2 de 10 de Abril de 2.007.

-La parcela descrita se encuentra bordeada parcialmente en su lindero sur por un camino de titularidad municipal que constituye la Zona de Descuento n° 9013 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, a partir del que sale en dirección norte otro camino de titularidad privada, siempre según datos catastrales vigentes, al que darán frente las parcelas para las que se pretende obtener Licencia Urbanística de Segregación.

2.- Las parcelas para las que se pretende obtener Licencia Municipal de Segregación tiene las siguientes descripciones:

-Parcela n° 1 de la segregación.

-RUSTICA, trozo de terreno de pastos con labor de regadío en la zona del Valle de Tarajal de Sancho, término municipal de Pájara.

-Superficie: 10.000,00 metros cuadrados.

-Lindes: -Norte, en línea de 169,05 metros, con Parcela n° 2 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia n° 24/2.010 L.S.).

-Sur, en línea de 164,17 metros, con prolongación de camino público, reconocido este último desde el catastro como Zona de Descuento Catastral n° 9013 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara; dicha prolongación de camino público la separa de la Parcela Catastral n° 81 del Polígono citado, cuya Referencia Catastral completa es la n° 35016A009000810000XR y que es propiedad de Herederos de Don José Rodríguez Curbelo, S. A.

-Este, en línea de 50,00 metros, con camino de titularidad privada situado en el Resto de Finca Matriz de la que se segrega, que resulta ser prolongación hacia el norte de camino

público reconocido desde el catastro como Zona de Descuento Catastral nº 9013 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara.

-Oeste, en línea de 70,94 metros, con Resto de Finca Matriz de la que se segrega.

-Esta parcela está clasificada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura como 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), y por el Plan General vigente también como Suelo Rústico en su categoría de Suelo Rústico Residual (S.R.R.).

-Parcela nº 2 de la segregación.

-RUSTICA, trozo de terreno de pastos con labor de regadío en la zona del Valle de Tarajal de Sancho, término municipal de Pájara.

-Superficie: 10.000,00 metros cuadrados.

-Lindes: -Norte, en línea de 175,39 metros, con Parcela nº 3 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia nº 24/2.010 L.S.).

-Sur, en línea de 169,05 metros, con Parcela nº 1 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia nº 24/2.010 L.S.).

-Este, en línea de 50,44 metros, con camino de titularidad privada situado en el Resto de Finca Matriz de la que se segrega, que resulta ser prolongación hacia el norte de camino público reconocido desde el catastro como Zona de Descuento Catastral nº 9013 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara.

-Oeste, en línea de 67,83 metros, con Resto de Finca Matriz de la que se segrega.

-Esta parcela está clasificada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura como Suelo Rústico en su categoría de Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.), y por el Plan General vigente también como Suelo Rústico en sus categorías de Suelo Rústico Residual (S.R.R.) y Suelo Rústico de Protección Paisajística (S.R.P.P.).

-Parcela nº 3 de la segregación.

-RUSTICA, trozo de terreno de pastos con labor de regadío en la zona del Valle de Tarajal de Sancho, término municipal de Pájara.

-Superficie: 10.000,00 metros cuadrados.

-Lindes: -Norte, en línea de 76,30 metros, con Parcela n° 4 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia n° 24/2.010 L.S.), en parte y, en parte y en línea quebrada de dos tramos de 75,80 y 30,50 metros, con Resto de Finca Matriz de la que se segrega.

-Sur, en línea quebrada de 175,39 metros, con Parcela n° 2 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia n° 24/2.010 L.S.).

-Este, en línea de 50,00 metros, con camino de titularidad privada situado en el Resto de Finca Matriz de la que se segrega, que resulta ser prolongación hacia el norte de camino público reconocido desde el catastro como Zona de Descuento Catastral n° 9013 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara.

-Oeste, en línea de 61,31 metros, con Resto de Finca Matriz de la que se segrega.

-Esta parcela está clasificada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura como Suelo Rústico en su categoría 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), y por el Plan General vigente también como Suelo Rústico en sus categorías de Suelo Rústico Residual (S.R.R.) y Suelo Rústico de Protección Paisajística (S.R.P.P.).

-Parcela n° 4 de la segregación.

-RUSTICA, trozo de terreno de pastos con labor de regadío en la zona del Valle de Tarajal de Sancho, término municipal de Pájara.

-Superficie: 10.000,00 metros cuadrados.

-Lindes: -Norte, en línea de 155,00 metros, con Resto de Finca Matriz de la que se segrega, en parte y, en parte y en línea de 35,19 metros, con camino de titularidad privada situado en el Resto de Finca Matriz de la que se segrega, que resulta ser prolongación hacia el norte de camino público reconocido desde el catastro como Zona de Descuento Catastral n° 9013 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara.

-Sur, en línea de 76,30 metros, con Parcela n° 3 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia n° 24/2.010 L.S.), en parte y, en parte y en línea quebrada de dos tramos de 101,61 y 20,59 metros, con Resto de Finca Matriz de la que se segrega.

-Este, en línea de 17,47 metros, con camino de titularidad privada situado en el Resto de Finca Matriz de la que se

segrega, que resulta ser prolongación hacia el norte de camino público reconocido desde el catastro como Zona de Descuento Catastral nº 9013 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara.

-Oeste, en línea de 59,48 metros, con Resto de Finca Matriz de la que se segrega.

-Esta parcela está clasificada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura como Suelo Rústico en su categoría de Zona Bb, Suelo Rústico Protegido/Productivo, Nivel 2 (Z.Bb-S.R.P.-2), y por el Plan General vigente también como Suelo Rústico en sus categorías de Suelo Rústico Residual (S.R.R.) y Suelo Rústico de Protección Paisajística (S.R.P.P.).

3.- 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, los artículos 80, 81, 82 y 83, quedando como Resto de Finca Matriz la que a continuación se describe:

-Resto de Finca matriz de la segregación, o Resto de Finca Registral nº 20.348

-RUSTICA, trozo de terreno que constituye el Resto de la Parcela Catastral nº 76 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara tras segregación recogida en Expediente Municipal de Referencia nº 24/2.010 L.S., situada en la zona del Valle de Tarajal de Sancho, terreno de pastos con labor de regadío, estanques, pozos, casetas, casa y charca, término municipal de Pájara.

-Superficie: 411.592,00 metros cuadrados según inscripción registral.

-Lindes: -Norte, con Parcela Catastral nº 75 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, cuya Referencia Catastral completa es la nº 35016A009000750000XM, propiedad de Doña Inés Martín Clavijo, e interiormente y en línea quebrada de dos tramos de 101,61 y 20,59 metros, con Parcela segregada, denominada nº 4 de dicha segregación (Expediente Municipal de Referencia nº 24/2.010 L.S.).

-Sur, con Parcela Catastral nº 81 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, cuya Referencia Catastral completa es la nº 35016A009000810000XR, propiedad de Herederos de Don José Rodríguez Curbelo, S. A.; interiormente, en línea de 155,00 metros, con Parcela segregada, denominada nº 4 de dicha segregación (Expediente Municipal de Referencia nº 24/2.010 L.S.), en parte; en línea de 35,19 metros, con la Parcela segregada denominada nº 4, en una zona ocupada por camino

de titularidad privada situado en el Resto de Finca Matriz que se describe, que resulta ser prolongación hacia el norte de camino público reconocido desde el catastro como Zona de Descuento Catastral nº 9013 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, en parte y, en parte y en línea quebrada de dos tramos de 75,80 y 30,50 metros, con Parcela segregada, denominada nº 3 de dicha segregación (Expediente Municipal de Referencia nº 24/2.010 L.S.).

-Este, con Barranco de Tarajal de Sancho, o Zona de Descuento nº 9028 del Polígono nº 9 del Suelo rústico de Pájara; interiormente y en líneas respectivas de 70,94 metros, 67,83 metros, 61,31 metros y 59,48 metros, con Parcelas segregadas nº 1, 2, 3 y 4 (Expediente Municipal de Referencia nº 24/2.010 L.S.).

-Oeste, con Parcela Catastral nº 82 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, cuya Referencia Catastral completa es la nº 35016A009000820000XD, propiedad de la Entidad Caja Insular de Ahorros de Canarias, S. A.; interiormente y en líneas respectivas de 17,47 metros, 50,00 metros, 50,44 metros y 50,00 metros, con Parcelas segregadas nº 4, 3, 2 y 1 (Expediente Municipal de Referencia nº 24/2.010 L.S.), en una zona ocupada por camino de titularidad privada situado en el Resto de Finca Matriz que se describe, que resulta ser prolongación hacia el norte de camino público reconocido desde el catastro como Zona de Descuento Catastral nº 9013 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara.

-Esta parcela está clasificada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura como Suelo Rústico en sus categorías de Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.), Zona Bb, Suelo Rústico Protegido/Productivo, Nivel 2 (Z.Bb-S.R.P.-2) y Zona Ba, Suelo Rústico Protegido/Productivo, Nivel 1 (Z.Ba-S.R.P.-1). Asimismo, está clasificada por el Plan General vigente como Suelo Rústico en sus categorías de Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.), Suelo Rústico Potencialmente Productivo (S.R.P.R.) y Suelo Rústico de Protección Paisajística (S.R.P.P.).

-La parcela descrita se encuentra bordeada parcialmente en su lindero sur por un camino de titularidad municipal que constituye la Zona de Descuento nº 9013 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, a partir del que sale en dirección norte otro camino de titularidad privada, siempre según datos catastrales vigentes, al que dan frente las parcelas para las que se pretende obtener Licencia Urbanística de Segregación.

Conclusión

*1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto al otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada por Doña Guadalupe Martín Soto para cuatro parcelas en la situación de referencia, a partir de una Finca Matriz que constituye la Finca Registral nº 20.348 o la Parcela Catastral nº*

75 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, en los términos expuestos en los antecedentes y consideraciones vertidas en el presente informe.

Propuesta de Resolución

*1.- **PROCEDE** el otorgamiento de la Licencia Urbanística solicitada por Doña Guadalupe Martín Soto para cuatro parcelas en la situación de referencia, a partir de una Finca Matriz que constituye la Finca Registral nº 20.348 o la Parcela Catastral nº 75 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, en los términos expuestos en los antecedentes y consideraciones vertidas en el presente informe ...".*

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 Dña. Guadalupe Martín Soto la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la segregación de cuatro parcelas con emplazamiento en donde dicen "Parcela Catastral nº 76 – Polígono nº 9 – Finca Registral nº 20348 – Lgar. Valle de Tarajal de Sancho", en este Término Municipal y ello conforme a lo especificado anteriormente en el informe técnico 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.

4.7.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **M^a Angeles González Rodríguez** (Rfa. Expte. 3/2011 L.S.), por el que solicita Licencia Municipal de Segregación para una parcela sita en la c/ Guanches nº 6 de Morro Jable (T.M. Pájara), 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:

" ... 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 Justicia 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 de Morro Jable, siéndole de aplicación la Ordenanza Edificatoria C-1.

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 tiene la descripción que a continuación se plasmará, que procede, fundamentalmente, de Escritura Pública de Cesión Gratuita del Ayuntamiento de Pájara a favor de la solicitante, de la que obra fotocopia en el Expediente y por medio de la cual el Ayuntamiento de Pájara, representado en su momento por su Alcalde, Don Carlos Cabrera Ajeno, cede a Doña María de Los Angeles González Rodríguez un solar segregado de la Finca Registral nº 1.113, de titularidad municipal, para que esta última ejecutase en dicho solar una vivienda de primera residencia. La Escritura citada fue otorgada ante el Notario Don Francisco Javier Misas Barba, en Morro Jable, el 9 de Agosto de 1.980, con número 872 de protocolo.

La descripción de la parcela que figura en la Escritura Pública antes citada se ha complementado con los datos catastrales vigentes respecto a los que exista plena certeza en el

momento actual. Dicha certeza se deriva, como veremos, de las consideraciones especificadas en el apartado n° 2 posterior.

-Parcela objeto de informe, propiedad de Doña María de Los Angeles González Rodríguez según Escritura Pública de la que obra fotocopia en el expediente.

-URBANA, Parcela de terreno en Morro Jable, Península de Jandía, término municipal de Pájara. Mide siete metros (7,00 m) de frontis por once metros cincuenta y ocho centímetros (11,58 m), y queda incluida en la Manzana Catastral Urbana n° 36283 del Núcleo Urbano antes citado.

-Superficie: 81,00 metros cuadrados según Escritura Pública ()*

-Lindes: Norte o Fondo, con Parcela n° 44 de Parcelación realizada por el Ayuntamiento de Pájara en la finca matriz de la que se segregó la parcela que se describe, esto es, en la Finca Registral n° 1.113.

Sur o Frente, con calle abierta en los terrenos de la finca matriz, esto es, en la Finca Registral n° 1.113, actualmente Calle Los Guanches del Ambito de Suelo Urbano Residencial constituido por el Casco Urbano de Morro Jable, con el número 6 de gobierno.

Este o Derecha Entrando, Parcela n° 39 de Parcelación realizada por el Ayuntamiento de Pájara en la finca matriz de la que se segregó la parcela que se describe, esto es, en la Finca Registral n° 1.113; actualmente y según datos catastrales vigentes, Parcela n° 02 de la Manzana Catastral Urbana del Núcleo Urbano de Morro Jable n° 36283.

Oeste o Izquierda Entrando, con Parcela n° 37 de Parcelación realizada por el Ayuntamiento de Pájara en la finca matriz de la que se segregó la parcela que se describe, esto es, en la Finca Registral n° 1.113; actualmente y según datos catastrales vigentes, Parcela n° 04 de la Manzana Catastral Urbana del Núcleo Urbano de Morro Jable n° 36283.

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

-() Ver apartado n° 2 siguiente.*

2.- Obra en esta oficina técnica Expediente Municipal de Certificación de Antigüedad de Referencia n° 3/2.011 C.A., incoado a partir de solicitud formulada por Doña María de Los Angeles González Rodríguez en relación a la edificación existente sobre la parcela objeto de informe, respecto al que se emitirá informe técnico con posterioridad al que nos ocupa.

No obstante la posterior emisión de informe en relación al Expediente de Certificación de Antigüedad citado, quien suscribe ha considerado oportuno examinar detenidamente la documentación obrante tanto en dicho expediente como en el que motiva la redacción del presente informe, examen a partir del cual han de formularse las siguientes consideraciones, a tener en cuenta en ambos expedientes.

2.1.- Consideraciones a tener en cuenta en relación a la parcela, desde la comparación de la Escritura Pública aportada por la solicitante y el Plano de Usos Pormenorizados del Plan General vigente (Plano B-5-14-4b).

Si realizamos una medición de la parcela en el plano de Usos Pormenorizados del Ambito de Suelo Urbano de referencia que figura en el Plan General vigente, ha de constatarse que la superficie de la parcela que figura en Escritura coincide casi exactamente con la superficie de titularidad privada susceptible de soportar aprovechamiento edificatorio establecida desde el Plan General vigente.

En el sentido expuesto, conviene especificar que quien suscribe ha tenido la oportunidad, con motivo de la redacción de informes requeridos en otros expedientes municipales, de examinar otras escrituras públicas otorgadas en la zona concreta en la que nos situamos dentro del proceso de cesión gratuita de suelo para construcción de viviendas que en su momento se articuló, y con motivo de dicho examen puede concluirse en que la práctica totalidad de las parcelas de la urbanización de referencia se encuentran en una situación prácticamente idéntica a la constatada en el párrafo anterior.

Sin perjuicio de lo que figure en el plano parcelario inicial de la zona formalizado para tener referencia gráfica de las diferentes cesiones llevadas a cabo en el marco del proceso citado en el párrafo anterior, plano al que quien suscribe no ha tenido acceso, resulta lógico deducir de la situación especificada que la parcela de referencia linda por el norte o fondo y por el sur o frente con espacio de titularidad pública que, a efectos de procedencia y titularidad del suelo, formarían parte del resto de finca matriz. Esto significa lo siguiente:

- a) En los aspectos relacionados con la procedencia y titularidad del suelo, el terreno con el que la parcela linda al norte o fondo y al sur o frente de la parcela debería considerarse como "resto de finca matriz de la que se segregó".*
- b) En los aspectos urbanísticos, el terreno citado en el apartado a) anterior sería de dominio público, con clasificación y calificación de suelo urbano de viario público.*
- c) Los linderos reflejados en la Escritura Pública serían erróneos, salvo que así figurase en el plano parcelario inicial de la zona formalizado para tener referencia gráfica de las diferentes cesiones llevadas a cabo en el marco del proceso citado en párrafos anteriores, plano al que quien suscribe no ha tenido acceso.*
- d) Tanto la superficie de parcela como los linderos reflejados en el catastro vigente serían también erróneos. En este último caso, hemos de constatar que la parcela catastral de titularidad privada que debiera coincidir con la que resulta objeto del presente informe presenta una superficie bastante mayor que aquella (120,00 m²*

frente a 81,00 m²), y, de acuerdo al Plano del Plan General vigente considerado, ocupa terreno clasificado y calificado como suelo urbano de viario público, sin que conste a quien suscribe la justificación de dicha ocupación.

2.2.- Consideraciones a tener en cuenta en relación a la parcela, desde la comparación de la Escritura Pública aportada por la solicitante y el Plano de Alineaciones y Rasantes, Parcelaciones y Tipología Viaria del Plan General vigente (Plano B-5-14-5b).

El plano del Plan General vigente de Alineaciones y Rasantes, Parcelaciones y Tipología Viaria refleja una realidad parcelaria que hace más confusa la situación que se ha apuntado en el apartado 2.1 anterior:

Las manzanas urbanísticas establecidas en el plano antes citado que abarcan la zona concreta que nos ocupa son las n^o 34 y 35. Si comparamos la superficie destinada a la edificación según el plano citado en el apartado n^o 2.1 anterior con la que el Plan General asigna a cada una de las manzanas citadas, resulta lo siguiente:

-Parcela Urbanística n^o 34:

-Superficie ocupada por la edificación: 47 parcelas x 81,00 m² de parcela = 3.807,00 m² de superficie indiscutiblemente edificables de titularidad privada, frente a una superficie total de la parcela de 6.100,00 m².

-Parcela Urbanística n^o 35:

-Superficie ocupada por la edificación: 9 parcelas x 81,00 m² de parcela = 729,00 m² de superficie indiscutiblemente edificables de titularidad privada, frente a una superficie total de la parcela de 1.700,00 m².

Se parte de la base de que el Plano de Alineaciones, Rasantes, Parcelaciones y Tipología Viaria del Plan General vigente diferencia el suelo de titularidad privada del de dominio público y, según esto, las parcelas urbanísticas de referencia abarcarían como suelo de titularidad privada tanto el suelo edificado como el circundante, dando por buena la situación parcelaria catastral y los linderos establecidos en la Escritura Pública a la que hemos hecho referencia.

No obstante, si observamos las delimitaciones gráficas de las manzanas en la zona concreta de referencia, se advierte fácilmente que coinciden estrictamente con el terreno edificable reflejado en el Plano de Usos Pormenorizados, circunstancia que, además, obligaría a generar un número mayor de manzanas que el contemplado en el Plano de Alineaciones, Rasantes, Parcelaciones y Tipología Viaria del Plan General vigente.

Como consecuencia de todo lo dicho en relación al Plano B-5-14-5b del Plan General vigente, hemos de concluir en que existen importantes contradicciones en el mismo, que aconsejan que no sea tenido en cuenta ni a los efectos de la solicitud que motiva la redacción del presente informe ni tampoco a los efectos de la Certificación de Antigüedad solicitada.

2.3.- Consideraciones a tener en cuenta a partir del análisis de la edificación ejecutada sobre la parcela y en el entorno inmediato de la misma.

En primer lugar, hemos de constatar que no consta en esta oficina técnica que la edificación que se sitúa en la parcela de referencia fuera ejecutada con la cobertura de una Licencia Urbanística, ni en cuanto a la edificación existente originalmente ni en cuanto se refiere a las ampliaciones de la misma ejecutadas posteriormente.

Asimismo, observada en ortofoto aérea la edificación existente, realizadas las mediciones posibles, y sin perjuicio de una descripción más detallada de la misma a llevar a cabo en el Expediente de Certificación Municipal de Antigüedad, se puede concluir en que la edificación existente ocupa sobre el terreno una superficie aproximada de 105,00 m². Evidentemente, esta superficie supera ampliamente la de la parcela objeto de informe (81,00 m²), lo que significa que la edificación existente ocupa totalmente dicha parcela, situándose el resto de la edificación en los espacios que en el apartado 2.1 anterior hemos considerado clasificados y calificados como suelo urbano de viario público.

La ocupación de suelo de dominio público con edificación ejecutada sin las debidas autorizaciones supone que la Administración siempre puede instar el restablecimiento del orden jurídico perturbado, sin existir plazos limitativos en el sentido expuesto, según se establece en los apartados 2.b.2 y 2.b.4 del artículo 180 del TR-LOTCENC '00. No obstante, esta circunstancia afectaría a la edificación existente exclusivamente y no a la concepción técnica del terreno objeto de informe como parcela independiente, siendo responsabilidad de la Administración la incoación del correspondiente Expediente de Disciplina Urbanística.

*En otro orden de cosas, ha de constatarse también que la formalización de la edificación existente en el ámbito catastral ha sido realizada de forma sensiblemente diferente a la formalización real de la misma. Este aspecto se concreta a través de un documento gráfico que se aporta como **Anexo nº 1** al presente informe.*

2.4.- Conclusiones.

Dado que quien suscribe no ha tenido acceso al plano parcelario inicial de la zona formalizado para tener referencia gráfica de las diferentes cesiones llevadas a cabo en el marco del proceso de cesión gratuita de suelo para construcción de viviendas que en su momento se articuló por medio de segregaciones realizadas teniendo como finca matriz de las mismas la Finca Registral nº 1.113, y teniendo el criterio de prudencia como fundamental en este caso, consideraremos válida la descripción de parcela que figura en Escritura por coincidir su situación, sus alineaciones y su superficie con las que en el Plan General vigente determinan el suelo susceptible de soportar aprovechamientos lucrativos privados, con las complementaciones que determinan la descripción plasmada en el apartado nº 1 de estas consideraciones.

Asimismo, se considera errónea la parcelación catastral existente en la zona objeto de informe, dado que la parcela catastral de titularidad privada que debiera coincidir con la que resulta objeto del presente informe presenta una superficie bastante mayor (120,00 metros cuadrados), y, de acuerdo al Plano del Plan General vigente considerado, ocupa terreno

*clasificado y calificado como suelo urbano de viario público, sin que conste a quien suscribe la justificación de dicha ocupación. Ha de constatarse también que la formalización de la edificación existente en el ámbito catastral ha sido realizada de forma sensiblemente diferente a la formalización real de la misma, según se especifica en documento gráfico que se aporta como **Anexo nº 1** al presente informe.*

Sin perjuicio de una descripción más detallada de la edificación existente, que se hará en el Expediente de Certificación Municipal de Antigüedad, se puede especificar en el presente informe que dicha edificación ocupa sobre el terreno una superficie aproximada de 105,00 m², superficie que supera ampliamente la de la parcela objeto de informe (81,00 m²), lo que significa que la edificación existente ocupa totalmente dicha parcela, situándose el resto de la edificación en los espacios que en el apartado 2.1 anterior hemos considerado clasificados y calificados como suelo urbano de viario público. No obstante, esta circunstancia afectaría a la edificación existente exclusivamente y no a la concepción técnica del terreno objeto de informe como parcela independiente, siendo responsabilidad de la Administración la incoación del correspondiente Expediente de Disciplina Urbanística.

3.- A partir de lo especificado en los apartados 1 y 2 anteriores, quien suscribe entiende que se ha generado una situación que, a efectos de lo solicitado hace innecesaria la concesión de Licencia Municipal de Segregación, con lo que procedería la Declaración de dicha innecesariedad. Dicha situación se justifica en las siguientes razones:

- a) El acto de parcelación que se lleva a cabo teniendo como Finca Matriz la Registral nº 1.113 se produce en el año 1.980, bajo la promoción del propio Ayuntamiento de Pájara con el fin de que los adjudicatarios de las diferentes parcelas ejecutasen sobre aquellas, en un plazo no superior a dos años a contar desde su cesión, edificación de uso residencial que constituyese su domicilio habitual y permanente (Estipulación Segunda de la Escritura Pública de Segregación y Cesión Gratuita citada en el apartado nº 1 de estas consideraciones). No consta a quien suscribe la razón por la que no se otorgó en paralelo Licencia Urbanística de Segregación para cada una de las parcelas cedidas gratuitamente, ni tampoco que la edificación ejecutada sobre aquellas no tuviera la adecuada cobertura urbanística, pero la realidad es que ya desde hace mucho tiempo, la totalidad de las parcelas cedidas se encuentran consolidadas por edificaciones que, al menos en un principio, constan ejecutadas para constituir residencias habituales y permanentes de cada uno de los adjudicatarios. Asimismo, todas las parcelas tienen acceso a todos los servicios urbanísticos requeridos en un Ambito de Suelo Urbano, lo que garantiza la categorización de, al menos, el área concreta que nos ocupa, como Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización y, como consecuencia de dicha categorización, la imposibilidad de materializar situaciones de ejecución jurídica y material del suelo mediante la delimitación de unidades de actuación y, por tanto, a través de procesos de reparcelación, según se especifica en los artículos 73.4 y 84.4 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 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-.

- b) En el momento actual, la parcela objeto de informe no cumpliría con la superficie mínima establecida desde el planeamiento de aplicación para la zona concreta (Parcela mínima establecida en la Ordenanza Edificatoria C-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara). En teoría, se incumpliría con lo establecido en relación a las parcelaciones en los artículos correspondientes del TR-LOTCENC´00 -artículos 80, 81, 82 y 83-.*
- c) No obstante lo dicho en el apartado anterior, hemos de establecer en primer lugar que no nos encontramos ante un acto de parcelación, que en la zona concreta que nos ocupa se produjo según se ha constatado en el apartado a) anterior. Por el contrario, nos encontramos ante una situación parcelaria consolidada desde hace muchos años y recogida, cuando menos, en el ámbito catastral, sea esta última formalización más o menos acertada.*
- d) En segundo lugar, hemos especificado en apartados anteriores que la parcela se encuentra ocupada en su totalidad por edificación, al igual que las parcelas colindantes en todos los frentes.*
- e) En tercer lugar, no existen elementos comunes que afecten a la parcela objeto de informe, a excepción de las redes de urbanización, que transcurren por terreno público.*
- f) Por último, la imposibilidad de desarrollo de proyectos de reparcelación refuerza aún más el carácter consolidado de la parcelación.*
- g) A partir de lo especificado en los apartados c), d), e) y f) anteriores, y volviendo a los artículos que regulan la parcelación en el TR-LOTCENC´00, consideramos oportuna la referencia a los apartados 1.c y 1.d del artículo 82 de dicho texto legal:*

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

1. Serán indivisibles los terrenos siguientes:

.....

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

.....”

En un acto de parcelación, los diferentes casos de indivisibilidad de terreno reconocidos en el artículo 82 resultarían un límite para la misma. No obstante, en una situación consolidada como la que nos ocupa –que no acto de parcelación-, quien suscribe entiende que la referencia a los apartados concretos que se han transcrito determina la configuración autónoma e independiente de un terreno

asociado indisolublemente a una edificación, como es el caso, pudiéndose reconocer tal terreno como parcela independiente –en nuestro caso, solar-. No hace falta por tanto otorgar Licencia de Segregación o Parcelación, dado que la parcelación ya se encuentra consolidada. Precisamente por dicha consolidación, sólo resta declarar que la Licencia antes citada resulta innecesaria.

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 independiente.

4.- 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 parcela objeto de informe procede de la Finca Registral nº 1.113, de titularidad municipal en su momento tras cesión gratuita a favor de la Administración Local otorgada por el Patronato Benéfico de Construcción Francisco Franco de Las Palmas, según Escritura Otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Las palmas Don Francisco Javier Misas Barba, el 18 de Febrero de 1.980. La Finca Registral citada presenta la siguiente descripción:

-URBANA, Polígono marcado en la línea azul a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), situado en la población de Morro Jable, en la península de Jandía, término municipal de Pájara, isla de Fuerteventura, polígono marcado en el plano a escala 1/500 que suscrito por ambas partes se deja unido a la matriz.

-Superficie: 73.407,50 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, con la carretera.

Sur, con la orilla del mar.

Este, con resto de la finca matriz y carretera.

Oeste, con la propia carretera y resto de finca matriz.

-Inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, al Folio 27, Tomo 135, Libro 13 del Ayuntamiento de Pájara, Finca número 1.113, Inscripción 2ª.

Conclusión

*Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a que se declare la innecesariedad de concesión de Licencia Municipal de Segregación para la parcela objeto de informe, considerando como descripción de la misma la que se plasma en el apartado nº 1 de las consideraciones vertidas en el presente informe.*

Propuesta de Resolución

PROCEDE DECLARAR LA INNECESARIEDAD DE CONCESION DE LICENCIA MUNICIPAL DE SEGREGACION para la parcela de referencia, considerando como

descripción de la misma la que se plasma 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 Dña. M^a Angeles González Rodríguez 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.

4.8.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Juan José Marichal Torres** (Rfa. Expte. 103/2006 O.M.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la instalación de bomba de agua para regadío, con emplazamiento en donde dicen "Mézquez" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 20 de diciembre de 2007, tomó, entre otros, el acuerdo de informar favorablemente la citada solicitud en orden a la tramitación de la preceptiva y previa Calificación Territorial ante el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura.

Considerando que con fecha 25 de marzo pasado (R.E. nº 3886), se ha practicado notificación a esta Corporación del Decreto dictado por el Ilmo. Sr. Consejero Delegado de Ordenación del Territorio de la citada Corporación Insular con fecha 15 de marzo de 2011, a través del cual se resuelve tener por desistido al interesado en el expediente administrativo CT 1/08 seguido en la misma para la obtención de la citada Calificación Territorial, declarando concluido el referido procedimiento.

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

Primero.- Tomar conocimiento de la resolución dictada por el Ilmo. Sr. Consejero Delegado de Ordenación del Territorio del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura con fecha 15 de marzo de 2011, a través de la cual se resuelve tener por desistido a D. Juan José Marichal Torres en el expediente administrativo CT 1/08 seguido en la citada Corporación Insular para la obtención de la Calificación Territorial para llevar a cabo la instalación de bomba de agua para regadío, sito en donde dicen "Mézquez", 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.

4.9.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **José Miguel Hernández Alonso** (Rfa. Expte. 31/2007 O.M.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la instalación de bomba de agua para regadío, con emplazamiento en donde dicen "Huerto de Mézquez" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Resultando que por Decreto de la Alcaldía n° 1871/2008, de 12 de mayo, previa avocación de competencias delegadas en la Junta de Gobierno Local, se resolvió informar favorablemente la citada solicitud en orden a la tramitación de la preceptiva y previa Calificación Territorial ante el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura.

Considerando que con fecha 23 de marzo pasado (R.E. n° 3746), se ha practicado notificación a esta Corporación del Decreto dictado por el Illmo. Sr. Consejero Delegado de Ordenación del Territorio de la citada Corporación Insular con fecha 4 de marzo de 2011, a través del cual se resuelve tener por desistido al interesado en el expediente administrativo CT 102/07 seguido en la misma para la obtención de la citada Calificación Territorial, declarando concluso el referido procedimiento.

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

Primero.- Tomar conocimiento de la resolución dictada por el Illmo. Sr. Consejero Delegado de Ordenación del Territorio del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura con fecha 4 de marzo de 2011, a través de la cual se resuelve tener por desistido a D. José Miguel Hernández Alonso en el expediente administrativo CT 102/07 seguido en la citada Corporación Insular para la obtención de la Calificación Territorial para llevar a cabo la instalación de bomba de agua para regadío, sito en donde dicen "Huerto de Mézquez", 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 las 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 D. José Domingo Sánchez Ramos (Rfa. Expte. 1/2007 O.M.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la instalación de bomba de agua para regadío, con emplazamiento en donde dicen "La Mata – Risco Negro" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Resultando que por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 27 de septiembre de 2007, se acordó informar favorablemente la citada solicitud en orden a la tramitación de la preceptiva y previa Calificación Territorial ante el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura.

Considerando que con fecha 23 de marzo pasado (R.E. nº 374), se ha practicado notificación a esta Corporación del Decreto dictado por el Ilmo. Sr. Consejero Delegado de Ordenación del Territorio de la citada Corporación Insular con fecha 4 de marzo de 2011, a través del cual se resuelve tener por desistido al interesado en el expediente administrativo CT 100/07 seguido en la misma para la obtención de la citada Calificación Territorial, declarando concluso el referido procedimiento.

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

Primero.- Tomar conocimiento de la resolución dictada por el Ilmo. Sr. Consejero Delegado de Ordenación del Territorio del Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura con fecha 4 de marzo de 2011, a través de la cual se resuelve tener por desistido a D. José Domingo Sánchez Ramos en el expediente administrativo CT 100/07 seguido en la citada Corporación Insular para la obtención de la Calificación Territorial para llevar a cabo la instalación de bomba de agua para regadío, sito en donde dicen "La Mata – Risco Negro", 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.

4.11.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Eugenia Mejías León** (Rfa. Expte. 65/2010 O.M.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la ejecución de terraza en donde dicen "Puertito de la Cruz", en este Término Municipal, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la interesada.

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 actuación se encuentra dentro del casco urbano del Puertito de la Cruz y a su vez dentro del Parque Natural de Jandía. Los terrenos afectados se encuentran calificados como viario público.

2.- Actualmente se encuentra aprobado definitivamente el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Jandía, donde se establece la Ordenación pormenorizada del casco urbano del Puerto de la Cruz, como Zona de Uso Especial ZUE-V-1 y clasificado como Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización, siendo los terrenos de referencia calificados con uso de viario público. El Parque Natural de Jandía tiene la consideración de Área de Sensibilidad Ecológica, por lo que será de aplicación lo establecido en la Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ambiental.

Consideraciones

1.- Se presenta memoria y plano de planta donde se describe aproximadamente la construcción a realizar, consistente en la realización de la ocupación de la vía pública anexa a la fachada del local existente, con sus límites externos delimitados por cerramientos fijos, con perfilaría de aluminio y cristal, y cerramientos opacos de madera y toldos móviles, realizándose una cubierta en forma de marquesina que no se ha definido correctamente y que también se define en la documentación presentada como pérgola de elementos diáfanos con perfiles de aluminio.

2.- Las obras pretendidas no se adaptan a las normas urbanísticas del Plan General vigente, para el sistema de espacios libres (art. 10.12.1), ni a las condiciones permitidas para las marquesinas y toldos (Art. 8.10.11 y 8.10.13). Tampoco se considera que las obras descritas se adapten a las determinaciones establecidas por la normativa del PRUG del Parque Natural de Jandía para el casco urbano del Puertito de la Cruz, definidas en el capítulo 5 Art. 63.

Conclusiones

En conclusión con las consideraciones expuestas, desde ésta ofician técnica se informa DESFAVORABLEMENTE la solicitud formulada.

Propuesta de Resolución

1.- Por tanto, procede denegar la solicitud formulada.

2.- Para poder atender cualquier solicitud de instalación de elementos en la vía pública o en las edificaciones en el casco urbano del Puertito de la Cruz, deberá presentarse proyecto técnico, con el contenido adecuado, que justifique el cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación, especialmente la normativa del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Jandía, Plan General de Ordenación y el resto de normativa sectorial de aplicación, incluida la Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ambiental, incluyendo los estudios de evaluación de impacto que procedan ...".

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, de conformidad con el artículo 166.5.a), del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOT) 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, 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:

"...c) Las obras de ampliación de construcciones, edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.

...d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones..."

En cumplimiento del citado artículo 166.5 a) obra en el expediente informe a la petición de licencia emitido por el técnico municipal de fecha 22 de marzo de 2011 en el que se determina que las obras pretendidas no se adaptan a las normas urbanísticas del Plan General vigente para el sistema de espacios libres (artículo 10.12.1) ni a las condiciones permitidas para las marquesinas y toldos (Art. 8.10.11 y 8.10.13). Tampoco se considera que las obras descritas se adapten a las determinaciones establecidas por la normativa de PRUG del parque Natural de Jandía para el casco urbano del Puertito de la Cruz.

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 emitido por el técnico municipal de fecha 22 de marzo de 2011, el cual suscribimos y en el que se determina que las obras pretendidas no se adaptan a las normas urbanísticas del Plan General Vigente, debiendo desestimar la solicitud de la instalación solicitada hasta que no se presente el debido proyecto técnico que se adapte a toda la normativa técnica de aplicación, especialmente la normativa del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Jandía, Plan General de ordenación y resto de normativa sectorial de aplicación, incluida la Ley 11/1990 de Prevención de Impacto Ambiental ...".

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

Primero.- Denegar a Dña. Eugenia Mejías León la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la ejecución de una terraza en donde dicen "Puertito de la Cruz", en este Término Municipal, y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos.

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 las 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 la representación de la **Comunidad de Propietarios "Los Charcos"** (Rfa. Expte. 19/80 L.U.M.), en orden a la

obtención de Licencia Municipal para proyecto de ejecución de depósito de agua potable para el conjunto residencial "Los Charcos", con emplazamiento en donde dicen "Playa Esmeralda – Montaña Verodes" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por los interesados.

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 15 de febrero de 2010, adoptó, entre otros, el acuerdo de otorgar la Licencia Urbanística antes enunciada, practicándose reglamentaria notificación de dicha resolución con fecha 12 de marzo de 2010 y sujetándose la misma a los siguientes plazos de caducidad:

- a) INICIO: Conforme a las prescripciones del artículo 222.1 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en relación a lo especificado en el artículo 16.2.f) del mismo texto legal, se especifica que el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO 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 los referidos artículos 222.1 y 16.2.f) del referido Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, se dispone de un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Resultando que con fecha 27 de enero de 2011 (R.E. nº 1033), por la representación de la Comunidad de Propietarios citada se anuncia el inicio de las obras autorizadas transcurridos los siguientes diez días y solicita la personación de un representante de los servicios técnicos municipales para la fijación de alineaciones y rasantes a respetar.

Visto el informe técnico emitido al respecto por el Arquitecto Técnico Municipal (Sr. Hernández Suárez), que reza como sigue:

" ... Antecedentes

*Mediante escrito de la Jefa de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica, recibido el día 15 de febrero pasado, se me requiere informe en relación a la solicitud realizada por **Volver Dietel**, en representación de la "**Comunidad de Propietarios Los Charcos**", con registro de entrada nº 1.033 de fecha 27 de enero pasado, en la que manifiesta su deseo que se le señale las alineaciones y rasantes así como las condiciones específicas a las que debe ajustarse la ejecución de la obra de un depósito para abastecimiento, de referencia 19/80 LUM, para la que se concedió licencia el 15 de febrero de 2010.*

Consideraciones

Después de examinar el expediente de referencia, entendemos que en el proyecto objeto de la licencia está bien definida la ubicación del depósito. Por lo que creemos innecesario la determinación de alineaciones y rasantes y, por consiguiente, las condiciones específicas a las que debe ajustarse la ejecución de la obra.

Conclusiones

Informar FAVORABLEMENTE el inicio de la obra, siempre que se ajuste a la licencia otorgada ...".

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

Primero.- Complementar el acuerdo tomado por este mismo órgano municipal, en sesión de 15 de febrero de 2010, mediante el cual se otorgó a la Comunidad de Propietarios "Los Charcos" Licencia Municipal para proyecto de ejecución de depósito de agua potable para el conjunto residencial "Los Charcos", con emplazamiento en donde dicen "Playa Esmeralda – Montaña Verodes", en este Término Municipal, en el sentido de tomar oportuno conocimiento del inicio de las obras autorizadas por la referida Licencia Urbanística, todo ello conforme a lo especificado anteriormente.

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.

4.13.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "Jandía Playa, S.A." (Rfa. Expte. 2/74 L.U.M.), por el que solicita Licencia Municipal para proyecto de ejecución de remodelación de habitaciones en Zona Pueblo del complejo hotelero "Robinson Club Jandía Playa", sito en la Avenida del Saladar nº 6 – Parcela M-3 – Polígono de Actuación nº 4 "Solana Matorral", en este Término Municipal, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

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

" ... Objeto

La presente solicitud tiene por objeto la obtención de Licencia Municipal de Obras para un proyecto de ejecución de remodelación de habitaciones en la zona pueblo del Hotel Robinson Club Jandía Playa, situado en la Avda. del Saladar, s/nº de Morro Jable, cuya promoción realiza la entidad mercantil solicitante, de acuerdo con la documentación técnica redactada por los arquitectos D. José González Modrego y D. Enrique Zavala Azor, que se encuentra visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 29 de julio de 2010.

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. La ordenación establecida para la parcela de referencia, dentro del suelo Urbano de Solana del Matorral, es la ordenanza F-1.

2.- Por la Comisión Municipal de Gobierno de este Ayuntamiento de fecha 23 de octubre de 1986, 28 de febrero y 5 de diciembre de 1989, fueron concedidas licencias urbanísticas a proyectos de ampliación del hotel Jandía Playa.

3.- Posteriormente, la Comisión de Gobierno de este Ayuntamiento de fecha 29 de julio de 1996, acordó conceder licencia urbanística a proyecto básico para la remodelación del complejo hotelero, condicionando la misma a la presentación del correspondiente proyecto de ejecución.

Por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 12 de mayo de 2003, fue concedida licencia municipal de obras para el proyecto de ejecución que desarrollaba el proyecto básico, situado en la parcela M-3 del Polígono de Actuación PA-4 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pájara.

4.- Finalmente, la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, de fecha 22 de julio de 2004, acordó conceder a la entidad mercantil "Jandía Playa, S.A.", licencia municipal para la ejecución de obras menores de remodelación de habitaciones en la zona del patio del complejo

hotelero, y de remodelación de la recepción del complejo, según la descripción de estas contenidas en sendos proyectos de ejecución presentados.

5.- Según Decreto nº224/2011 de 25 de enero, se requiere al solicitante la subsanación de diversas cuestiones, previamente a la concesión de la licencia de referencia.

Consideraciones

1.- El documento presentado se trata de un proyecto de ejecución de remodelación de habitaciones en la zona pueblo del Hotel Robinson Club Jandía Playa, al que se adjunta documentación complementaria firmada por el técnico redactor del proyecto, así como autorizaciones sectoriales.

2.- Se aporta resolución de la Consejería de Turismo del Cabildo Insular, de fecha 17 de enero de 2011, por la que se concede la autorización previa para el proyecto de referencia.

3.- Según se indicó en los informes técnicos obrantes en el expediente, de fecha 6 de julio de 1988, el hotel Jandía Playa disponía de una edificabilidad de 1,3 m²/m² respecto a la parcela donde se situaba, en esa fecha, de 44.757 m² de superficie. Posteriormente en el TR del Plan General, aprobado definitivamente en 1993 y posteriormente en 1998, dicha parcela quedó definida como M-3 del PA-4 "Solana del Matorral" con una superficie de 39.250 m² y una edificabilidad de 0,8 m²/m². Por tanto, según lo expuesto y careciendo el proyecto presentado de documentación que justifique el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación en la parcela donde se asienta el complejo, se considera que la edificación supera la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento vigente a la parcela, y por tanto, podría entenderse que se encuentra en situación de fuera de ordenación. En las edificaciones fuera de ordenación sólo serán permitidas, en cumplimiento del DL.1/2000 TR de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido, excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de 5 años (15 años según el TRPGOU), a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas, estas obras no darán derecho a incremento del valor de expropiación.

El proyecto presentado, con la documentación anexa al proyecto presentada el 25 de febrero, acredita suficientemente que las obras planteadas tengan dicha consideración de conservación, mantenimiento y consolidación parcial.

4.- Se presenta autorización de la Demarcación de Costas de Canarias, para la ejecución de los trabajos del proyecto de remodelación de habitaciones en zona pueblo del Hotel Robinson club Jandía playa, de acuerdo a una serie de condiciones generales que deberán transcribirse en el acuerdo de concesión de licencia.

5.- Se presenta Estudio de Gestión de residuos de construcción y demolición.

6.- Se aportan planos corregidos del proyecto y memoria anexa explicativa de la subsanación de los requerimientos técnicos indicados en el informe técnico previo.

7.- Consta iniciado expediente 32/2005-AC, de licencia de apertura de actividad clasificada para el complejo hotelero, que se encuentra pendiente de Instalación y puesta en marcha, habiéndose emitido por parte del Cabildo Insular la Clasificación de la actividad, de manera favorable.

Conclusión

1.- En conclusión con las consideraciones expuestas se informa FAVORABLEMENTE el proyecto presentado, condicionando la licencia de obra al cumplimiento de los condicionantes establecidos en la autorización de la Demarcación de Costas, que deberán ser transcritos en la licencia.

2.- Como se ha indicado anteriormente, la actividad hostelera está considerada como Actividad Clasificada, en aplicación de la Ley 1/98, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, por lo que las obras de reforma planteadas estarían sujetas a la obtención de la correspondiente licencia de Actividad, junto con todo el complejo Hotelero. Dicha licencia de apertura se encuentra pendiente de Instalación y puesta en marcha según expediente municipal 32/2005 A.C.

Propuesta de Resolución

1.- En consecuencia con lo expresado anteriormente, procede la concesión de licencia urbanística al proyecto presentado, condicionando la misma al cumplimiento de los condicionantes establecidos en la autorización de la Demarcación de Costas, que deberán ser transcritos en la licencia.

2.- Se remite a informe jurídico la determinación de la necesidad de obtención de licencia de apertura actividad clasificada previa a la de obras. No obstante, en todo caso, previamente a la reapertura del complejo deberá ser tramitada y obtenida la correspondiente licencia de apertura de actividad clasificada, de acuerdo con lo especificado en la Ley 1/98, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.

3.- Una vez finalizadas las obras, deberá ser comunicada su terminación para la supervisión por los técnicos municipales correspondientes, aportando original del certificado final de obras firmado por el arquitecto técnico de la obra y visado por los colegios profesionales correspondientes ...".

Visto igualmente el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General (Sra. Gozalo Matallana) obrante en el expediente y que reza como sigue:

" ... I. ANTECEDENTES.-

Primero.- Que según los antecedentes del informe del arquitecto municipal mediante acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 29 de julio de 1996, se acordó conceder licencia urbanística a proyectos de ampliación del Hotel Robinson Jandía Playa.

Segundo.- Que con fecha 25 de febrero de 2011 (RE nº2.454) por el representante de la entidad mercantil "Jandía Playa S.A." se solicita licencia de obras para remodelación de

habitaciones en el Hotel Robinson Jandía Playa, además del proyecto técnico, el interesado aporta: Resolución de la Consejera Delegada de Turismo del Cabildo Insular de Fuerteventura, de 17 de enero de 2011, (R.S. n°797 de 20 de enero de 2011) por la que se concede Autorización Administrativa previa turística a las obras de reformas que será eficaz durante un año desde la notificación; asimismo, aporta Autorización de la Demarcación de Costas de Canarias (Registro de Salida n°28/266 de 3 de febrero de 2011).

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

Establece el artículo 166.1 del TRLOTENC, que 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: d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, las edificaciones y las instalaciones de toda clase.

Las licencias urbanísticas que supongan la realización de obras se otorgarán con unos plazos determinados para el comienzo y finalización de las mismas. De no indicarse expresamente el citado plazo se entenderán otorgadas bajo condición legal de la observancia del plazo de dos años para el comienzo de las obras y cuatro para su terminación. Las licencias urbanísticas que no supongan la realización de obras también se otorgarán con un plazo de vigencia. En cualquier caso se podrá prorrogar los anteriores plazos, en los términos establecidos legalmente.

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.

La concesión de licencias de obras mayores está sujeta a liquidación de la correspondiente Tasa por concesión de licencia urbanística, así como a la liquidación del impuesto sobre construcciones instalaciones y obras de conformidad con la vigente normativa de haciendas locales y con las ordenanzas municipales de aplicación.

Establece 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), que 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 consta en el expediente informe del arquitecto municipal, de fecha 28 de marzo de 2011, en el que informa favorablemente el proyecto presentado, si bien remite a consideración jurídica la determinación de la necesidad de

obtención de licencia de apertura de actividad clasificada previa a la de obras. Al respecto cabe informar que la actividad hostelera está sujeta a la preceptiva y previa licencia de actividad clasificada conforme establece el artículo 4.1 de la Ley 1/1998, de 8 de enero.

No obstante, el complejo turístico está tramitando dicha licencia de actividad clasificada con referencia 32/2005 AC, que ya ha sido calificada favorablemente por el Cabildo Insular, conforme manifiesta el técnico municipal en el informe obrante en el presente expediente.

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 la 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.

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.-

A tenor de los hechos y fundamentos de derecho antes expuestos, y que obra en el expediente informe del arquitecto municipal favorable al proyecto de remodelación de las habitaciones en la zona pueblo del "Hotel Robinson Jandía Playa", por ser conforme con el artículo 44.4 del TRLOTENC, así como con las Normas Urbanísticas del P.G.O. de 1989, en cuanto que son obras permitidas en edificios fuera de ordenación, si bien condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas en la autorización de la Demarcación de Costas, desde el punto de vista jurídico cabe concluir favorablemente si bien condicionada a la obtención de la previa licencia de actividad clasificada y a los condicionantes establecidos en la autorización de la Demarcación de Costas.

No obstante lo anterior, la Junta de Gobierno mejor resolverá.

Asimismo 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.- Conceder a la entidad mercantil "Jandía Playa, S.A." Licencia Municipal para proyecto de ejecución de remodelación de habitaciones en la Zona Pueblo del complejo hotelero "Robinson Club Jandía Playa", sito en la Avenida del Saladar nº 6 – Parcela M-3 – Polígono de Actuación nº 4 "Solana Matorral", en este Término Municipal, y ello con observancia expresa de los siguientes condicionantes, citados todos ellos en la autorización

administrativa otorgada a la sociedad interesada para la ejecución de parte de la actuación de referencia en zona de dominio público marítimo-terrestre:

A) CONDICIONES GENERALES.-

- 1) La presente autorización, que no implica cesión del dominio público ni de las facultades dominicales del Estado, se otorga con sujeción a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, dejando a salvo los derechos particulares y sin perjuicio de terceros.
- 2) Las obras o instalaciones se llevarán a cabo con arreglo a la documentación presentada, salvo lo dispuesto en las condiciones particulares. La ejecución de las mismas se realizará en el plazo de comienzo y término que se determina en la Condición Particular 2ª.
- 3) Esta autorización no implica la asunción de responsabilidades por el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, en relación con el proyecto y la ejecución y explotación de las obras e instalaciones, tanto respecto a terceros como al titular de la autorización.
- 4) El otorgamiento de esta autorización no exime a su titular de la obtención de otras autorizaciones legalmente establecidas.
- 5) Tampoco implica la autorización para llevar a cabo actividades auxiliares fuera de los límites de la misma, tales como acopios, almacenamientos o depósitos de residuos, así como la publicidad a través de carteles o vallas o por medio acústicos o visuales.
- 6) Los trabajos y obras que se autoricen no deberán constituir obstáculo para el ejercicio de las servidumbres de tránsito y acceso al mar.
- 7) El titular de la autorización no podrá ocupar, para la ejecución de las obras, espacio alguno del dominio público marítimo-terrestre fuera del autorizado especialmente para ello por la Demarcación de Costas.
- 8) La Demarcación de Costas podrá inspeccionar en todo momento la ejecución de las obras para comprobar si las mismas se ajustan a las condiciones de esta autorización. Si se apreciara la existencia de incumplimiento, ordenará la paralización de las mismas en la forma establecida por la Ley de Costas, incoando los expedientes que corresponda.
- 9) El titular de la autorización queda obligado a mantener el dominio público marítimo-terrestre ocupado, así como las obras e instalaciones autorizadas en buen estado, realizando a su cargo los trabajos de conservación y de mantenimiento y cuantas reparaciones sean precisas para ello.
- 10) La Demarcación de Costas podrá inspeccionar en todo momento el estado de conservación y mantenimiento de las instalaciones autorizadas, y señalar las reparaciones y otras acciones que deban realizarse, quedando obligado el titular de la autorización ejecutarlas en el plazo que se indique.

- 11) El titular de la autorización no podrá destinar los terrenos de dominio público marítimo-terrestre ocupados y las obras o instalaciones en ellos ejecutados a usos distintos a los autorizados.
- 12) La presente autorización no podrá ser transferida a terceros.
- 13) La Demarcación de Costas podrá revocar unilateralmente la autorización en cualquier momento, sin derecho a indemnización, cuando resulte incompatible con la normativa aprobada posteriormente, se produzcan daños al dominio público, o se impida su utilización para actividades de mayor interés público o se menoscabe el uso público.
- 14) La autorización quedará sin efecto por vencimiento del plazo por el que se otorga, salvo que se hubiera obtenido prórroga por motivos debidamente justificados, si procede.
- 15) Extinguida la autorización, el titular estará obligado a retirar fuera del dominio público y de sus zonas de servidumbre las instalaciones autorizadas en un plazo de cinco días contados a partir de la fecha de vencimiento de la presente autorización. De no llevarse a cabo la retirada en el plazo fijado, la Demarcación de Costas procederá a la ejecución subsidiaria, requiriendo al titular para el abono del coste de la llamada.
- 16) La Administración declarará la caducidad de la presente autorización por las siguientes causas:
 - a) Por alteración de la finalidad del título.
 - b) Invasión del dominio público no otorgado.
 - c) El incumplimiento de la condición 12.
- 17) El incumplimiento total o parcial de las condiciones y prescripciones impuestas en la presente autorización podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente de caducidad de la autorización, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieran derivarse de dicho incumplimiento.

B) CONDICIONES PARTICULARES.-

- 1) Esta autorización ampara únicamente la ejecución de los trabajos a realizar en dominio público marítimo-terrestre del proyecto básico y de ejecución de remodelación de habitaciones en Zona Pueblo, Hotel "Robinson Club Jandía Playa" de julio de 2010.
- 2) El plazo de vigencia de la presente autorización es un año contado a partir de la notificación de la presente resolución.
- 3) De acuerdo con el deslinde aprobado por Orden Ministerial de 29 de mayo de 2009, los terrenos del Hotel que están en dominio público marítimo-terrestre podrán estar sujetos al régimen establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Costas, por tanto se estima no procede la imposición de canon de ocupación del dominio público marítimo-terrestre.

Segundo.- Condicionar igualmente 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 expresado 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 prohíbe 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: Avda. del Saladar s/nº de Morro Jable, Parcela M-3 del polígono de Actuación PA-4, Urbanización Solana del Matorral – T.M. Pájara.
- Naturaleza urbanística del suelo objeto de actuación: Urbano – Residencial - Turístico.
- Finalidad y uso de la construcción: proyecto de ejecución de remodelación de habitaciones en la zona pueblo del Hotel Robinson Club Jandía Playa, pasando de 180 habitaciones a 171.
- Superficie afectada por la obra: 3.409,01 m²
- Fecha de caducidad de la licencia: Será de **DOCE** meses a partir de la notificación de la resolución de concesión de la Licencia, debiendo formalizarse el acta de replanteo e inicio de obra, que necesariamente deberá ser presentada en la Oficina Técnica de este Ayuntamiento en los tres meses siguientes a la fecha de notificación de concesión de Licencia de Obras, para su constancia y efectos.

Cuarto.- 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 las 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.- Dar traslado del mismo igualmente al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y a la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno Autónomo de Canarias, conforme estipula la Disposición Adicional 3ª de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y Turismo de Canarias.

4.14.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Eduina y Borja, S.L.**" (Rfa. Expte. 20/2000 L.U.M.), en orden a la obtención de Licencia Municipal para Legalización y Primera Ocupación para vivienda unifamiliar construida en la parcela que da a la c/ Tabloncillo nº 31, Avda. de la Unión y c/ Lajas del Corral del casco urbano de La Lajita (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la certificación final de obras y reformado final de proyecto de ejecución aportados por la representación de la sociedad interesada.

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

" ... Objeto

La presente solicitud tiene por objeto la obtención de licencia de primera ocupación y de legalización para reformado de proyecto de vivienda unifamiliar.

Antecedentes

1.- Con fecha 28 de noviembre de 2002 la Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento de Pájara, acordó conceder al solicitante la licencia urbanística en cuestión, según consta en el expediente municipal 20/2000-LUM. Posteriormente se concedió renovación de la licencia por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de noviembre de 2007.

Consideraciones

1.- El reformado de proyecto presentado, firmado por el Arquitecto D. Hermenegildo Domínguez Santana y visado por el COAC con fecha 5 de enero de 2011, cumple con las Normas Urbanísticas que le son de aplicación, con excepción del retranqueo al lindero con el viario situado al norte de la parcela, según la ordenación establecida en el PGO vigente, que debería ser de 3 m cuando según el proyecto presentado es prácticamente inexistente. No obstante, el Plan General vigente no se corresponde con la realidad existente en la zona tras la ejecución de la urbanización del Plan Parcial colindante, existiendo una franja de terreno entre la parcela y la calle Lajas del Corral, en su trazado actual.

Así pues, y dado que de otra manera sería prácticamente imposible materializar la edificabilidad asignada a la parcela por el PGO vigente, y que la solución propuesta se integra adecuadamente con la configuración de la manzana donde se inserta la edificación, sirviendo de remate adecuado al conjunto de edificaciones existentes y se adapta a lo previsto en la revisión del Plan General en tramitación, se propone aceptar la solución propuesta en el reformado de proyecto presentado.

2.- La edificación realizada se adapta al proyecto reformado presentado, habiéndose ejecutado además obras de acondicionamiento de parcela, fuera del perímetro de la parcela definida en planeamiento, que ocupa según la ordenación vigente, espacios libres de viario público.

No obstante, según lo indicado anteriormente, dichos espacios se sitúan en una zona sujeta a modificación en su ordenación según la Revisión del Plan General en tramitación y son independientes funcionalmente del uso de vivienda realizado.

3.- Se aporta por el solicitante certificado final de obras de la edificación suscrito por el Arquitecto D. Hermenegildo Domínguez Santana y el Arquitecto Técnico D. Miguel Ángel Seoane Menéndez, visados por los colegios profesionales correspondientes con fechas 11 y 10 de marzo de 2005, entendiéndose que dicho certificado hace referencia a la edificación existente, que se corresponde con el reformado de proyecto ahora presentado.

4.- Se aporta igualmente informe favorable de la empresa encargada del servicio de abastecimiento de agua y depuración en la localidad de La Lajita, de fecha 7 de julio de 2005, donde se da el visto bueno a la conexión a las redes de alcantarillado.

Conclusión

1.- En conclusión con las conclusiones expuestas, desde esta oficina técnica se Informa FAVORABLEMENTE el proyecto reformado presentado, así como la edificación realizada que se adapta al mismo.

2.- Se constata la ejecución de obras de acondicionamiento de espacios libres de parcela no legalizadas con el reformado de proyecto presentado, que pueden considerarse independientes funcionalmente de la edificación principal y que deberán ser corregidas o legalizadas según proceda, debiéndose incoar el correspondiente expediente de disciplina urbanística, en caso de determinarse jurídicamente procedente.

Propuesta de Resolución

1.- En consideración con las conclusiones expuestas, procede la concesión de licencia urbanística de legalización al reformado de proyecto presentado, así como licencia de primera ocupación a la edificación realizada.

2.- Respecto a las obras realizadas que no se adaptan al reformado de proyecto presentado, que ocupan terrenos fuera de la parcela de proyecto, deberá requerirse al promotor la recuperación del estado original y el acondicionamiento del viario tal como se define en el Plan General vigente, o bien dar trámite a la modificación del planeamiento que

posibilite la legalización de las obras tal como se encuentran actualmente. Deberá valorarse jurídicamente la conveniencia de incoar en su caso el correspondiente expediente de disciplina urbanística para tomar las medidas precisas para la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado ...".

Visto igualmente el informe jurídico emitido por la Técnico de Administración General (Sra. Gozalo Matallana) obrante en el expediente y que reza como sigue:

" ... I.- ANTECEDENTES.-

Primero.- Con fecha 24 de junio de 2004 la Junta de Gobierno Local acordó conceder a la entidad mercantil "Eduina y Borja S.L." prórroga por el mismo plazo que el concedido en la licencia inicial (24 meses) computándose éste a partir del día 31 de enero de 2005, plazo de validez de la licencia urbanística. Notificado el 10 de enero de 2005.

Segundo.- Que con fecha 29 de noviembre de 2007 la Junta de Gobierno Local acuerda conceder licencia al proyecto ya presentado de vivienda unifamiliar con un plazo de ejecución desde su notificación. Consta notificación el 21 diciembre de 2007.

Tercero.- Que si bien el interesado solicitó el 11 de mayo de 2010 (RE nº6.720) licencia de primera ocupación de la vivienda en cuestión, mediante Decreto nº2.269/2010, de 10 de junio, le fue requerido un reformado de proyecto de la vivienda. A tal efecto, con fecha 29 de julio de 2010 (RE nº10.203) por el interesado se presentó el reformado de proyecto requerido, reiterando la solicitud con fecha 13 de enero de 2011 (RE nº408).

Cuarto.- Consta certificado final de obras de la vivienda unifamiliar aislada firmada por el arquitecto y aparejador de la obra, y visada por los colegios profesionales correspondientes con fecha 11 y 10 de marzo de 2005. Al respecto entiende el técnico municipal que dicho certificado final hace referencia a la edificación existente y que se corresponde con el reformado del proyecto.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

Establece 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), que 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 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:

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

"...d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, las edificaciones y las instalaciones de toda clase..."

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

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.

La concesión de licencias urbanísticas están sujetas a liquidación de la correspondiente Tasa por concesión de licencia urbanística, así como a la liquidación del impuesto sobre construcciones instalaciones y obras de conformidad con la vigente normativa de haciendas locales y con las ordenanzas municipales de aplicación.

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 la 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.

En cumplimiento del artículo 166.5 a) del TRLOTENC obra en el expediente informe favorable del arquitecto municipal de 26 de enero de 2011, en el que literalmente expone que:

"Conclusión

1.-En conclusión con las conclusiones expuestas, desde esta ofician técnica se Informa FAVORABLEMENTE el proyecto reformado presentado, así como la edificación realizada que se adapta al mismo.

2.-Se constata la ejecución de obras de acondicionamiento de espacios libres de parcela no legalizadas con el reformado de proyecto presentado, que pueden considerarse independientes funcionalmente de la edificación principal y que deberán ser corregidas o legalizadas según proceda, debiéndose incoar el correspondiente expediente de disciplina urbanística, en caso de determinarse jurídicamente procedente."

Respecto a las consideraciones vertidas en el informe técnico cabe informar que las licencias urbanísticas son de carácter reglado, esto es, si cumplen con las determinaciones

urbanísticas sólo cabe su concesión, y asimismo respecto de la licencia de ocupación, que tiene como fin la verificación de que lo ejecutado es ajustado a la licencia de edificación, y si se ha producido el cumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia de edificación concedida. Por ello, mediante esta licencia, de naturaleza estrictamente reglada, se controla el efectivo cumplimiento de la licencia de obras concedida. Postura que ha mantenido el Tribunal Supremo en múltiples sentencias, entre las que se encuentran STS 2-10-1999, STS 14-12-1998 y STS 16-7-1992.

Por otra parte, y en cuanto a la conclusión segunda del técnico municipal, y teniendo en cuenta que según el técnico dichas obras son independientes funcionalmente de la edificación principal, cabe aplicar el artículo 177 del TRLOTENC, el cual determina que:

“El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de la suspensión a que se refiere el artículo anterior o cualquier otro realizado sin la concurrencia de los presupuestos legitimantes de conformidad con este Texto Refundido, aun cuando no esté ya en curso de ejecución, tendrá lugar mediante la legalización del acto o uso suspendido o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, 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.

2. 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.”

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.-

A tenor de los hechos y fundamentos de derecho antes expuestos, y sobre la base del informe favorable del arquitecto municipal respecto al reformado del proyecto así como de la licencia de primera ocupación de la edificación realizada, desde el punto de vista jurídico sólo cabe informar que dado el carácter reglado de las licencias urbanísticas si cumplen sólo procede su concesión.

Por otra parte, remítase al Departamento de Disciplina urbanística a los efectos de incoar el correspondiente expediente sancionador respecto de los hechos contenidos en la conclusión segunda del informe técnico ...”.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, con cinco votos a favor y la abstención de D. Jesús Umpiérrez Cano por concurrir causa de abstención recogida en el artículo 28 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ACUERDA:

Primero.- Conceder a la entidad mercantil "Eduina y Borja, S.L." Licencia Municipal de Primera Ocupación para una vivienda unifamiliar ejecutada en la parcela que da a la c/ Tabloncillo nº 31, Avda. de la Unión y c/ Lajas del Corral del casco urbano de La Lajita, en este Término Municipal, conforme a lo especificado anteriormente.

Segundo.- Conferir a la sociedad interesada, de conformidad con las prescripciones del artículo 177 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 en orden a posibilitar el restablecimiento del orden jurídico perturbado, un plazo de tres meses a computar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del presente acuerdo, y ello a través de la recuperación del estado original de los terrenos situados fuera de la parcela definida en planeamiento que ocupa, según la ordenación vigente, espacios libres de viario público y el acondicionamiento del viario tal como se define en el Plan General vigente, o bien dar trámite a la modificación del planeamiento que posibilite la legalización de las obras tal y como se encuentran actualmente, periodo éste que será prorrogable por una sola vez y por idéntico plazo.

Tercero.- 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 las 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.- Trasladar el mismo igualmente a la Concejalía Delegada de Urbanismo, todo ello a los efectos procedentes.

4.15.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Orlando Cabrera Cabrera** (Rfa. Expte. 57/2002 L.U.M.), relativo a la construcción de vivienda unifamiliar aislada en donde dicen "Parcela 10.8 – Guerepe" (T.M. Pájara), para lo cual se obtuvo las preceptivas

Licencia Urbanística de Obras y de Primera Ocupación de la misma así como la oportuna Cédula de Habitabilidad, todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Resultando que con fecha 25 de marzo de 2011, por el Técnico Municipal (Sr. Bravo Muñoz), se emite informe técnico complementario del elaborado el 1 de marzo pasado en el marco del expediente igualmente deducido por D. Orlando Cabrera Cabrera bajo el número de referencia administrativa 4/2009 L.S. 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 la parcela que soporta la vivienda unifamiliar aislada recogida en el Expediente Municipal de Referencia nº 57/2.002 L.U.M. 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 la parcela que soporta la vivienda unifamiliar aislada recogida en el Expediente Municipal de Referencia nº 57/2.002 L.U.M. 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, la parcela objeto de informe, que en su situación real lindaba 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.), queda atravesada 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.).

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, en tanto este último no se adaptase a aquel. El Plan General así concebido quedaría exclusivamente como . Dada la situación, se consideró posible el otorgamiento de la Licencia Urbanística que hemos citado en el primer párrafo de este apartado, y 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 m², 10.000,41 m² y 12.523,47 m², y todas lindantes por el este con la carretera general FV-617.

4.- 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 2208/2.005, 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.

5.- 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 4 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.

6.- En los Expedientes Municipales de Referencia nº 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 3 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.

7.- Con posterioridad a la culminación de los Expedientes Municipales de Obra Mayor de Referencia nº 58/2.002 L.U.M. y 57/2.002 L.U.M., Doña Carmen Soraya y Don Orlando Cabrera Cabrera solicitan sendas Licencias Municipales de Segregación que motivan la incoación de los Expedientes Municipales de Referencia nº 3/2.009 L.S. y 4/2.009 L.S. Las Licencias Municipales solicitadas son otorgadas a su vez por Acuerdos de la Junta de Gobierno Local, ambos de la misma fecha, 14 de Marzo de 2.011.

Ambos expedientes parten de un proceso de parcelación en el marco del cual se agrupan las Parcelas antes citadas nº 10.7, 10.8 y 10.9 para posteriormente dividir la parcela resultante en dos nuevas Parcelas que mantienen los números 10.7 y 10.8, desapareciendo la Parcela inicial nº 10.9., respecto a la que cabe especificar que nunca soportó edificación alguna.

Aunque podía haberse recogido el proceso citado en un solo expediente municipal, al resultar las dos nuevas Parcelas nº 10.7 y 10.8 de la división de una parcela, proceda esta última o no de agrupación previa, los antes citados optaron por formular dos solicitudes de Licencia, que motivaron la incoación de los Expedientes de Segregación antes citados.

8.- Dado que las dos parcelas resultantes del proceso de agrupación y segregación posterior citado en apartados anteriores soportan edificaciones de uso residencial ejecutadas en su momento dentro de la legalidad urbanística, se comprobó en los informes técnicos emitidos en el marco de los Expedientes Municipales de Referencia nº 3/2.009 L.S. y 4/2.009 L.S. que dichas parcelas resultantes seguían manteniendo las condiciones que correspondían, del conjunto de determinaciones establecidas por el planeamiento al amparo de las cuales se otorgaron las Licencias que legitimaron la ejecución de las citadas edificaciones. La conclusión es que las condiciones citadas se siguen manteniendo con la configuración de las nuevas parcelas, y que el otorgamiento de las Licencias Urbanística de Segregación solicitadas mantiene a la edificación preexistente dentro de la legalidad en base a la cual se otorgaron las Licencia Urbanísticas de Obra Mayor.

En cualquier caso, las comprobaciones antes citadas eran obligatorias en orden al otorgamiento de las Licencias de Segregación, en virtud de los apartados 1.c) y 1.d) del artículo 82 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 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).

A partir de lo dicho en los párrafos anteriores, quien suscribe concluyó en que procedía la complementación de la gestión urbanística obrante en los Expedientes Municipales de Obra Mayor correspondientes a las edificaciones, esto es, los de referencia municipal nº 58/2.002 L.U.M. y nº 57/2.002 L.U.M. con resolución municipal que, previa la emisión del correspondiente informe por parte de quien suscribe, aclarase los siguientes extremos:

- a) *La descripción definitiva de las nuevas parcelas sobre las que se sitúan las edificaciones tras el proceso de agrupación y posterior segregación.*
- b) *Las clasificaciones, calificaciones y categorizaciones urbanísticas tanto desde el P.I.O.F. como desde el P.G.O.U. vigente y cuales son las prevalentes a todos los efectos, habida cuenta de lo expresado en los apartados nº 2 y 3 de estos antecedentes, situación que se mantiene, como veremos en el apartado posterior, en el Plan General vigente.*
- c) *Que las características de las nuevas parcelas no alteran las condiciones en base a las que en su momento se otorgaron las Licencia Urbanística para las edificaciones.*

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 Justicia 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 otorgó 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 2, 3 y 6 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 Herosas, 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 3 de estos antecedentes, lo que significa, en resumen, que prevalecen las clasificaciones y categorizaciones establecidas desde el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, quedando

el Plan General vigente sólo como instrumento normativo en aquello que no regule el P.I.O.F. vigente.

Consideraciones

1.- De acuerdo a lo especificado en los Antecedentes vertidos en el presente informe, se emite informe técnico en orden a complementar la Licencia Urbanística otorgada a Don Orlando Cabrera Cabrera para la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 19 de Agosto de 2.002 en los siguientes aspectos:

- a) La descripción definitiva de la nueva parcela sobre las que se sitúa la vivienda tras el proceso de agrupación y posterior segregación promovido por Don Orlando Cabrera Cabrera en la zona de referencia, que cuenta ya con Licencia Urbanística.*
- b) Las clasificaciones, calificaciones y categorizaciones urbanísticas tanto desde el P.I.O.F. como desde el P.G.O.U. vigente y cuales son las prevalentes a todos los efectos.*
- c) Que las características de las nuevas parcelas no alteran las condiciones en base a las que en su momento se otorgaron las Licencia Urbanística para las edificaciones.*

2.- Por tanto, desde el presente informe corresponde certificar que la Vivienda Unifamiliar Aislada promovida por Don Orlando Cabrera Cabrera 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, recogida a efectos administrativos en el Expediente Municipal de Referencia nº 57/2.002 L.U.M, de una planta de altura, con una superficie construida total de 160,50 m² y un garaje cerrado y descubierto de 34,28 m², y que linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, ocupando sobre la misma una superficie de 194,78 m², equivalente a la suma de su superficie construida total y de la superficie ocupada por el garaje, que 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. y que, por último, cuenta con todas las autorizaciones necesarias para quedar amparada por la legalidad urbanística, a saber:

- a) Licencia Urbanística que legitimaba su ejecución, otorgada 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.).*
- b) Licencia Urbanística otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de Junio de 2.005 para Reformado 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 10 de Marzo de 2.005.*
- c) Licencia de Primera Ocupación otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 1 de Marzo de 2.007.*

- d) *Cédula de Habitabilidad otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de Septiembre de 2.008.*

Se sitúa sobre la parcela que se describe a continuación:

-Nueva Parcela n° 10.8 de Parcelación Privada, que cuenta con Licencia Urbanística de Segregación otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de Marzo de 2.011.

-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 n° 9 en parcelación privada, procedente de proceso de agrupación y segregación contemplado en Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S., a partir de la Finca Registral n° 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 n° 10.3 en parcelación privada, procedente de proceso de agrupación y segregación contemplado en Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S., a partir de la Finca Registral n° 1.049.

-Esta parcela está clasificada por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura actualmente vigente como Suelo Rústico en su categoría de Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.) en su totalidad. Asimismo, está clasificada desde el Plan General de Ordenación Urbana vigente como Suelo Rústico en sus categorías de 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 n° 3 (S.V.-3) y coincidente con la antigua carretera de las Hermosas. En cualquier caso, se considera prevalente la clasificación, categorización y calificación establecida desde el P.I.O.F. vigente.

-Las condiciones específicas determinadas para la parcela que inicialmente soportaba la vivienda unifamiliar aislada promovida por Don Orlando Cabrera Cabrera 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 anteriormente descrita. Por tanto, la vivienda citada sigue manteniéndose dentro de la legalidad en base a la cual se le otorgó Licencia Urbanística en su momento.

Conclusión

1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a la Complementación de la Licencia Urbanística otorgada a Don Orlando Cabrera Cabrera para la ejecución de una Vivienda Unifamiliar Aislada por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 19 de Agosto de 2.002 en los aspectos contemplados en las consideraciones vertidas en el presente informe.

Propuesta de Resolución

1.- **PROCEDE** la Complementación de la Licencia Urbanística otorgada a Don Orlando Cabrera Cabrera para la ejecución de una Vivienda Unifamiliar Aislada por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 19 de Agosto de 2.002 en los aspectos contemplados en las consideraciones vertidas en el presente informe ...".

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

Primero.- Tomar conocimiento del informe técnico transcrito y conforme al mismo poner en conocimiento de D. Orlando Cabrera Cabrera que la vivienda unifamiliar de su propiedad se ubica sobre la parcela descrita a continuación:

- **Nueva Parcela nº 10.8 de Parcelación Privada, que cuenta con Licencia Urbanística de Segregación otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de Marzo de 2011:**

-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 actualmente vigente como Suelo Rústico en su categoría de Suelo Rústico Común

de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.) en su totalidad. Asimismo, está clasificada desde el Plan General de Ordenación Urbana vigente como Suelo Rústico en sus categorías de 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 n° 3 (S.V.-3) y coincidente con la antigua carretera de las Hermosas. En cualquier caso, se considera prevalente la clasificación, categorización y calificación establecida desde el P.I.O.F. vigente.

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.

4.16.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Carmen Soraya Cabrera Cabrera** (Rfa. Expte. 58/2002 L.U.M.), relativo a la construcción de vivienda unifamiliar aislada en donde dicen "Parcela 10.7 – Guerepe" (T.M. Pájara), para lo cual se obtuvo las preceptivas Licencia Urbanística de Obras y de Primera Ocupación de la misma así como la oportuna Cédula de Habitabilidad, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la interesada.

Resultando que con fecha 24 de marzo de 2011, por el Técnico Municipal (Sr. Bravo Muñoz), se emite informe técnico complementario del elaborado el 1 de marzo pasado en el marco del expediente igualmente deducido por Dña. Carmen Soraya Cabrera Cabrera bajo el número de referencia administrativa 3/2009 L.S. 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 la parcela que soporta la vivienda unifamiliar aislada recogida en el Expediente Municipal de Referencia nº 58/2.002 L.U.M. 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 la parcela que soporta la vivienda unifamiliar aislada recogida en el Expediente Municipal de Referencia nº 58/2.002 L.U.M. 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, la parcela objeto de informe, que en su situación real lindaba 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.), queda atravesada 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.).

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, en tanto este último no se adaptase a aquel. El Plan General así concebido quedaría exclusivamente como . Dada la situación, se consideró posible el otorgamiento de la Licencia Urbanística que hemos citado en el primer párrafo de este apartado, y 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 m², 10.000,41 m² y 12.523,47 m², y todas lindantes por el este con la carretera general FV-617.

4.- 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 58/2002 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.

5.- 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 4 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 n° 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.

6.- En los Expedientes Municipales de Referencia n° 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 n° 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 n° 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 n° 2 y 3 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.

7.- Con posterioridad a la culminación de los Expedientes Municipales de Obra Mayor de Referencia n° 58/2.002 L.U.M. y 57/2.002 L.U.M., Doña Carmen Soraya y Don Orlando Cabrera Cabrera solicitan sendas Licencias Municipales de Segregación que motivan la incoación de los Expedientes Municipales de Referencia n° 3/2.009 L.S. y 4/2.009 L.S. Las Licencias Municipales solicitadas son otorgadas a su vez por Acuerdos de la Junta de Gobierno Local, ambos de la misma fecha, 14 de Marzo de 2.011.

Ambos expedientes parten de un proceso de parcelación en el marco del cual se agrupan las Parcelas antes citadas nº 10.7, 10.8 y 10.9 para posteriormente dividir la parcela resultante en dos nuevas Parcelas que mantienen los números 10.7 y 10.8, desapareciendo la Parcela inicial nº 10.9., respecto a la que cabe especificar que nunca soportó edificación alguna.

Aunque podía haberse recogido el proceso citado en un solo expediente municipal, al resultar las dos nuevas Parcelas nº 10.7 y 10.8 de la división de una parcela, proceda esta última o no de agrupación previa, los antes citados optaron por formular dos solicitudes de Licencia, que motivaron la incoación de los Expedientes de Segregación antes citados.

8.- Dado que las dos parcelas resultantes del proceso de agrupación y segregación posterior citado en apartados anteriores soportan edificaciones de uso residencial ejecutadas en su momento dentro de la legalidad urbanística, se comprobó en los informes técnicos emitidos en el marco de los Expedientes Municipales de Referencia nº 3/2.009 L.S. y 4/2.009 L.S. que dichas parcelas resultantes seguían manteniendo las condiciones que correspondían, del conjunto de determinaciones establecidas por el planeamiento al amparo de las cuales se otorgaron las Licencias que legitimaron la ejecución de las citadas edificaciones. La conclusión es que las condiciones citadas se siguen manteniendo con la configuración de las nuevas parcelas, y que el otorgamiento de las Licencias Urbanística de Segregación solicitadas mantiene a la edificación preexistente dentro de la legalidad en base a la cual se otorgaron las Licencia Urbanísticas de Obra Mayor.

En cualquier caso, las comprobaciones antes citadas eran obligatorias en orden al otorgamiento de las Licencias de Segregación, en virtud de los apartados 1.c) y 1.d) del artículo 82 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 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).

A partir de lo dicho en los párrafos anteriores, quien suscribe concluyó en que procedía la complementación de la gestión urbanística obrante en los Expedientes Municipales de Obra Mayor correspondientes a las edificaciones, esto es, los de referencia municipal nº 58/2.002 L.U.M. y nº 57/2.002 L.U.M. con resolución municipal que, previa la emisión del correspondiente informe por parte de quien suscribe, aclarase los siguientes extremos:

- a) La descripción definitiva de las nuevas parcelas sobre las que se sitúan las edificaciones tras el proceso de agrupación y posterior segregación.*
- b) Las clasificaciones, calificaciones y categorizaciones urbanísticas tanto desde el P.I.O.F. como desde el P.G.O.U. vigente y cuales son las prevalentes a todos los efectos, habida cuenta de lo expresado en los apartados nº 2 y 3 de estos antecedentes, situación que se mantiene, como veremos en el apartado posterior, en el Plan General vigente.*
- c) Que las características de las nuevas parcelas no alteran las condiciones en base a las que en su momento se otorgaron las Licencia Urbanística para las edificaciones.*

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. n° 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias recaídas sobre el R.C.A. n° 1.276/99 y el R.C.A. n° 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 Justicia 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 n° 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 otorgó Licencia Urbanística son las mismas que en el Plan General anulado, citado en el apartado n° 1 de estos antecedentes. Por tanto, y teniendo en cuenta lo especificado en los apartados n° 2, 3 y 6 de estos antecedentes, el suelo de referencia, en su situación real, queda atravesado por un vial calificado como Sistema General Viario n° 3 (S.V.-3) según el Plan General vigente, que responde al trazado de la antigua carretera de Las Herosas, 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 n° 2 y 3 de estos antecedentes, lo que significa, en resumen, que prevalecen las clasificaciones y categorizaciones establecidas desde el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, quedando el Plan General vigente sólo como instrumento normativo en aquello que no regule el P.I.O.F. vigente.

Consideraciones

1.- De acuerdo a lo especificado en los Antecedentes vertidos en el presente informe, se emite informe técnico en orden a complementar la Licencia Urbanística otorgada a Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera para la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 19 de Agosto de 2.002 en los siguientes aspectos:

- a) *La descripción definitiva de las nueva parcela sobre las que se sitúa la vivienda tras el proceso de agrupación y posterior segregación promovido por Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera en la zona de referencia, que cuenta ya con Licencia Urbanística.*
- b) *Las clasificaciones, calificaciones y categorizaciones urbanísticas tanto desde el P.I.O.F. como desde el P.G.O.U. vigente y cuales son las prevalentes a todos los efectos.*
- c) *Que las características de las nuevas parcelas no alteran las condiciones en base a las que en su momento se otorgaron las Licencia Urbanística para las edificaciones.*

2.- Por tanto, desde el presente informe corresponde certificar que la Vivienda Unifamiliar Aislada promovida por Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera 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, recogida a efectos administrativos en el Expediente Municipal de Referencia nº 58/2.002 L.U.M, de una planta de altura, con una superficie construida total de 190,32 m², de los que 32,66 m² corresponden a garaje y el resto a la vivienda, que linda por todos sus aires con la parcela sobre la que se sitúa, ocupando sobre la misma una superficie de 190,32 m², equivalente a su superficie construida total, que 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 antes citado y que, por último, cuenta con todas las autorizaciones necesarias para quedar amparada por la legalidad urbanística, a saber:

- a) *Licencia Urbanística que legitimaba su ejecución, otorgada por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 19 de Agosto de 2.002 (Expediente Municipal de Referencia nº 58/2002 L.U.M.).*
- b) *Licencia Urbanística otorgada por Decreto de la Alcaldía nº 2.208/2.005, de 1 de Junio para Reformado de Proyecto de Ejecución redactado por para Reformado posterior de la vivienda, redactado por Hermenegildo Domínguez y Asociados Arquitectos S. L. y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 10 de Marzo de 2.005.*
- c) *Licencia de Primera Ocupación otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de Octubre de 2.006.*
- d) *Cédula de Habitabilidad otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de Abril de 2.008.*

Se sitúa sobre la parcela que se describe a continuación:

-Nueva Parcela nº 10.7 de Parcelación Privada, que cuenta con Licencia Urbanística de Segregación otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de Marzo de 2.011.

-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, propiedad de Don Orlando Cabrera Cabrera.

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 actualmente vigente como Suelo Rústico en su categoría de Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.) en su totalidad. Asimismo, está clasificada desde el Plan General de Ordenación Urbana vigente como Suelo Rústico en sus categorías de 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. En cualquier caso, se considera prevalente la clasificación, categorización y calificación establecida desde el P.I.O.F. vigente.

-Las condiciones específicas determinadas para la parcela que inicialmente soportaba la vivienda unifamiliar aislada promovida por Doña Soraya Cabrera Cabrera 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 anteriormente descrita. Por tanto, la vivienda citada sigue manteniéndose dentro de la legalidad en base a la cual se le otorgó Licencia Urbanística en su momento.

Conclusión

*1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a la Complementación de la Licencia Urbanística otorgada a Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera para la ejecución de una Vivienda Unifamiliar Aislada por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 19 de Agosto de 2.002 en aspectos contemplados en las consideraciones vertidas en el presente informe.*

Propuesta de Resolución

1.- **PROCEDE** la Complementación de la Licencia Urbanística otorgada a Doña Carmen Soraya Cabrera Cabrera para la ejecución de una Vivienda Unifamiliar Aislada por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 19 de Agosto de 2.002 en los aspectos contemplados en las consideraciones vertidas en el presente informe ...".

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

Primero.- Tomar conocimiento del informe técnico transcrito y conforme al mismo poner en conocimiento de Dña. Carmen Soraya Cabrera Cabrera que la vivienda unifamiliar de su propiedad se ubica sobre la parcela descrita a continuación:

- **Nueva Parcela nº 10.7 de Parcelación Privada, que cuenta con Licencia Urbanística de Segregación otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de Marzo de 2.011:**

-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, propiedad de Don Orlando Cabrera Cabrera.

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 actualmente vigente como Suelo Rústico en su categoría de Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.) en su totalidad. Asimismo, está clasificada desde el Plan General de Ordenación Urbana vigente como Suelo Rústico en sus categorías de 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. En cualquier caso, se considera prevalente la clasificación, categorización y calificación establecida desde el P.I.O.F. vigente.

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.

4.17.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Rosario Cabrera Rodríguez** (Rfa. Expte. 136/2002 L.U.M.), relativo a la construcción de vivienda unifamiliar aislada en donde dicen "Parcela 2.2 – Guerepe" (T.M. Pájara), para lo cual se obtuvo la preceptiva Licencia Urbanística de Obras, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la interesada.

Resultando que con fecha 29 de marzo de 2011, por el Técnico Municipal (Sr. Bravo Muñoz), se emite informe técnico complementario de los elaborados el 21 de agosto de 2002 y 15 de febrero de 2007 en el presente expediente y con fecha 21 de marzo pasado en el marco del expediente igualmente deducido igualmente por Dña. Rosario Cabrera Rodríguez bajo el número de referencia administrativa 40/2009 L.S. en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... Objeto

La presente solicitud tiene por objeto llevar a cabo una segunda Complementación de la Licencia Municipal de Obras concedida para la ejecución de una Vivienda Unifamiliar Aislada en Guerepe, promovida inicialmente por Don Vicente Cabrera Curbelo y posteriormente por Doña Rosario Cabrera Rodríguez, que cuenta con Licencia Municipal de Obras concedida inicialmente a Don Vicente Cabrera Curbelo a través de Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 22 de Agosto de 2.002, y traspasada posteriormente a Doña Rosario Cabrera Rodríguez a

través de Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 29 de Mayo de 2.003, de acuerdo con la documentación técnica redactada a nivel de Proyecto de Ejecución por los Arquitectos "Quintana y García Arquitectos S. L.", y que se encuentra visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, con fecha 12 de Agosto de 2.002.

Partiendo de la primera complementación hecha de la Licencia de referencia, consistente en la especificación de la parcela concreta sobre la que se asienta la vivienda anteriormente citada, resulta necesaria esta segunda complementación habida cuenta de que se ha constatado la existencia de algunos errores de cierta importancia en la descripción de la citada parcela que figura en el correspondiente Expediente Municipal de Segregación, de Referencia nº 40/2.004 L.S.

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), y en la que se recoge el área objeto de informe con la clasificación de Suelo Rústico en sus categorías de Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.), Suelo Rústico de Protección Paisajística (S.R.P.P.) y Suelo Rústico Potencialmente Productivo (S.R.P.R.).

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 la parcela que soporta la vivienda unifamiliar aislada recogida en el Expediente Municipal de Referencia nº 136/2.002 L.U.M. 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.- A través de Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 22 de Agosto de 2.002, se concedió Licencia Municipal de Obras a Don Vicente Cabrera Curbelo para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la situación de referencia. La titularidad de esta Licencia fue traspasada posteriormente a Doña Rosario Cabrera Rodríguez a través de Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 29 de Mayo de 2.003, y complementada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15 de Febrero de 2.007 con la descripción de la parcela concreta sobre la que se sitúa la vivienda.

Doña Rosario Cabrera Rodríguez ha solicitado Licencia de Primera Ocupación con fecha 10 de Agosto de 2.007 (R.E. nº 10.115), siéndole denegada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de Noviembre de 2.007. Tras la aportación de documentación por parte de la promotora en orden a que se le concediera la Licencia citada, se formula Requerimiento de más documentación técnica a través de Decreto nº 1.148/2.009, de 17 de Marzo de 2.009, que no ha sido satisfecho hasta el momento actual.

La promotora ha solicitado también Cédula de Habitabilidad a través de solicitudes de fechas 20 de Agosto de 2.007 (R.E. nº 10.329) y de 29 de Diciembre de 2.009 (R.E. nº 18.241), no habiéndosele respondido todavía por no haberse resuelto aún la solicitud previa de

Licencia de Primera Ocupación, al no haberse satisfecho los requerimientos formulados en orden al otorgamiento de esta última.

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. n° 212 de 3 de Noviembre de 2.004), y en ejecución de las sentencias recaídas sobre el R.C.A. n° 1.276/99 y el R.C.A. n° 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 Justicia 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 n° 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 de la parcela sobre la que se sitúa la vivienda de referencia son las mismas que las especificadas en el Plan General anulado, citado en el apartado n° 1 de estos antecedentes: clasificación de Suelo Rústico en sus categorías de Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.), Suelo Rústico de Protección Paisajística (S.R.P.P.) y Suelo Rústico Potencialmente Productivo (S.R.P.R.).

En cualquier caso, reiteramos lo especificado en el apartados n° 2 de estos antecedentes, lo que significa, en resumen, que prevalecen las clasificaciones y categorizaciones establecidas desde el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, quedando el Plan General vigente sólo como instrumento normativo en aquello que no regule el P.I.O.F. vigente.

5.- Por razones de cercanía, se especifica que con fecha 29 de Diciembre de 2.004, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acordó aprobar definitivamente las Normas de Conservación del Monumento Natural de Montaña Cardón (F-9) (B.O.C. n° 84 de 29 de Abril de 2.005), aunque también corresponde especificar que la zona objeto de informe no está incluida en la delimitación del Espacio Natural Protegido citado.

6.- En informes redactados con anterioridad al presente en el marco de los Expedientes Municipales de Referencia n° 12/2.010 L.S. y 13/2.010 L.S., se detectó la existencia de un error en el informe técnico redactado en orden a determinar la viabilidad de la Licencia Municipal incluida en el Expediente de Referencia n° 40/2.004 L.S., en relación a la descripción de la parcela que quedó como resto de finca matriz, que posteriormente fue la finca matriz de la segregación contemplada en el Expediente de Referencia n° 12/2.010 L.S., y cuyo resto tras

dicha segregación quedó como finca para la que se declara Innecesariedad de Otorgamiento de Licencia de Segregación en el Expediente Municipal de Referencia nº 13/2.010 L.S.

En los Expedientes de Referencia nº 12 y 13/2.010 L.S. ya se hicieron las correcciones oportunas de las fincas antes citadas, que se trasladaron a informe complementario recogido en el Expediente de Segregación de Referencia nº 40/2.004 L.S.. Dado que los errores detectados afectaban también a la parcela segregada en el último expediente citado, se procedió también a la corrección de su descripción en el informe antes citado.

El presente informe se redacta para complementar la Licencia de Obras otorgada que en su momento se otorgó para legitimar la vivienda unifamiliar aislada promovida por Doña Rosario Cabrera Rodríguez especificando la descripción definitiva de la parcela sobre la que dicha vivienda se sitúa.

Consideraciones

1.- Desde este informe corresponde especificar que ha de complementarse nuevamente la Licencia Municipal de Obras otorgada a Don Vicente Cabrera Curbelo para la ejecución de una Vivienda Unifamiliar Aislada (Expediente Municipal de Referencia nº 136/2.002 L.U.M.) en la zona conocida como Guerepe sobre la base de documentación técnica redactada a nivel de Proyecto de Ejecución por los Arquitectos "Quintana y García Arquitectos S. L.", y visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, con fecha 12 de Agosto de 2.002, cuya titularidad es traspasada posteriormente a Doña Rosario Cabrera Rodríguez por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 29 de Mayo de 2.003, y que fue complementada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15 de Febrero de 2.007 con la descripción de la parcela concreta sobre la que se sitúa la vivienda, especificando la descripción definitiva de esta última, tras la corrección de errores en dicha descripción:

-Parcela 2.2 de Parcelación realizada en Guerepe, segregada de la Finca Matriz constituida por la Parcela nº 2 de Parcelario Privado anteriormente descrita, propiedad actualmente de Doña Rosario Cabrera Rodríguez.

-RUSTICA, parcela situada en donde llaman Guerepe, Término Municipal de Pájara, que se corresponde con la Parcela Catastral nº 644 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara.

-Superficie: 10.000,00 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, en línea aproximada de 195,00 metros, con parcela 4.1 de la segregación a partir de la que se generó la Finca Matriz (Expediente Municipal de Referencia nº 29/1.995 L.S.).

Sur, en línea de 175,09, con Resto de Finca Matriz de la que se segrega (Expediente Municipal de Referencia nº 40/2.004 L.S.).

Este, en línea de 92,03 metros, con Resto de Finca Matriz de la que se segrega (Expediente Municipal de Referencia n° 40/2.004 L.S.).

Oeste, en línea aproximada de 50,00 metros, con camino de uso y titularidad públicas, o Zona de Descuento n° 9.003 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, que la separa de la parcela 7.1 de la segregación a partir de la cual se generó la Finca Matriz (Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S.).

-Esta parcela se encuentra clasificada, desde el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, como Suelo Rústico en su categoría de Subzona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.) y desde el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, actualmente vigente, como Suelo Rústico en su categoría de Suelo Rústico Potencialmente Productivo (S.R.P.R.).

-Consta en el expediente fotocopia de Escritura de Declaración de Obra Nueva Acabada otorgada por Doña Rosario Cabrera Rodríguez y Don José Antonio Paredes Berjillos ante el Notario del Ilustre Colegio Notarial de las Islas Canarias Don Juan Carlos Gutiérrez López el 14 de Marzo de 2.007, con número 1.276 de protocolo, en el que se acredita que la parcela descrita se encuentra inscrita registralmente a favor de los antes citados como Finca Registral n° 19.918, al Folio 72, Tomo 908, Libro 263 del Ayuntamiento de Pájara, Inscripción 1ª. En la citada escritura pública se describe la parcela según la primera complementación del presente Expediente, realizada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 15 de Febrero de 2.007.

-Se especifica asimismo a los efectos que procedan que la finca anteriormente descrita procede por segregación legitimada a través de Licencia Municipal otorgada por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 22 de Julio de 2.004 (Expediente Municipal de Referencia n° 40/2.004 L.S.) de la finca que a continuación se describe, tras la segregación antes citada:

-Resto de Parcela n° 2 de Parcelario Privado aprobado y vigente, tras segregación recogida en el Expediente Municipal de Referencia n° 40/2.004 L.S.

-RUSTICA, parcela situada en donde llaman Guerepe, Término Municipal de Pájara. Queda incluida en la Parcela Catastral n° 2 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara.

-Superficie: 71.942,04 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, en línea de 224,35 metros, con parcela n° 1 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S.), en parte y, en parte y en línea de 175,09 metros, con parcela segregada (Expediente Municipal de Referencia n° 40/2.004 L.S.), propiedad actualmente de Doña Rosario Cabrera Rodríguez.

Sur, en línea quebrada de dos tramos de 176,92 y 230,98 metros, con terrenos propiedad de herederos de Peñate, o Parcela Catastral n° 4 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara.

Este, en línea de 277,99 metros, con terrenos propiedad de herederos de Don Juan Cabrera Trujillo.

Oeste, en línea de 92,03 metros, con parcela segregada (Expediente Municipal de Referencia n° 40/2.004 L.S.), propiedad actualmente de Doña Rosario Cabrera Rodríguez, en parte; con camino de uso y titularidad públicas, o Zona de Descuento n° 9.003 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, que la separa de la parcela 7.1 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S.), en parte y, en parte y en línea quebrada de dos tramos de 37,95 y 153,79 metros, con parcelas 4.1, 4.2 y 5.1 de la misma segregación (Expediente Municipal de Referencia n° 29/1.995 L.S.).

-Este resto de finca matriz presenta desde el P.I.O.F. vigente la clasificación y categorización de Subzona Ba – Suelo Rústico Protegido, Nivel 1 (Z.Ba.-S.R.P.-1) en una superficie de 70.423,72 metros cuadrados, mientras que el resto de la superficie (1.518,32 metros cuadrados) queda clasificado y categorizado como Zona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.). Asimismo, queda clasificada y categorizada como Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.), en parte; Suelo Rústico de Protección Paisajística (S.R.P.P.), en parte y, en parte, Suelo Rústico Potencialmente Productivo (S.R.P.R.), según Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 por el Pleno del Ayuntamiento de Pájara y definitivamente por silencio administrativo positivo, actualmente vigente. Por último, se especifica a los efectos que procedan que la finca anteriormente descrita procede por segregación de la siguiente Finca Registral:

"Terreno en su totalidad, arrifes, que mide 1.248.457,20 m2, sito en donde llaman Guerepe, término municipal de Pájara, que linda por el naciente y poniente, con aguas vertientes, o sea, con el filo de la montaña, por el norte, con Degollada de Las Herosas y por el sur con terrenos de Don Francisco Castellano Cabrera, hoy Don Agustín Peñate.- Inscrita en el Registro de la Propiedad n° 2 de Puerto del Rosario, al Tomo 128, Libro 12 de Pájara, Folio 111, Finca n° 1.049."

Conclusiones

1.- Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a la Segunda Complementación de la Licencia Municipal de Obras otorgada a Don Vicente Cabrera Curbelo para la ejecución de una Vivienda Unifamiliar Aislada (Expediente Municipal de Referencia n° 136/2.002 L.U.M.) en la zona conocida como Guerepe sobre la base de documentación técnica redactada a nivel de Proyecto de Ejecución por los Arquitectos "Quintana y García Arquitectos S. L.", y visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, con fecha 12 de Agosto de 2.002, cuya titularidad es traspasada posteriormente a Doña Rosario Cabrera Rodríguez por Acuerdo de la Comisión

Municipal de Gobierno de 29 de Mayo de 2.003, y que fue complementada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15 de Febrero de 2.007 con la descripción de la parcela concreta sobre la que se sitúa la vivienda, en los términos expresados en las consideraciones vertidas en el presente informe.

Propuesta de Resolución

1.- **PROCEDE** una Segunda Complementación de la Licencia Municipal de Obras otorgada a Don Vicente Cabrera Curbelo para la ejecución de una Vivienda Unifamiliar Aislada (Expediente Municipal de Referencia nº 136/2.002 L.U.M.) en la zona conocida como Guerepe sobre la base de documentación técnica redactada a nivel de Proyecto de Ejecución por los Arquitectos "Quintana y García Arquitectos S. L.", y visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, con fecha 12 de Agosto de 2.002, cuya titularidad es traspasada posteriormente a Doña Rosario Cabrera Rodríguez por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 29 de Mayo de 2.003, y que fue complementada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15 de Febrero de 2.007 con la descripción de la parcela concreta sobre la que se sitúa la vivienda, en los términos expresados en las consideraciones vertidas en el presente informe ...".

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

Primero.- Tomar conocimiento del informe técnico transcrito y conforme al mismo poner en conocimiento de Dña. Rosario Cabrera Rodríguez que la vivienda unifamiliar cuya promoción realiza se ubica sobre la parcela descrita a continuación:

- **Parcela 2.2 de Parcelación realizada en Guerepe, segregada de la Finca Matriz constituida por la Parcela nº 2 de Parcelario Privado anteriormente descrita, propiedad actualmente de Doña Rosario Cabrera Rodríguez:**

-RUSTICA, parcela situada en donde llaman Guerepe, Término Municipal de Pájara, que se corresponde con la Parcela Catastral nº 644 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara.

-Superficie: 10.000,00 metros cuadrados.

-Lindes: Norte, en línea aproximada de 195,00 metros, con parcela 4.1 de la segregación a partir de la que se generó la Finca Matriz (Expediente Municipal de Referencia nº 29/1.995 L.S.).

Sur, en línea de 175,09, con Resto de Finca Matriz de la que se segrega (Expediente Municipal de Referencia nº 40/2.004 L.S.).

Este, en línea de 92,03 metros, con Resto de Finca Matriz de la que se segrega (Expediente Municipal de Referencia nº 40/2.004 L.S.).

Oeste, en línea aproximada de 50,00 metros, con camino de uso y titularidad públicas, o Zona de Descuento nº 9.003 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, que la separa de la

parcela 7.1 de la segregación a partir de la cual se generó la Finca Matriz (Expediente Municipal de Referencia nº 29/1.995 L.S.).

-Esta parcela se encuentra clasificada, desde el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, como Suelo Rústico en su categoría de Subzona C - Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.) y desde el Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, actualmente vigente, como Suelo Rústico en su categoría de Suelo Rústico Potencialmente Productivo (S.R.P.R.).

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.

4.18.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Fuertara, S.L.**" (Rfa. Expte. 3/2007 L.U.M.), en cuyo marco se ha autorizado a dicha sociedad la construcción de conjunto edificatorio de 19 viviendas, 2 locales con sótano de almacenaje y garaje de 58 plazas con ubicación en la Urbanización "Bahía Calma", en este Término Municipal (T.M. Pájara).

Resultando que la Junta de Gobierno Local, en sesión de 17 de enero de 2011, adoptó, entre otros, el acuerdo denegar a la citada sociedad la prórroga solicitada para ejecución de las citadas obras así como incoar, a substanciar en procedimiento administrativo autónomo, expediente de caducidad de la Licencia Urbanística que le había sido otorgada para la ejecución de la promoción de referencia.

Resultando que con fecha 7 de abril actual (R.E. n° 4497) se presenta por la representación de la sociedad "Fuertara, S.L." escrito en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... I.- Que con fecha 10 de febrero pasado se practicó notificación a esta parte del acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 17 de enero de 2011, a través del que denegaba a esta parte la prórroga del plazo de ejecución de las obras de construcción de un conjunto edificatorio de 19 viviendas, 2 locales con sótano de almacenaje y garaje de 58 plazas planteado en la Urbanización "Bahía Calma" de Costa Calma, en ese Término Municipal, actuación ésta amparada por la autorización municipal otorgada a nuestro favor por el mismo órgano municipal en sesión de 23 de mayo de 2008 y notificado a esta parte con fecha 13 de junio de 2008.

II.- Que el fundamento principal de la denegación de la prórroga peticionada se encuentra en la emisión de informe policial donde se señala que las obras autorizadas no han sido iniciadas, extremo con el que no estamos de acuerdo toda vez que con fecha 10 de septiembre de 2008, se suscribió por la propiedad, la dirección facultativa y el constructor de la promoción citada el "Acta de Replanteo" que se acompaña.

Al respecto se debe indicar que con el replanteo de las obras se pretende la adecuación del lote de terreno donde se pretende llevar a cabo la construcción autorizada, adecuación que conlleva la limpieza del terreno, la nivelación de éste, la fijación del punto de referencia Cota 0 así como la señalización de pozos ciegos, rellenos, cañerías preexistentes, etc. para que éstos no se ven afectados por las posteriores actuaciones que se pretendan llevar a cabo.

Igualmente ha de indicarse que en la parcela afectada por la Licencia Urbanística rfa. 3/2007 L.U.M. no sólo se han llevado a cabo los trabajos derivados del replanteo de éstas indicados en el párrafo anterior sino que además se la ha instalado el oportuno vallado que protege de la emisión de polvo, ruidos, etc. a los vecinos y viandantes de la zona.

Ante estos extremos es claro no puede hablarse de que las obras que nos ocupan no han sido iniciadas, toda vez que sobre la parcela se ha actuado como se ha indicado, habiendo variado su aspecto de la que tenía antes de obtención de la autorización municipal otorgada por la Junta de Gobierno Local de 23 de mayo de 2008.

III.- En otro orden de cosas señalar que el informe jurídico transcrito en el acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 17 de enero de 2011, indica que la Jurisprudencia del Tribunal Supremo arbitra que para la declaración de caducidad no basta la simple inactividad del titular –extremo que no se ha dado en el presente caso dado lo señalado en el apartado II anterior-, sino que para ello se hace preciso una valoración de las circunstancias concurrentes, debiendo acogerse la figura de la caducidad de las Licencias con cautela, ser aplicada con cautela y operando los criterios de flexibilidad, moderación y restricción procedentes.

En virtud de lo expuesto, SUPLICO A V.S.: Que teniendo por presentado este escrito y, de conformidad con el propio informe jurídico obrante en el procedimiento administrativo, se reconsidere la postura municipal en el sentido de que se deje sin efecto el apartado

“Segundo” de la parte dispositiva del acuerdo tomado por la Junta de Gobierno en sesión de 17 de enero de 2011, desplegándose los efectos legales del título habilitante otorgado por el mismo órgano municipal con fecha 23 de mayo de 2008, toda vez que esa Corporación Local, en otros casos de planteamiento muy similar, esto es, respecto a la conservación de la validez de Licencias Urbanísticas, no ha sido tan restrictiva como en el presente caso –véase por ejemplo 13/2007 L.U.M.- ...”.

Considerando que examinados los términos del citado escrito y el resto de antecedentes obrantes en el expediente de su razón se observa la conveniencia de revocar el apartado “Segundo” del acuerdo tomado por este órgano municipal en su sesión de 17 de enero de 2011, toda vez que con tal revocación se arbitra un respeto más riguroso no sólo del principio de igualdad promovido por el artículo 14 de la Constitución Española por cuanto que el mismo supone que, a supuestos de hecho iguales, deben aplicarse consecuencias iguales, sino también posibilita la adecuación de la resolución adoptada a principios tales como el principio de objetividad dimanante del artículo 103 de nuestra Carta Magna, donde se exige que la Administración ha de servir con objetividad a los intereses generales, lo que obliga una correcta ponderación de los intereses en juego, los particulares y el público, que se muestran en el curso formal del procedimiento administrativo.

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

Primero.- Tomar conocimiento de la solicitud planteada por la entidad mercantil “Fuertara, S.L.” y revocar, conforme a las prescripciones del artículo 105.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y de conformidad con lo señalado anteriormente, el apartado “Segundo” del acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local en sesión de 17 de enero de 2011, dejándose constancia expresa de que la autorización municipal otorgada por la Junta de Gobierno Local en sesión de 23 de mayo de 2008 para inicio de las obras descritas en proyecto de ejecución de conjunto edificatorio de 19 viviendas, 2 locales con sótano de almacenaje y garaje de 58 plazas a emplazar en la Urbanización “Bahía Calma” (T.M. Pájara) es válida y sigue desplegando sus efectos hasta que no se haya producido la declaración de su caducidad, toda vez que, por no haber sido expresamente invalidada, la citada autorización conserva su eficacia.

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 las 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.

4.19.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la entidad mercantil "**Muebles Peña, S.L.**" (Rfa. Expte. 10/2008 L.U.M.), por el que solicita Licencia Municipal para proyecto de cambio de uso de almacén a local emplazado en Plaza Mencey nº 8 y c/ Mascona nº 17 de Morro Jable (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la sociedad interesada.

Visto el informe elaborado por el Arquitecto 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 cambio de uso de un almacén, situado en Plaza Mencey nº 8 y c/ Mascona nº 17 de Morro Jable, cuya promoción realiza el solicitante, de acuerdo con la documentación técnica redactada por el arquitecto D. José González Modrego y Enrique Zavala Azor, que se encuentra visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con fecha 15 de diciembre de 2010.

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.-Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de octubre de 2008, se concedió licencia urbanística a un proyecto de ejecución de edificio de 7 viviendas y local con sótano de almacenaje, concediéndose licencia de primera ocupación por la misma junta de Gobierno de fecha 27 de julio de 2009.

Consideraciones

1.- Se presenta documentación acreditativa del cambio de uso del almacén asociado al local en planta baja previsto en el proyecto original, para en función de lo especificado en el Art. 8.6.12 de las Normas Urbanísticas del Plan General, quedar dichos almacenes unidos a los locales y considerar toda la planta como semisótano y destinarla a uso comercial.

2.- Se considera que dicho cambio es posible en aplicación del PGO vigente, no obstante, previamente al desarrollo de cualquier actividad en el local comercial, será necesario obtener la licencia de apertura de actividad, que se encuentra en tramitación según expediente municipal 28/2008 A.E.

Conclusión

El cambio de uso para el que se solicita la licencia urbanística cumple con las determinaciones urbanísticas del Texto Refundido **del Plan General de Ordenación Urbana** del Municipio de Pájara, aprobado provisionalmente en 1989 y definitivamente por silencio administrativo positivo.

Por tanto, se informa **FAVORABLEMENTE**, respecto de dicho documento de planeamiento, el cambio de uso solicitado.

Propuesta de Resolución

1.- En consecuencia con lo anteriormente expuesto, procede la concesión de la licencia urbanística de cambio de uso de almacén a local, pasando a considerarse la totalidad de la superficie del local como planta semisótano donde se consideran permitidos usos comerciales para el local comercial, de una superficie útil de 237,83 m² y 259,40 m² de superficie construida.

2.- Previamente al desarrollo de cualquier actividad en el local comercial, será necesario obtener la licencia de apertura de actividad, que se encuentra en tramitación según expediente municipal 28/2008 A.E. ...".

Visto igualmente el informe jurídico 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 la entidad mercantil "Muebles Peña, S.L." Licencia Municipal para proyecto de ejecución de cambio de uso de almacén a local, con emplazamiento en el inmueble sito en la Plaza Mencey nº 8 y c/ Mascona nº 17 de Morro Jable, en este Término Municipal, conforme a lo especificado en el informe técnico anteriormente transcrito.

Segundo.- Especificar como datos resumen del proyecto los siguientes:

- Situación: Plaza Mencey nº 8 y c/ Mascona nº 17 de Morro Jable - T.M. Pájara.
- Naturaleza urbanística del suelo objeto de actuación: Urbano – Residencial.
- Finalidad y uso de construcción: cambio de uso de almacén a local comercial.
- Superficie afectada por el cambio de uso: 75,18 m²
- Total construido de uso comercial planta baja-semisótano: 259,40 m²

Tercero.- 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 las 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 las 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.

4.20.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Rosa Cabrera Rodríguez** (Rfa. Expte. 24/2010 L.U.M.), por el que solicita Licencia Municipal para proyecto de legalización de cuarto de aperos en donde dicen "Parcela Catastral nº 659 – Polígono nº 9 – Lgar. Valle de Tarajal de Sancho", en este Término Municipal, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la interesada.

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

" ... *Antecedentes*

1.- 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., la parcela sobre la que se sitúan la edificación objeto de informe queda recogida con la clasificación de Suelo Rústico en su categoría de Zona C, Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.).

La Disposición Transitoria Primera de la Normativa Urbanística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura 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, que al día de emisión del presente informe se encuentra aprobada inicialmente, 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 (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.

2.- 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 Justicia 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.

En este documento, la parcela sobre la que se sitúa la edificación objeto de informe queda recogida con la clasificación de Suelo Rústico en su categoría de Suelo Rústico Potencialmente Productivo (S.R.P.R.).

Consideraciones

A.- Situación exacta del uso objeto de informe y la edificación en la que se materializa.

1.- La parcela en la que se sitúa el uso objeto de informe y la edificación en la que se materializa, así como aquellos usos agropecuarios a los que complementa, se describe en Escritura Pública de Compraventa otorgada por los cónyuges Don José Martín Mederos López y Doña María Monserrat Santana Dumpierrez a favor de Doña María Rosa Cabrera Rodríguez, ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don Fidel Sánchez Lozano, a 10 de Abril de 1.997, con número de protocolo 965, de la que obra fotocopia en el expediente. y abarca el conjunto de las parcelas catastrales nº 6 y 7 del Polígono nº 10 del Suelo Rústico de Pájara, aunque todos los usos que nos ocupan se sitúan en la primera catastral citada. Dicha descripción es la que sigue:

-Parcela que soporta el uso objeto de informe y la edificación en que se materializa.

-RUSTICA, trozo de terreno a pastos en el término municipal de Pájara, pago denominado "Tarajal de Sancho". Se corresponde en situación, superficie, forma y lindes con la Parcela Catastral nº 659 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, con referencia completa nº 35016A009006590000XE.

-Superficie: 3.149,00 metros cuadrados.

-Linderos: Norte, con terrenos propiedad de Don Juan Cabrera Trujillo que, según datos catastrales vigentes, se incluyen en la Parcela Catastral nº 650 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia Catastral completa 35016A009006500000XF.

Sur, con terrenos propiedad de Don Juan Cabrera Trujillo, que, según datos catastrales vigentes, se incluyen en la Parcela Catastral nº 630 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia Catastral completa 35016A009006300000XE.

Este, con terrenos propiedad de Don Gregorio Pérez Pérez que, según datos catastrales vigentes, se incluyen en la Parcela Catastral n° 631 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia Catastral completa 35016A009006310000XS.

Oeste, con terrenos propiedad de Don Juan Valentín Cabrera Viera que, según datos catastrales vigentes, se incluyen en la Parcela Catastral n° 649 del Polígono n° 9 del Suelo Rústico de Pájara, con Rfa. Catastral completa 35016A009006490000XO.

-No se acredita la inscripción registral de la parcela descrita.

B.- Descripción del uso objeto de informe y de la edificación en la que se materializa.

1.- Se aporta proyecto técnico que desarrolla la edificación en la que se materializa el uso objeto de informe, firmado por el Ingeniero Técnico Agrícola Don Luis Miguel Mesa Cabrera y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Las Palmas con fecha 25 de Noviembre de 2.010 (Visado n° 378/10). Este documento técnico se encuentra completo respecto a los contenidos que le son propios y desarrolla y justifica adecuadamente la implantación del uso objeto de informe y su proporcionalidad respecto a los usos agropecuarios existentes en la parcela.

2.- El solicitante pide Licencia Urbanística para la ejecución de un almacén agrícola de 40,00 metros cuadrados de superficie construida total, 35,00 metros cuadrados de superficie útil total, planta rectangular de 7,70 x 5,20 metros, altura total de 3,50 metros/1 planta de altura y altura libre interior de 2,50 metros. Este almacén es completamente diáfano, salvo las estancias dedicadas a usos sanitarios, que suponen una superficie útil total de 10,00 metros cuadrados, quedando 25,00 metros cuadrados de la superficie útil para el almacenaje.

Se ejecuta con una estructura portante de muros de carga de bloque de hormigón vibrado de 20x25x50 cm y pilares de hormigón armado sobre una cimentación configurada a base de zapatas aisladas de hormigón armado arriostradas entre sí por zunchos y vigas riostras del mismo material, estructura de techo compuesto por forjado unidireccional de semiviguetas de hormigón armado y bovedillas de hormigón vibrado de 20+5 cm de espesor, que se apoya en vigas planas de hormigón armado, generando una cubierta plana y un volumen de alta sencillez constructiva y estructural y, por sus dimensiones, de escasa entidad.

3.- En cuanto se refiere a los usos agropecuarios existentes en la parcela y en sus alrededores, se acredita en el proyecto técnico presentado a la existencia de una plantación de 60 árboles frutales, entre olivos, limoneros, higueras y tuneras, que ocupan una superficie aproximada de 2.670,00 metros cuadrados. Dicha plantación se considera suficiente y proporcionada para las dimensiones de la edificación de almacenaje objeto de legalización.

Se advierte que, si se otorga la Licencia de Legalización, se comprobará una vez se solicite Licencia Municipal de Primera Ocupación que la plantación a la que se vincula la

edificación se mantenga en adecuadas condiciones. En caso de que no ocurra así, no se otorgará Licencia de Primera Ocupación.

C.- Cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación por parte del uso pretendido y de la edificación en la que se materializa.

C.1.- 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)..

C.1.1.- Equiparación de Clasificaciones y Categorizaciones de Suelo Rústico.

1.- La zonificación, clasificación y categorización que establece para el suelo que nos ocupa el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura es la de Zona C, Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.).

De acuerdo a la Instrucción relativa a la equiparación de categorías de suelo rústico del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura y el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.", aprobada por el Pleno del Cabildo Insular de Fuerteventura en sesión de fecha 30 de Octubre de 2.009 (B.O.C. nº 255, de 31 de Diciembre de 2.009), y en ausencia de adaptación del P.I.O.F. al TR-LOTCENC '00, la categoría de Suelo Rústico antes citada es perfectamente equiparable a las categorías del apartado b) del artículo 55 del citado TR-LOTCENC '00, al menos, a los efectos de la nueva Ley 6/2.009, 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).

De entre las diferentes categorías constatadas en el apartado b) del artículo 55 (Agraria, Forestal, Hidrológica, Minera o de Infraestructuras), consideramos que la más apropiada al caso que nos ocupa sería la de Protección Agraria dado que, si observamos pormenorizadamente la zona de actuación, esta presenta usos agrarios y ganaderos de media e importante entidad.

Concluiremos por tanto en que, a los efectos de evaluar técnicamente el acto de aprovechamiento del suelo que nos ocupa desde el TR-LOTCENC '00, consideraremos que la clasificación y categorización a tener en cuenta es la de Suelo Rústico de Protección Económica Agraria.

C.1.2.- Admisibilidad del uso pretendido.

1.- En cuanto se refiere a los usos permitidos en la categoría de suelo determinada en el apartado C.1.1 anterior, es de aplicación lo especificado en el apartado 1.d) del artículo 63, y en los apartados 1, 2 y 4 del artículo 66 del TR-LOTCENC '00, de acuerdo a como estos quedan después de las modificaciones que en el texto legal antes citado introduce la Ley 6/2.009, 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):

Apartado 1.d) del artículo 63 del TR-LOTCECEN '00:

"d) En los suelos rústicos de protección agraria, la ordenación de la actividad agrícola, ganadera o piscícola comprende la producción, la transformación y la comercialización de las producciones en las condiciones sanitarias y de calidad exigibles, así como todas aquellas actividades directamente vinculadas a la actividad de la explotación agraria que permitan la obtención de renta complementaria y diversifiquen la economía del medio rural y la calidad de vida de los agricultores, que se lleven a cabo en los términos contemplados en la normativa sectorial aplicable, incluidas las de seguridad e higiene de los trabajadores."

Apartados 1, 2 y 4 del artículo 66 del TR-LOTCECEN '00:

"1. En suelo rústico, los usos, actividades y construcciones permisibles serán los de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructuras. Excepcionalmente podrán permitirse los usos industriales, residenciales, turísticos y de equipamiento y servicios que se integren en actuaciones de interés general.

2. En los usos, actividades y construcciones a que se refiere el número anterior, se entenderán siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

.....

4. Los usos agrícola, ganadero y forestal, que se regularán, en su caso, por la legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter y deberán guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones."

El uso que nos ocupa es el de cuarto de aperos, herramientas y utensilios de labranza que, aparte de integrarse indubitadamente dentro del uso agrícola, según los textos legales transcritos, resulta además proporcionado respecto a los usos agropecuarios actualmente existentes en la parcela, tal y como se ha justificado en el apartado B.3 de estas consideraciones.

Por tanto, concluiremos en que el uso objeto de informe, previa la equiparación de categorías de suelo correspondiente, constituye uso permitido en la categoría de suelo sobre la que se sitúa.

C.1.3.- Determinaciones concretas a cumplir por parte del uso pretendido.

*1.- En cuanto se refiere a determinaciones concretas de directa aplicación, se ha analizado el cumplimiento por parte del uso objeto de informe, tal y como se han desarrollado morfológicamente, de las que aparecen en los apartados 1 y 3 del artículo 65 del Texto Legal de referencia. En relación a las que aparecen en el apartado 2, ha de constatarse que no son de aplicación por existir, como veremos, determinaciones expresas en el planeamiento de ordenación, debiéndose concluir en que el uso objeto de informe y la edificación en la que se materializa **CUMPLEN** con las determinaciones citadas.*

C.1.4.- Conclusión.

1.- El uso de almacenaje agrícola y la edificación en la que se materializa, de cuarto de aperos de labranza, en la situación concreta que ocupa y con la morfología que presenta en la documentación técnica aportada, se encuentra dentro de los usos permitidos en la categoría de suelo sobre la que se sitúan, y cumple con las determinaciones pormenorizadas que le son de aplicación desde el TR-LOTCENC '00.

C.2.- Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura-Plan de Ordenación de los Recursos Naturales actualmente vigente (P.I.O.F.-P.O.R.N.).

C.2.1.- Admisibilidad del uso de suelo pretendido.

C.2.1.1.- Tablas Matrices de Capacidad de Acogida de Usos y Actividades.

1.- El uso de almacén agrícola, en la categoría de suelo sobre la que se sitúa, puede considerarse, según las Tablas de referencia, **COMPATIBLE CON LIMITACIONES que, en todo caso, no se especifican en dichas tablas ni en ninguna otra parte de las Normas del P.I.O.F.**

Dada la situación antes citada consideramos que el cumplimiento de las determinaciones pormenorizadas prescritas en el artículo 97 de las Normas del P.I.O.F., junto con las existentes en el Plan General vigente en Pájara constituyen limitaciones suficientes para el uso pretendido.

C.2.1.2.- Artículo 97 de las Normas del P.I.O.F.

-Accesos.

-No se permitirá la apertura de nuevas carreteras, pistas o caminos con carácter general, potenciándose los existentes en la red actual, salvo que fuesen declarados de utilidad pública o interés social, o estén previstos en el Plan Insular.

CUMPLE.

-Edificación.

-Toda edificación en Suelo Rústico, de cualquier categoría, se ajustará a tipologías tradicionales, así como composición, materiales, colores y texturas.

CUMPLE.

-En todas las categorías de suelo rústico se permite la rehabilitación del patrimonio arquitectónico tradicional. Si se destina a turismo rural se permite su ampliación en un 50% de su superficie. Si su uso es de vivienda familiar se permite su ampliación hasta alcanzar un máximo total de viviendas de 40 m2 por miembro de la unidad familiar.

NO PROCEDE.

-Métodos compositivos.

-Las viviendas se adaptarán a la sección del terreno, evitando los movimientos de tierra que alteren bruscamente la orografía, aprovechando bancales, y no existirán elementos que violenten la naturalidad del terreno.

CUMPLE, aunque no se trate de vivienda.

-Se situarán siempre al abrigo de los vientos y con la mejor orientación posible del lugar. En ordenaciones en ladera, la disposición de la edificación dará lugar a miradores, plazas y espacios libres que garanticen la apertura visual hacia el mar o el paisaje abierto.

CUMPLE.

-Las edificaciones serán de volúmenes sencillos y sobrios, con módulos yuxtapuestos, agregándose a partir de un elemento principal que ordene el conjunto.

CUMPLE.

-Las plantas de las edificaciones serán en general de geometría elemental (rectángulos, cuadros, ...) y se compondrán de esquemas de organización eficaces y sencillos (en L, en C, en U). Los espacios exteriores (porches, galerías, patios) se dispondrán como elementos de articulación y relación espacial entre las dependencias.

CUMPLE, AUNQUE NO PROCEDE. *Se establece un marco compositivo propio de edificación tradicional de uso residencial, no de uso ligado a explotación agrícola*

-Las cubiertas serán planas o inclinadas a dos o cuatro aguas, con pendiente uniforme menor de 30° y sin quiebros en los faldones.

CUMPLE.

-Parcelación.

-No podrán realizarse parcelaciones o segregaciones que den lugar a fincas o parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas legalmente como Unidades Mínimas de Cultivo ni a las señaladas como parcelas mínimas a los efectos edificatorios por el Plan Insular.

NO PROCEDE. *No nos encontramos ante una situación de parcelación.*

-Se harán respetando las estructuras agrícolas existentes, siendo los muros y trastones de gavías, caños, puentes de caminos y estos mismos referencia obligada para establecer futuras parcelaciones o segregaciones.

NO PROCEDE. *No nos encontramos ante una situación de parcelación.*

-Situación de las edificaciones.

-Pendiente de terreno inferior al 20%.

CUMPLE.

-En ningún caso las construcciones e instalaciones podrán apoyarse sobre un terreno soportado por un talud de más de 5 metros de altura y que produzca un corte en el terreno de más de 3,5 metros.

CUMPLE.

-Usos.

-No se permitirán, otros usos que los previstos en este Plan Insular, y aquellos de carácter excepcional recogidos en el artículo 9 de la Ley 5/1987 de SR, si bien éstos sólo podrán autorizarse en el SRC (zona C) -en sus distintas categorías-, y SRPBb quedando expresamente prohibidos en los Suelos Protegidos -SREP y SRP- (zonas Ay Ba) en sus distintos niveles, salvo que una forma particular lo permita, de forma específica.

CUMPLE, según se ha acredita en otros apartados del presente informe.

-Los usos básicos y sus compatibilidades quedan en todo caso recogidos e el cuadro "Matriz de Capacidad de acogida de usos y actividades" que se inserta en las siguientes páginas:

CUMPLE, tal y como se ha comprobado en el apartado C.2.1.1 anterior.

C.2.1.3.- Artículo 102.b) de la Normativa Urbanística del P.I.O.F.

1.- El texto legal citado se pronuncia respecto a los usos como el que nos ocupa en el sentido que se transcribe a continuación:

"Se podrán autorizar edificaciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrarias y a otras actividades."

C.2.2.- Conclusión.

1.- El uso de almacenaje agrícola y la edificación en la que se materializa, de cuarto de aperos de labranza, en la situación concreta que ocupa y con la morfología que presenta en la documentación técnica aportada, se encuentra dentro de los usos permitidos en la categoría de suelo sobre la que se sitúan, y cumple con las determinaciones pormenorizadas que le son de aplicación desde las Normas del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura actualmente vigente.

C.3.- Plan General de Ordenación Urbana vigente.

1.- Como consideración inicial debemos tener en cuenta que la normativa del Plan General que resulta de aplicación es exclusivamente aquella que complementa la del Plan Insular vigente, en lo no regulado por las Normas de este último (Disposición Transitoria Primera de las Normas del P.I.O.F.).

Dado que hemos llegado a la conclusión de que el uso pretendido, de almacén agrícola de pequeña entidad, constituye uso permitido o autorizable desde las Normas establecidas tanto desde el TR-LOTCENC´00 como desde el P.I.O.F. vigentes, sólo serán de aplicación, desde las Normas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, las determinaciones específicas relativas al mismo.

C.3.1.- Admisibilidad del uso de Almacén Agrícola de escasa entidad. (Artículo 5.3.7 – Condiciones de la Edificación vinculada al cultivo y al mantenimiento del medio natural).

1.- El artículo 5.3.7 se formula literalmente especificando que habrá que cumplir con las determinaciones establecidas en el artículo 5.3.6.B.

-Artículo 5.3.6.B. Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza; salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del veinte por ciento (20%) de la parcela (3.149,00 metros cuadrados x 0,20 = 629,80 metros cuadrados)..

CUMPLE EN CUANTO A OCUPACION. Ocupación de proyecto: 40,00 metros cuadrados, << 629,80 metros cuadrados

SE ANALIZA A CONTINUACION EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA CUARTOS DE APEROS DE LABRANZA.

-Artículo 5.3.6.A. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos con los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.

CUMPLE. Separación menor a cualquier lindero: 6,96 metros.

-Artículo 5.3.6.A. Su superficie no superara los cinco (5) metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas, cinco (5) metros cuadrados por agricultor con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.

NO PROCEDE. Se ha justificado plenamente la necesidad de la superficie construida planteada.

-Artículo 5.3.6.A. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

CUMPLE. Altura de cerramientos verticales = Altura máxima total = 3,00 metros.

-Artículo 5.3.6.A. Carecerán de cimentación.

NO PROCEDE. Incluso en el modo tradicional de construcción de instalaciones de carácter más ligero, como invernaderos, por ejemplo, los tensores laterales del invernadero se materializan con una pequeña cimentación que, en todo caso, no pasa de ser un pequeño dado de hormigón en masa, para poder cumplir su función de atirantado de la malla.

-Artículo 5.3.6.A. Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.

CUMPLE, sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplimiento de la ocupación máxima permitida, analizada anteriormente.

-Artículo 5.3.6.B. Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable

NO PROCEDE. A pesar de la remisión hecha desde el artículo 5.3.7 a este artículo, no puede ser de aplicación el precepto concreto que nos ocupa por tratarse de una morfología típica de invernaderos, esto es, de construcciones ligeras, no de edificaciones de almacenaje.

C.3.2.- Conclusión.

1.- El uso de almacenaje agrícola y la edificación en la que se materializa, de cuarto de aperos de labranza, en la situación concreta que ocupa y con la morfología que presenta en la documentación técnica aportada, se encuentra dentro de los usos permitidos en la categoría de suelo sobre la que se sitúan, y cumple con las determinaciones pormenorizadas que le son de aplicación desde las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, en aquello no regulado por el P.I.O.F.

D.- Necesidad de Evaluación de Impacto Ambiental.

1.- De acuerdo a lo expresado en la Ley 11/1.990, de 13 de Julio, de Prevención de Impacto Ecológico (B.O.C. n° 92, de 23 de Julio), en la actual formulación que presenta, esto es, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008, de 12 de noviembre, por la que se introduce en la legislación canaria sobre evaluación ambiental de determinados proyectos la obligatoriedad del examen y análisis ponderado de la alternativa cero. (B.O.C. n° 230, de 17 de Noviembre de 2.008), debemos tener en cuenta respecto a los usos, edificaciones, construcciones e instalaciones objeto de informe los siguientes hechos:

- a) La zona donde se sitúan no es un Espacio Natural Protegido, ni tampoco Area de Sensibilidad Ecológica.
- b) Las edificación objeto de informe no supone impacto ambiental o visual significativo.
- c) El uso objeto de informe no está financiado por la Hacienda Pública Canaria.
- d) El uso objeto de informe no está en ninguno de los anexos establecidos por la ley anteriormente citada.

Asimismo, las edificaciones, construcciones e instalaciones objeto de informe no se incluyen en ninguno de los Anexos del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de Enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos (B.O.E. n° 23 de 26 de Enero de 2.008), modificado por la Ley 6/2010, de 24 de marzo, (B.O.E. n° 73, de 25 de Marzo de 2.010).

A partir de lo expuesto, puede concluirse de modo inequívoco en que la edificación objeto de informe no han de ser respaldada por Evaluación de Impacto Ambiental.

E.- Necesidad de obtención de Calificación Territorial con anterioridad a la obtención de Licencia Urbanística Municipal de Obras.

1.- 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. n° 60, de 15 de Mayo), en su formulación actual, esto es, con las modificaciones introducidas por la Ley 6/ 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), exime de la obtención de Calificación Territorial a usos como los que nos ocupan en el apartado 2.c de su artículo 63, por tratarse de un almacén de poca entidad que no supera los 25,00 metros cuadrados de superficie útil de almacenaje y los 10,00 metros cuadrados de superficie útil dedicada a usos sanitarios complementarios.

2.- Por tanto, se concluye en que el uso pretendido no requiere de Calificación Territorial habilitante, pudiendo obtener Licencia Urbanística directamente, dado que, además, cumple con la normativa que le resulta de aplicación desde todos los planeamientos a considerar.

F.- Carácter de actividad clasificada del uso de almacenaje.

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. No obstante, el uso que nos ocupa, por sí mismo, no puede considerarse una explotación de ese tipo, por su escasa entidad, por lo que entendemos que **queda exento del trámite de obtención de Licencia de Apertura como Actividad Clasificada.**

Conclusión

1.- El uso de almacenamiento agrícola materializado en cuarto de aperos de labranza y desarrollado en el proyecto técnico redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola Don Luis Miguel Mesa Cabrera y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Las Palmas con fecha 25 de Noviembre de 2.010 (Visado nº 378/10), promovido por Doña Rosa María Cabrera Rodríguez en la Parcela Catastral nº 659 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara **CUMPLE** con la normativa que resulta de aplicación desde los diferentes planeamientos de aplicación.

De acuerdo a lo prescrito en el apartado 2.c) del artículo 63 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), en su formulación actual, esto es, con las modificaciones introducidas por la Ley 6/ 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), el uso pretendido y la edificación en la que se materializa quedan exentos de obtención de Calificación Territorial habilitante, pudiendo obtenerse directamente Licencia Urbanística.

Por tanto, se informa **FAVORABLEMENTE** en relación al otorgamiento de Licencia Urbanística al uso de almacén agrícola en la situación que ocupa y con la configuración formal, estructural y constructiva que se le ha dado en el proyecto técnico que la desarrolla.

Propuesta de Resolución

1.- **PROCEDE** otorgar Licencia Urbanística de Legalización para el uso de almacenamiento agrícola materializado en cuarto de aperos de labranza y desarrollado en el proyecto técnico redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola Don Luis Miguel Mesa Cabrera y

visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Las Palmas con fecha 25 de Noviembre de 2.010 (Visado nº 378/10), promovido por Doña Rosa María Cabrera Rodríguez en la Parcela Catastral nº 659 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara.

2.- Se advierte que en el momento en que se solicite Licencia Municipal de Primera Ocupación, se comprobará que la plantación a la que se vincula la edificación se mantenga en adecuadas condiciones. En caso de que no ocurra así, no se otorgará Licencia de Primera Ocupación ...".

Visto igualmente el informe jurídico 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 Dña. Rosa Cabrera Rodríguez la Licencia Municipal solicitada para un proyecto de legalización de cuarto de aperos emplazado en donde dicen "Parcela Catastral nº 659 – Polígono nº 9 – Lgar. Valle de Tarajal de Sancho", en este Término Municipal y ello conforme a lo especificado en el informe técnico anteriormente transcrito, poniendo en conocimiento de la interesada que en el momento de solicitar la posterior Licencia Municipal de Primera Ocupación, se comprobará que la plantación a la que se vincula la edificación se mantenga en adecuadas condiciones.

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 expresado 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 prohíbe 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:

- 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 Potencialmente Productivo (S.R.P. R.) según Plan General de Ordenación Urbana vigente.
- Situación: Parcela que soporta el uso objeto de informe y la edificación en que se materializa:
 - RUSTICA, trozo de terreno a pastos en el término municipal de Pájara, pago denominado "Tarajal de Sancho". Se corresponde en situación, superficie, forma y lindes con la Parcela Catastral nº 659 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, con referencia completa nº 35016A009006590000XE.

-Superficie: 3.149,00 metros cuadrados.

-Linderos: Norte, con terrenos propiedad de Don Juan Cabrera Trujillo que, según datos catastrales vigentes, se incluyen en la Parcela Catastral nº 650 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia Catastral completa 35016A009006500000XF.

Sur, con terrenos propiedad de Don Juan Cabrera Trujillo, que, según datos catastrales vigentes, se incluyen en la Parcela Catastral nº 630 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia Catastral completa 35016A009006300000XE.

Este, con terrenos propiedad de Don Gregorio Pérez Pérez que, según datos catastrales vigentes, se incluyen en la Parcela Catastral nº 631 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia Catastral completa 35016A009006310000XS.

Oeste, con terrenos propiedad de Don Juan Valentín Cabrera Viera que, según datos catastrales vigentes, se incluyen en la Parcela Catastral nº 649 del Polígono nº 9 del Suelo Rústico de Pájara, con Referencia Catastral completa 35016A009006490000XO.

- Finalidad de la actuación: Ejecución de Almacén Agrícola para almacenamiento de herramientas y utensilios de labranza.
- Superficie construida total: 40,00 m².
- Superficie construida total sobre rasante: 40,00 m².
- Superficie construida total bajo rasante: 0,00 m²
- Superficie construida total computable: 40,00 m² (0,0004 m²/m²).
- Superficie construida total computable en parcela: 40,00 m² (0,0004 m²/m²)
- Ocupación: 40,00 m² (1,27 %)
- Altura en plantas: Una planta sobre rasante
- Altura en metros: 2,50 metros libre interior; 3,00 metros exterior.
- Retranqueos: El retranqueo menor de la edificación es de 6,96 m².
- Fecha de caducidad de la licencia:

- a) **INICIO:** Conforme a las prescripciones del artículo 222.1 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en relación a lo especificado en el artículo 16.2.f) del mismo texto legal, 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.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de tal circunstancia con al menos diez días de antelación. 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 los referidos artículos 222.1 y 16.2.f) del referido Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, 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 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 artículo 223 del citado 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 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 las 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.-

No se presentó ninguna solicitud de cédula de habitabilidad para dictamen de la Junta de Gobierno Local.

SEXTO.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.-

6.1.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Marian Gbur** (Rfa. Expte. 3/2010 O.T.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la ocupación del dominio público con dos carteles publicitarios en las inmediaciones del Edificio "Don Carlos" de Solana Matorral (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Visto el informe elaborado por el 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 13 de septiembre pasado, se me requiere informe en relación a la solicitud realizada por **Marian Gbur**, con registro de entrada nº 11.254 de fecha 27 de agosto pasado, en la que adjunta la documentación requerida, para la licencia solicitada de ocupación de vía pública para la instalación de dos carteles publicitarios.*

Consideraciones

1ª).- Se ha realizado visita de inspección y se ha constatado la viabilidad de la instalación que se propone en la solicitud presentada, que cumple con la Ordenanza municipal que la regula. La propuesta tiene una superficie aproximada, para los dos carteles publicitarios, de dos metros cuadrados.

2ª).- En relación al cumplimiento de la "Ordenanza general reguladora de la utilización privativa del dominio público local", el artículo uno dice que la ocupación pretendida debe estar vinculada a una actividad legalizada del ramo de la hostelería. En esta oficina no consta licencia de apertura del bar al que se pretende vincular.

Conclusiones

1ª).- Informar favorablemente la viabilidad de la licencia solicitada.

2ª).- Denegar la licencia solicitada de ocupación del dominio público con dos carteles publicitarios por no disponer de licencia de apertura, de la heladería denominada "Eiscafé Magdalena", a la que se pretende vincular la ocupación ...".

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 que autorice la ocupación del dominio público local de referencia 3/2010 O.T. de conformidad con el artículo 166.5.a), 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, (en adelante TRLOT), 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.

El artículo 166 TRLOTCEC, dispone que 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:

"...r) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública..."

En cumplimiento del citado artículo 166.5.a) obra en el expediente informe emitido por el técnico municipal desfavorable a la actuación que se plantea debido a que se incumple lo establecido en el artículo 1 de la Ordenanza General Reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local que establece que la ocupación debe estar vinculada a una actividad legalizada del ramo de la hostelería, una vez constatado que en esta oficina técnica de licencia de apertura del bar al que se pretende vincular

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

El órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno, por delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante Decreto nº 2197/2007, de fecha 18 de junio.

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 TRLOT. 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.

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.

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 al plazo para resolver y el silencio administrativo se aplicará el régimen establecido en el artículo 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 30/1992, modificada por la 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 TRLOTECN y por el artículo 219.1.e) del RGESPC.

Propuesta de Resolución

Obra en el expediente informe técnico desfavorable a la petición de licencia municipal que autorice la ocupación del dominio público local debido a que la ocupación pretendida debe estar vinculada a una actividad legalizada del ramo de la hostelería tal y como se exige por el artículo primero de la "Ordenanza General Reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local" siendo procedente desestimar la solicitud presentada por la interesada, hasta que no formalice la debida licencia de apertura del establecimiento.

Por otra parte, procede requerir a la interesada para que legalice la actividad que se viene desarrollando sin la debida licencia de apertura, sin perjuicio de la incoación del oportuno expediente sancionador al constituir una infracción muy grave en materia de actividades clasificadas y espectáculos públicos el desarrollo de una actividad o la apertura de un establecimiento de los sujetos a la Ley 1/1998, de 8 de enero, sin la previa licencia o autorización correspondiente ...".

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

Primero.- Denegar a D. Marian Gbur la Licencia Municipal instada para realizar la ocupación del dominio público con dos carteles publicitarios en las inmediaciones del Edificio "Don Carlos" de Solana Matorral, 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 las 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.

6.2.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Sonke Stefan Schallmeyer** (Rfa. Expte. 6/2010 O.T.), por el que solicita Licencia Municipal para ocupar terrenos de uso público por mesas y sillas (60,20 m²), con emplazamiento en las inmediaciones del local n° 9 del Edificio "Palm Garden" - Avenida del Saladar n° 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 23 de marzo pasado, se me requiere informe en relación a la solicitud realizada por **Sonke Stefan Schallmeyer**, con registro de entrada n° 3.425 de fecha 16 de marzo de 2011, en la que manifiesta su deseo de obtener licencia para la ocupación de la vía pública, mediante la instalación de mesas y sillas vinculada a la actividad principal de bar, en la avenida "El Saladar n° 5. Edificio "Palm Garden". Local n° 9. 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 existente de mesas y sillas coincide con el proyecto presentado que propone una superficie ocupada de 60,20 m², con unas dimensiones de 14 metros de largo por 4,30 metros de fondo.

Conclusiones

Informar FAVORABLEMENTE la ocupación de la vía pública solicitada ...".

Vista igualmente las prescripciones recogidas en la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por Ocupación de Terrenos de Usos Público por mesas y sillas así como el sistema fijado por el artículo 43 de la Ordenanza General reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local para la delimitación de las zonas a ocupar, la cual se realizará mediante clavo de acero inoxidable de color blanco, con diámetro superior igual a 100 mm y anclaje M-10 de longitud igual a 80 mm, grosor superior de 3 mm y en forma de casquete esférico que presente una inscripción que exprese "*Ayto. de Pájara*" en dos líneas.

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

Primero.- Conceder a D. Sonke Stefan Schallmey Licencia Municipal para la ocupación con mesas y sillas de terrenos de uso público sitios en las inmediaciones del local nº 9 del Edificio "Palm Garden" - Avenida del Saladar nº 5 de Solana Matorral, en este Término Municipal, por un total de 60,20 m2 de superficie, conforme a lo especificado anteriormente en el informe técnico transcrito y confiriéndole, para la delimitación de la zona a ocupar conforme a las prescripciones de aplicación antes expresadas, un período de dos meses, y con la obligación de poner en conocimiento de esta Institución esta circunstancia para su oportuna verificación.

Segundo.- Establecer, a los efectos reglamentarios, un plazo de validez de la presente autorización de dos años, a contar desde el día siguiente a aquel en que se practique la notificación del presente acuerdo.

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.

Cuarto.- Trasladar el presente acuerdo a los servicios municipales que deban conocer del mismo.

6.3.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **M^a Carmen Rodríguez Vázquez** (Rfa. Expte. 2/2011 O.T.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la ocupación del dominio público con mesas y sillas en la c/ La Cañada nº 2 del casco urbano de Pájara, en este Término Municipal, todo ello de conformidad con la documentación aportada por la interesada.

Visto el informe elaborado por el 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 15 de febrero pasado, se me requiere informe en relación a la solicitud realizada por Dña. M^a Carmen Rodríguez Vázquez, con registro de entrada nº 1707 de fecha 11 de febrero anterior, en la que manifiesta su deseo de obtener licencia de ocupación de la vía pública para una instalación de mesas y sillas vinculada a la actividad principal de "Bar", en la calle La Cañada nº 2 de Pájara.

Consideraciones

1ª).- Se ha realizado visita de inspección y se ha constatado que la instalación que se pretende, ya existe. Sin embargo, la superficie propuesta, de 17,40 m², es muy superior a la ocupada realmente. Por tanto, se deberá requerir un plano acotado lo suficiente para que se pueda verificar su superficie y su replanteo.

2ª).- En relación al cumplimiento de la "Ordenanza general reguladora de la utilización privativa del dominio público local", el artículo uno dice que la ocupación pretendida debe estar vinculada a una actividad legalizada del ramo de la hostelería. En esta oficina no consta el otorgamiento de la Licencia de apertura del bar al que se pretende vincular, si bien obra solicitud de la interesada en la que manifiesta su deseo de que se le otorgue a su favor la Licencia de Apertura referida al citado establecimiento, actualmente en trámite en el procedimiento administrativo rfa. 22/2010 A.C.

Conclusiones

1ª).- Informar favorablemente la viabilidad de la licencia solicitada.

2ª).- Denegar la licencia solicitada de ocupación del dominio público con mesas y sillas por no disponer de licencia de apertura del bar al que se pretende vincular la ocupación ...".

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

" ... I.- ANTECEDENTES.-

Que con fecha 11 de febrero de 2011, tiene entrada en el Registro General de esta Corporación con el número 1.707, escrito formulado por Dña. Carmen Rodríguez Vázquez, en el que solicita autorización para ocupar la vía pública con mesas y sillas, adjuntando plano de situación de las instalaciones.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

Establece el artículo 166.2 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 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."

Asimismo, el artículo 1 de la Ordenanza reguladora de la utilización privativa del dominio público local de Pájara, relativa al objeto de la misma, entiende como terrazas el conjunto de mesas, sillas, sombrillas, toldos, jardineras, o cualquier otro elemento análogo en línea de fachada o frente al establecimiento, e instalaciones provisionales, fijas o móviles, que sirvan de complemento temporal o fijo a una actividad legalizada del ramo de la hostelería.

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. A tal efecto deberá verificarse la adecuación de la actuación planteada respecto a las determinaciones recogidas en la Ordenanza Reguladora de la Utilización privativa del dominio público de Pájara.

Obra en el expediente informe del arquitecto técnico municipal, de fecha 08 de marzo de 2011, en el que se concluye: "1º) Informar favorablemente la viabilidad de la licencia solicitada. 2º) Denegar la licencia solicitada de ocupación de dominio público con mesas y sillas por no disponer de licencia de apertura del bar al que se pretende vincular la ocupación."

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 la 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.

De conformidad con el artículo 15 de la citada Ordenanza a la solicitud de Licencia deberá adjuntarse un proyecto de la instalación que constará, al menos, de los siguientes planos y documentación:

a) Plano de situación donde se mostrará con claridad la situación de las instalaciones dentro del municipio.

b) Plano de emplazamiento donde se determinará el ámbito y superficie, de forma que se distingan en planta sus formas e interrelaciones locales con su entorno próximo, especialmente su ubicación respecto al local que esta vinculada la instalación.

c) Plano de planta del mobiliario de la zona a ocupar, indicando y acotando los pasillos internos si los hubiere y/o perimetrales.

d) Carnet de manipulador de alimentos cuando la actividad lo requiera.

Se incluirá, además, una memoria en la que se recoja el tipo de instalación, materiales, equipamiento eléctrico, servicios sanitarios, accesos, lugar y superficie a ocupar, medidas de protección contra incendios, medidas seguridad, y que justifique que el mobiliario y la mercancía expuesta no superará 1,40 m. de altura.

Documentación que no consta en el expediente administrativo.

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.-

A tenor de los hechos y fundamentos de derecho antes expuestos, cabe informar que por el interesado no se ha aportado la documentación exigida por el artículo 15 de la Ordenanza Reguladora de la Utilización privativa del dominio público local de Pájara, y que asimismo el técnico municipal ha informado desfavorablemente la ocupación con mesas y sillas de la calle Cañada nº2. Por cuanto desde el punto de vista jurídico procede informar desfavorablemente toda vez que la actividad principal de Bar aún no cuenta con la licencia de apertura (Rfa Expte. 22/2010 A.C.) ...".

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

Primero.- Denegar a Dña. M^a Carmen Rodríguez Vázquez la Licencia Municipal instada para realizar la ocupación del dominio público con mesas y sillas en la c/ La Cañada nº 2 del casco urbano de Pájara, en este Término Municipal y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos.

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 las 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.

6.4.- Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **José Curbelo Trujillo** (Rfa. Expte. 4/2011 O.T.), por el que solicita Licencia Municipal para ocupar terrenos de uso público por mesas y sillas (14,00 m²), con emplazamiento en la c/ Fragata nº 13 de La Lajita (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 3 de marzo pasado, se me requiere informe en relación a la solicitud realizada por **José Curbelo Trujillo**, con registro de entrada nº 2.590 de fecha 28 de febrero pasado, en la que manifiesta su deseo de obtener licencia de ocupación del dominio con mesas y sillas delante y vinculada a su establecimiento situado en el nº 13 de la calle Fragata de La Lajita.*

Consideraciones

Se ha realizado visita de inspección y se ha constatado que la instalación de mesas y sillas solicitada se ha realizado y coincide con el plano presentado que propone ocupar una superficie de 14 metros cuadrados, con unas dimensiones de 14 metros de largo por un metro de ancho, tal como se indica en el plano que se adjunta.

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 Ocupación de Terrenos de Usos Público por mesas y sillas así como el sistema fijado

por el artículo 43 de la Ordenanza General reguladora de la Utilización Privativa del Dominio Público Local para la delimitación de las zonas a ocupar, la cual se realizará mediante clavo de acero inoxidable de color blanco, con diámetro superior igual a 100 mm y anclaje M-10 de longitud igual a 80 mm, grosor superior de 3 mm y en forma de casquete esférico que presente una inscripción que exprese "*Ayto. de Pájara*" en dos líneas.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, con cinco votos a favor y la abstención de D. Jesús Umpiérrez Cano por concurrir causa de abstención recogida en el artículo 28 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ACUERDA:

Primero.- Conceder a D. José Curbelo Trujillo Licencia Municipal para la ocupación con mesas y sillas de terrenos de uso público sitios en la c/ Fragata nº 13 del casco urbano de La Lajita, en este Término Municipal, por un total de 14,00 m² de superficie, conforme a lo especificado anteriormente en el informe técnico transcrito y confiriéndole, para la delimitación de la zona a ocupar conforme a las prescripciones de aplicación antes expresadas, un período de dos meses, y con la obligación de poner en conocimiento de esta Institución esta circunstancia para su oportuna verificación.

Segundo.- Establecer, a los efectos reglamentarios, un plazo de validez de la presente autorización de dos años, a contar desde el día siguiente a aquel en que se practique la notificación del presente acuerdo.

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 las 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.- Trasladar el presente acuerdo a los servicios municipales que deban conocer del mismo.

6.5.- Visto el escrito presentado por D. **Benigno Díaz Tovar** (R.E. nº 2447), formulando renuncia respecto de la Licencia Municipal otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión de 14 de diciembre de 2009, la cual autorizaba la instalación de una zona de vado permanente de 3,00 metros en la c/ Pastores nº 1 de Morro Jable, en este Término Municipal (Rfa. Expte. 9/2009 V).

Visto el informe elaborado por la Policía Local posteriormente, en el que se deja constancia de que en el área cuya ocupación se autorizó al interesado existe aún señalización tanto vertical como horizontal del vado de referencia. **¡Error! Marcador no definido.**

Vistos los artículos 90 y 91 de la Ley 30/1.992, 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. Benigno Díaz Tovar respecto de la Licencia Municipal otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión de 14 de diciembre de 2009, la cual autorizaba la instalación de un vado permanente de 3,00 metros de longitud en la c/ Pastores nº 1 de Morro Jable (T.M. Pájara).

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 en el padrón de contribuyentes del Precio Público por entrada de vehículos través de las aceras y las reservas de la vía pública para aparcamiento, carga y descarga de mercancías de cualquier tipo con efectos del día 1 de julio de 2011 (Semestre siguiente a la fecha de la solicitud) y ello conforme el artículo 5.5 de la Ordenanza Fiscal reguladora del mismo.

Cuarto.- Trasladar el presente acuerdo igualmente a la Policía Local, todo ello a los efectos de que se verifique la señalización de la ocupación viaria que nos ocupa se retira como máximo el día 1 de julio de 2011 indicado.

SEPTIMO.- PROYECTOS DE OBRAS PUBLICAS.-

No se presentó ningún proyecto técnico que describa la ejecución de obras públicas para dictamen de la Junta de Gobierno Local.

OCTAVO.- ASUNTOS DE LA ALCALDIA.-

No se trajo por la Presidencia ningún asunto para ser tratado por la Junta de Gobierno Local.

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 diez minutos del día de la fecha, de todo lo cual, yo la Secretaria, doy fe.