

**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA**  
**CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**  
**EL DIA 3 DE JULIO DE 2018**

**ASISTENCIA:**

- **Presidencia:**  
D. Rafael Perdomo Betancor.
  
- **Concejales:**  
Dña. M<sup>a</sup> Soledad Placeres Hierro.  
D. Jordani Antonio Cabrera Soto.  
D. Farés Sosa Rodríguez.  
D. Jorge Martín Brito.
  
- **Secretaria General:**  
Dña. Clàudia Ravetllat Vergés.
  
- **Ausentes:**  
Dña. Damiana Pilar Saavedra Hernández, quien excusó su asistencia ante la Presidencia por motivos de representación.

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las doce horas del día tres de julio del año dos mil dieciocho, 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 extraordinaria en primera convocatoria para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 2040/2018, de 29 de junio.

Actúa de Secretaria, la titular de la Corporación, Dña. *Clàudia Ravetllat Vergés*, que da fe del acto.

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 de las actas correspondientes a las sesiones extraordinaria de 12 de junio de 2018, ordinaria de 18 de junio de 2018 y extraordinaria y urgente de 29 de junio de 2018.

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 los miembros presentes y ello conforme al 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 y/o ayuda económica para su resolución por la Junta de Gobierno Local.

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

No se trajo, para su resolución por este órgano municipal, ninguna solicitud de Licencia de Actividades y/o Espectáculo Público.

## **CUARTO.- LICENCIAS URBANISTICAS.-**

**4.1.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Kurt** y Dña. **Susanne Wolf** (Rfa. Expte. 110/2002 L.U.M.), por el que solicitan la formalización de declaración de innecesariedad de Licencia Urbanística de Segregación referida a la finca registral nº 1801 – Parcela 360 del parcelario de la Junta de Compensación de La Pared (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por los interesados.

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

“ ... *Antecedentes*

*1.- Constan en el expediente informes técnico y jurídico desfavorables relativos a la evaluación de las siguientes operaciones de segregación y agrupación:*

- a) Inicialmente, segregación de una porción de terreno de la finca registral nº 1.801.*
- b) Agrupación de las fincas registrales nº 1.799 y 1.800 con el resultado de la segregación citada en el punto anterior, con objeto de configurar registralmente la parcela nº 11 del polígono R-6 del Sector de Suelo Urbanizable Programado en ejecución nº 6 (S.U.P.-6) – “La Pared”.*

### *Consideraciones*

*1.- No han variado los condicionantes ni la normativa urbanística de aplicación respecto a la solicitud inicial de licencia de agrupación y segregación, por lo que me reitero en las consideraciones vertidas en el informe técnico obrante en el expediente, por el cual no es posible la segregación de la finca registral 1.801.*

2.- Por su parte, la declaración de innecesiedad de una licencia de segregación se aplica cuando la porción de terreno a segregar figura ya en idéntica superficie y forma en el planeamiento, con independencia de que se trate de suelo urbano, urbanizable o rústico. Esto no es así en el caso que nos ocupa, al no disponer el ámbito de ordenación pormenorizada, de acuerdo con el criterio jurídico ya establecido en el expediente.

#### Conclusión

1.- Se informa **DESFAVORABLEMENTE** respecto a que el Ayuntamiento declare la innecesiedad de otorgamiento de Licencia Municipal de Segregación para la parcela citada.

#### Propuesta de Resolución

1.- NO PROCEDE DECLARAR LA INNECESARIEDAD DE OTORGAMIENTO DE LICENCIA MUNICIPAL DE SEGREGACION para la parcela citada, de acuerdo a lo expresado en las consideraciones vertidas en el presente informe ...".

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

#### " ... Consideraciones Jurídicas

*PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la petición de la declaración de innecesiedad de licencia de segregación de la parcela 11 del Proyecto de Compensación Polígono R-6 – Sector de Suelo Urbanizable Programado nº 6 (S.U.P. -6 "La Pared") que se corresponde con el conjunto formado por una parte de la finca registral nº 1801, inicialmente denominada parcela nº 360 del Antiguo Parcelario de La Pared y las fincas registrales nº 1.799 y 1.800, inicialmente denominadas parcelas nº 358 y 359 del antiguo parcelario de La Pared.*

*SEGUNDA.- 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..."*

*La regulación específica para este tipo de licencias, se contempla principalmente en los artículos 80 a 83, ambos inclusive, del TRLOTC.*

*El artículo 82 establece que serán indivisibles los terrenos que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlas y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.*

Constan en el expediente informes suscritos previos, concretamente el informe jurídico de 30 de julio de 2004 y técnico de 21 de junio de 2004, ambos son desfavorables a la segregación solicitada.

En el informe técnico emitido el 30 de julio de 2004 se determina que la segregación planteada no es posible al incumplir con lo determinado en los artículos 80, 81, 82 y 83 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 Espacios Naturales de Canarias

En el informe jurídico emitido el 30 de julio de 2004 se evidencia que el área donde se solicita la segregación de parcelas está afecta a un sistema de compensación que cuenta con junta de compensación constituida y proyecto de compensación aprobado condicionalmente en el que se integran las parcelas de referencia.

A este respecto el Texto refundido determina que estarán sometidos a licencia 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.

Asimismo, mediante informe técnico suscrito el 4 de junio de 2018 se pone de manifiesto que en la actualidad no han cambiado los parámetros urbanísticos estimados en dichos informes que afectan a la parcela expresando literalmente lo siguiente: "Consideraciones.- 1.- No han variado los condicionantes ni la normativa urbanística de aplicación respecto a la solicitud inicial de licencia de agrupación y segregación, por lo que me reitero en las consideraciones vertidas en el informe técnico obrante en el expediente, por el cual no es posible la segregación de la finca registral 1.801.- 2.- Por su parte, la declaración de innecesariedad de una licencia de segregación se aplica cuando la porción de terreno a segregar figura ya en idéntica superficie y forma en el planeamiento, con independencia de que se trate de suelo urbano, urbanizable o rústico. Esto no es así en el caso que nos ocupa, al no disponer el ámbito de ordenación pormenorizada, de acuerdo con el criterio jurídico ya establecido en el expediente (...) Propuesta de Resolución.- 1.- NO PROCEDE DECLARAR LA INNECESARIEDAD DE OTORGAMIENTO DE LICENCIA MUNICIPAL DE SEGREGACIÓN para la parcela citada, de acuerdo a lo expresado en las consideraciones vertidas en el presente informe."

Por lo que a la vista de lo determinado en los citados informe y teniendo en cuenta que las consideraciones urbanísticas de la parcela no han cambiado procede informar desfavorablemente la licencia de innecesariedad de segregación solicitada.

#### Propuesta de Resolución

Considerando lo expresado en el informe técnicos y jurídicos obrantes en el expediente, cabe informar desfavorablemente la innecesariedad de segregación solicitada ...".

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Denegar a D. Kurt y a Dña. Susanne Wolf la declaración de innecesiedad de Licencia Urbanística de Segregación interesada por éstos con respecto a la finca registral nº 1801 – Parcela 360 del parcelario de la Junta de Compensación de La Pared (T.M. Pájara) y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos.

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

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que adopta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

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 123.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado 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 Dña. **Fátima de Regla Cabrera Beltrán y otros** (Rfa. Expte. 20/2010 L.S.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la división de una parcela, que se constituye en finca matriz, en otras dos nuevas, con emplazamiento en la c/ Ntra. Sra. Regla nº 5 del casco urbano de Pájara, en este Término Municipal, todo ello de conformidad con la documentación aportada por los interesados.

Visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. García Alcolea), 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.*

*2.- Se pretende obtener segregación de una finca, resultando una nueva finca y un resto de finca matriz.*

*Se aporta escritura pública de determinación de finca urbana y memoria de segregación con levantamiento topográfico.*

#### Consideraciones

*1.- El objeto del presente informe es evaluar técnicamente la posibilidad de dividir una parcela, que se constituye en finca matriz, en otras dos nuevas. La finca matriz presenta la siguiente descripción:*

- *URBANA, solar sito en el número cinco de la calle Nuestra Señora de Regla, de Pájara.*
  - *Superficie: 554 metros cuadrados.*
  - *Lindes:*

*Norte, con calle Nª Señora de Regla, pared de edificio colindante, valla y calle (sin nombre).*

*Sur, con pared de piedra.*

*Este, con calle sin nombre y pared de piedra.*

*Oeste, con calle Nª Señora de Regla.*

- *No consta su inscripción en el Registro de la Propiedad.*

*2.- Las parcelas resultantes de la división de la anteriormente descrita presentan la siguiente descripción:*

- *URBANA, solar sito en el número cinco de la calle Nuestra Señora de Regla, de Pájara.*
  - *Superficie: 185 metros cuadrados.*

- *Lindes:*

*Norte, con edificio colindante, valla y calle (sin nombre)*

*Sur, con pared de piedra*

*Este, con calle sin nombre y pared de piedra.*

*Oeste, con resto de finca matriz y edificio colindante.*

• *Resto de finca matriz:*

· *URBANA, solar sito en el casco urbano histórico de Pájara denominada nº 6.1.2 en plano privado de parcelación.*

- *Superficie: 369 metros cuadrados.*

- *Lindes:*

*Norte, con calle Nª Señora de Regla y edificio colindante*

*Sur, con pared de piedra*

*Este, con finca segregada y pared de piedra.*

*Oeste, con calle Nª Señora de Regla*

*3.- La segregación planteada es posible, según lo especificado en el PGO. El resto de finca matriz se encuentra en suelo urbano afectado por la Ordenanza A1, que no establece superficie mínima de parcela ni frente mínimo. La parcela segregada se encuentra en suelo urbano clasificado como espacios libres y viales. Se entiende, y así ha de quedar constancia en el registro de la propiedad, que la parcela segregada no tiene finalidad urbanística y no es edificable.*

*La delimitación de la parcela no se corresponde exactamente con la parcela catastral. Se deberá tramitar la alteración en el catastro.*

#### *Conclusión*

*Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a la concesión de la Licencia Municipal de Segregación solicitada, en los términos expresados en las consideraciones vertidas en el presente informe.*

Propuesta de Resolución.

**PROCEDE** la concesión de la Licencia Municipal de Segregación solicitada, en los términos expresados en las consideraciones vertidas en el presente informe ...".

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

" ... Consideraciones Jurídicas

*PRIMERA.- De conformidad con lo establecido en las Disposiciones Decimosegunda y Decimotercera de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los espacios Naturales protegidos de canarias, vigente a partir del 1 de septiembre de 2017, el régimen jurídico aplicable a las licencias o títulos equivalentes en tramitación es el siguiente:*

*Las solicitudes de licencia o de título administrativo equivalente que se encuentren en trámite se resolverán conforme a la legislación anterior, salvo que la nueva normativa resulte más favorable, en cuyo caso, previa audiencia del solicitante, se continuarán conforme a la misma, conservando los actos y trámites ya realizados, sin perjuicio, del derecho de aquel de desistir en cualquier momento.*

*El presente informe se emite en relación con la petición de licencia de segregación de una parcela emplazada en la calle Nuestra Sra. de Regla de Pájara (TM Pájara), de conformidad con el artículo 166.5.a), del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en el procedimiento del 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.*

*SEGUNDA.- 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..."*

*La regulación específica para este tipo de licencias, se contempla principalmente en los artículos 80 a 83, ambos inclusive, del TRLOTIC.*

*El artículo 82 establece que serán indivisibles los terrenos que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlas y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.*

*TERCERA.- Conforme al citado artículo 166.5 a) consta en el expediente informe favorable del Arquitecto Municipal (Sr. José María García Alcolea) una vez examinada la*



documentación obrante en esta Oficina Técnica, en relación a la solicitud de referencia, y documentación complementaria aportada, y de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación, en el que se hace constar lo siguiente: "La segregación planteada es posible, según lo especificado en el PGO. El resto de finca matriz se encuentra en suelo urbano afectado por la Ordenanza A1, que no establece superficie mínima de parcela ni frente mínimo. La parcela segregada se encuentra en suelo urbano clasificado como espacios libres y viales. Se entiende, y así ha de quedar constancia en el registro de la propiedad, que la parcela segregada no tiene finalidad urbanística y no es edificable.- La delimitación de la parcela no se corresponde exactamente con la parcela catastral. Se deberá tramitar la alteración en el catastro.- Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a la concesión de la Licencia Municipal de Segregación solicitada, en los términos expresados en las consideraciones vertidas en el presente informe.- **PROCEDE** la concesión de la Licencia Municipal de Segregación solicitada, en los términos expresados en las consideraciones vertidas en el presente informe".

*CUARTA.- En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de licencias es el establecido en los artículos 219 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre y 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y habiéndose evacuado por los informe técnico y jurídico preceptivos corresponde al Alcalde resolver, no obstante en virtud de delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante (Decreto nº 2.347/2015, de fecha 15 de junio, publicado en el BOP de Las Palmas número 86 de 6 de julio de 2015) el órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno Local.*

#### Propuesta de Resolución

*En cumplimiento del artículo 166.5 a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, obra en el expediente informe favorable emitido por el arquitecto municipal. Se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y que el título autorizador pretendido es conforme con la ordenación urbanística aplicable, procediendo informar **FAVORABLEMENTE** la concesión de la licencia municipal de segregación solicitada.*

*De conformidad con lo establecido por el técnico municipal procede requerir a la interesada para la rectificación de los datos catastrales ante la Gerencia Regional del Catastro.*

*La parcela segregada se encuentra en suelo urbano clasificado como espacios libres y viales por lo que ha de quedar constancia en el registro de la propiedad que la parcela segregada no tiene finalidad urbanística y no es edificable ...".*

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Conceder a Dña. Fátima de Regla Cabrera Beltrán y otros la Licencia Urbanística instada para llevar la división de una parcela, que se constituye en finca matriz, en

otras dos nuevas, con emplazamiento en la c/ Ntra. Sra. Regla nº 5 del casco urbano de Pájara, en este Término Municipal, y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos, de los que se extraen los siguientes datos:

- FINCA MATRIZ.- URBANA, solar sito en el número cinco de la calle Nuestra Señora de Regla, de Pájara.
  - Superficie: 554 metros cuadrados.
  - Linderos: Norte, con calle Nª Señora de Regla, pared de edificio colindante, valla y calle (sin nombre); Sur, con pared de piedra; Este, con calle sin nombre y pared de piedra; y Oeste, con calle Nª Señora de Regla.
  - No consta su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- PARCELA SEGREGADA.- URBANA, solar sito en el número cinco de la calle Nuestra Señora de Regla, de Pájara.
  - Superficie: 185 metros cuadrados.
  - Lindes: Norte, con edificio colindante, valla y calle (sin nombre); Sur, con pared de piedra; Este, con calle sin nombre y pared de piedra; y Oeste, con resto de finca matriz y edificio colindante.
- RESTO DE LA FINCA MATRIZ.- URBANA, solar sito en el casco urbano histórico de Pájara denominada nº 6.1.2 en plano privado de parcelación.
  - Superficie: 369 metros cuadrados.
  - Lindes: Norte, con calle Nª Señora de Regla y edificio colindante; Sur, con pared de piedra; Este, con finca segregada y pared de piedra; y Oeste, con calle Nª Señora de Regla

Segundo.- Al respecto de la segregación autorizada y a los efectos oportunos, poner de manifiesto igualmente lo siguiente:

1. Que el resto de finca matriz se encuentra en suelo urbano afectado por la Ordenanza A1, que no establece superficie mínima de parcela ni frente mínimo y que la parcela segregada se encuentra en suelo urbano clasificado como espacios libres y viales, la cual no tiene finalidad urbanística y no es edificable y así debe considerarse en todo momento y dejar constancia de tal extremo en el Registro de la Propiedad de Pájara
2. Que la delimitación de la parcela no se corresponde exactamente con la parcela catastral y, por ende, se deberá tramitar la reglamentaria alteración en el Catastro.

Tercero.- 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 adopta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 123.2 de la referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.3.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de D. **Cesáreo Hernández Hernández** (Rfa. Expte. 5/2016 L.S.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la segregación de una trozada de terreno sita en donde dicen "Ayamás" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

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

#### *"... Antecedentes*

**1.-** *Se solicita licencia de segregación de una parcela, resultando una parcela segregada y un resto de finca matriz. Durante la tramitación del expediente, dado que la solicitud inicial era inviable, se aporta documentación complementaria que modifica la segregación planteada en un inicio.*

#### *Consideraciones*

**1.-** *El objeto del presente informe es evaluar técnicamente la posibilidad de conceder licencia de segregación de una parcela, resultando una parcela segregada y un resto de finca matriz. La finca a segregar presenta la siguiente descripción, conforme a la documentación aportada:*

- *RÚSTICA, trozo de terreno situado en donde llaman "Ayamás", en el término municipal de Pájara*

*-Superficie: **55.399 m<sup>2</sup>***

*-Lindes: Norte, con Doña María del Socorro Hernández Hernández.*

*Sur, con Don Lorenzo Hernández Hernández*

*Este, con barranco*

*Oeste, con barranco*

*- No está inscrita en el registro de la propiedad.*

*El único documento de propiedad es un documento privado cuya superficie es considerablemente inferior al levantamiento aportado (11.500m<sup>2</sup>). La parcela catastral sin embargo tiene una superficie de 61.906m<sup>2</sup>, superior a la indicada por dicho levantamiento. No obstante, las licencias se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecua a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación*

**2.-** *Recientemente ha entrado en vigor la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias. La solicitud de licencia de segregación es anterior a su entrada en vigor, el 1 de septiembre de 2017. Las determinaciones para la obtención de licencia de segregación no se han modificado con la Ley 4/2017. 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, salvo las excepciones contempladas en la normativa sectorial agraria. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, a menos que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.*

*La agrupación y segregación planteada es posible, según lo especificado en el artículo 95 de la Ley 4/2017 del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias, y según la clasificación establecida desde el planeamiento vigente.*

*La superficie de las fincas resultantes es superior a la unidad mínima de cultivo de 10.000 m<sup>2</sup>, quedando exenta por tanto del informe de la Consejería competente en materia de agricultura.*

*Las dimensiones y delimitación de las parcelas a segregar no afectan a estructuras agrarias existentes y se ha realizado siguiendo la línea de trastones y gavias.*

*Queda un resto de finca matriz superior igualmente a la unidad mínima de cultivo.*

*La parcelación rural o rústica es la división o segregación simultánea o sucesiva de un terreno, finca o parcela en suelo no urbanizable, siempre que tenga una finalidad vinculada a la utilización racional de los recursos naturales o usos primarios del suelo rural o no urbanizable.*

*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, salvo las excepciones contempladas en la normativa sectorial agraria.*

*Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la consejería competente en materia de agricultura, a menos que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.*

*Se entiende, y así ha de quedar constancia en el registro de la propiedad, que las parcelas resultantes no tienen finalidad urbanística y no son edificables.*

*3.- La fincas resultantes tras la segregación tendrían la siguiente descripción:*

- **Finca segregada.-** RÚSTICA, trozo de terreno situado en donde llaman "Ayamás", en el término municipal de Pájara.

*-Superficie:     **22.714 m<sup>2</sup>***

*-Lindes:*

*Norte, con cauce público (intersección de los barrancos de Ayamás y Malpaso).*

*Sur, con resto de finca matriz.*

*Este, con barranco de Ayamás.*

*Oeste, con barranco de Malpaso.*

*Por dicha finca discurre una serventía de paso que da acceso a las fincas colindantes.*

- **Resto de finca matriz.-** RÚSTICA, trozo de terreno situado en donde llaman "Ayamás", en el término municipal de Pájara.

*-Superficie:     **32.625 m<sup>2</sup>***

*-Lindes:*

*Norte, con finca segregada.*

*Sur, con parcela 538 del polígono 1.*

*Este, con barranco de Ayamás.*

*Oeste, con barranco de Malpaso.*

**3.-** *La Ley Hipotecaria y el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras su reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, establecen un sistema de coordinación entre el*

*Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral. Con ello se persigue dar mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico jurídico.*

### Conclusión

**1.-** De acuerdo con lo indicado en el apartado consideraciones, se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a la Licencia Municipal de Segregación solicitada.

**2.-** Se deberá dejar constancia de que la superficie del documento de propiedad es sustancialmente inferior a la del levantamiento topográfico aportado. No obstante, las licencias se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecua a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación. Ha de quedar constancia igualmente en el registro de la propiedad, que las parcelas resultantes no tienen finalidad urbanística y no son edificables.

### Propuesta de Resolución

**1.- PROCEDE** la modificación de la Licencia Municipal de Segregación solicitada conforme a lo indicado en el apartado anterior ..."

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

" ... Consideraciones Jurídicas

*PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la petición de licencia de agrupación y posterior segregación de varias fincas en Suelo Rústico - Puerto Nuevo en este término municipal, de conformidad con el artículo 166.5.a), del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en el procedimiento del 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.*

*SEGUNDA.- 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..."*

*La regulación específica para este tipo de licencias, se contempla principalmente en los artículos 80 a 83, ambos inclusive, del TRLOTG.*

*El artículo 82 establece que serán indivisibles los terrenos que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlas y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.*

*TERCERA.- Conforme al citado artículo 166.5 a) consta en el expediente informe FAVORABLE del Arquitecto Municipal (Sr. José María García Alcolea) suscrito el 20 junio de 2018, en el que se determina lo siguiente: "La agrupación y segregación planteada es posible, según lo especificado en el artículo 95 de la Ley 4/2017 del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias, y según la clasificación establecida desde el planeamiento vigente.- La superficie de las fincas resultantes es superior a la unidad mínima de cultivo de 10.000 m<sup>2</sup>, quedando exenta por tanto del informe de la Consejería competente en materia de agricultura.-Las dimensiones y delimitación de las parcelas a segregar no afectan a estructuras agrarias existentes y se ha realizado siguiendo la línea de trastonos y gavias.- Queda un resto de finca matriz superior igualmente a la unidad mínima de cultivo. (...).- Conclusión.- 1.- De acuerdo con lo indicado en el apartado consideraciones, se informa FAVORABLEMENTE respecto a la Licencia Municipal de Segregación solicitada.- 2.- Se deberá dejar constancia de que la superficie del documento de propiedad es sustancialmente inferior a la del levantamiento topográfico aportado. No obstante, las licencia se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecua a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso la actuación. Ha de quedar constancia igualmente en el registro de la propiedad, que las parcelas resultantes no tienen finalidad urbanística y no son edificables.- Propuesta de Resolución.- 1.- PROCEDE la modificación de la Licencia Municipal de Segregación solicitada conforme a lo indicado en el apartado anterior."*

*CUARTA.- En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de licencias es el establecido en los artículos 219 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre y 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y habiéndose evacuado por los informes técnico y jurídico preceptivos corresponde al Alcalde resolver, no obstante en virtud de delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante (Decreto nº 2.347/2015, de fecha 15 de junio, publicado en el BOP de Las Palmas número 86 de 6 de julio de 2015) el órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno Local.*

#### Propuesta de Resolución

*En cumplimiento del artículo 166.5 a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, obra en el expediente informe favorable emitido por el arquitecto municipal (Sr. José María García Alcolea) de fecha 19 de junio de 2018 al cumplir la licencia solicitada con lo establecido en los artículos 80 y siguientes del citado Texto Refundido, por lo que se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y que el título autorizador pretendido es conforme con la ordenación urbanística aplicable, procediendo informar **FAVORABLEMENTE** la modificación de la licencia*

*municipal de segregación solicitada en la Finca 475 del Polígono 01 de rústica – Ayamás. T.M. de Pájara, debiendo quedar constancia en el registro de la propiedad que las parcelas resultantes no tienen finalidad urbanística y no son edificables.*

*Se advierte 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 los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Conceder a D. Cesáreo Hernández Hernández la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la segregación de una trozada de terreno situada en donde dicen “Ayamás”, en este Término Municipal, todo ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos y resultando los siguientes datos:

- **FINCA MATRIZ.-** RÚSTICA, trozo de terreno situado en donde llaman "Ayamás", en el término municipal de Pájara
  - Superficie: 55.399 m<sup>2</sup>
  - Linderos: Norte, con Doña María del Socorro Hernández Hernández; Sur, con Don Lorenzo Hernández Hernández; Este, con barranco; y Oeste, con barranco.
  - No está inscrita en el registro de la propiedad.
- **FINCA SEGREGADA.-** RÚSTICA, trozo de terreno situado en donde llaman "Ayamás", en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: 22.714 m<sup>2</sup>
  - Linderos: Norte, con cauce público (intersección de los barrancos de Ayamás y Malpaso); Sur, con resto de finca matriz; Este, con barranco de Ayamás; y Oeste, con barranco de Malpaso.
  - Por dicha finca discurre una serventía de paso que da acceso a las fincas colindantes.
- **RESTO DE FINCA MATRIZ.-** RÚSTICA, trozo de terreno situado en donde llaman "Ayamás", en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: 32.625 m<sup>2</sup>
  - Linderos: Norte, con finca segregada; Sur, con parcela 538 del polígono 1; Este, con barranco de Ayamás; y Oeste, con barranco de Malpaso.



Segundo.- Al respecto de la segregación autorizada y a los efectos oportunos, poner de manifiesto igualmente lo siguiente:

1.- Que la superficie del documento de propiedad es sustancialmente inferior a la del levantamiento topográfico aportado.

2.- Ha de quedar constancia igualmente en el Registro de la Propiedad, que las parcelas resultantes no tienen finalidad urbanística y no son edificables.

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 adopta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 123.2 de la referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.4.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de Dña. **Guadalupe Martín Soto** (Rfa. Expte. 9/2016 L.S.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la segregación de dos trozadas de terreno sita en donde dicen "Tarajal de Sancho", en este Término Municipal (Parcela catastral 76 – Polígono 9), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la interesada.

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

" ... *Antecedentes*

**1.-** *En el momento actual, se encuentra en vigor como Instrumento de Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio de rango insular el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura – Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (en adelante, P.I.O.F.), el cual*

*fue aprobado definitivamente y de forma parcial a través de Decreto de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias nº 100/2.001, de 2 de Abril (B.O.C. nº 48, de 18 de Abril de 2.001), a reserva de la subsanación de deficiencias no sustanciales, que se lleva a cabo a través de Decreto nº 159/2.001 de la misma Consejería (B.O.C. nº 111, de 22 de Agosto de 2.001), al cual se anexa su contenido normativo.*

*En el documento del P.I.O.F., el suelo ocupado por la finca matriz objeto de segregación ostenta dos calificaciones: Suelo Rústico con Edificación Dispersa, (SRC-ED) y suelo rústico de aptitud productiva.*

*Recientemente ha entrado en vigor la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias. No obstante, la solicitud de modificación de licencia es anterior a su entrada en vigor, el 1 de septiembre de 2017. Las determinaciones para la obtención de licencia de segregación no se han modificado con la Ley 4/2017. 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, salvo las excepciones contempladas en la normativa sectorial agraria. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la consejería competente en materia de agricultura, a menos que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.*

**2.-** *Sobre esta finca se realizó la segregación de cuatro fincas mediante licencia con nº de expediente 24/2010 LS.*

*En el marco del presente expediente se han presentado dos solicitudes. La primera solicitud pretendía la segregación de una finca de 50.000m<sup>2</sup> de la que resultaba la división de la finca matriz en dos (finca discontinua). En la segunda solicitud la delimitación de fincas es la misma, pero se solicita la segregación de dos parcelas, quedando un resto de finca matriz continuo.*

**3.-** *Con fecha 14/12/2017 se emite informe técnico con las siguientes conclusiones: "1.- La parcelas a segregar contienen edificaciones que no se describen en la documentación aportada.- Se deberá describir cada edificación existente en cada finca a segregar (dimensiones, superficies y uso), indicando las distancias de las mismas a linderos.- 2.- La finca a segregar de 50.000m<sup>2</sup>, así como el resto de finca matriz resultante con la documentación presentada quedan sin acceso rodado. Se deberá definir y describir en la documentación gráfica la servidumbre o serventía que garantice el acceso a dichas fincas. Se indicará el ancho del mismo".*

#### Consideraciones

**1.-** *El objeto del presente informe es evaluar técnicamente la posibilidad de segregar dos partes de una finca, resultando dos nuevas fincas y un resto de finca matriz. La finca matriz presenta la siguiente descripción tras las cuatro segregaciones efectuadas en el expediente 24/2010 LS:*

- *RÚSTICA*, trozo de terreno que constituye el resto de la parcela 76 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, situada en la zona del Valle de Tarajal de Sancho, terreno de pastos con labor de regadío, estanques, pozos, casetas, casa y charcas, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: **463.882 m<sup>2</sup>** (\*\*)
  - Lindes:
    - **Norte**, con la parcela catastral nº 75 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, propiedad de Doña Inés Martín Clavijo.
    - **Sur**, con parcela catastral nº 81 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, propiedad de herederos de Don José Rodríguez Curbelo S.A. y con parcela segregada nº 4.
    - **Este**, con el barranco de Tarajal de Sancho.
    - **Oeste**, con parcela 82 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara. propiedad de la entidad Caja Insular de Ahorros S.A.
  - Inscrita en el Registro de la Propiedad: Finca registral nº 20.348, folio 210 del Tomo 940, Libro 275 de Pájara, T.M. de Pájara.

**(\*\*) 463.882 m<sup>2</sup> según documento planimétrico aportado, 411.592m<sup>2</sup> según escrituras, y 464.984m<sup>2</sup> según catastro.**

**2.-** Atendiendo a las dimensiones, la segregación planteada es posible, según lo especificado en el artículo 95 de la Ley 4/2017 del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias, y según la clasificación establecida desde el planeamiento vigente.

La superficie de las fincas a segregar es superior a 10.000 m<sup>2</sup>, que es la unidad mínima de cultivo, quedando exenta por tanto del informe de la Consejería competente en materia de agricultura. Queda un resto de finca matriz, superior igualmente a la unidad mínima de cultivo.

La superficie de la finca matriz no se corresponde con la inscrita en el registro de la propiedad, siendo 411.592 m<sup>2</sup> según escrituras, 463.882 m<sup>2</sup> según documento planimétrico aportado. No obstante, las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

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

**3.-** Las parcelas a segregar contienen edificaciones que se describen en la documentación aportada, y que de este modo quedan reflejadas en el expediente.

**4.-** Las fincas a segregar dispondrán de acceso rodado, mediante servidumbre de paso dado que dicha finca no linda con camino público. El interesado aporta compromiso de constitución de servidumbre de paso, de modo que todas las fincas dispongan de acceso.

*En Derecho privado la constitución de la servidumbre de paso está regulada por los arts. 584 (LA LEY 1/1889) y ss. del Código Civil. El carácter público o privado dependerá de la naturaleza pública o privada del suelo sobre el que transcurren. Llamamos camino público a aquel cuyo suelo es público. El suelo del camino privado es ajeno y sobre él no cabe más que la servidumbre. Así pues se consideran caminos públicos los que arrancan, transcurren y finalizan en terrenos públicos. Lo son, pues, los caminos rurales en sentido amplio. El camino privado es la servidumbre, en suelo ajeno, de paso, a pie, con vehículo o para acarreo.*

*En Canarias existe la figura de la **serventía** de paso, diferente de la servidumbre de paso. La serventía, a diferencia de la servidumbre, es una comunidad de uso, en la que los propietarios de dos o más fincas colindantes ponen en común una pequeña parte de sus fincas destinándola a camino privado para facilitar el acceso a todas las fincas, manteniendo cada uno la propiedad de lo suyo, de forma que la zona puesta en común es físicamente un camino permanente, cuyo uso corresponde en conjunto a todos los propietarios de fincas que han aportado terreno para constituirla.*

*La serventía en su manifestación fáctica es un simple camino (pasillo, corredor, porción de terreno transitable) del que se sirven los colindantes, y que discurre por terrenos de propiedad particular de cada uno de ellos, con la finalidad de acceder a camino público. No se trata, en manera alguna, de un camino público, o de un camino privado de uso público, pues las facultades de paso la ostentan sólo, si bien en forma solidaria, cada uno de titulares de la serventía, manifestándose respecto de los terceros ajenos a la comunidad de forma excluyente.*

*La serventía es un derecho que no debe confundirse con la servidumbre. Afirmación importante en la que es necesario insistir, ya que comúnmente se las equipara. Diferenciación que tiene su principal punto de apoyo en la aseveración de la inexistencia en la serventía de fundo sirviente y fundo dominante, consustanciales con la servidumbre (530 c.c.).*

*En este sentido declara la STS de julio de 1985 que: "la serventía está constituida sobre terrenos de propiedad particular de cada uno de los colindantes, no pudiendo hablarse de propiedad de la misma ...".*

*Por tal motivo, la serventía discurre por terrenos de propiedad particular de cada uno de los colindantes, siendo además los propietarios de estas fincas los únicos con derecho al uso y goce de los caminos, lo que no impide que se permita o tolere el paso por el mismo a otros vecinos del lugar, tratándose por lo tanto de actos tolerados y no de actos de ejercicio de un derecho*

*La apertura de caminos públicos está sujeta a licencia, y han de tener un carácter público, motivando su oportunidad e interés público; de lo contrario, se tratará de un camino privado o servidumbre que atravesará las fincas, formando parte de ellas, no como una finca independiente.*

**5.-** La Ley Hipotecaria y el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras su reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, establecen un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral. Con ello se persigue dar mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico jurídico.

Se aporta Informe de validación gráfica del Catastro.

**6.-** La descripción de las fincas resultantes es la siguiente:

- **Parcela segregada nº 1**

- *RÚSTICA*, trozo de terreno que procede de la parcela 76 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, situada en la zona del Valle de Tarajal de Sancho, terreno de pastos con una casa en su interior, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: **50.000 m<sup>2</sup>**
  - Lindes:
    - **Norte**, con la parcela catastral nº 75 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, propiedad de Doña Inés Martín Clavijo.
    - **Sur**, con parcela nº 4 de la segregación 24/2010LS, propiedad de Don Guzmán Brito Martín.
    - **Este**, con resto de finca matriz.
    - **Oeste**, con parcela segregada nº2

A dicha parcela se accederá mediante servidumbre de paso a través del resto de finca matriz.

- **Parcela segregada nº 2**

- *RÚSTICA*, trozo de terreno que procede de la parcela 76 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, situada en la zona del Valle de Tarajal de Sancho, terreno de pastos, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: **308.528 m<sup>2</sup>**
  - Lindes:
    - **Norte**, con la parcela catastral nº 75 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, propiedad de Doña Inés Martín Clavijo.

- **Sur**, con parcela nº 81 de Herederos de Don José Rodríguez Curbelo, S.A.
- **Este**, con parcela segregada nº1 y parcelas nº 1 a 4 de la segregación 24/2010 LS.
- **Oeste**, con parcela 82 de la Caja Insular de Ahorros de Canarias.

A dicha parcela se deberá acceder mediante servidumbre de paso que deberá ser constituida en escritura pública.

- **Resto de Finca Matriz**

- **RÚSTICA**, trozo de terreno que constituye el resto de la parcela 76 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, situada en la zona del Valle de Tarajal de Sancho, terreno de pastos con labor de regadío, almacén en ruinas, pérgola, corrales, estanques, y vivienda, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: **105.354 m<sup>2</sup>**
  - Lindes:
    - **Norte**, con la parcela catastral nº 75 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, propiedad de Doña Inés Martín Clavijo.
    - **Sur**, con parcela catastral nº 81 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, propiedad de herederos de Don José Rodríguez Curbelo S.A.
    - **Este**, con el barranco de Tarajal de Sancho.
    - **Oeste**, con parcela segregada nº1 y con parcelas nº 1 a 4 de la segregación 24/2010 LS.

Sobre dicho resto de finca matriz constará servidumbre de paso para dar acceso a las parcelas segregadas 1 y 2 y a las parcelas nº 1 a 4 de la segregación 24/2010 LS.

Conclusión

1.- De acuerdo con lo indicado en el apartado consideraciones, se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a la modificación de la Licencia Municipal de Segregación solicitada.

2.- Se deberá advertir de la falta de correspondencia de la superficie de la finca matriz, al no coincidir la superficie registral y la superficie obrante en la documentación técnica aportada por el interesado. **(463.882m<sup>2</sup> según documento planimétrico aportado, 411.592m<sup>2</sup> según escrituras, y 464.984m<sup>2</sup> según catastro.)**

3.- A la hora de escriturar la segregación se deberá constituir servidumbre de acceso, de modo que todas las fincas resultantes dispongan de acceso.

#### Propuesta de Resolución

1.- **PROCEDE** la modificación de la Licencia Municipal de Segregación solicitada, en los términos expresados en las consideraciones y conclusiones vertidas en el presente informe ...".

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

#### " ... Consideraciones Jurídicas

**PRIMERA.-** El objeto del presente informe es evaluar jurídicamente la posibilidad de segregar dos partes de una finca, resultando dos nuevas fincas y un resto de finca matriz. La finca matriz presenta la siguiente descripción tras las cuatro segregaciones efectuadas en el expediente 24/2010 LS. de conformidad con el artículo 342 de la ley 4/2017, admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.

**SEGUNDA.-** Según el artículo 330.1.a), de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias están sujetos a previa licencia urbanística municipal: "a) Las parcelaciones, segregaciones, u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación..."

La regulación específica para este tipo de licencias, se contempla principalmente en los artículos 275 a 277, ambos inclusive, de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Igualmente se regularán por lo establecido en las normas del Plan General de Pájara vigente (artículos 5.2.1 a 5.2.3; 5.4.2 y 5.4.7).

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSC), en su Disposición derogatoria única establece: "quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular. En aras de la certidumbre jurídica, las administraciones en cada caso competentes adaptarán los instrumentos de ordenación a este mandato, suprimiendo las determinaciones derogadas por esta ley." La primera observación es que el Cabildo Insular de Fuerteventura no ha adaptado el PIOF suprimiendo las determinaciones que se han de entender derogadas por mandato de la citada disposición derogatoria, como tampoco lo ha hecho este Ayuntamiento respecto de nuestro Plan General.

*La ley predica su aplicación directa quedando derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la misma.*

*En cuanto al alcance de esta la disposición derogatoria referida al PIOF, sin perjuicio de señalar que por el carácter reciente de la LSC aún no hay suficiente pronunciamiento doctrinal, ni evidentemente jurisprudencial sobre su interpretación, puede entenderse que las determinaciones del PIOF vigente que se extralimiten del contenido de los Planes Insulares de Ordenación fijado en los artículos 96 a 99 de la LSC serían contrarias a la misma, por lo que se han de entender derogadas.*

*El artículo 275 de la ley 4/2017, de 13 de julio, establece que tendrá la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.*

*Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquella.*

*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, salvo las excepciones contempladas en la normativa sectorial agraria. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la consejería competente en materia de agricultura, a menos que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo (fijado en 10.000 m<sup>2</sup>).*

*El artículo 277 de dicha Ley señala que serán indivisibles los terrenos 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.*

*Nuestro Plan General establece en los artículos 5.4.2. y 5.4.7. para el Suelo Rústico Potencialmente Productivo y para el Suelo Rústico Residual o Común una parcela mínima con destino edificable (unidad apta para la edificación definida en el art.2 LSC) de 25.000 m<sup>2</sup>.*

*Las parcelas resultantes de la presente segregación superan en cuanto a superficie tanto la unidad mínima de cultivo como la parcela mínima establecida por el Plan General.*

**TERCERA.-** *Conforme al citado artículo 342 de la ley 4/2017, de 13 de julio, consta en el expediente informe favorable del Arquitecto Municipal (Sr. José María García Alcolea) una vez examinada la documentación obrante en esta Oficina Técnica, en relación a la solicitud de referencia, de 09 de enero de 2018, en el que se hace constar lo siguiente: " La superficie de las fincas a segregar es superior a 10.000m<sup>2</sup>, que es la unidad mínima de cultivo, quedando exenta por tanto del informe de la Consejería competente en materia de agricultura. Queda un resto de finca matriz, superior igualmente a la unidad mínima de cultivo.- La superficie de la finca matriz no se corresponde con la inscrita en el registro de la propiedad, siendo 411.592m<sup>2</sup> según escrituras, 463.882m<sup>2</sup> según documento planimétrico aportado. No obstante, las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.- La*



potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecua a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación.- Las parcelas a segregarse contienen edificaciones que se describen en la documentación aportada, y que de este modo quedan reflejadas en el expediente.- Las fincas a segregarse dispondrán de acceso rodado, mediante servidumbre de paso dado que dicha finca no linda con camino público. El interesado aporta compromiso de constitución de servidumbre de paso, de modo que todas las fincas dispongan de acceso.- Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a la modificación de la Licencia Municipal de Segregación solicitada.- 2.- Se deberá advertir de la falta de correspondencia de la superficie de la finca matriz, al no coincidir la superficie registral y la superficie obrante en la documentación técnica aportada por el interesado (**463.882m<sup>2</sup> según documento planimétrico aportado, 411.592m<sup>2</sup> según escrituras, y 464.984m<sup>2</sup> según catastro.**).- 3.- A la hora de escriturar la segregación se deberá constituir servidumbre de acceso, de modo que todas las fincas resultantes dispongan de acceso.- **PROCEDE** la modificación de la Licencia Municipal de Segregación solicitada, en los términos expresados en las consideraciones y conclusiones vertidas en el presente informe."

La necesidad de contar con acceso rodado, sin establecer la necesidad de que la titularidad de dicho acceso sea público o privado, viene determinada, además de por la legislación civil, por las determinaciones del Plan General Vigente, por lo que se establece como condicionante de la presente licencia de segregación la necesidad de que todas las parcelas tengan efectivamente acceso rodado, como así se compromete en la documentación presentada.

**CUARTA.-** En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de licencias es el establecido en los artículos 342 y ss. de la ley 4/2017, de 13 de julio. La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde al Alcalde, no obstante en virtud de delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante (Decreto nº 2.347/2015, de fecha 15 de junio, publicado en el BOP de Las Palmas número 86 de 6 de julio de 2015) el órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias de segregación es la Junta de Gobierno Local.

#### Propuesta de Resolución

Obra en el expediente informe favorable emitido por el arquitecto municipal. Se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y que el título autorizador pretendido es conforme con la ordenación urbanística aplicable, procediendo informar **FAVORABLEMENTE** la concesión de la licencia municipal de segregación solicitada.

De conformidad con lo establecido por el técnico municipal se advierte de la falta de correspondencia de la superficie de la finca matriz, al no coincidir la superficie registral y la superficie obrante en la documentación técnica aportada por el interesado. (463.882m<sup>2</sup> según documento planimétrico aportado, 411.592 m<sup>2</sup> según escrituras, y 464.984m<sup>2</sup> según catastro.)

*A la hora de escriturar la segregación se deberá constituir servidumbre de acceso, de modo que todas las fincas resultantes dispongan de acceso.*

*La presente licencia de segregación modifica la concedida bajo la referencia municipal 24/2010 LS ...".*

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Conceder a Dña. Guadalupe Martín Soto la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la segregación de dos trozadas de terreno emplazadas en donde dicen "Valle de Tarajal de Sancho", en este Término Municipal, todo ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos y resultando los siguientes datos:

- FINCA MATRIZ.- RÚSTICA, trozo de terreno que constituye el resto de la parcela 76 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, situada en la zona del Valle de Tarajal de Sancho, terreno de pastos con labor de regadío, estanques, pozos, casetas, casa y charcas, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: **463.882 m<sup>2</sup> (\*\*).**
  - Linderos: **Norte**, con la parcela catastral nº 75 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, propiedad de Doña Inés Martín Clavijo; **Sur**, con parcela catastral nº 81 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, propiedad de herederos de Don José Rodríguez Curbelo S.A. y con parcela segregada nº 4; **Este**, con el barranco de Tarajal de Sancho; y **Oeste**, con parcela 82 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara. propiedad de la entidad Caja Insular de Ahorros S.A.
  - Inscrita en el Registro de la Propiedad: Finca registral nº 20.348, folio 210 del Tomo 940, Libro 275 de Pájara, T.M. de Pájara.
- (\*\*) **463.882 m<sup>2</sup> según documento planimétrico aportado, 411.592m<sup>2</sup> según escrituras, y 464.984m<sup>2</sup> según catastro.**
- PARCELA SEGREGADA Nº 1.- RÚSTICA, trozo de terreno que procede de la parcela 76 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, situada en la zona del Valle de Tarajal de Sancho, terreno de pastos con una casa en su interior, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: **50.000 m<sup>2</sup>**
  - Linderos: **Norte**, con la parcela catastral nº 75 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, propiedad de Doña Inés Martín Clavijo; **Sur**, con parcela nº 4 de la segregación 24/2010 LS, propiedad de Don Guzmán Brito Martín; **Este**, con resto de finca matriz; y **Oeste**, con parcela segregada nº2

A dicha parcela se accederá mediante servidumbre de paso a través del resto de finca matriz.

- PARCELA SEGREGADA Nº 2.- RÚSTICA, trozo de terreno que procede de la parcela 76 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, situada en la zona del Valle de Tarajal de Sancho, terreno de pastos, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: **308.528 m<sup>2</sup>**
  - Linderos: **Norte**, con la parcela catastral nº 75 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, propiedad de Doña Inés Martín Clavijo; **Sur**, con parcela nº 81 de Herederos de Don José Rodríguez Curbelo, S.A.; **Este**, con parcela segregada nº1 y parcelas nº 1 a 4 de la segregación 24/2010 LS.; y **Oeste**, con parcela 82 de la Caja Insular de Ahorros de Canarias.

A dicha parcela se deberá acceder mediante servidumbre de paso que deberá ser constituida en escritura pública.

- RESTO DE FINCA MATRIZ.- RÚSTICA, trozo de terreno que constituye el resto de la parcela 76 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, situada en la zona del Valle de Tarajal de Sancho, terreno de pastos con labor de regadío, almacén en ruinas, pérgola, corrales, estanques, y vivienda, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: **105.354 m<sup>2</sup>**
  - Linderos: **Norte**, con la parcela catastral nº 75 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, propiedad de Doña Inés Martín Clavijo; **Sur**, con parcela catastral nº 81 del polígono 9 del suelo rústico de Pájara, propiedad de herederos de Don José Rodríguez Curbelo S.A.; **Este**, con el barranco de Tarajal de Sancho; y **Oeste**, con parcela segregada nº1 y con parcelas nº 1 a 4 de la segregación 24/2010 LS.

Sobre dicho resto de finca matriz constará servidumbre de paso para dar acceso a las parcelas segregadas 1 y 2 y a las parcelas nº 1 a 4 de la segregación 24/2010 L.S.

Segundo.- Al respecto de la segregación autorizada y a los efectos oportunos, poner de manifiesto igualmente lo siguiente:

1.- Advertir de la falta de correspondencia de la superficie de la finca matriz, al no coincidir la superficie registral y la superficie obrante en la documentación técnica aportada por el interesado (463.882 m<sup>2</sup> según documento planimétrico aportado, 411.592 m<sup>2</sup> según escrituras y 464.984 m<sup>2</sup> según catastro).

2.- A la hora de escriturar la segregación se deberá constituir servidumbre de acceso, de modo que todas las fincas resultantes dispongan de acceso.

Tercero.- 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 adopta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 123.2 de la referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado 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. **Lars Neubert** (Rfa. Expte. 13/2016 L.S.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la agrupación y segregación de distintas trozadas de terreno situadas en donde "La Pared – Puerto Nuevo" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

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

" ... Antecedentes

1.- *La finca registral 18.714 procede de la licencia de segregación con expediente 7/2013 L.S., por la que se segregaban tres parcelas, quedando la finca 18.714 como el resto de finca matriz.*

2.- *Se emite con anterioridad informe técnico con las siguientes conclusiones: "De acuerdo con lo indicado en el apartado consideraciones, se informa **DESFAVORABLEMENTE** respecto a la Licencia Municipal de Segregación solicitada, por los siguientes motivos: No procede la segregación del "Camino-servidumbre" existente en la documentación aportada como finca independiente. Dadas las características del "camino-servidumbre", que sirve para dar acceso a una serie de fincas de nueva creación, y que no tiene las características de camino público, habrá de configurarse como una **SERVENTÍA**. La serventía forma parte de cada una de las fincas cuyo uso corresponde en conjunto a todos los propietarios de fincas que han aportado terreno para constituirla."*

### Consideraciones

**1.-** Se aporta documentación reformada para la subsanación de lo indicado en el informe técnico previo. El objeto del presente informe es evaluar técnicamente la posibilidad de agrupar dos fincas para segregadas en 7 fincas independientes. Las fincas a agrupar presentan la siguiente descripción:

- *RÚSTICA*, trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: **82.067 m<sup>2</sup>**
  - Lindes:
    - Norte, con parcelas segregadas denominadas nº 1,2 y3, de las que queda separada por un barranco existente, en parte, con terrenos propiedad de D. Rolf Liesenfeld y otros.
    - Sur, con terrenos propiedad inicialmente de D. Dieter Hans Neubert, y actualmente de D. Lars Neubert.
    - Este, inicialmente con terreno de D. Manuel Bethencourt Cotardo y otros, actualmente con parcela catastral 27 del Polígono 7 de rústica.
    - Oeste, con resto de finca matriz de la que procede, o finca registral nº 3177 de la que actualmente la separa el Barranco de los Chigüigos.
  - Inscrita en el Registro de la Propiedad: Finca registral nº 17.714, folio 109 del Tomo 771, Libro 211 de Pájara, inscripción 2ª. T.M. de Pájara.
- *RÚSTICA*, trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: **110.000 m<sup>2</sup>**
  - Lindes:
    - Norte, con parcelas segregadas denominadas nº 1,2 y3, de las que queda separada por un barranco existente, en parte, con terrenos propiedad de D. Rolf Liesenfeld y otros.
    - Sur, con terrenos propiedad inicialmente de D. Dieter Hans Neubert, y actualmente de D. Lars Neubert.
    - Este, inicialmente con terreno de D. Manuel Bethencourt Cotardo y otros, actualmente con parcela catastral 27 del Polígono 7 de rústica.

- Oeste, con resto de finca matriz de la que procede, o finca registral nº 3177 de la que actualmente la separa el Barranco de los Chigüigos.
- Inscrita en el Registro de la Propiedad: Finca registral nº 18.776, folio 172 del Tomo 811, Libro 231 de Pájara, inscripción 2ª. T.M. de Pájara.

**2.-** Recientemente ha entrado en vigor la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias. No obstante, la solicitud de licencia de segregación es anterior a su entrada en vigor, el 1 de septiembre de 2017. Las determinaciones para la obtención de licencia de segregación no se han modificado con la Ley 4/2017. 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, salvo las excepciones contempladas en la normativa sectorial agraria. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, a menos que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

La agrupación y segregación planteada es posible, según lo especificado en el artículo 95 de la Ley 4/2017 del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias, y según la clasificación establecida desde el planeamiento vigente.

La superficie de las fincas resultantes es superior a la unidad mínima de cultivo de 10.000m<sup>2</sup>, quedando exenta por tanto del informe de la Consejería competente en materia de agricultura.

Las dimensiones y delimitación de las parcelas a segregar no afectan a estructuras agrarias existentes.

Queda un resto de finca matriz superior igualmente a la unidad mínima de cultivo.

Queda por determinar si como resultado de la agrupación y segregación simultánea de varias parcelas se podría estar realizando una parcelación urbanística, que estaría prohibida en suelo rústico.

Se entiende por parcelación urbanística "la división simultánea o segregación sucesiva de terrenos en dos o más lotes o porciones, en cualquier clase de suelo, que, en razón de las características físicas de los terrenos, de la delimitación de estos por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios o de la edificabilidad descrita por la operación de división, tenga por finalidad, manifiesta o implícita, la urbanización o edificación de los terrenos".

La parcelación rural o rústica es la división o segregación simultánea o sucesiva de un terreno, finca o parcela en suelo no urbanizable, siempre que tenga una finalidad vinculada a la utilización racional de los recursos naturales o usos primarios del suelo rural o no urbanizable.

*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, salvo las excepciones contempladas en la normativa sectorial agraria.*

*Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la consejería competente en materia de agricultura, **a menos que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.***

*Se entiende, y así ha de quedar constancia en el registro de la propiedad, que las parcelas resultantes no tienen finalidad urbanística y no son edificables.*

*Las fincas resultantes tras la agrupación y segregación tendrían la siguiente descripción:*

- *RÚSTICA, **Finca segregada 4** - trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.*
  - *Superficie: **10.200 m<sup>2</sup>***
  - *Lindes: Norte, con finca registral 21.694*

*Sur, con servidumbre existente que la separa del resto de finca matriz*

*Este, con servidumbre que la separa de la finca catastral 27 del Polígono 7 de rústica y serventía.*

*Oeste, con la finca segregada 5*
- *RÚSTICA, **Finca segregada 5** - trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.*
  - *Superficie: **10.125 m<sup>2</sup>***
  - *Lindes: Norte, con finca registral 21.694*

*Sur, con serventía existente que la separa del resto de finca matriz*

*Este, con la finca segregada 4*

*Oeste, con la finca segregada 6*
- *RÚSTICA, **Finca segregada 6** - trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.*
  - *Superficie: **10.032 m<sup>2</sup>***
  - *Lindes: Norte, con finca registral 21.695*

*Sur, con serventía existente que la separa del resto de finca matriz*

*Este, con la finca segregada 5 y serventía.*

*Oeste, con la finca segregada 7*

- **RÚSTICA, Finca segregada 7** - trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.

- *Superficie:*       **16.000 m<sup>2</sup>**

- *Lindes:*           *Norte, con finca registral 21.695*

*Sur, con serventía existente que la separa del resto de finca matriz*

*Este, con la finca segregada 6*

*Oeste, con la finca segregada 8 y serventía*

- **RÚSTICA, Finca segregada 8** - trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.

- *Superficie:*       **12.066 m<sup>2</sup>**

- *Lindes:*           *Norte, con finca registral 21.696 y barranco de los Chigüigos.*

*Sur, con serventía de acceso a la finca y finca segregada 7*

*Este, con la finca segregada 7*

*Oeste, con la finca segregada 9 y serventía*

- **RÚSTICA, Finca segregada 9** - trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.

- *Superficie:*       **12.698 m<sup>2</sup>**

- *Lindes:*           *Norte, con barranco de los Chigüigos y finca segregada 8*

*Sur, con serventía de acceso que la separa del resto de finca matriz y de la finca segregada 7*

*Este, con serventía de acceso que la separa de la finca segregada 7*

*Oeste, con barranco de los Chigüigos*



- **RÚSTICA, Resto de finca matriz** - trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.

- Superficie: **120.946 m<sup>2</sup>**

- Lindes:

- Norte, con camino en una pequeña parte y parcelas segregadas 4,5,6,7,8 separadas de ésta por una serventía que les da acceso y que forma parte de este resto de finca matriz.
- Sur, con servidumbre de acceso que la separa del resto de finca matriz y de la finca segregada 7.
- Este, con servidumbre de acceso que la separa de la finca segregada 7.
- Oeste, con barranco de los Chigüigos

3.- En Derecho privado la constitución de la servidumbre de paso está regulada por los arts. 584 (LA LEY 1/1889) y ss. del Código Civil. El carácter público o privado dependerá de la naturaleza pública o privada del suelo sobre el que transcurren. Llamamos camino público a aquel cuyo suelo es público. El suelo del camino privado es ajeno y sobre él no cabe más que la servidumbre. Así pues se consideran caminos públicos los que arrancan, transcurren y finalizan en terrenos públicos. Lo son, pues, los caminos rurales en sentido amplio. El camino privado es la servidumbre, en suelo ajeno, de paso, a pie, con vehículo o para acarreo.

En Canarias existe la figura de la **serventía** de paso, diferente de la servidumbre de paso. La serventía, a diferencia de la servidumbre, es una comunidad de uso, en la que los propietarios de dos o más fincas colindantes ponen en común una pequeña parte de sus fincas destinándola a camino privado para facilitar el acceso a todas las fincas, manteniendo cada uno la propiedad de lo suyo, de forma que la zona puesta en común es físicamente un camino permanente, cuyo uso corresponde en conjunto a todos los propietarios de fincas que han aportado terreno para constituirlo.

La serventía en su manifestación fáctica es un simple camino (pasillo, corredor, porción de terreno transitable) del que se sirven los colindantes, y que discurre por terrenos de propiedad particular de cada uno de ellos, con la finalidad de acceder a camino público. No se trata, en manera alguna, de un camino público, o de un camino privado de uso público, pues las facultades de paso la ostentan sólo, si bien en forma solidaria, cada uno de titulares de la serventía, manifestándose respecto de los terceros ajenos a la comunidad de forma excluyente.

La serventía es un derecho que no debe confundirse con la servidumbre. Afirmación importante en la que es necesario insistir, ya que comúnmente se las equipara. Diferenciación que tiene su principal punto de apoyo en la aseveración de la inexistencia en la serventía de fundo sirviente y fundo dominante, consustanciales con la servidumbre (530 c.c.).

En este sentido declara la STS de julio de 1985 que: "la serventía está constituida sobre

terrenos de propiedad particular de cada uno de los colindantes, no pudiendo hablarse de propiedad de la misma ...".

Por tal motivo, la serventía discurre por terrenos de propiedad particular de cada uno de los colindantes, siendo además los propietarios de estas fincas los únicos con derecho al uso y goce de los caminos, lo que no impide que se permita o tolere el paso por el mismo a otros vecinos del lugar, tratándose por lo tanto de actos tolerados y no de actos de ejercicio de un derecho

La apertura de caminos públicos está sujeta a licencia, y han de tener un carácter público, motivando su oportunidad e interés público; de lo contrario, se tratará de un camino privado o servidumbre que atravesará las fincas, formando parte de ellas, no como una finca independiente.

Se considera por lo tanto viable la serventía de paso creada en la documentación aportada, y que forma parte del resto de finca matriz.

4.- La Ley Hipotecaria y el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras su reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, establecen un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral. Con ello se persigue dar mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico jurídico.

### Conclusión

De acuerdo con lo indicado en el apartado consideraciones, se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a la Licencia Municipal de Segregación solicitada.

### Propuesta de Resolución

**1.- PROCEDE** la modificación de la Licencia Municipal de Segregación solicitada ...".

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

" ... Consideraciones Jurídicas

*PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la petición de licencia de agrupación y posterior segregación de varias fincas en Suelo Rústico - Puerto Nuevo en este término municipal, de conformidad con el artículo 166.5.a), del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en el procedimiento del 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.*

*SEGUNDA.- 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..."*

*La regulación específica para este tipo de licencias, se contempla principalmente en los artículos 80 a 83, ambos inclusive, del TRLOTIC.*

*El artículo 82 establece que serán indivisibles los terrenos que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlas y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.*

*TERCERA.- Conforme al citado artículo 166.5 a) consta en el expediente informe FAVORABLE del Arquitecto Municipal (Sr. José María García Alcolea) suscrito el 1 marzo de 2018, en el que se determina lo siguiente: "Se considera por lo tanto viable la serventía de paso creada en la documentación aportada y que forma parte del resto de finca matriz.- 4. La Ley Hipotecaria y el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras su reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio establecen un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la descripción gráfica georeferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral. Con ello se persigue dar mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto de tráfico jurídico.- Conclusión.- De acuerdo con lo indicado en el apartado de consideraciones, se informa FAVORABLEMENTE respecto a la Licencia Municipal de Segregación solicitada.- Propuesta de Resolución.- 1.- PROCEDE la modificación de la Licencia Municipal de Segregación solicitada".*

*CUARTA.- En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de licencias es el establecido en los artículos 219 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre y 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y habiéndose evacuado por los informe técnico y jurídico preceptivos corresponde al Alcalde resolver, no obstante en virtud de delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante (Decreto nº 2.347/2015, de fecha 15 de junio, publicado en el BOP de Las Palmas número 86 de 6 de julio de 2015) el órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno Local.*

#### Propuesta de Resolución

*En cumplimiento del artículo 166.5 a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, obra en el expediente informe favorable emitido por el arquitecto municipal (Sr. José María García Alcolea) de fecha 1 de marzo de 2018 al cumplir la licencia solicitada con lo establecido en los artículos 80 y siguientes del citado Texto Refundido, por lo que se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en*

la legislación aplicable y que el título autorizador pretendido es conforme con la ordenación urbanística aplicable, procediendo informar **FAVORABLEMENTE** la modificación de la licencia municipal de segregación solicitada en la Finca 76 del polígono 09 de rústica, Valle de Tarajal de Sancho. T.M. de Pájara, debiendo quedar constancia en el registro de la propiedad que las parcelas resultantes no tienen finalidad urbanística y no son edificables.

*Se advierte 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 los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

**Primero.-** Conceder a D. Lars Neubert la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la agrupación y segregación de distintas parcelas radicadas en donde dicen "La Pared – Puerto Nuevo", en este Término Municipal, todo ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos y resultando los siguientes datos:

- FINCA Nº 1 PREVIA A LA AGRUPACION.- RÚSTICA, trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: 82.067 m<sup>2</sup>
  - Linderos: Norte, con parcelas segregadas denominadas nº 1,2 y3, de las que queda separada por un barranco existente, en parte, con terrenos propiedad de D. Rolf Liesenfeld y otros; Sur, con terrenos propiedad inicialmente de D. Dieter Hans Neubert, y actualmente de D. Lars Neubert; Este, inicialmente con terreno de D. Manuel Bethencourt Cotardo y otros, actualmente con parcela catastral 27 del Polígono 7 de rústica; y Oeste, con resto de finca matriz de la que procede, o finca registral nº 3177 de la que actualmente la separa el Barranco de los Chigüigos.
  - Inscrita en el Registro de la Propiedad: Finca registral nº 17.714, folio 109 del Tomo 771, Libro 211 de Pájara, inscripción 2ª. T.M. de Pájara.
- FINCA Nº 2 PREVIA A LA AGRUPACIÓN.- RÚSTICA, trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: 110.000 m<sup>2</sup>
  - Linderos: Norte, con parcelas segregadas denominadas nº 1,2 y 3, de las que queda separada por un barranco existente, en parte, con terrenos propiedad de D. Rolf Liesenfeld y otros; Sur, con terrenos propiedad inicialmente de D. Dieter Hans Neubert, y actualmente de D. Lars Neubert; Este, inicialmente con terreno de D. Manuel Bethencourt Cotardo y otros, actualmente con parcela catastral 27 del Polígono 7 de rústica; y Oeste, con resto de finca matriz de la que procede, o finca registral nº 3177 de la que actualmente la separa el Barranco de los Chigüigos.

- Inscrita en el Registro de la Propiedad: Finca registral nº 18.776, folio 172 del Tomo 811, Libro 231 de Pájara, inscripción 2ª. T.M. de Pájara.
- FINCA MATRIZ TRAS LA AGRUPACIÓN.- RÚSTICA, trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: 192.067 m<sup>2</sup>
  - Linderos: Norte, con parcelas segregadas denominadas nº 1, 2 y 3, de las que queda separada por un barranco existente, camino existente de 10,00 metros de anchura y Barranco de los Chigüigos; Sur, parte con finca matriz, parte de las parcelas 1, 2 y 3 citadas; Este, terreno de D. Manuel Bethencourt Cotardo y otros, actualmente con parcela catastral 27 del Polígono 7 de rústica, y D. Antonio María Delgado; y Oeste, con el Barranco de los Chigüigos.
- FINCA SEGREGADA 4.- RUSTICA, trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: 10.200 m<sup>2</sup>
  - Linderos: Norte, con finca registral 21.694; Sur, con servidumbre existente que la separa del resto de finca matriz; Este, con servidumbre que la separa de la finca catastral 27 del Polígono 7 de rústica y serventía; y Oeste, con la finca segregada 5.
- FINCA SEGREGADA 5.- RUSTICA, trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: 10.125 m<sup>2</sup>
  - Linderos: Norte, con finca registral 21.694; Sur, con serventía existente que la separa del resto de finca matriz; Este, con la finca segregada 4; y Oeste, con la finca segregada 6.
- FINCA SEGREGADA 6.- RUSTICA, trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: 10.032 m<sup>2</sup>
  - Linderos: Norte, con finca registral 21.695; Sur, con serventía existente que la separa del resto de finca matriz; Este, con la finca segregada 5 y serventía; y Oeste, con la finca segregada 7.
- FINCA SEGREGADA 7.- RUSTICA, trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: 16.000 m<sup>2</sup>

- Linderos: Norte, con finca registral 21.695; Sur, con serventía existente que la separa del resto de finca matriz; Este, con la finca segregada 6; y Oeste, con la finca segregada 8 y serventía
- FINCA SEGREGADA 8.- RÚSTICA, trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: 12.066 m<sup>2</sup>
  - Linderos: Norte, con finca registral 21.696 y barranco de los Chigüigos; Sur, con serventía de acceso a la finca y finca segregada 7; Este, con la finca segregada 7; y Oeste, con la finca segregada 9 y serventía
- FINCA SEGREGADA 9.- RÚSTICA, trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: 12.698 m<sup>2</sup>
  - Linderos: Norte, con barranco de los Chigüigos y finca segregada 8; Sur, con serventía de acceso que la separa del resto de finca matriz y de la finca segregada 7; Este, con serventía de acceso que la separa de la finca segregada 7; y Oeste, con barranco de los Chigüigos.
- RESTO DE FINCA MATRIZ TRAS SEGREGACIONES ANTERIORES.- RÚSTICA, trozo de terreno destinado a pastos, sito donde llaman La Pared, en Puerto Nuevo, en el término municipal de Pájara.
  - Superficie: 120.946 m<sup>2</sup>
  - Lindes: Norte, con camino en una pequeña parte y parcelas segregadas 4, 5, 6, 7, 8 separadas de ésta por una serventía que les da acceso y que forma parte de este resto de finca matriz; Sur, con servidumbre de acceso que la separa del resto de finca matriz y de la finca segregada 7; Este, con servidumbre de acceso que la separa de la finca segregada 7; y Oeste, con barranco de los Chigüigos.

Segundo.- Al respecto de la agrupación y segregación autorizadas y a los efectos oportunos, poner de manifiesto igualmente que se entiende y así ha de quedar constancia en el Registro de la Propiedad de Pájara que las parcelas resultantes no tienen finalidad urbanística y no son edificables.

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 adopta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 123.2 de la referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado si se trata de la causa "Primera" y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

**4.6.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de Dña. **Francisca Armas Martín** (Rfa. Expte. 16/2016 L.S.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la segregación de tres parcelas en donde dicen "La Cerquita - Cardón" (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. García Alcolea), en el que se deja constancia de lo siguiente:

*" ... Antecedentes*

**1.-** *Se solicita licencia de segregación de una parcela, resultando una parcela segregada y un resto de finca matriz. Durante la tramitación del expediente, dado que la documentación era insuficiente, se aporta documentación complementaria.*

**2.-** *Se realizaron dos segregaciones con anterioridad de la misma finca matriz, por el lindero oeste, la primera de 3.292m<sup>2</sup> y la segunda de 3.249m<sup>2</sup>. Expedientes municipales 9 y 10/2003 LS*

*Consideraciones*

**1.-** *El objeto del presente informe es evaluar técnicamente la posibilidad de conceder licencia de segregación de una parcela, resultando tres parcelas segregadas y un resto de finca matriz. La finca a segregar presenta la siguiente descripción, conforme a la documentación aportada:*

- *RÚSTICA, trozo de terreno situado en el Cardón, en el lugar conocido como "La Cerquita"*

- Superficie: **7.169 m<sup>2</sup> (\*\*)**
- Lindes: Norte, con Barranco de La Caleta  
Sur, con camino de uso público  
Este, con barranco de Cardón  
Oeste, con Doña Francisca Soto Armas.

(\*\*) Superficie según levantamiento topográfico, siendo de 7.185 m<sup>2</sup> según escrituras y 7.855 m<sup>2</sup> conforme al catastro. No consta inscrita en el registro de la propiedad.

Las licencias se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecua a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación

**2.-** Recientemente ha entrado en vigor la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias. La solicitud de licencia de segregación es anterior a su entrada en vigor, el 1 de septiembre de 2017.

Las determinaciones para la obtención de licencia de segregación se ven alteradas con la Ley 4/2017, al considerar ésta que el Plan Insular no contiene determinaciones urbanísticas, por lo que no podría ordenar pormenorizadamente los asentamientos rurales. No obstante, al ser la solicitud de licencia previa a la entrada en vigor de la Ley, se entiende que las determinaciones urbanísticas del PIOF le son de aplicación. Se remite este extremo al correspondiente informe jurídico.

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, salvo las excepciones contempladas en la normativa sectorial agraria. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, a menos que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

La agrupación y segregación planteada es posible, al cumplir con la parcela mínima (1.000 m<sup>2</sup>) y frente de camino (20ml) establecidos para el asentamiento rural en cuestión, y encontrándose inedicadas.

Las dimensiones y delimitación de las parcelas a segregar no afectan a estructuras agrarias existentes y se ha realizado siguiendo la línea de trastones y gavias.

Queda un resto de finca matriz que cumple así mismo con los condicionantes establecidos para la parcela mínima.



En tanto no se ordenen pormenorizadamente los asentamientos rurales, **se considera**, y así ha de quedar constancia en el registro de la propiedad, que las parcelas resultantes no tienen finalidad urbanística y no son edificables.

**3.-** Las fincas resultantes tras la segregación tendrían la siguiente descripción:

• **Finca segregada 1:**

- RÚSTICA, trozo de terreno situado en el Cardón, en el lugar conocido como "La Cerquita"
  - Superficie: **2.286 m<sup>2</sup>\*\***
  - Lindes: Norte, con Barranco de La Caleta  
Sur, con camino de uso público  
Este, con parcela segregada 2  
Oeste, con Doña Delia Soto Armas.

• **Finca segregada 2:**

- RÚSTICA, trozo de terreno situado en el Cardón, en el lugar conocido como "La Cerquita"
  - Superficie: **2.286 m<sup>2</sup>\*\***
  - Lindes: Norte, con Barranco de La Caleta  
Sur, con camino de uso público  
Este, con parcela segregada 3  
Oeste, con parcela segregada 1.

• **Finca segregada 3:**

- RÚSTICA, trozo de terreno situado en el Cardón, en el lugar conocido como "La Cerquita"
  - Superficie: **2.286 m<sup>2</sup>\*\***
  - Lindes: Norte, con Barranco de La Caleta  
Sur, con camino de uso público

*Este, con resto e finca matriz.*

*Oeste, con parcela segregada 2.*

- **Resto de finca matriz:**

- *RÚSTICA, trozo de terreno situado en el Cardón, en el lugar conocido como "La Cerquita"*

- *Superficie: **1.607 m<sup>2</sup>\*\****

- *Lindes: Norte, con Barranco de La Caleta*

*Sur, con camino de uso público*

*Este, con Barranco del Cardón*

*Oeste, con parcela segregada 3.*

**3.-** *La Ley Hipotecaria y el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras su reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, establecen un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral. Con ello se persigue dar mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico jurídico. Se aporta informe de validación gráfica del catastro.*

### Conclusión

**1.-** *De acuerdo con lo indicado en el apartado consideraciones, se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a la Licencia Municipal de Segregación solicitada.*

**2.-** *Se remite a informe jurídico la procedencia de aplicar el Texto Refundido en lugar de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias, debido a que la solicitud es anterior a su entrada en vigor, conforme a la disposición transitoria decimosegunda de la Ley.*

**3.-** *Se deberá dejar constancia de que no coincide la superficie real con la escriturada ni la catastral. No obstante, las licencias se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecua a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación. Ha de quedar constancia igualmente en el registro de la propiedad, que las parcelas resultantes no tienen finalidad urbanística y no son edificables.*

### Propuesta de Resolución

**1.- PROCEDE** la modificación de la Licencia Municipal de Segregación solicitada conforme a lo indicado en el apartado anterior ...".

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

#### " ... Consideraciones Jurídicas

*PRIMERA.- El presente informe se emite en relación con la petición de licencia de agrupación y posterior segregación de varias fincas en Suelo Rústico - Puerto Nuevo en este término municipal, de conformidad con el artículo 166.5.a), del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en el procedimiento del 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. Se aplica esta Ley al presente supuesto teniendo en cuenta la Disposición Transitoria Decimosegunda de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

*SEGUNDA.- 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..."*

*La regulación específica para este tipo de licencias, se contempla principalmente en los artículos 80 a 83, ambos inclusive, del TRLOTIC.*

*El artículo 82 establece que serán indivisibles los terrenos que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlas y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.*

*TERCERA.- Conforme al citado artículo 166.5 a) consta en el expediente informe FAVORABLE del Arquitecto Municipal (Sr. José María García Alcolea) suscrito el 20 junio de 2018, en el que se determina lo siguiente: "La agrupación y segregación planteada es posible, al cumplir con la parcela mínima (1.000 m<sup>2</sup>) y frente de camino (20 ml) establecidos para el asentamiento rural en cuestión y encontrándose inedicadas.- Las dimensiones y delimitación de las parcelas a segregar no afectan a estructuras agrarias existentes y se ha realizado siguiendo la línea de trastones y gavias.- Queda un resto de finca matriz que cumple así mismo con los condicionantes establecidos para la parcela mínima.- En tanto no se ordenen pormenorizadamente los asentamientos rurales, se considera y así ha de quedar constancia en el registro de la propiedad, que las parcelas resultantes no tienen finalidad urbanística y no son edificables.- Conclusión.- 1.- De acuerdo con lo indicado en el apartado consideraciones, se*

*informa FAVORABLEMENTE respecto a la Licencia Municipal de Segregación solicitada.- 2.- Se remite a informe jurídico la procedencia de aplicar el Texto Refundido en lugar de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias debido a que la solicitud es anterior a su entrada en vigor, conforme a la disposición transitoria decimosegunda de la Ley.- 3.- Se deberá dejar constancia de que no coincide la superficie real con la escriturada no la catastral. No obstante, las licencias se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. La Potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecua a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso la actuación. Ha de quedar constancia igualmente en el registro de la propiedad, que las parcelas resultantes no tienen finalidad urbanística y no son edificables.- Propuesta de Resolución.- 1.- PROCEDE la modificación de la Licencia Municipal de Segregación solicitada conforma lo indicado en el apartado anterior”.*

*CUARTA.- En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de licencias es el establecido en los artículos 219 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre y 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y habiéndose evacuado por los informes técnico y jurídico preceptivos corresponde al Alcalde resolver, no obstante en virtud de delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante (Decreto nº 2.347/2015, de fecha 15 de junio, publicado en el BOP de Las Palmas número 86 de 6 de julio de 2015) el órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias urbanísticas es la Junta de Gobierno Local.*

#### Propuesta de Resolución

*En cumplimiento del artículo 166.5 a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, obra en el expediente informe favorable emitido por el arquitecto municipal (Sr. José María García Alcolea) de fecha 19 de junio de 2018 al cumplir la licencia solicitada con lo establecido en los artículos 80 y siguientes del citado Texto Refundido, por lo que se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y que el título autorizador pretendido es conforme con la ordenación urbanística aplicable, procediendo informar **FAVORABLEMENTE** la modificación de la licencia municipal de segregación solicitada en la Finca 830 del polígono 08 de Rústica en el Cardón, Término Municipal de Pájara, debiendo quedar constancia en el registro de la propiedad que las parcelas resultantes no tienen finalidad urbanística y no son edificables, asimismo se hace constar que no coincide la superficie real con la escriturada ni con la catastral.*

*Se advierte 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 los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Conceder a Dña. Francisca Armas Martín la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la segregación de varias parcelas radicadas en donde dicen "La Cerquita – Cardón", en este Término Municipal, todo ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos y resultando los siguientes datos:

- FINCA MATRIZ ANTES DE SEGREGACION.- RÚSTICA, trozo de terreno situado en el Cardón, en el lugar conocido como "La Cerquita"
  - Superficie: 7.169 m<sup>2</sup> (\*\*)
  - Linderos: Norte, con Barranco de La Caleta; Sur, con camino de uso público; Este, con barranco de Cardón; y Oeste, con Doña Francisca Soto Armas.

(\*\*) Superficie según levantamiento topográfico, siendo de 7.185 m<sup>2</sup> según escrituras y 7.855 m<sup>2</sup> conforme al catastro. No consta inscrita en el registro de la propiedad.
- FINCA SEGREGADA 1.- RÚSTICA, trozo de terreno situado en el Cardón, en el lugar conocido como "La Cerquita"
  - Superficie: 2.286 m<sup>2</sup> (\*\*)
  - Linderos: Norte, con Barranco de La Caleta; Sur, con camino de uso público; Este, con parcela segregada 2; y Oeste, con Doña Delia Soto Armas.
- FINCA SEGREGADA 2.- RÚSTICA, trozo de terreno situado en el Cardón, en el lugar conocido como "La Cerquita"
  - Superficie: 2.286 m<sup>2</sup> \*\*.
  - Lindes: Norte, con Barranco de La Caleta; Sur, con camino de uso público; Este, con parcela segregada 3; y Oeste, con parcela segregada 1.
- FINCA SEGREGADA 3.- RÚSTICA, trozo de terreno situado en el Cardón, en el lugar conocido como "La Cerquita"
  - Superficie: 2.286 m<sup>2</sup> \*\*
  - Lindes: Norte, con Barranco de La Caleta; Sur, con camino de uso público; Este, con resto e finca matriz; y Oeste, con parcela segregada 2.
- RESTO DE FINCA MATRIZ.- RÚSTICA, trozo de terreno situado en el Cardón, en el lugar conocido como "La Cerquita"
  - Superficie: 1.607 m<sup>2</sup> \*\*
  - Lindes: Norte, con Barranco de La Caleta; Sur, con camino de uso público; Este, con Barranco del Cardón; y Oeste, con parcela segregada 3.

Segundo.- Al respecto de la segregación autorizada y a los efectos oportunos, poner de manifiesto igualmente lo siguiente:

1.- Que no coincide la superficie real de la finca matriz con la escriturada ni la catastral.

2.- Que se entiende y así ha de quedar constancia en el Registro de la Propiedad de Pájara que las parcelas resultantes no tienen finalidad urbanística y no son edificables.

Tercero.- 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 adopta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 123.2 de la referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado 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<sup>a</sup> Carmen Armas Romero** (Rfa. Expte. 9/2017 L.S.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la agrupación y posterior segregación de parcelas situadas en el casco urbano de Toto (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la interesada.

Visto el informe elaborado por el Técnico Municipal (Sr. García Alcolea), 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.*

*2.- Se pretende obtener la agrupación de dos fincas para su posterior segregación en dos fincas independientes.*

*Se aportan documentos de propiedad y proyecto de agrupación y segregación.*

#### Consideraciones

*1.- El objeto del presente informe es evaluar técnicamente la posibilidad de agrupar dos parcelas, que se constituyen en finca matriz, y dividir ésta en dos. Las parcelas a agrupar proceden de una segregación previa (Expediente Municipal 17/97 L.S.), y presentan la siguiente descripción según la documentación aportada:*

- *URBANA, parcela segregada sita en el casco urbano de Toto.*

- *Superficie: 190 m<sup>2</sup>.*
- *Lindes: Norte, con D. Francisco Díaz Armas*

*Sur, con resto de finca matriz*

*Este, con D. Francisco Díaz Armas*

*Oeste, con resto de finca matriz.*

- *URBANA, resto de finca matriz sito en el casco urbano de Toto.*

- *Superficie: 1.286,86 m<sup>2</sup>.*
- *Lindes: Norte, con C/ Amanay y finca segregada.*

*Sur, con C/ Gairia, Doña Amelia Díaz Armas y D. Francisco Díaz Armas.*

*Este, con D. Francisco Díaz Armas y finca segregada*

*Oeste, con C/ Amanay*

2.- La parcela resultante de la agrupación presenta la siguiente descripción conforme a la documentación aportada:

- *URBANA, finca matriz sito en el casco urbano de Toto.*
  - *Superficie: 1.476,86 m<sup>2</sup>.*
  - *Lindes: Norte, con C/ Amanay y finca segregada*

*Sur, con C/ Gairia, Doña Amelia Díaz Armas y D. Francisco Díaz Armas.*

*Este, con D. Francisco Díaz Armas y finca segregada*

*Oeste, con C/ Amanay*

3.- La finca resultante de la agrupación se divide en dos parcelas, para que en lo sucesivo se consideren como fincas independientes:

- ***Parcela segregada 1:*** *URBANA, finca segregada sita en el casco urbano de Toto.*
  - *Superficie: 593,15 m<sup>2</sup>.*
  - *Lindes: Norte, con C/ Amanay.*

*Sur, con C/ Gairia.*

*Este, con Doña Amelia Díaz Armas y parcela segregada 2.*

*Oeste, con C/ Amanay*

- ***Parcela segregada 2:*** *URBANA, resto de finca matriz sito en el casco urbano de Toto.*
  - *Superficie: 883,71 m<sup>2</sup>.*
  - *Lindes: Norte, con D. Francisco Díaz Armas.*

*Sur, con Doña Amelia Díaz Armas y D. Francisco Díaz Armas.*

*Este, con D. Francisco Díaz Armas.*

*Oeste, con C/ Amanay y parcela segregada 1.*

4.- La segregación planteada es posible, cumpliendo con los condicionantes urbanísticos de parcela mínima y edificabilidad establecidos por el Plan General vigente.



### Conclusión

Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a la concesión de la Licencia Municipal de Segregación solicitada, en los términos expresados en las consideraciones vertidas en el presente informe.

### Propuesta de Resolución.

**PROCEDE** la concesión de la Licencia Municipal de Segregación solicitada, en los términos expresados en las consideraciones vertidas en el presente informe ...".

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

#### " ... Consideraciones Jurídicas

*PRIMERA.- De conformidad con el artículo 342 de la ley 4/2017, admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.*

*SEGUNDA.- Según el artículo 330.1.a), de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias están sujetos a previa licencia urbanística municipal: "a) Las parcelaciones, segregaciones, u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.."*

*La regulación específica para este tipo de licencias, se contempla principalmente en los artículos 275 a 277, ambos inclusive, de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

*Igualmente se regularán por lo establecido en las normas del Plan General de Pájara vigente.*

*El artículo 275 de la ley 4/2017, de 13 de julio, establece que tendrá la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.*

*Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquella.*

*El artículo 277 de dicha Ley señala que serán indivisibles los terrenos que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.*

*Las parcelas resultantes de la presente segregación superan en cuanto a superficie la parcela mínima establecida en el Plan General para este tipo de suelo.*

*TERCERA.- Conforme al citado artículo 342 de la ley 4/2017, de 13 de julio, consta en el expediente informe favorable del Arquitecto Municipal (Sr. José María García Alcolea) una vez examinada la documentación obrante en esta Oficina Técnica, en relación a la solicitud de referencia, en el que se hace constar lo siguiente: "El objeto del presente informe es evaluar técnicamente la posibilidad de agrupar dos parcelas, que se constituyen en finca matriz, y dividir ésta en dos. Las parcelas a agrupar proceden de una segregación previa (Expediente Municipal 17/97 L.S.), y presentan la siguiente descripción según la documentación aportada... La segregación planteada es posible, cumpliendo con los condicionantes urbanísticos de parcela mínima y edificabilidad establecidos por el Plan General vigente.- Se informa **FAVORABLEMENTE** respecto a la concesión de la Licencia Municipal de Segregación solicitada, en los términos expresados en las consideraciones vertidas en el presente informe.- **PROCEDE** la concesión de la Licencia Municipal de Segregación solicitada, en los términos expresados en las consideraciones vertidas en el presente informe."*

*Cumple, por tanto con parcela mínima exigida por nuestro planeamiento.*

*CUARTA.- En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de licencias es el establecido en los artículos 342 y ss. de la ley 4/2017, de 13 de julio. La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde al Alcalde, no obstante en virtud de delegación expresa del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pájara, mediante (Decreto nº 2.347/2015, de fecha 15 de junio, publicado en el BOP de Las Palmas número 86 de 6 de julio de 2015) el órgano competente para, entre otras, la concesión de licencias de segregación es la Junta de Gobierno Local.*

#### Propuesta de Resolución

*Obra en el expediente informe favorable emitido por el arquitecto municipal. Se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y que el título autorizador pretendido es conforme con la ordenación urbanística aplicable, procediendo informar **FAVORABLEMENTE** la concesión de la licencia municipal de segregación solicitada.*

*La presente licencia de segregación modifica la concedida bajo la referencia municipal 17/97 L.S."*

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Conceder a Dña. M<sup>a</sup> Carmen Armas Romero la Licencia Municipal instada para llevar a cabo la agrupación y posterior segregación de parcelas situadas en el casco urbano de Toto (T.M. Pájara), todo ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos y resultando los siguientes datos:

- FINCA Nº 1 PREVIA A LA AGRUPACIÓN.- URBANA, parcela segregada sita en el casco urbano de Toto.
  - Superficie: 190 m<sup>2</sup>.
  - Linderos: Norte, con D. Francisco Díaz Armas; Sur, con resto de finca matriz; Este, con D. Francisco Díaz Armas; y Oeste, con resto de finca matriz.
- FINCA Nº 2 PREVIA A LA AGRUPACION.- URBANA, resto de finca matriz sito en el casco urbano de Toto.
  - Superficie: 1.286,86 m<sup>2</sup>.
  - Linderos: Norte, con C/ Amanay y finca segregada; Sur, con C/ Gairia, Doña Amelia Díaz Armas y D. Francisco Díaz Armas; Este, con D. Francisco Díaz Armas y finca segregada; y Oeste, con C/ Amanay
- FINCA RESULTANTE DE LA AGRUPACION DE LAS ANTERIORES (FINCA MATRIZ DE LA POSTERIOR SEGREGACION).- URBANA, finca matriz sito en el casco urbano de Toto.
  - Superficie: 1.476,86 m<sup>2</sup>.
    - Linderos: Norte, con C/ Amanay y finca segregada; Sur, con C/ Gairia, Doña Amelia Díaz Armas y D. Francisco Díaz Armas; Este, con D. Francisco Díaz Armas y finca segregada; y oeste, con C/ Amanay

...
- PARCELA SEGREGADA Nº 1.- URBANA, finca segregada sita en el casco urbano de Toto.
  - Superficie: 593,15 m<sup>2</sup>.
  - Linderos: Norte, con C/ Amanay; Sur, con C/ Gairia; Este, con Doña Amelia Díaz Armas y parcela segregada 2; y Oeste, con C/ Amanay
- PARCELA SEGREGADA Nº 2.- URBANA, resto de finca matriz sito en el casco urbano de Toto.
  - Superficie: 883,71 m<sup>2</sup>.
  - Linderos: Norte, con D. Francisco Díaz Armas; Sur, con Doña Amelia Díaz Armas y D. Francisco Díaz Armas; Este, con D. Francisco Díaz Armas; y Oeste, con C/ Amanay y parcela segregada 1.

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 adopta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 123.2 de la referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado 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, **Pedro Torres Rodríguez** (Rfa. Expte. 6/2016 L.U.M.), por el que solicita Licencia Municipal para proyecto de ejecución de cuarto de aperos y depósito de riego en donde dicen "Parcela 2 – Finca Registral 3084 – Parte de la parcela catastral nº 80 – Polígono nº 10 - Valle de La Pared" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Visto el informe elaborado por la Ingeniero Técnico Agrícola Municipal (Sra. Rodríguez Cabrera), donde consta lo siguiente:

*" ... Objeto*

*1.- Obtención de Licencia Urbanística para ejecución de "Cuarto de aperos y depósito de riego" en La Pared promovido por Don Pedro Torres Rodríguez.*

*Antecedentes*

*1.- En el momento actual, se encuentra en vigor como Instrumento de Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio de rango insular el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura – Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (en adelante, P.I.O.F.), el cual fue aprobado definitivamente y de forma parcial a través de Decreto de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias nº 100/2.001, de 2 de Abril (B.O.C. nº 48, de 18 de Abril de 2.001), a reserva de la subsanación de deficiencias no sustanciales, que se lleva a cabo a través de Decreto nº 159/2.001 de la misma Consejería (B.O.C. nº 111, de 22*

de Agosto de 2.001), al cual se anexa su contenido normativo.

En el documento del P.I.O.F., la parcela sobre la que se sitúa el acto de aprovechamiento del suelo objeto de informe ostenta la clasificación de Suelo Rústico en su categoría Subzona C-Suelo Rústico Común de Edificación Dispersa (Z.C.-S.R.C.-E.D.).

2.- Actualmente, a raíz de la anulación por sentencias judiciales firmes del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado definitivamente el 16 de Diciembre de 1.998, y también según dichas sentencias, se considera vigente el documento de Revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 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.

El Plan General vigente recoge la parcela sobre la que se sitúa el acto de aprovechamiento del suelo objeto de informe con la clasificación de suelo rústico en su categoría de Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.).

#### Consideraciones

1.- Con fecha 4 de Noviembre de 1.999, la Comisión Municipal de Gobierno acordó conceder a Don Fermín David Torres Rodríguez, hermano del solicitante, Licencia Municipal de Segregación para trece parcelas, a partir de una finca matriz constituida por la Finca Registral nº 3.084, propiedad del padre de ambos, Don Juan Torres Torres, según figura en fotocopia de Escritura Pública obrante en el Expediente Municipal de Referencia nº 37/1.999 L.S., otorgada por Doña Martina Cabrera Hernández a favor de Don Juan Torres Torres, ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don Enrique Giner Albalate, en Puerto del Rosario, a 2 de Abril de 1.970, con número de protocolo 160.1.

Con fecha 8 de Agosto de 2.002, y dentro del Expediente Municipal de Referencia nº 37/1.999 L.S., la Comisión Municipal de Gobierno acordó conceder al solicitante Licencia Municipal para la Agrupación de las trece parcelas segregadas y el resto de finca matriz generadas a raíz de la Licencia Municipal de Segregación otorgada por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 4 de Noviembre de 1.999, a la que se hace referencia en el apartado anterior de modo que se volvió a configurar como parcela independiente la Finca Registral original nº 3.084. Asimismo, dicha Comisión concedió al mismo solicitante Licencia Municipal de Segregación para tres parcelas a partir de la citada Finca Registral, denominadas Parcela nº 1, nº 2 y nº 3, con unas superficies, respectivamente, de 10.000,00 metros cuadrados, 10.146,68 metros cuadrados y 13.784,86 metros cuadrados. La parcela objeto del presente informe es la nº 2.

La parcela según se describe en la segregación aprobada tiene la siguiente definición:

- Superficie: 10.146,68 metros cuadrados.
- Lindes:

- Norte, con terrenos de Don Ramón Gopar Hernández, en línea quebrada de 53,50 metros.
- Sur, con camino vecinal de la Pared, en línea quebrada de 129,35 metros.
- Este, con parcela 1 de la misma segregación, en línea de 125,68 metros.
- Oeste, con parcela 3 de la misma segregación, en línea de 103,27 metros.

2.- En cuanto se refiere a la titularidad de derecho subjetivo suficiente sobre el terreno que soporta la intervención, la promoción aporta copia de escritura de segregación y cesión gratuita a su favor.

### 3.- Descripción de la intervención pretendida.-

3.1.- Se aporta documentación técnica a nivel proyecto de "Cuarto de aperos y depósito" firmado por el Ingeniero Técnico Agrícola, Don Juan Bordón González colegiado número 292 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Las Palmas, visado de fecha 26 de octubre de 2016.

El cuarto de aperos tiene una dimensión de 35 m<sup>2</sup> construidos de forma que, al cuarto de 5\*5 m se adosa una superficie destinada a sanitarios de 10 m<sup>2</sup>. Tiene una cubierta a un agua con una altura máxima en cumbrera de 3,4 m.

Así mismo se define la ejecución de un depósito de 11\*6m y una altura de agua de 3m completamente enterrado.

3.2.- El documento técnico se encuentra completo respecto a los contenidos que le son propios y desarrolla adecuadamente la implantación del uso objeto de informe.

En cuanto a la justificación de la construcción se vincula con una actividad agraria consistente en una superficie de 2.311 m<sup>2</sup> de olivar.

Se advierte que, si se otorga la Licencia solicitada, se comprobará una vez se presente Declaración Responsable en relación a su primera utilización que las plantaciones a la que se vincula la intervención se mantengan operativas y en adecuadas condiciones.

4.- 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).-

Apartados 1, 2 y 4 del artículo 66 del TR-LOTCENC '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.”

La superficie de cuarto de aperos y el depósito, así se justifica en la documentación técnica, quedan vinculadas a la explotación existente desde el punto de vista funcional y constituye un uso permitido en la categoría de suelo sobre la que se sitúa.

Están incluidas en las exenciones recogidas en el artículo 63 del TR-LOTCENC´00 y por tanto **la actuación no ha de quedar respaldada por Calificación Territorial.**

#### 5.- Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.-

Las determinaciones establecidas por el Plan Insular de Fuerteventura definen para el Suelo Rústico de edificación dispersa la posibilidad de autorizar edificaciones vinculadas a las explotaciones agrarias y otras actividades (Artículo 102.b DV).

Las limitaciones serán las establecidas en el artículo 97 y 105 de la Normativa Urbanística del P.I.O.F que regula las características de las edificaciones.

#### 6.- Plan General de Ordenación Urbana vigente.-

6.1.- 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.).

La intervención pretendida constituye uso permitido o autorizable desde las Normas establecidas tanto desde el TR-LOTCENC´00 como desde el P.I.O.F. vigentes, sólo serían de aplicación, desde las Normas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, las determinaciones específicas relativas al mismo.

Cuarto de aperos (art. 5.3.6.1.A)

-Separación a linderos con caminos: 4,00 m.

S/ Proyecto: Separación a linderos: Mucho mayor. Por lo que CUMPLE.

-Separación a linderos con fincas colindantes: 3,00 m.

S/ Proyecto: Separación a linderos: Mucho mayor. Por lo que CUMPLE.

-Altura máxima de cerramientos verticales: 3,00 m.

*S/ Proyecto: 3,4 m. INCUMPLE, aunque tiene fácil solución en el proceso de obra, y por tanto, no ha constituir reparo para el otorgamiento de Licencia, aunque sí condicionante de obligado cumplimiento. En concreto, se supera la altura máxima en 0,40 m (3,40 m frente a 3,00 como máximo).*

*-Altura máxima total: 4,50 m.*

*S/ Proyecto: 3,4 m. Por lo que CUMPLE.*

*-Altura máxima en plantas: 1 planta.*

*S/ proyecto: 1 planta. Por lo que CUMPLE.*

*-Instalables en cualquier parcela independientemente de su tamaño.*

*CUMPLE.*

*En cuanto al uso de depósito será de aplicación las condiciones recogidas en el apartado B) del artículo anterior, 5.3.6. – Condiciones de la Edificación Vinculada a la Producción Agropecuaria, de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. vigente.*

*"Cumplirá las mismas condiciones que las casetas para almacenamiento de aperos de labranza salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del veinte por ciento (20%)"*  
*CUMPLE.*

***El depósito y el cuarto de aperos en la situación concreta que ocupan y con la morfología que presentan en la documentación técnica aportada, 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.***

#### *7.- Consideraciones sobre determinaciones de obligatoria aplicación.-*

*Quien suscribe considera oportuno hacer la advertencia de que existen textos legales que obligan a la completa terminación de los revestimientos, sin perjuicio de que la evaluación del cumplimiento de dichos textos legales no corresponde al informe municipal.*

*Estos textos legales son, fundamentalmente, los siguientes:*

*-Apartados f) y g) del artículo 65 del TR-LOTCECENC´00.*

- Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existiera en su entorno cercano.*
- Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.*



*-Artículo 105 de las Normas del P.I.O.F. vigente. - Normas de mimetismo para el exterior de las edificaciones:*

*"Se recomienda el uso de piedra local en forma de mampostería, quedando prohibido el chapado de piedra cualquiera que sea éste"*

*"Si se utiliza el color habrá de elegirse entre los existentes en la "Tabla de Color" del "Estudio de color de la Isla", con la limitación de que ha de ser el más parecido al del entorno paisajístico que rodea a la edificación en cuestión"*

*"Se admite indistintamente las texturas propias de un enfoscado, revoco o monocapa."*

#### 8.- Otras autorizaciones sectoriales.-

*El Decreto nº 86/2.002, de 2 de Julio (B.O.C. nº 108, de 12 de Agosto de 2.002), establece que el almacenamiento de aguas propias en estanques, balsas o depósitos de cualquier tipo es libre, con la obligación de informar a la Administración, cuando lo solicite, sobre las características de las instalaciones y el destino de las aguas.*

*Asimismo, establecen que la instalación de depósitos de capacidad superior a 1.000,00 m<sup>3</sup>, más de 5,00 metros de altura y los destinados al servicio de terceros, requieren autorización administrativa.*

*9.- Se advierte que es obligatorio prever la recogida y tratamiento de cualquier agua residual que pudiese ser generada y por tanto disponer de un sistema de depuración. En la documentación técnica presentada no se define su gestión y la misma habrá de acreditarse.*

*Al respecto y con registro de fecha 30 de noviembre de 2017 con nº 11.030, se aportó documentación técnica suscrita por el Ingeniero Agrícola Don Juan Bordón González, sin visar, en el que se estudia el volumen de aguas residuales y por tanto la instalación de depuración necesaria.*

#### Conclusiones

*1.- El acto de aprovechamiento pretendido, consistente en "Cuarto de aperos y depósito de riego" en La Pared promovido por Don Pedro Torres Rodríguez, en la situación que ocupan y con la configuración formal, estructural y constructiva que se les ha dado en el documento técnico que la desarrolla, CUMPLE con la normativa municipal que resulta de aplicación CONDICIONADO a:*

*a) A que en el proceso de obra se rebaje la altura de los paramentos verticales a 3,00m (en proyecto aparecen 3,40m).*

*2.- Procede por tanto el otorgamiento de la licencia urbanística que legitime la actuación pretendida.*

*No obstante, advertir que la plantación a la que se vincula las actuaciones debe mantenerse en adecuadas condiciones y en los mismos términos en los que se ha acreditado en los documentos técnicos incluidos en el expediente ...".*

Visto además el informe jurídico elaborado por la Técnico de Administración General (Sra. Ruano Domínguez) obrante en el expediente, donde se hace constar lo siguiente:

*" ... Antecedentes*

*1.- Con fecha 2 de noviembre de 2016 se solicita por Don Pedro Torres Rodríguez licencia de obras para la ejecución de un cuarto de aperos y depósito en la Finca Segregada 2 – Parte de la Parcela 80 del Polígono 10 de La Pared.*

*2.- El 25 de agosto de 2017 se emite informe de la Ingeniera Técnico Agrícola (Sra. Diana Rodríguez Rodríguez) en el que se determina la viabilidad del proyecto respecto a la normativa urbanística de aplicación, si bien se hace constar la necesidad de la corrección de varios incumplimientos que son requeridos al interesado mediante Decreto 2927/2017, de 3 de noviembre.*

*3.- El 30 de noviembre de 2017 se presenta por el interesado los documentos requeridos mediante el decreto citado.*

*4.- Con fecha 11 de junio de 2018 la citada Técnica Municipal tras la revisión de la nueva documentación presentada emite informe favorable al cumplir con la normativa que resulta de aplicación.*

*Consideraciones Jurídicas*

*Primera.- El presente informe se emite en relación con la solicitud de licencia urbanística para la construcción de un cuarto de aperos un cuarto de aperos y depósito de riego en la Finca Segregada 2 – Parte de la Parcela 80 del Polígono 10 de La Pared.*

*Segunda.- En relación al procedimiento que se ha de seguir para la tramitación de este tipo de Licencias es el que figura en el artículo 166.6 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 219 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias siendo ésta la normativa de aplicación teniendo en cuenta lo establecido en la Disposición Transitoria Decimosegunda de la nueva Ley 4/2017, de 13 de julio del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias que dispone que las solicitudes de licencia o de título administrativo equivalente que se encuentren en trámite se resolverán conforme a la legislación anterior, salvo que la nueva normativa resulte más favorable (sin ser éste el caso).*

*Tercera.- Obra en el expediente informe FAVORABLE emitido el 11 de junio de 2018 por la Ingeniera Agrícola (Sra. Diana Rodríguez) en el que se determina lo siguiente: "Conclusión.- 1.- El acto de aprovechamiento pretendido, consistente en "Cuarto de aperos y depósito de riego" en la Pared promovido por Don Pedro Torres Rodríguez, en la situación que ocupan y con la configuración formal, estructural y constructiva que se les ha dado en el*

documento técnico que la desarrolla CUMPLE con la normativa municipal que resulta de aplicación CONDICIONADO a: a) A que en el proceso de obra se rebaje la altura de los parámetros verticales a 3,00 m (en proyecto aparecen (3,40 m).- 2.- Procede por tanto el otorgamiento de la licencia que legitime la actuación pretendida.- No obstante, advertir que la plantación a la que se vincula la edificación debe mantenerse en adecuadas condiciones y en los mismos términos en los que se ha acreditado en los documentos técnicos en el expediente.”

Cuarta.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.2 c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias en los suelos categorizados como de protección agraria, en los que no estuviera expresamente prohibido por las determinaciones del plan insular de ordenación o de los planes generales de ordenación se podrán levantar construcciones e instalaciones sin necesidad de obtener previa calificación territorial, cuando tengan por finalidad el establecimiento o mejora de las condiciones técnico-económicas de explotación de la actividad agraria, ganadera o piscícola, y se justifique de forma fehaciente la vinculación de la construcción con la actividad agrícola o ganadera.

Tampoco será exigible en estos suelos la calificación territorial para la obtención de la licencia municipal correspondiente, cuando resultare exigible, para la realización de los actos que fueran precisos para la utilización o aprovechamiento agrícolas, ganaderos, forestales o cinegéticos que correspondan a la naturaleza de la finca y, también en particular, para las siguientes construcciones y actividades entre las que se encuentran la construcción de cuartos de apero que no excedan ni de 25 m<sup>2</sup> ni del uno por ciento de la superficie de la parcela donde se establezcan, exceptuando la superficie ocupada por las instalaciones sanitarias complementarias que sean precisas siempre que esa superficie no supere los 10 m<sup>2</sup>.

Es de aplicación el citado artículo al supuesto que nos ocupa, no siendo necesaria la tramitación de calificación territorial, suscribiendo lo determinado por la técnico agrícola municipal, asimismo se consideran de aplicación los apartados 1,2, y 4 del artículo 66 del TR-LOTCENC citados en su informe.

Quinta.- La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento (Decreto 2347/2015, de 15 de junio, publicado en el BOP de Las Palmas número 86 de 6 de julio de 2015) de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.

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

#### Propuesta de Resolución

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable y que el título autorizador pretendido es conforme con la ordenación urbanística aplicable, por lo que procede informar **FAVORABLEMENTE** la licencia

*urbanística municipal de obras para la construcción de un cuarto de aperos un cuarto de aperos y depósito de riego en la Finca Segregada 2 – Parte de la Parcela 80 del Polígono 10 de La Pared, CONDICIONADA a que en el proceso de obra se rebaje la altura de los parámetros verticales a 3,00 m.*

*Se advierte que la plantación a la que se vincula la edificación debe mantenerse en adecuadas condiciones y en los mismos términos en los que se ha acreditado en los documentos técnicos incluidos en el expediente.*

*Señalar 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 los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

**Primero.-** Conceder a D. Pedro Torres Rodríguez Licencia Municipal para proyecto de ejecución de cuarto de aperos y depósito de riego en donde dicen “Finca Segregada nº 2 – Parte de la Parcela 80 – Polígono 10 – Valle de La Pared”, en este Término Municipal, conforme a lo especificado en los informes técnico y jurídico anteriormente transcritos.

**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:

- Durante el proceso de obra se deberá rebajar la altura de los paramentos verticales a 3,00 m.
- A que la plantación a la que se vincula la edificación debe mantenerse en adecuadas condiciones y en los mismos términos en los que se ha acreditado en los documentos técnicos incluidos en el expediente.
- 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 m<sup>3</sup>, 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 los siguientes plazos de inicio y finalización de las obras autorizadas:

- a) INICIO: Conforme a las prescripciones del apartado 1 del artículo 169 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en

relación con la Disposición Transitoria Decimosegunda de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, 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 el mismo precepto legal, se dispone de un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación del presente acuerdo.

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

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

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

1.- Recurso Potestativo de Reposición ante el mismo órgano que adopta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 123.2 de la referida Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado 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, **Pedro Torres Rodríguez** (Rfa. Expte. 7/2016 L.U.M.), por el que solicita Licencia Municipal para proyecto de ejecución de cuarto de aperos y depósito de riego en donde dicen "Parcela 3 – Finca Registral 3084 – Parte de la parcela catastral nº 80 – Polígono nº 10 - Valle de La Pared" (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por el interesado.

Visto el informe elaborado por la Ingeniero Técnico Agrícola Municipal (Sra. Rodríguez Cabrera), donde consta lo siguiente:

" ... Objeto

1.- *Obtención de Licencia Urbanística para ejecución de "Cuarto de aperos y depósito de riego" en La Pared promovido por Don Pedro Torres Rodríguez.*

#### Antecedentes

1.- *En el momento actual, se encuentra en vigor como Instrumento de Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio de rango insular el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura – Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (en adelante, P.I.O.F.), el cual fue aprobado definitivamente y de forma parcial a través de Decreto de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias nº 100/2.001, de 2 de Abril (B.O.C. nº 48, de 18 de Abril de 2.001), a reserva de la subsanación de deficiencias no sustanciales, que se lleva a cabo a través de Decreto nº 159/2.001 de la misma Consejería (B.O.C. nº 111, de 22 de Agosto de 2.001), al cual se anexa su contenido normativo.*

*En el documento del P.I.O.F., la parcela sobre la que se sitúa el acto de aprovechamiento del suelo objeto de informe ostenta la clasificación Suelo Rústico Protegido Productivo, Nivel 2 (Bb-SRP-2).*

2.- *Actualmente, a raíz de la anulación por sentencias judiciales firmes del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado definitivamente el 16 de Diciembre de 1.998, y también según dichas sentencias, se considera vigente el documento de Revisión del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 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.*

*El Plan General vigente recoge la parcela sobre la que se sitúa el acto de aprovechamiento del suelo objeto de informe con la clasificación de suelo rústico en su*

categoría de Suelo Rústico Residual Común (S.R.R.).

### Consideraciones

1.- Con fecha 4 de Noviembre de 1.999, la Comisión Municipal de Gobierno acordó conceder a Don Fermín David Torres Rodríguez, hermano del solicitante, Licencia Municipal de Segregación para trece parcelas, a partir de una finca matriz constituida por la Finca Registral nº 3.084, propiedad del padre de ambos, Don Juan Torres Torres, según figura en fotocopia de Escritura Pública obrante en el Expediente Municipal de Referencia nº 37/1.999 L.S., otorgada por Doña Martina Cabrera Hernández a favor de Don Juan Torres Torres, ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don Enrique Giner Albalate, en Puerto del Rosario, a 2 de Abril de 1.970, con número de protocolo 160.1.

Con fecha 8 de Agosto de 2.002, y dentro del Expediente Municipal de Referencia nº 37/1.999 L.S., la Comisión Municipal de Gobierno acordó conceder al solicitante Licencia Municipal para la Agrupación de las trece parcelas segregadas y el resto de finca matriz generadas a raíz de la Licencia Municipal de Segregación otorgada por Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 4 de Noviembre de 1.999, a la que se hace referencia en el apartado anterior de modo que se volvió a configurar como parcela independiente la Finca Registral original nº 3.084. Asimismo, dicha Comisión concedió al mismo solicitante Licencia Municipal de Segregación para tres parcelas a partir de la citada Finca Registral, denominadas Parcela nº 1, nº 2 y nº 3, con unas superficies, respectivamente, de 10.000,00 metros cuadrados, 10.146,68 metros cuadrados y 13.784,86 metros cuadrados. La parcela objeto del presente informe es la nº 3.

La parcela según se describe en la segregación aprobada tiene la siguiente definición:

- Parcela 3.
  - Superficie: 13.784,86 metros cuadrados.
  - Lindes:
    - Norte, con terrenos de Don Ramón Gopar Hernández, en línea quebrada de 260,31 metros.
    - Sur, con camino vecinal de la Pared, en línea quebrada de 255 metros.
    - Este, con parcela 2 de la misma segregación, en línea de 103,27 metros.
    - Oeste, con terrenos de Don Sebastián Rodríguez Cabrera, en línea de 37,03 metros.

2.- En cuanto se refiere a la titularidad de derecho subjetivo suficiente sobre el terreno que soporta la intervención, la promoción aporta copia de escritura de segregación y cesión gratuita a su favor.



### 3.- Descripción de la intervención pretendida.-

3.1.- Se aporta documentación técnica a nivel proyecto de "Cuarto de aperos y depósito" firmado por el Ingeniero Técnico Agrícola, Don Juan Bordón González colegiado número 292 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Las Palmas, visado de fecha 27 de octubre de 2016.

El cuarto de aperos tiene una dimensión de 35 m<sup>2</sup> construidos de forma que, al cuarto de 5\*5 m se adosa una superficie destinada a sanitarios de 10 m<sup>2</sup>. Tiene una cubierta a un agua con una altura máxima en cumbre de 3,4 m.

Así mismo se define la ejecución de un depósito de 11\*6m y una altura de agua de 3m enterrado.

3.2.- El documento técnico se encuentra completo respecto a los contenidos que le son propios y desarrolla adecuadamente la implantación del uso objeto de informe.

En cuanto a la justificación de la construcción se vincula con una actividad agraria consistente en una superficie de 7.443 m<sup>2</sup> de olivar.

Se advierte que, si se otorga la Licencia solicitada, se comprobará una vez se presente Declaración Responsable en relación a su primera utilización que las plantaciones a la que se vincula la intervención se mantengan operativas y en adecuadas condiciones.

4.- 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).-

Apartados 1, 2 y 4 del artículo 66 del TR-LOTCENC´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."

La superficie de cuarto de aperos y el depósito, así se justifica en la documentación técnica, quedan vinculadas a la explotación existente desde el punto de vista funcional y constituye un uso permitido en la categoría de suelo sobre la que se sitúa.

Están incluidas en las exenciones recogidas en el artículo 63 del TR-LOTCENC´00 y por tanto **la actuación no ha de quedar respaldada por Calificación Territorial.**

5.- Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.-

Las determinaciones establecidas por el Plan Insular de Fuerteventura definen para el Protegido Productivo, Nivel 2 (Bb-SRP-2) la posibilidad de autorizar edificaciones vinculadas a las explotaciones agrarias y otras actividades (Artículo 101.b DV).

Las limitaciones serán las establecidas en el artículo 97 y 105 de la Normativa Urbanística del P.I.O.F que regula las características de las edificaciones.

6.- Plan General de Ordenación Urbana vigente.-

6.1.- 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.).

La intervención pretendida constituye uso permitido o autorizable desde las Normas establecidas tanto desde el TR-LOTCENC´00 como desde el P.I.O.F. vigentes, sólo serían de aplicación, desde las Normas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, las determinaciones específicas relativas al mismo.

Cuarto de aperos (art. 5.3.6.1.A)

-Separación a linderos con caminos: 4,00 m.

S/ Proyecto: Separación a linderos: Mucho mayor. Por lo que CUMPLE.

-Separación a linderos con fincas colindantes: 3,00 m.

S/ Proyecto: Separación a linderos: Mucho mayor. Por lo que CUMPLE.

-Altura máxima de cerramientos verticales: 3,00 m.

S/ Proyecto: 3,4 m. INCUMPLE, aunque tiene fácil solución en el proceso de obra, y por tanto, no ha constituir reparo para el otorgamiento de Licencia, aunque sí condicionante de obligado cumplimiento. En concreto, se supera la altura máxima en 0,40 m (3,40 m frente a 3,00 como máximo).

-Altura máxima total: 4,50 m.

S/ Proyecto: 3,4 m. Por lo que CUMPLE.

-Altura máxima en plantas: 1 planta.

S/ proyecto: 1 planta. Por lo que CUMPLE.

-Instalables en cualquier parcela independientemente de su tamaño.  
CUMPLE.

*En cuanto al uso de depósito será de aplicación las condiciones recogidas en el apartado B) del artículo anterior, 5.3.6. – Condiciones de la Edificación Vinculada a la Producción Agropecuaria, de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. vigente.*

*"Cumplirá las mismas condiciones que las casetas para almacenamiento de aperos de labranza salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del veinte por ciento (20%)"*  
**CUMPLE.**

***El depósito y el cuarto de aperos en la situación concreta que ocupan y con la morfología que presentan en la documentación técnica aportada, 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.***

#### 7.- Consideraciones sobre determinaciones de obligatoria aplicación.-

*Quien suscribe considera oportuno hacer la advertencia de que existen textos legales que obligan a la completa terminación de los revestimientos, sin perjuicio de que la evaluación del cumplimiento de dichos textos legales no corresponde al informe municipal.*

*Estos textos legales son, fundamentalmente, los siguientes:*

*-Apartados f) y g) del artículo 65 del TR-LOTCENC '00.*

*-Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existiera en su entorno cercano.*

*-Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.*

*-Artículo 105 de las Normas del P.I.O.F. vigente. - Normas de mimetismo para el exterior de las edificaciones:*

*"Se recomienda el uso de piedra local en forma de mampostería, quedando prohibido el chapado de piedra cualquiera que sea éste"*

*"Si se utiliza el color habrá de elegirse entre los existentes en la "Tabla de Color" del "Estudio de color de la Isla", con la limitación de que ha de ser el más parecido al del entorno paisajístico que rodea a la edificación en cuestión"*

*"Se admite indistintamente las texturas propias de un enfoscado, revoco o monocapa."*

#### 8.- Otras autorizaciones sectoriales.-

*El Decreto nº 86/2002, de 2 de Julio (B.O.C. nº 108, de 12 de Agosto de 2.002), establece que el almacenamiento de aguas propias en estanques, balsas o depósitos de cualquier tipo es libre, con la obligación de informar a la Administración, cuando lo solicite, sobre las características de las instalaciones y el destino de las aguas.*

*Asimismo, establecen que la instalación de depósitos de capacidad superior a 1.000,00 m<sup>3</sup>, más de 5,00 metros de altura y los destinados al servicio de terceros, requieren autorización administrativa.*

*9.- Se advierte que es obligatorio prever la recogida y tratamiento de cualquier agua residual que pudiese ser generada y por tanto disponer de un sistema de depuración. En la documentación técnica presentada no se define su gestión y la misma habrá de acreditarse.*

*Al respecto y con registro de fecha 30 de noviembre de 2017 con nº 11.031, se aportó documentación técnica suscrita por el Ingeniero Agrícola Don Juan Bordón González, sin visar, en el que se estudia el volumen de aguas residuales y por tanto la instalación de depuración necesaria.*

#### Conclusiones

*1.- El acto de aprovechamiento pretendido, consistente en "Cuarto de aperos y depósito de riego" en La Pared promovido por Don Pedro Torres Rodríguez, en la situación que ocupan y con la configuración formal, estructural y constructiva que se les ha dado en el documento técnico que la desarrolla, CUMPLE con la normativa municipal que resulta de aplicación CONDICIONADO a:*

*a) A que en el proceso de obra se rebaje la altura de los paramentos verticales a 3,00m (en proyecto aparecen 3,40m).*

*2.- Procede por tanto el otorgamiento de la licencia urbanística que legitime la actuación pretendida.*

*No obstante, advertir que la plantación a la que se vincula las actuaciones debe mantenerse en adecuadas condiciones y en los mismos términos en los que se ha acreditado en los documentos técnicos incluidos en el expediente.*

*3.- Se advierte, así mismo, que la parcela objeto de intervención procede de segregación aprobada, expediente administrativo 37/99, pero en el catastro no se refleja la inmatriculación de las fincas derivadas de la mencionada segregación. Antes de la concesión de licencia es necesario obre en esta administración la comunicación de la citada segregación ante la Gerencia Territorial del Catastro, extremo que se justificará mediante la aportación de copia del modelo 903 N ...".*

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Requerir a D. Pedro Torres Rodríguez, en plazo no superior a quince días y previamente a la resolución definitiva de su solicitud de Licencia Municipal para proyecto de ejecución de cuarto de aperos y depósito de riego en donde dicen "Parcela 3 – Finca Registral 3084 – Parte de la parcela catastral nº 80 – Polígono nº 10 - Valle de La Pared", en este Término Municipal, la presentación de copia de modelo 903-N, debidamente tramitado ante la Gerencia Regional del Catastro, toda vez que la parcela objeto de intervención procede de segregación aprobada en expediente administrativo municipal 37/99 L.S. y en el Catastro no se reflejan las fincas derivadas de la mencionada segregación y ello conforme a lo especificado en el informe técnico anteriormente transcrito.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado, significándole que contra este acuerdo no cabe interponer recurso alguno por ser acto de trámite.

**4.10.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la sociedad "**Meeting Point Jandía Investment, S.L.**" (Rfa. Expte. 1/2017 L.U.M.), por el que solicita autorización municipal para inicio de las obras descritas en proyecto de ejecución de "Reforma y ampliación del complejo Jandía|Zoo en Hotel de 4\* Stella Canaris" (372 habitaciones equivalentes a 740 camas turísticas) y proyecto de ejecución de excavación y contención de tierras de las fases 2 y 4 del proyecto básico de reforma del complejo, con emplazamiento en la c/ El Viejo Barco - Polígonos P-6, P-4, B-1 y B-2 - Urbanización Stella Canaris, Parcelas catastrales nº 6131617ES6063S00010E, 6131620ES6053S00010X y 6131619ES6063S0001RE (T.M. Pájara), todo ello de conformidad con la documentación aportada por la representación de la sociedad interesada.

Por unanimidad de los miembros presentes se acuerda dejar este asunto sobre la mesa para mejor estudio.

**4.11.-** Dada cuenta del expediente tramitado a instancia de la representación de la entidad mercantil "**Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U.**" (Rfa. Expte. 14/2017 O.M.), por el que solicita la preceptiva Licencia Municipal que autorice la realización de trabajos de mantenimiento de la línea área de media tensión en las cercanías de la Urbanización "Cañada del Río" (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. Torres García), en el que se deja constancia de lo siguiente:

" ... Objeto

*De acuerdo a lo indicado en la instancia suscrita por el solicitante, con registro de entrada nº 10854 de fecha 24 de agosto de 2017, se pretende llevar a cabo una intervención urgente en una línea aérea de media tensión, para lo que se requiere se emita un informe de compatibilidad y la autorización para la realización del mantenimiento señalado*

### Antecedentes

Mediante decreto de Alcaldía con número de orden 2870 del año 2017, se requiere lo siguiente:

- Documento técnico (proyecto, en caso de que la normativa sectorial lo requiera), suscrito por técnico competente, en el que se describan y valoren las obras a ejecutar. En dicho documento tendrá que justificarse si son o no preceptivas la correspondiente autorización sectorial relacionada con la instalación eléctrica y otras autorizaciones sectoriales.

### Consideraciones

#### **1. Documentación técnica.-**

En relación a la documentación técnica, se justifica la no necesidad de proyecto técnico, de acuerdo a la normativa sectorial aplicable, aunque no se aporta ningún otro documento técnico donde se describan las obras. Tal y como se indica en los apartados siguientes, tendrá que aportarse documentación técnica suficiente para el trámite.

#### **2. Compatibilidad de la actuación con el planeamiento general y otros instrumentos de ordenación.-**

Según a lo indicado en la instancia con registro de entrada nº 10854 de fecha 24 de agosto de 2017, el solicitante elige continuar conforme a la nueva Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).

De acuerdo al artículo 332 de la nueva Ley del Suelo (LSENPC), cualquier actuación urbanística de uso o transformación del suelo, vuelo o subsuelo que no esté prevista en los artículos 330 y 331 (sobre actuaciones sujetas a licencia y actuaciones amparadas por otro título habilitante, respectivamente), como este caso, y además esté exonerada de intervención administrativa previa, se tramitará mediante comunicación previa. Así mismo, según el artículo 335 de esta misma Ley, no podrá presentarse comunicación previa para la realización de actuaciones sujetas a autorización sectorial sin que se acredite el previo otorgamiento de dicha autorización.

En este, caso, pues, junto con la comunicación previa, tendrán que presentarse la documentación técnica además de las correspondientes autorizaciones sectoriales.

#### **2.1. Compatibilidad de la actuación con el Plan Insular de Ordenación (PIOF) y otros instrumentos de ordenación.-**

La clasificación y categorización del suelo en el que se ubica la instalación objeto de la intervención (por tramos del cable), de acuerdo al Plan Insular de Ordenación, es la que se describe a continuación, según la zonificación establecida en este instrumento de ordenación:

- Suelo Rústico Común (SRC): Un tramo de la actuación prevista se encuentra en esta categoría de suelo.

- *Espacio Natural Protegido (Parque Natural de Jandía, F-3). Un tramo de la actuación prevista se ubica en el afecta a la Red Natura 2000 (Parque Natural de Jandía, F-3), tal y como se establece en el apartado correspondiente.*

## **2.2. Compatibilidad de la actuación con el Plan General de Ordenación Urbana (PGO).-**

*La clasificación y categorización del suelo en el que se ubica la instalación objeto de la intervención (por tramos del cable) es la que se describe a continuación, según la zonificación establecida en este instrumento de ordenación:*

- *Suelo Rústico Potencialmente Productivo (SRPR): El uso característico será el agrícola y ganadero y como usos compatibles se encuentran el de instalaciones industriales de transformación de productos agrícolas, almacenaje o talleres de éstos. Usos prohibidos serán todos los restantes y quedan expresamente prohibidas las actividades extractivas, piconeras, etc., y los vertidos de cualquier tipo.*
- *Suelo Rústico de Protección de Cauces (SRPC). Se incluye en esta clase aquellas áreas por donde discurren los barrancos y su zona de influencia.*
- *Suelo Rústico Residual (SRR): El uso característico será el agrícola y ganadero y forestal siendo los usos compatibles los correspondientes a industrias incompatibles con el medio urbano, circuitos deportivos, extractivo, vertido de residuos sólidos controlados y uso residencial, siempre que no dé lugar a formación de núcleo. No se prohíbe expresamente ningún uso.*
- *Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP): El uso característico de este tipo de suelo será el meramente perceptivo de la naturaleza y como usos compatibles serán permitidas las edificaciones e instalaciones aisladas, vinculadas a la explotación agrícola o de recursos hidráulicos del subsuelo. Serán usos prohibidos todos los demás y en especial las extracciones de áridos y vertidos sólidos.*
- *Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN): El uso característico será el didáctico científico, siendo compatible el de recreo y ocio. Están prohibidos todos los demás usos, incluidos los trazados e instalaciones de infraestructuras públicas y edificios. En cualquier caso, este suelo coincide con el Espacio Natural Protegido del Parque Natural de Jandía (F-3).*

*En el caso del tramo final, que discurre por Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), que coincide con el Espacio Natural Protegido del Parque Natural de Jandía (F-3), se prohíben "los trazados e instalaciones de infraestructuras públicas y edificios". No obstante, en este caso se prevé una sustitución o reparación por razones de mantenimiento, no de una nueva instalación.*

*En general, de acuerdo a las determinaciones de la nueva Ley del Suelo (LSENPC), los usos o implantaciones que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento se podrán*

autorizar en las condiciones establecidas en la misma. La actuación, pues, no estaría expresamente prohibida por el Plan General de Ordenación.

Tendrá que emitirse el correspondiente informe jurídico, donde, entre otros aspectos, se establezca la preponderancia y régimen de aplicación de los distintos instrumentos de Planeamiento (PIOF, PGO, y en su caso, la LSENPC) con respecto a la zonificación y ordenación pormenorizada establecida en cada instrumento.

### **2.3. Impacto ambiental.-**

El proyecto afecta a la Red Natura 2000, por lo que, en caso de que así lo determine el órgano ambiental, deberá someterse a evaluación de impacto ambiental.

De acuerdo al Plan Insular de Ordenación, las obras descritas se encuentran en el Espacio Natural Protegido del Parque Natural de Jandía (F-3).

El órgano gestor del Parque Natural tendrá que emitir el correspondiente informe, relativo a la actuación propuesta.

### **2.4. Autorizaciones sectoriales.-**

Las obras previstas afectan a la carretera FV-605, por lo que se requiere la autorización previa del titular de la misma, el Cabildo Insular.

Las obras previstas pueden afectar a cauces, por lo que se requerirá la autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura.

En el correspondiente documento técnico donde se describan las obras (proyecto, en caso de que la normativa sectorial lo requiera), suscrito por técnico competente, tendrá que justificarse si son o no preceptivas la correspondiente autorización sectorial relacionada con la instalación eléctrica y las otras autorizaciones sectoriales.

### **3. Autorización de las actuaciones propuestas.-**

En relación a la documentación técnica, se justifica la no necesidad de proyecto técnico, de acuerdo a la normativa sectorial aplicable. No obstante, para el trámite de comunicación previa, deberá aportarse un documento técnico que incluya lo siguiente:

- Descripción gráfica y escrita de la actuación y su ubicación física, incluyendo una valoración económica de la actuación.
- La indicación del tiempo en que se pretende iniciar y concluir la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública, cuando así proceda.
- Autorizaciones sectoriales previas.



## Conclusiones

### **1. Documentación técnica.-**

Para el correspondiente trámite de comunicación previa deberá aportarse un documento técnico que incluya lo siguiente:

- Descripción gráfica y escrita de la actuación y su ubicación física, incluyendo una valoración económica de la actuación.
- La indicación del tiempo en que se pretende iniciar y concluir la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública, cuando así proceda.
- Autorizaciones sectoriales previas.

### **2. Compatibilidad de la actuación con el planeamiento general y otros instrumentos de ordenación.-**

La actuación no está expresamente prohibida por el Plan General de Ordenación (PGO), por lo que se considera viable, de acuerdo al mismo, sin perjuicio del resto de autorizaciones sectoriales. No obstante tendrá que emitirse el correspondiente informe jurídico, donde, entre otros aspectos, se establezca la preponderancia y régimen de aplicación de los distintos instrumentos de Planeamiento (PIOF, PGO, y en su caso, la LSENPC) con respecto a la zonificación y ordenación pormenorizada establecida en cada instrumento, de acuerdo a lo indicado en el presente informe.

#### **2.1. Impacto ambiental.-**

El proyecto afecta a la Red Natura 2000 (Espacio Natural Protegido del Parque Natural de Jandía, F-3), por lo que, en caso de que así lo determine el órgano ambiental, deberá someterse a evaluación de impacto ambiental.

#### **2.2. Autorizaciones sectoriales.-**

Por otra parte, la actuación requerirá las siguientes autorizaciones sectoriales previas:

- Autorización previa del titular de la carretera FV-605, el Cabildo Insular.
- Autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, por la posible afección a cauces ...".

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

“ ... Antecedentes

*Por la Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U., con fecha 24 de agosto de 2017 (RE nº 7882), solicita un informe de compatibilidad y autorización para mantenimiento de línea aérea alta tensión en las cercanías de la Urbanización Costa Calma, TM Pájara.*

*Mediante decreto de Alcaldía con número de orden 2870 de 27 de octubre de 2017, se requiere a la Entidad solicitante documento técnico (proyecto, en caso de que la normativa sectorial lo requiera), suscrito por técnico competente, en el que se describan y valoren las obras a ejecutar. En dicho documento tendrá que justificarse si son o no preceptivas la correspondiente autorización sectorial relacionada con la instalación eléctrica y otras autorizaciones sectoriales. En ese mismo Decreto se le comunica el contenido del informe técnico que motiva la Resolución, en relación a la compatibilidad de la actuación con el Planeamiento General y la necesidad de obtener las autorizaciones previas preceptivas.*

*Con fecha 24 de noviembre de 2017 (RE nº 10854), En relación a la documentación técnica requerida, se justifica por la Entidad solicitante la no necesidad de proyecto técnico, de acuerdo a la normativa sectorial aplicable, aunque no se aporta ningún otro documento técnico donde se describan las obras.*

Consideraciones Jurídicas

PRIMERA.- De conformidad con el artículo 332.1.a) y 3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la presente actuación se sujeta al régimen de autorización previa al tratarse de unas obras de mantenimiento de unas instalaciones existentes. No obstante la propia entidad interesada, mediante escrito de 14 de noviembre de 2017 presenta solicitud de licencia municipal de obra menor, por lo que de conformidad con el mencionado artículo el ayuntamiento vendrá obligado a la tramitación y resolución de la solicitud de licencia que se formulen por los interesados aun en el supuesto de que la actuación para la que se solicite esté sujeta al régimen de comunicación previa.

SEGUNDA.- Consta informe técnico emitido por D. Eugenio Torres García el 4 de diciembre de 2017, señalando que para el correspondiente trámite de comunicación previa (o en el presente caso para la obtención de licencia de obra menor), deberá aportarse un documento técnico que incluya lo siguiente:

- Descripción gráfica y escrita de la actuación y su ubicación física, incluyendo una valoración económica de la actuación.
- La indicación del tiempo en que se pretende iniciar y concluir la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública, cuando así proceda.
- Autorizaciones sectoriales previas:

*Autorización previa del titular de la carretera FV-605, el Cabildo Insular.*

*Autorización del Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura, por la posible afección a cauces*

*Autorización del órgano gestor del Parque Natural de Jandía, que además es Red Natura 2000, quien deberá evaluar de sus repercusiones en el lugar y grado de afección.*

*La obra no se encuentra dentro de los A ni B del anexo de la LSC sobre evaluación ambiental de proyectos, según la documentación presentada, al tener una longitud menor de 3 Km y 20 KV, no obstante al afectar a Red Natura 2000, el órgano rector del Parque natural deberá considerar si ha de someterse o no a evaluación de impacto ambiental, por su agrado de afección.*

***TERCERA.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 335 de la ley 4/2017 de 13 de julio sobre títulos habilitantes previos, no podrá otorgarse licencia urbanística o acto autorizador de efecto equivalente ni presentarse comunicación previa para la realización de actuaciones sujetas a autorización sectorial o título para el uso demanial sin que se acredite el previo otorgamiento de estos, de forma expresa o por silencio, cuando este opere en sentido positivo.*

*Los condicionamientos legalmente contenidos en dichos títulos deberán ser respetados y asumidos en la resolución que ponga fin al procedimiento de otorgamiento de la licencia y deberán ser igualmente cumplimentados en la ejecución de las actuaciones amparadas por licencia o por comunicación previa.*

*La no obtención de los títulos previos señalados en el apartado 1 y/o la contravención de sus condicionantes determinará la denegación de la licencia solicitada, la imposibilidad de su obtención por silencio administrativo positivo o la ineficacia de la comunicación previa, cuando esta resulte aplicable.*

*El interesado no podrá considerar operado el silencio positivo cuando careciera de alguno de los títulos sectoriales exigidos por la legislación como previos al otorgamiento de la licencia. (art. 345.2.a)*

***CUARTA.-** Como parte del procedimiento para el otorgamiento de licencias (art 342 LSC), una vez admitida a trámite la solicitud, **se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante.** Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial. Si el informe jurídico no fuera realizado por el secretario o secretaria del ayuntamiento, este será recabado preceptivamente cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad urbanística aplicable.*

#### Conclusión

*En base a las consideraciones anteriormente expuestas procede informar desfavorablemente la concesión de la licencia solicitada, al carecer de las autorizaciones previas*

*y preceptivas exigibles. Ni aportar la documentación técnica necesaria y requerida por el técnico municipal ...".*

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

**Primero.-** Denegar a la entidad mercantil "Endesa Distribución Eléctrica, S.L." la Licencia Municipal instada para llevar a cabo trabajos de mantenimiento de la línea aérea de media tensión en las cercanías de la Urbanización "Cañada del Río" (T.M. Pájara) y ello con fundamento en los informes técnico y jurídico transcritos, donde se pone de manifiesto la necesidad de disponer de ciertas autorizaciones y/o pronunciamientos sectoriales previos para viabilizar el otorgamiento del título habilitante petitionado por la sociedad interesada.

**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 adopta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

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 123.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado 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.-** A continuación por la Presidencia se da cuenta a la Junta de Gobierno Local del expediente 22/2003 L.U.M. cuya inclusión en el Orden del Día de la presente convocatoria se plantea por razones de urgencia, toda vez que la resolución de lo actuado últimamente en el mismo, consistente en un procedimiento declarativo de la caducidad de la Licencia Urbanística y autorización para inicio de obras a consecuencia del transcurso del plazo legal para iniciar y ultimar éstas sin que nada se haya llevado a cabo por su titular, la entidad mercantil "**Palmeral del Andén, S.L.**", debiera formalizarse y notificarse antes del próximo 11 de julio de 2018, puesto que caso contrario se incurriría en caducidad del procedimiento incoado y previéndose la

próxima sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local para el 17 de julio de 2018, sobrepasando dicha fecha máxima de resolución.

Así las cosas, sometida la urgencia a votación, se ratifica la urgencia de la inclusión de dicho asunto en la presente convocatoria por unanimidad de los miembros integrantes de la presente Junta de Gobierno Local, pasando a tratar el mismo sin más dilación.

Tras esto se da cuenta del informe emitido por la Jefatura de la Unidad Administrativa de Oficina Técnica, Catastro, Urbanismo, Medio Ambiente y Obras en el marco del citado expediente que reza como sigue:

**"(...) 1.- ANTECEDENTES.-**

*Primero.- Con fecha 28 de marzo de 2018 esta Jefatura emitió informe donde se ponía de manifiesto el posible incumplimiento de los plazos establecidos en la Licencia Urbanística concedida a favor de la sociedad "Palmeral del Andén, S.L." para proyecto básico de 104 viviendas y canchas deportivas en la parcela B y parcela deportiva 2 del Polígono D-7 del APD-5 "Cañada del Río", en este Término Municipal.*

*Segundo.- Con fecha 5 de abril de 2018 se emitió, por los Servicios Técnicos Municipales, informe referente a la comprobación del estado actual de las obras amparadas por la Licencia así como del incumplimiento de los plazos establecidos en la misma, determinándose en el mismo que "En conclusión a lo expuesto, una vez examinado el contenido de la Licencia 22/2003 L.U.M. y el estado de las obras (No comenzadas), informó que concurre causa de iniciación del procedimiento de declaración de caducidad de los títulos autorizatorios indicados por incumplimiento de los plazos fijados en éstos".*

*Tercero.- Con fecha 6 de abril siguiente, quien suscribe elaboró informe donde, tras examinar los antecedentes del presente caso, proponía la incoación de expediente de declaración de caducidad de la Licencia Urbanística y autorización de inicio de las obras otorgadas a favor de la sociedad "Palmeral del Andén, S.L." con referencia a la promoción antes indicada.*

*Cuarto.- Mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial del Estado nº 135 de 4 de junio de 2018 se practicó efectiva notificación a la sociedad interesada la iniciación del expediente formalizada mediante Decreto de la Alcaldía registrado con fecha 11 de abril de 2018 en el Libro Municipal de Resoluciones o Decretos con el número de orden 1091 y se le concedió un plazo de diez días para que alegase y presentase por escrito los documentos y justificaciones que estimase pertinentes, cumpliendo así con el preceptivo trámite de audiencia.*

*Quinto.- Transcurrido el plazo de las alegaciones, se ha certificado por la Secretaría General la ausencia de éstas durante el citado trámite de audiencia.*

**2.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-**

*La Legislación aplicable viene establecida por:*

- *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.*
- *El artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*
- *El artículo 223 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.*
- *El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.*
- *La Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

### **3.- CONCLUSION.-**

*Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable procediendo su resolución por la Junta de Gobierno Local, en cuanto órgano que, en virtud de las competencias conferidas a ésta por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, dispone de atribuciones para el otorgamiento, o en su caso, la denegación de Licencias -salvo aquéllas cuyo otorgamiento atribuyen las leyes sectoriales al Pleno Municipal-, y entendiendo además que para declarar la caducidad de dicho título en cuanto resolución que afecta a los derechos de los particulares titulares de éstos al igual que ocurre en el caso de otorgamiento o denegación de los mismos.*

*Así las cosas, quien suscribe eleva a la Junta de Gobierno Local, la siguiente*

#### **PROPUESTA DE ACUERDO:**

*Primero.- Declarar la caducidad de la Licencia Urbanística nº 22/2003 L.U.M. concedida a favor de la entidad mercantil "Palmeral del Andén, S.L." por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión de 24 de junio de 2004 y de la autorización para inicio de las obras descritas en el proyecto de ejecución de 104 viviendas y canchas deportivas en la parcela B y parcela deportiva 2 del Polígono D-7 del APD-5 "Cañada del Río", en este Término Municipal, otorgada igualmente a favor de dicha sociedad por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15 de diciembre de 2005 y la extinción de sus efectos por incumplimiento del plazo de comienzo y finalización estipulados en los citados títulos habilitantes.*

*Segundo.- Advertir a la sociedad promotora que una vez notificada la declaración de caducidad de los títulos autorizatorios enunciados, para comenzar y/o terminar los actos de uso del suelo para los que fueron concedidos, será preciso solicitar y obtener un nuevo título habilitante.*

*Tercero.- Notificar el acuerdo que se formalice a la sociedad interesada con ofrecimiento a la misma del régimen de recurso procedente".*

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Declarar la caducidad de la Licencia Urbanística nº 22/2003 L.U.M. concedida a favor de la entidad mercantil "Palmeral del Andén, S.L." por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión de 24 de junio de 2004 y de la autorización para inicio de las obras descritas en el proyecto de ejecución de 104 viviendas y canchas deportivas en la parcela B y parcela deportiva 2 del Polígono D-7 del APD-5 "Cañada del Río", en este Término Municipal, otorgada igualmente a favor de dicha sociedad por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15 de diciembre de 2005 y la extinción de sus efectos por incumplimiento del plazo de comienzo y finalización estipulados en los citados títulos habilitantes.

Segundo.- Advertir a la sociedad promotora que una vez notificada la declaración de caducidad de los títulos autorizatorios enunciados, para comenzar y/o terminar los actos de uso del suelo para los que fueron concedidos, será preciso solicitar y obtener un nuevo título habilitante.

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 adopta el presente acuerdo, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

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 123.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.- Recurso Extraordinario de Revisión ante el mismo órgano administrativo que tomó el acuerdo en los casos y plazos previstos en el artículo 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación del acuerdo impugnado 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.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, DE GESTION URBANISTICA Y PROYECTOS DE URBANIZACION.-**

No se presentó ningún expediente referido a instrumentos de planeamiento de desarrollo, de gestión urbanística y/o referido a proyectos de urbanización.

#### **SEXTO.- CEDULAS DE HABITABILIDAD.-**

No se trajo, para su resolución por la Junta de Gobierno, ninguna solicitud de Cédula de Habitabilidad.

#### **SEPTIMO.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.-**

No se presentó, para su resolución por este órgano municipal, ninguna solicitud de otras Licencias y/o autorizaciones administrativas municipales.

#### **OCTAVO.- PROYECTOS DE OBRAS Y SERVICIOS MUNICIPALES.-**

No se trajo, para su aprobación por la Junta de Gobierno Local, ningún proyecto de obras y/o servicios municipales.

#### **NOVENO.- INFORMES MUNICIPALES DE PLANES Y PROYECTOS DE OTRAS ADMINISTRACIONES.-**

No se presentó, para su pronunciamiento por la Junta de Gobierno Local, ningún informe municipal referido a planes y/o proyectos de otras Administraciones Públicas.

#### **DÉCIMO.- CONVENIOS DE COLABORACION.-**

No se trajo, para su aprobación por este órgano municipal, ningún convenio de colaboración con esta Corporación Local.

#### **UNDÉCIMO.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.-**

**Único.-** A continuación por la Presidencia se da cuenta a la Junta de Gobierno Local del expediente 8/2018 D.U. incoado en contra de la entidad mercantil "**Promociones Sotavento, S.A.**", cuya inclusión en el Orden del Día de la presente convocatoria se plantea por razones de urgencia, toda vez que la resolución sancionadora del mismo debiera formalizarse y notificarse antes del próximo 11 de julio de 2018, puesto que caso contrario se incurriría en caducidad del procedimiento disciplinario incoado y previéndose la próxima sesión de la Junta de Gobierno Local para el 17 de julio de 2018, sobrepasando dicha fecha máxima de resolución.

Así las cosas, sometida la urgencia a votación, se ratifica la urgencia de la inclusión de dicho asunto en la presente convocatoria por unanimidad de los miembros integrantes de la presente Junta de Gobierno Local, pasando a tratar el mismo sin más dilación.



Dada cuenta de que por Decreto de la Alcaldía registrado con fecha 11 de abril de 2018 en el Libro Municipal de Resoluciones o Decretos con el número de orden 1118 se resolvió lo siguiente:

*"Primero.- Incoar expediente sancionador de infracción administrativa en materia de espectáculos públicos y actividades clasificadas por el desarrollo por "Promociones Sotavento, S.A." de la actividad clasificada de "Establecimiento turístico de alojamiento" en el establecimiento identificado como "Drago Park", situado en la c/ Punta Pesebre nº 5 de Costa Calma (T.M. Pájara), sin haber cursado la preceptiva comunicación previa, o declaración responsable siendo exigibles legalmente para posibilitar el ejercicio de la misma.*

*"Segundo.- Establecer que los hechos referenciados pueden ser considerados como constitutivos de infracción muy grave en materia de espectáculos públicos y actividades clasificadas, pudiendo proceder la imposición de sanción pecuniaria por importe de 15.001 a 30.000 Euros así como la medida de suspensión temporal de la actividad citada sin perjuicio de la eventual legalización posterior de las instalaciones o actividad y hasta que se produzca ésta.*

*"Tercero.- Nombrar como Instructor del procedimiento sancionador a D. Ignacio Adolfo Medina Manrique, que ostenta el cargo de Técnico de Administración General del Ayuntamiento, comunicarle su nombramiento y darle traslado de toda la documentación que obra en el expediente.*

*"Cuarto.- Que en virtud del artículo 72 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y otras medidas Administrativas Complementarias de Canarias, el órgano competente para resolver el procedimiento será la Junta de Gobierno Local y ello conforme las competencias que le fueron delegadas a la misma por Decreto de la Alcaldía 2347/2015, de 15 de junio.*

*"Quinto.- Notificar la presente resolución a la sociedad inculpada y al resto de interesados, otorgándoles un plazo de quince días para que presenten alegaciones y con apercibimiento de que si no se hubieran presentado éstas, el Instructor del procedimiento podrá considerar el contenido de esta resolución como propuesta de resolución y significándoles que contra la misma no cabe interponer recurso alguno por ser acto de mero trámite".*

RESULTANDO: Que formalmente notificada dicha resolución a la sociedad citada, con fecha 7 de mayo de 2018 (R.E. nº 4316), por la representación de ésta se formula escrito de alegaciones en defensa de sus intereses, el cual fue objeto de informe por parte del Instructor del expediente y del que resultó la siguiente "Propuesta de Resolución":

*"Ignacio Adolfo Medina Manrique, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, en el marco del expediente sancionador incoado contra la mercantil **"Promociones Sotavento, S.A."** por el ejercicio de la actividad clasificada denominada "Establecimiento Turístico de Alojamiento", bajo el nombre comercial "Drago Park", en el inmueble situado en la calle Punta Pesebre nº 5 de Costa Calma (T.M. Pájara) mediante la Resolución de Alcaldía nº 1118/2018, de 12 de abril, como instructor del procedimiento, y para su constancia en el mismo, emito el siguiente*

## **INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

### **I.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.-**

- *Ley 7/2011 de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.*
- *Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos.*
- *Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa.*
- *Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*
- *Artículos 25 a 31 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre del Régimen Jurídico del Sector Público.*
- *Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas.*

### **II.- ANTECEDENTES.-**

**Primero.-** Comenzaré este Informe Propuesta reproduciendo los antecedentes consignados en la Resolución que da inicio al expediente que nos ocupa, cuales son los recogidos por la Jefa de la Unidad Administrativa de la Oficina Técnica Municipal siguientes:

#### **"(...) A.- ANTECEDENTES.-**

**Primero.-** Con fecha 21 de junio de 2004, se le notificó a la sociedad "**Promociones Sotavento, S.A.**" el requerimiento cursado por la Alcaldía con fecha 8 de junio anterior (R.S. nº 13280) en orden a que tramitase la preceptiva Licencia Municipal para el desarrollo de la actividad hotelera que esta desarrollaba en el establecimiento denominado "Drago Park" situado en Costa Calma (TM Pájara), sin que nada se actuase en tal sentido hasta el momento.

**Segundo.-** Con fecha 13 de marzo de 2018 se emite por la Policía Local el informe referencia 777/DU-2018 con relación a la posibilidad de que los hechos consistentes en el desarrollo por "Promociones Sotavento, S.A." de la actividad de "Establecimiento turístico de alojamiento" en el establecimiento situado en la c/ Punta Pesebre nº 5 de Costa Calma (T.M. Pájara), sin haber cursado la preceptiva comunicación previa, o declaración responsable cuando fuere exigible, fueran constitutivos de una infracción en materia de espectáculos públicos y actividades clasificadas.

**Tercero.-** Examinados los antecedentes del caso, señalar que comprobadas las bases de datos a las que ha tenido acceso esta Jefatura en las mismas no consta que se haya otorgado Licencia de Apertura para el ejercicio de la actividad antes enunciada ni se haya formulado

"Comunicación Previa" o "Declaración Responsable" para documentar el ejercicio de la actividad clasificada antes enunciada".

**Segundo.-** En fecha 7 de mayo, con R.E. nº 4316, tiene entrada en este Ayuntamiento escrito de alegaciones suscrito por D. Miguel Ángel Ramírez Pérez, actuando en nombre y representación de la mercantil "Promociones Sotavento, S.A.", según se certifica por la Sra. García Callejo, Secretaria Accidental de este Ayuntamiento en fecha 7 de junio de 2018.

**Tercero.-** En fecha 8 de junio de 2018, se me da traslado del expediente, como instructor del mismo y en aras de la emisión de la propuesta de Resolución.

### **III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-**

**PREVIA.-** Consta en la exposición de motivos de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y otras medidas administrativas complementarias, que "(...) Por su parte, el régimen de comunicación previa, generalizado se sustenta en dos premisas: por un lado, la responsabilidad de la adecuación de la instalación o actividad a las condiciones legales se concentra, básicamente, en los técnicos o facultativos redactores de los proyectos o certificantes de las instalaciones y, por otro lado, se potencia una labor de información previa de la Administración a favor del operador, a través de las consultas, que permite a este conocer el grado de adecuación de su proyecto a la legalidad urbanística o al régimen específico de intervención aplicable a la actividad que pretende implantar o a cualquier modificación de la misma (...)".

De otra parte, dicha norma comienza su artículo 1 en los siguientes términos:

"Constituye el objeto de la presente Ley la regulación del régimen jurídico y de los instrumentos de intervención administrativa aplicables, en el ámbito de la comunicada autónoma de Canarias, a:

- a) La instalación y apertura de establecimientos físicos que sirven de soporte a la realización de actividades clasificadas (...)".

**PRIMERA.-** El artículo 10.4 de la Ley 7/2011, atribuye a los Ayuntamientos, entre otras competencias, "el ejercicio de las potestades de comprobación, inspección, sanción, revisión y demás medidas de control que afecten a las actividades clasificadas y espectáculos públicos, en los supuestos previstos en el apartado anterior".

Tal y como exponía la Resolución mediante la que incoa este expediente, se sujetarán a la previa obtención de Licencia, la instalación, el traslado y la modificación de los establecimientos que sirven de base al ejercicio de las actividades clasificadas para las que expresamente se exige dicho instrumento de intervención en el Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa.

La actividad clasificada de "Establecimientos turísticos de alojamiento" –como es la que se viene desarrollando en el establecimiento "Drago Park"-, se encuentra enunciada en el

epígrafe 11.26 del citado Decreto 52/2012 y dentro de aquéllas para cuyo ejercicio no se precisa de autorización administrativa previa.

En virtud del artículo 5 de la Ley 7/2011, el régimen de intervención previa aplicable para la instalación, la apertura y la puesta en funcionamiento de los establecimientos que sirven de soporte a la realización de actividades clasificadas es, con carácter general, el de comunicación previa.

Los artículos 28 y 35.2.b) de la Ley de Actividades Clasificadas, exigen, para los supuestos de comunicación previa al inicio de la actividad

"Declaración responsable del promotor acompañada de certificación técnica, firmada por técnico competente, visada por el colegio profesional en el caso de actividades calificadas como insalubres o peligrosas, que acredite que las instalaciones y la actividad ha culminado todos los trámites y cumplen todos los requisitos exigibles de acuerdo con la normativa aplicable reguladora de la actividad, sectorial y urbanística, acompañada de copia del proyecto técnico cuando fuera exigible por esa normativa".

Para concluir este apartado, recordar que la instalación y apertura de un establecimiento hotelero, es un acto reglado, que está sujeto a la Ley, y ello no es algo novedoso, así lo dispone, según se ha expuesto, la vigente Ley 7/2011 de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementaria, y así lo establecía el artículo 34.3.1 de la Ley 1/1998, de 8 de enero de Espectáculos Públicos y de Actividades Clasificadas, y ya desde mucho antes por el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, por el que se aprobaba el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En definitiva, tal y como recogía el Consejo Consultivo de Canarias en su dictamen 212/2017, de 4 de julio:

**"Todo lo cual determina que en aquel entonces, también en la actualidad, el desarrollo de una actividad de hostelería requería y requiere de una licencia de apertura de actividad clasificada (...).**

**(...) lo que no supone que la Administración no pueda exigirle en cualquier momento a la interesada que obtenga la licencia de apertura de actividad clasificada, o que no pueda actuar en consecuencia en el caso de que la misma no la ostente, si así lo considera oportuno, (...)**

SEGUNDA.- Hechas estas remisiones y dando por reproducidas las consideraciones jurídicas vertidas por el decreto que incoa este expediente, ha quedado demostrado la necesidad de formulación de comunicación en su escrito de alegaciones la mercantil expedientada recurre al desconocimiento, primero del requerimiento que le fue practicado, y después, de la necesidad de dar cumplimiento a estos trámites, en el convencimiento de que con la documentación de la que disponían resultaba suficiente para el ejercicio de la actividad, según deduzco de su exposición: "Contando con licencia municipal de construcción 43/99 y licencia urbanística de 1ª ocupación otorgada por la Junta de gobierno Local de fecha 22 de abril de 2002 para la edificación que soporta el desarrollo de la actividad del establecimiento hotelero que nos ocupa".

*Respecto a la primera de la cuestiones alegadas, -"(...) no tenemos constancia en nuestros archivos de la recepción de la notificación de requerimiento cursado por esa Alcaldía en fecha 21 de junio de 2004"-, establecer que sí consta en el expediente del que se me ha dado traslado, el citado requerimiento y el acuse de recibo de la notificación que se practicó a Dña. Isabel R. Howard, por lo que no podrá alegarse al desconocimiento de la mercantil expedientada, habida cuenta de que la comunicación fue efectivamente practicada, del mismo modo que tampoco puede ampararse la mercantil expedientada en la falta de conocimiento de la necesidad de formulación de la comunicación previa ni de la declaración responsable, "ignorantia legis non excusat", o lo que es lo mismo, porque la ignorancia de las leyes no exime de su cumplimiento, tal y como establece el artículo 6 del Código Civil aprobado mediante Real Decreto de 24 de julio de 1889.*

*El artículo 62.1 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos, tipifica como la primera de las infracciones muy graves en materia de actividades clasificadas y espectáculos públicos, "el desarrollo de una actividad o la apertura de un establecimiento de los sujetos a esta ley, sin la previa licencia correspondiente o sin haber cursado la comunicación previa, o declaración responsable cuando fueren exigibles".*

*El artículo 66 de la norma citada, como ya adelantaba el Decreto de Alcaldía nº 1118/2018, de 12 de abril, establece que "las infracciones muy graves podrán ser sancionadas con multa de entre 15.001 a 30.000 euros y con alguna de las sanciones previstas en los apartados a), b) o c) del número 1 del artículo anterior", siendo estas últimas:*

***a)** Clausura del establecimiento, cese definitivo de la actividad o revocación de la licencia o título habilitante.*

***b)** Suspensión temporal de la actividad o de los efectos de la licencia o autorización, hasta un máximo de seis meses.*

***c)** Reducción del horario, especialmente cuando se incumplan las medidas relativas al control de ruidos en horas nocturnas (...)"*

*Llegado este punto resulta perentorio realizar una serie de aclaraciones, respecto de lo que supone consolidada doctrina jurisprudencial, respecto de que el ejercicio de actividad sin licencia de apertura presenta los siguientes rasgos característicos:*

*1.- La tramitación de la licencia que se solicite para legalizar la actividad será la misma que han de seguir los que van a comenzar el ejercicio de alguna actividad, no pudiéndose eludir la tramitación del expediente por mucho tiempo que la actividad lleve ejerciéndose sin licencia. Como recogía la STSJ Castilla y León de 22 abril de 1999: "Es conocida la doctrina jurisprudencial de que el conocimiento de una situación de hecho por la Administración y hasta la tolerancia que pueda implicar una actitud pasiva de la misma ante el caso, no puede en ninguna forma ser equivalente al otorgamiento de la correspondiente autorización municipal legalizadora de la actividad ejercida (STS 17 mayo 1980)".*

2.- **La carencia de la licencia municipal no puede ser suplida por** el paso del tiempo, la tolerancia municipal, el pago de tasas e impuestos, o **cualquier otra autorización administrativa** (STS 19 enero 1987; 13 octubre 1987; 1 febrero 1988; 9 julio 1988; 13 febrero 1989; 30 octubre 1990, entre otras). Así se expresaba la STSJ Madrid de 26 de febrero 2009, rec. 1455/2008:

"Ni el transcurso del tiempo, ni el pago de tributos, tasas o impuestos, ni la tolerancia municipal, implican acto tácito de otorgamiento de licencia, conceptuándose la actividad ejercida sin licencia como clandestina e irregular que no legitima el transcurso del tiempo, pudiéndose acordar la paralización o cese de tal actividad por la autoridad municipal en cualquier momento -STS 20 diciembre 1985, 20 enero 1989, 9 octubre 1979, 31 diciembre 1983, 4 julio 1995, entre otras".

3.- Salvo supuestos de existencia de peligro, es necesario que **de modo previo a la orden de clausura de la actividad se conceda trámite de audiencia al interesado** (STS 4 octubre 1986; 28 septiembre 1987 y 28 noviembre 1988). Esta medida de clausura de la actividad no es una sanción, como recogía la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 8 de julio de 2009:

"La clausura de las actividades clandestinas o sin licencia no implica en ningún caso una sanción, sino que es una medida expeditiva de restablecimiento de una disfunción jurídica que impone un deber a la Administración para que ordene dicho cierre de la actividad, con audiencia del interesado. Como ya dijera, por ser doctrina archiconocida, e invariable, la STS 23 diciembre 1982, «una actividad que comienza a funcionar simultáneamente a la solicitud de la licencia debe ser considerada su funcionamiento como clandestino y podrá clausurarse inmediatamente»; por lo que «se puede proceder a la clausura de una actividad que se encuentre funcionando sin licencia» (STS 2 noviembre 1982)".

De esta última cuestión se hace eco el apartado 2º del artículo 65 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y de Espectáculos Públicos cuando dispone que:

"El cierre de un establecimiento o la prohibición de desarrollar una actividad o espectáculo que no cuente con la correspondiente licencia o, cuando fuere aplicable, que no haya cumplimentado el requisito de la comunicación previa, no tendrá carácter de sanción, debiendo ordenarse el mismo como medida definitiva, previa audiencia del interesado, sin perjuicio de una eventual legalización posterior de las instalaciones o actividad. En tales supuestos, tales medidas no estarán sujetas al límite señalado en el artículo 56.3 de la presente ley".

TERCERA.- Continuando, procede manifestarse en cuanto a la posibilidad del ejercicio de la potestad sancionadora de esta Administración en función de si la infracción administrativa consecuencia del ejercicio de actividades lucrativas sin el preceptivo título habilitante pueda haber prescrito.

En este tipo de infracciones, que se han dado en llamar "permanentes", su plazo de prescripción no comienza a contar hasta que no se cesa el ejercicio de la actividad, según el criterio que ha sido mantenido por numerosas sentencias, hasta constituirse como un criterio

*jurisprudencial, así en esta línea, por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, S 20-9-2012:*

*"La sentencia de la Sección Sexta de esta Sala del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2007 (casación 170/2003) considera como **infracciones permanentes** « aquellas conductas antijurídicas que persisten en el tiempo y no se agotan con un solo acto, determinando el mantenimiento de la situación antijurídica a voluntad del autor, caso del desarrollo en el tiempo de actividades sin las preceptivas autorizaciones y otros supuestos semejantes ». Pues bien, la conducta punible, en este tipo de infracciones, es constitutiva de un único ilícito, pero se mantiene durante un espacio prolongado de tiempo por la persistencia de la voluntad del sujeto que, en cualquier momento, puede poner fin a la misma. Y esto es lo que sucede en el caso que nos ocupa; y queda corroborado porque los hechos se tipifican como constitutivos de una sola infracción, que es continuada, y se impone una única sanción, con obligación de reintegración de los terrenos al estado anterior.*

*En estos casos, el cómputo para la prescripción comienza desde el cese de la actividad ilegal o desde que se elimina la situación ilícita."*

*El artículo 69 de la Ley 7/2011, de 5 de abril de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos, remite en cuanto al ejercicio de la potestad sancionadora a lo dispuesto en el procedimiento administrativo común. Y, no habiendo prescrito la infracción "permanente", como he expuesto, nada impide la iniciación de un expediente según lo dispuesto por el artículo 95.3 párr. 2º de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas, y a cuyo tenor:*

*"En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado".*

*CUARTA.- El artículo 59.1.a) de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas, responsabiliza del cumplimiento de las disposiciones establecidas en dicha Ley y de las infracciones que se cometan contra lo preceptuado en la misma a "la persona titular de la actividad, responsable de que esta se realice y se mantenga de conformidad a la normativa que le sea aplicable y a las condiciones impuestas".*

*Consta en el expediente que la mercantil responsable de la instalación y explotación del complejo turístico denominado "Drago Park", es "PROMOCIONES SOTAVENTO, S.A.", sociedad contra la que se incoó el procedimiento, y que será la que tendrá que responder de la infracción que se establezca y de dar cumplimiento a la obligación de legalización de la actuación que pesa sobre la misma.*

*QUINTA.- El artículo 75 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, proclama la responsabilidad patrimonial de los Ayuntamientos, -sin perjuicio de la del infractor-, respecto "de los daños y perjuicios que se causen a terceros como consecuencia de instalaciones o actividades contrarias a lo dispuesto en la presente Ley, cuando la producción de los mismos haya sido*

*tolerada de forma evidente por la administración o haya sido habilitada indebidamente por la misma (...)"*. Considerándose situaciones de tolerancia evidente aquellos supuestos en los que "pese a tener constancia, por denuncias, informes o cualquier otro medio fehaciente o notorio, de un hecho infractor, la Administración competente hubiera omitido la adopción de las medidas pertinentes tendentes a su corrección".

Y a tenor de ello, y de las consideraciones vertidas en este informe, este Ayuntamiento estaría dentro del supuesto de hecho del artículo transcrito anteriormente.

**CONCLUSIONES.-** Ha resultado probado en este expediente, que la mercantil expedientada no cumplió con su obligación respecto de la formulación de la comunicación previa y declaración responsable, acompañadas de la documentación preceptiva conforme a la opción procedente, promoviendo la legalización de su actividad, amparándose en un título que no legitima el ejercicio de la actividad clasificada que viene ejerciendo, lo que ya la situó en el supuesto tipificado por el artículo 62.1.a) de la Ley de Actividades Clasificadas, por venirse desarrollando la actividad sin título válido. Con independencia de la sanción que se imponga, esta situación deberá ser objeto de legalización, y en caso contrario se deberá ordenar el cierre del establecimiento como medida definitiva, otorgando audiencia previa al interesado, y ello, por supuesto, sin perjuicio de una eventual legalización posterior, porque tal y como he explicado, esta Administración resulta además de competente respecto del otorgamiento de las licencias, responsable de los daños y perjuicios que pudiera ocasionar esta inactividad o "tolerancia evidente".

Sobre el cierre, consta en el Decreto de incoación del expediente en referencia a las medidas provisionales, que "por lo que arbitrar alguna de ellas, en este momento resulta excesiva, desde el humilde parecer de quien suscribe, máxime cuando el cierre del establecimiento y/o la prohibición de desarrollar la actividad puede ordenarse como medida definitiva, previa audiencia del interesado, de no proceder a reconducir su conducta ilícita al finalizar el procedimiento sancionador que se incoe y ello hasta tanto se lleve a cabo la legalización posterior de las instalaciones o la actividad alojativa (...)". No obstante lo anterior, y dejando constancia de que este instructor no puede resultar insensible a lo que la medida de clausura temporal de un establecimiento de estas características comporta, respecto de turistas que se podrían ver afectados, de la imagen que se estaría ofreciendo a futuros o potenciales usuarios, y sobre todo de los trabajadores que prestan sus servicios en el mismo, lo cierto es que, por las razones y consideraciones jurídicas vertidas en este informe, perentoriamente por la mercantil expedientada se había de subsanar esta constatada situación irregular, porque este Ayuntamiento venía "tolerando de facto", el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico en un hotel de importantes dimensiones, no ya sin licencia de apertura para la actividad clasificada implementada, -que no la tiene-, lo que implicaba que no se hubiesen cumplido, ni pudieran cumplirse, por esta Administración las obligaciones de control que le son exigidas por la Ley.

Pues bien, establecido lo anterior, decir que **consta** en el marco del expediente con referencia 10/2018/AC, la **presentación en fecha 3 de mayo actual**, mediante Registros de entrada nº 4207, 4208, 4209 y 4211, entre otra documentación, **la de la Comunicación Previa**, y la posterior personación en este Ayuntamiento de D. Luis Cardona Gómez para presentar documentación técnica y administrativa que complementarí su solicitud.



*Y es por ello que habiéndose por la mercantil expedientada realizado actuaciones en aras de legalizar la situación, no siendo, como se ha dicho, el cierre de la actividad una medida de carácter sancionador, y por último habida cuenta de que clausurar el establecimiento podría suponer perjuicios de imposible o muy difícil reparación, es por lo que propongo que no se ejecute esta medida en tanto no exista pronunciamiento municipal en relación a la comunicación previa que ha sido presentada, debiendo quedar en suspenso la adopción de dicha medida hasta ese momento.*

*En fin, la presentación de la comunicación previa y de la declaración responsable en aras de la obtención de licencia de apertura, suponen el inicio de una relación permanente con la Administración, ya que las exigencias del interés público demandan **un funcionamiento correcto de la actividad y de sus medidas correctoras**, lo cual implicará que la actividad desarrollada quede, durante la vigencia de la licencia, sujeta a inspecciones administrativas para la comprobación del cumplimiento de las condiciones expresadas en la misma.*

*En virtud de todo lo anterior, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, y a los efectos del artículo 89 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de 2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, formulo la siguiente*

#### **PROPUESTA DE RESOLUCION:**

*Primero.- Se consideran probados y, así se declaran, los siguientes hechos: La apertura de un establecimiento destinado al ejercicio "Drago Park", ubicado en la calle Punta Pesebre nº 5 de Costa Calma, en este término municipal, por la mercantil "Promociones Sotavento, S.L." sin haber cursado debidamente la preceptiva "Comunicación Previa" a la apertura, puesta en marcha o inicio de la actividad citada y "Declaración Responsable", exigibles para el desarrollo de dicha actividad.*

*Segundo.- Se declara responsable por su participación en los hechos a la entidad mercantil "Promociones Sotavento, S.L.".*

*Tercero.- Declarar que los hechos consistentes en la apertura y puesta en marcha de un establecimiento de alojamiento turístico, sin la preceptiva licencia correspondiente o sin haber cursado debidamente la preceptiva comunicación previa o declaración responsable, cuando fueren exigibles, como es el caso, resultan constitutivos de infracción administrativa tipificada y calificada de muy grave en el artículo 62.1 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y otras medidas administrativas complementarias.*

*Cuarto.- Se propone imponer la sanción mínima, correspondiente a la falta muy grave, de 15.001 euros, prevista por el artículo 66.1 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y otros Espectáculos Públicos.*

*Quinto.- Suspender, por los motivos y fundamentos expuestos, la medida de clausura del establecimiento de alojamiento turístico citado, y ello hasta que exista un pronunciamiento*

en relación a la Comunicación Previa que ha sido presentada recientemente en el marco del procedimiento 10/2018 A.C.

Sexto.- Esta Propuesta de Resolución deberá notificarse a los interesados indicándoles la puesta de manifiesto del procedimiento. A la notificación se acompañará relación de documentos obrantes en el procedimiento a fin de que durante este trámite de AUDIENCIA los interesados puedan obtener copias de los que estimen convenientes, concediéndoseles un plazo de DIEZ DÍAS para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes.

Recordar a la mercantil "Promociones sotavento, S.A.", las reducciones previstas por el artículo 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de 2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para los casos en que se produzca el reconocimiento de la responsabilidad por parte de los infractores con anterioridad a que se dicte la Resolución que ponga fin a los procedimientos sancionadores.

La Propuesta de Resolución, en uso de las facultades que le han sido delegadas a la misma por Decreto de Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, se cursará inmediatamente a la Junta de Gobierno para su Resolución, junto con los documentos, alegaciones e informaciones que obren en el mismo.

Séptimo.- Acordada Resolución por la Junta de Gobierno Local, se notificará la misma a los interesados, significándoles que esta Resolución 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 la misma podrá 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 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 29/1988, 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, art. 124.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

3.- Recurso extraordinario de revisión ante el mismo órgano administrativo que dicta el presente acuerdo en los casos y plazos previstos en el art. 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la resolución impugnada cuando se trata de la causa 1ª, y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que lo sentencia judicial quedó firme, en los demás casos”.

RESULTANDO: Que notificada la "Propuesta de Resolución" antes reproducida, con fecha 21 de junio de 2018 (R.E. nº 6598), por la representación de "Promociones Sotavento, S.A." se presenta comunicación de reconocimiento de infracción y se interesa la finalización del presente expediente sancionador con reducción de sanción pecuniaria.

Visto el informe-propuesta emitido tras dicha manifestación por el Instructor del citado expediente que reza como sigue:

**"(...) I.- ANTECEDENTES.-**

*I.- En fecha 12 de abril de 2018, mediante Resolución de la Alcaldía Presidencia se incoaba expediente sancionador de infracción administrativa en materia de espectáculos públicos y actividades clasificadas por el desarrollo por "Promociones Sotavento, S.A." de la actividad de "Establecimiento turístico de alojamiento" en el establecimiento identificado como "Drago Park", situado en la c/ Punta Pesebre nº 5 de Costa Calma (T.M. Pájara), sin haber cursado la preceptiva comunicación previa, o declaración responsable siendo exigible legalmente para posibilitar el ejercicio de la misma.*

*II.- Previos los trámites oportunos, por quien suscribe la presente, en calidad de instructor del procedimiento, en fecha 11 de junio, se emitía Informe Propuesta de Resolución, considerando probado que los hechos resultan constitutivos de infracción administrativa tipificada y calificada de muy grave en el artículo 62.1 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y otras medidas administrativas complementarias, proponiéndose así mismo imponer la sanción mínima, correspondiente a la falta muy grave, de 15.001 euros, prevista por el artículo 66.1 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y otros Espectáculos Públicos.*

*III.- Notificada la Propuesta de Resolución a la mercantil expedientada en fecha 13 de junio, por la misma dentro del plazo otorgado para el trámite de audiencia, se presenta escrito registrado de entrada con número 6598/2018 de 21 de junio, por D. Miguel Ramírez Rodríguez, en nombre y representación de la mercantil "PROMOCIONES SOTAVENTO, S.A.", a través del cual, reconocen su responsabilidad de una parte en la comisión de los hechos, de otra la procedencia de la sanción, y así mismo se comprometen en los términos del artículo 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común, artículo que citan expresamente, a no presentar "ningún tipo de recurso en el futuro a esta resolución".*

*Por último reseñar que alude el actuante a que ha hecho presentación con fecha 3 de mayo de 2018 de la documentación requerida, terminado su escrito en los siguientes términos literales: "Que siempre ha sido política de esta empresa, Promociones sotavento, S.A." estar al día en sus obligaciones municipales y cumplimiento de la normativa vigente, pues siempre habíamos considerado, que teníamos correctamente tramitado todo el expediente administrativo, tanto en el Ayuntamiento de Pájara como en el Cabildo Insular.- SUPLICA: Que teniendo por presentado este escrito en tiempo y forma, se sirva admitirlo, teniendo por formulada esta propuesta y se dé por finalizado este expediente sancionador".*

## **II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-**

**PRIMERA.-** La Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y de Espectáculos Públicos, en su artículo 69.1 respecto de la tramitación del procedimiento sancionador remite a lo dispuesto por la Legislación General sobre el ejercicio de la potestad sancionadora y del procedimiento administrativo común.

**SEGUNDA.-** El artículo 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que:

"1. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario o bien quepa imponer una sanción pecuniaria y otra de carácter no pecuniario pero se ha justificado la improcedencia de la segunda, el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

3. En ambos casos, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones de, al menos, el 20 % sobre el importe de la sanción propuesta, siendo éstos acumulables entre sí. Las citadas reducciones, deberán estar determinadas en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

El porcentaje de reducción previsto en este apartado podrá ser incrementado reglamentariamente".

Procediendo al análisis del precepto transcrito, y la posibilidad de aplicación del mismo al caso, tal y como solicita el expedientado, lo siguiente:

1. Efectivamente se reconoce su responsabilidad por parte del expedientado.
2. La sanción principal tiene carácter pecuniario, y ha quedado acreditado al menos hasta que se proceda al análisis de la documentación presentada para proceder a la legalización de la situación, la improcedencia actual de otro tipo de sanción, al haber quedado la misma suspendida, tal y como reza la parte dispositiva quinta de la Propuesta de Resolución: "Suspender, por los motivos y fundamentos expuestos, la medida de clausura del establecimiento de alojamiento turístico citado, y ello hasta que exista un pronunciamiento en relación a la Comunicación Previa que ha sido presentada recientemente en el marco del procedimiento 10/2018/AC". En cualquier caso, ya se prevé por el artículo 85 de la Ley 39/2015, que la terminación del procedimiento, será a salvo de la reposición de la realidad física alterada.

3. *Abundando más, recalcar nuevamente que el expedientado ha renunciado expresamente a "la interposición de cualquier tipo de recurso en el futuro", pidiendo expresamente la terminación del procedimiento sancionador.*

*Pues bien, si bien aparentemente concurren todos los requisitos del artículo 85 que posibilitarían la reducción de la sanción hasta en un 40%, no es así, habida cuenta de que a la fecha de este escrito, no se ha procedido al pago voluntario por parte del expedientado, lo que no significa que no se deduzca claramente la voluntad firme de proceder a su materialización.*

*Así las cosas, nada obstaría a que se procediese al descuento de la reducción del 40%, declarándose la terminación del procedimiento, una vez verificada la concurrencia de los requisitos citados, y a expensas de que con anterioridad a la adopción de la Resolución sean abonados por la Sociedad infractora como mínimo 9.000,60 euros, correspondientes al 60% del importe de la sanción.*

*En base a todo lo anterior, para su consideración por el órgano competente, la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación que le fue conferida mediante Decreto 2347/2015, de 15 de junio, se eleva la siguiente*

#### **PROPUESTA DE ACUERDO:**

*Primero.- Tener por presentado el escrito interpuesto en nombre y representación de la Sociedad "Promociones Sotavento, S.A.", mediante el que reconoce su responsabilidad en los hechos constitutivos de infracción de acuerdo a la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos, aceptando la imposición de la sanción y renunciando expresamente a la interposición de recursos contra la Resolución que ponga fin al expediente sancionador con referencia 8/2018/DU.*

*Segundo.- Estimar la petición de la sociedad expedientada, y en consecuencia dar por terminado, a salvo de la reposición del orden jurídico vulnerado, el procedimiento de disciplina urbanística con referencia 8/2018/DU, y proceder en virtud de lo previsto en el artículo 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas a la reducción de la sanción en un 40% de la sanción impuesta, debiendo concretarse el importe de la misma que deberá ser abonado en 9.000,60 euros.*

*Tercero.- No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, con anterioridad a la adopción de la Resolución que ponga fin al expediente, se deberá de haber procedido por parte de la Sociedad "Promociones Sotavento, S.A.", al abono de, como mínimo, la cantidad de 9.000,60 euros, requisito éste, del "pago voluntario", que posibilitaría la aplicación de la citada reducción, y al que quedará supeditada la presente Propuesta de Acuerdo. En el caso de no concurrir los presupuestos citados, el importe de la sanción se mantendrá en 15.001 euros.*

*Cuarto.- Notificar a los interesados el acuerdo que se adopte significándoles que el mismo 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 la misma podrá 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 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

*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 29/1988, 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, art. 124.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*

*3.- Recurso extraordinario de revisión ante el mismo órgano administrativo que dicta el presente acuerdo en los casos y plazos previstos en el art. 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la resolución impugnada cuando se trata de la causa 1ª, y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que lo sentencia judicial quedó firme, en los demás casos”.*

RESULTANDO: Que consta además en el expediente el oportuno justificante del ingreso en las Arcas Municipales del importe de 9.060 €uros formalizado con fecha 2 de julio de 2018 por la sociedad expedientada.

En su virtud, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, en uso de las facultades que le han sido delegadas por Decreto de la Alcaldía nº 2347/2015, de 15 de junio, ACUERDA:

Primero.- Tener por presentado el escrito interpuesto por la representación de la sociedad “Promociones Sotavento, S.A.”, mediante el que reconoce su responsabilidad en los hechos constitutivos de infracción de acuerdo a la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y otras medidas administrativas complementarias, aceptando la imposición de la sanción y renunciando expresamente a la interposición de recursos contra la resolución que ponga fin al expediente sancionador con referencia 8/2018/DU.

Segundo.- Estimar la petición de la sociedad expedientada y, en consecuencia, dar por terminado, a salvo de la reposición del orden jurídico vulnerado que promovido en el marco del expediente administrativo autónomo 10/2018 A.C., el procedimiento de disciplina urbanística identificado con la referencia administrativa 8/2018 D.U., y proceder, en virtud de lo previsto en el artículo 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a la reducción en un 40 % de la sanción propuesta, concretándose que el importe definitivo de la misma que debiera ser abonado ascendería al importe de 9.000,60 €.

Tercero.- En relación a lo dispuesto en el apartado anterior, confirmar que se ha procedido por parte de la sociedad “Promociones Sotavento, S.A.” y con anterioridad a la

adopción del presente acuerdo que pone fin al expediente sancionador que nos ocupa, al abono de, como mínimo, la cantidad de 9.000,60 Euros, requisito éste del "pago voluntario" que posibilita la aplicación de la citada reducción.

Cuarto.- Dado que se observa una diferencia de 59,40 € a favor de la sancionada entre a la cantidad ingresada y la sanción reducida finalmente impuesta, poner en conocimiento de los Servicios Económicos Municipales tal circunstancia, todo ello a los efectos de que, si así se estimara adecuado y previa las formalidades de rigor, procedan a la devolución de dicho importe indebidamente ingresado.

Quinto.- Notificar el presente acuerdo a la sociedad interesada, significándole que el mismo 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 éste podrá 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 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 29/1988, 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, art. 123.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.- Recurso extraordinario de revisión ante el mismo órgano administrativo que dicta el presente acuerdo en los casos y plazos previstos en el art. 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la resolución impugnada cuando se trata de la causa 1ª, y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que lo sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

#### **DUODECIMO.- ASUNTOS DE LA ALCALDIA.-**

No se formularon.

#### **DECIMO TERCERO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-**

No se formularon.

Con lo que se dio por terminado el acto, levantándose la sesión por la Presidencia a las trece horas y cuarenta y cinco minutos del día de la fecha, de todo lo cual, yo la Secretaria General, doy fe.