



AYUNTAMIENTO DE TINAJO

ACTA

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
JGL/2023/9	La Junta de Gobierno Local

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN

Tipo Convocatoria	Extraordinaria urgente Motivo: «Aprobación de Acta JGL2023/6 y licencias urbanísticas»
Fecha	25 de agosto de 2023
Duración	Desde las 13:00 hasta las 13:30 horas
Lugar	Despacho de Alcaldía
Presidida por	luis Miguel Pérez Berriel
Secretario	Juan Rafael Pacheco Padrón

ASISTENCIA A LA SESIÓN

DNI	Nombre y Apellidos	Asiste
42911506S	Jesús Casimiro Machín Duque	NO
78545651F	VIANNEY RODRIGUEZ RODRIGUEZ	SÍ
78549597C	Yurena Cubas Morales	SÍ
78546148K	luis Miguel Pérez Berriel	SÍ

Excusas de asistencia presentadas:

- Jesús Casimiro Machín Duque:
«motivos laborales»

Una vez verificada por el Secretario la válida constitución del órgano, el Presidente abre sesión, procediendo a la deliberación sobre los asuntos





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

incluidos en el Orden del Día

A) PARTE RESOLUTIVA

Aprobación del acta de la sesión anterior

Aprobación del Acta de la JGL/2023/06 celebrada el día 27 de abril de 2023.

Expediente 1757/2021. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones

DOCUMENTO LICENCIA

1757/2021

I. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de obra instado a 22 de septiembre de 2021 registro de entrada número 2021-E-RE-2083 se solicita por Mariela Fernanda Muler Schteinman en representación de David Martín Suárez licencia urbanística para un edificio de dos plantas sobre rasante y sótano, destinado a vivienda unifamiliar aislada con una ocupación de ocho personas en cuatro dormitorios en la parcela situada en C/ Yuco, 21A con referencia catastral 1347403FT3114N0001QS.

II. Se adjunta a la solicitud, así como a las siguientes instancias aportando documentación la siguiente documentación técnica:

- a) Proyecto básico y de ejecución promovido por David Martín Suárez, en formato digital pdf visado y redactado por la Arquitecta Mariela Fernanda Muler Schteinman conformado por los siguientes documentos: - Memoria en pdf de 392 páginas visada el 29 de abril de 2022 (ID 9c18b8b47847272bf3ad5a011ba507d3).
- - Planos en pdf de 31 páginas visados el 29 de abril de 2022 (ID 9c18b8b47847272bf3ad5a011ba507d3).
- - Presupuesto y medición (29 páginas) en pdf visado el 17 de noviembre de 2022 (ID a60e1c922eead0c89a2cb977ded7b1c5) que





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

sustituye al presupuesto y medición contenido en el documento de memoria visada el 29/04/2022.

- - Páginas números 08, 14 y 15 de la memoria en pdf visadas el 17 de noviembre de 2022 (ID a60e1c922eead0c89a2cb977ded7b1c5) que sustituyen a las de idéntica numeración visadas el 29/04/2022 (Página 15) y el 12/09/2022 (páginas 08 y 14). - Planos en pdf números 01, 02, 04 y 06 visados el 17 de noviembre de 2022 (ID a60e1c922eead0c89a2cb977ded7b1c5) que sustituyen a los de idéntica numeración visados el 12/09/2022.

II. Consta Decreto de Alcaldía 2022-1340 de fecha 16-09-2022, por la que se acuerda suspender la admisión a trámite del procedimiento de Licencia Urbanística hasta la subsanación de documentación. En la que se notificó electrónicamente con minuta de salida 2022-S-RE-1319 , y el acuse de recibo en la sede electrónica el 19-09-2022. Asimismo consta solicitud de aportación de documentos con registro de entrada 2022-E-RE-2943 y 2022-E-RE-2944 de fecha 28-09-2022 instada por Mariela Fernanda Muler Schteinman en representación de David Martín Suárez en la que presenta la documentación requerida.

III. Consta Providencia de Alcaldía de fecha 07-10-2022 de admisión a trámite la solicitud para el otorgamiento de la licencia urbanística referida, y el inicio de la fase de instrucción del procedimiento; y consta notificación al interesado con minuta de salida 2022-S-RE-1435 en el expediente justificante de recepción de la misma.

IV. Consta emitido Informe de Secretaría 2022-0293 de fecha 07-10-2022 sobre legislación y procedimiento a seguir.

V. En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, se emitieron informes técnico y jurídico de fechas **18 de noviembre de 2022 y 15 de junio de 2023 respectivamente, en sentido favorable** a la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico y de ejecución redactado por la Arquitecta Mariela Fernanda





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

Muler Schteinman para la construcción de un edificio de dos plantas y sótano para una vivienda unifamiliar aislada con cuatro dormitorios y una ocupación de ocho personas, en la parcela situada en C/ Yuco, 21A con referencia catastral 1347403FT3114N0001QS, promovida por David Martín Suárez.

VII. Del informe técnico municipal además se desprenden los siguientes aspectos técnicos:

1. **Sobre el suelo en el que se proyectan las obras:** que se trata de un SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (SRAR) uso residencial unifamiliar (RU) y la tipología Transición Rural 2 (TR2)

2. **Sobre el tipo de obras a ejecutar:** La actuación prevista tiene por objeto la construcción de un edificio de dos plantas sobre rasante y sótano con una altura de 6,15 m en el punto más desfavorable destinado a una vivienda unifamiliar para una ocupación de ocho personas en cuatro dormitorios. La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 850,90 m² Se trata de una edificación aislada retranqueada más de tres metros con las vías y con los linderos laterales y trasero.

Los acabados de la edificación se proyectan en enfoscado pintado de blanco, piedra volcánica, vidrio y la carpintería de pvc gris

3. **Sobre las parcelas según proyecto:** que se trata de una parcela reflejada en el proyecto, parcela catastral 9882705FT2198S0001EH, sobre la que se proyecta la obra nueva.

La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 905,83 m². Computa como construidas 105,25 m² sobre rasante y con una superficie útil de 85,19 m². Computa como construida 206,26 m² sobre rasante y 110,42 m² bajo rasante; y con una superficie útil de 271,09 m .

Se trata de una edificación aislada retranqueada más de tres metros con las vías y con los linderos laterales y trasero.

La parcela del proyecto actualmente se encuentra





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

libre de edificaciones e instalaciones, da frente a vía pública con destino a calle reconocida en la ordenación pormenorizada del PGO de Tinajo y Se contempla en el proyecto de ejecución, capítulo 15 urbanización, las obras necesarias por importe de 1.598,89 €, para ejecutar las infraestructuras de conexión de la vivienda con las redes generales de servicios y entregarlas al municipio, conforme a lo establecido en el artículo 37.4,b) de la L.4/2017

Se contempla en el proyecto, concretamente en los capítulos 9 y 10 por importe de 409 €, la previsión presupuestaria para ejecutar las infraestructuras de conexión de la vivienda con las redes generales de servicios y entregarlas al municipio, conforme al artículo 37.4,b) del L.4/2017, a excepción de la conexión de la red de saneamiento por no existir en el presente caso red pública de saneamiento, disponiendo en el proyecto de previsión de fosa séptica individual con posterior acumulación.

4. **Sobre el presupuesto de ejecución de la obra:** Según proyecto técnico presentado por el interesado. El presupuesto de la obra según documento presentado asciende a 203.050,00 €.
5. **Sobre la documentación técnica presentada:** La documentación presentada es conforme a lo establecido en el artículo 219.a) del D.183/2004.

a) Proyecto básico y de ejecución promovido por David Martín Suárez, en formato digital pdf visado y redactado por la Arquitecta Mariela Fernanda Muler Schteinman conformado por los siguientes documentos:

- Memoria en pdf de 392 páginas visada el 29 de abril de 2022 (ID 9c18b8b47847272bf3ad5a011ba507d3).
- Planos en pdf de 31 páginas visados el 29 de abril de 2022 (ID 9c18b8b47847272bf3ad5a011ba507d3).
- Presupuesto y medición (29 páginas) en pdf visado el 17 de noviembre de 2022 (ID





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

a60e1c922eead0c89a2cb977ded7b1c5) que sustituye al presupuesto y medición contenido en el documento de memoria visada el 29/04/2022.

- Páginas números 08, 14 y 15 de la memoria en pdf visadas el 17 de noviembre de 2022 (ID a60e1c922eead0c89a2cb977ded7b1c5) DE TINAJO que sustituyen a las de idéntica numeración visadas el 29/04/2022 (Página 15) y el 12/09/2022 (páginas 08 y 14).

- Planos en pdf números 01, 02, 04 y 06 visados el 17 de noviembre de 2022 (ID a60e1c922eead0c89a2cb977ded7b1c5) que sustituyen a los de idéntica numeración visados el 12/09/2022.

6. Sobre la adecuación de la obra al planeamiento urbanístico: en cuanto a las condiciones establecidas por las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO para la actuación solicitada, el proyecto cumple. El uso de vivienda unifamiliar es compatible con el uso característico Residencial Unifamiliar (RU) y la tipología Transición Rural 2 (TR2). La parcela dispone de acceso rodado que permite el acceso de vehículos dando cumplimiento al artículo 4.1.5 de las Normas del PGO.

7. Sobre el sometimiento a evaluación ambiental: establece el informe que la actuación no se deberá someter a Estudio de Impacto Ambiental al no encontrarse en ninguno de los supuestos contemplados en la legislación aplicable (Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias / Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental).





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

8. Sobre la afección de otras autorizaciones sectoriales o servidumbres públicas: que no se encuentra afectada por servidumbre y/o afecciones de carácter sectorial. Por lo que no se considera que deba solicitarse ninguna autorización sectorial .

VII. Las actuaciones se realizarán de acuerdo a la siguiente documentación técnica:

a) Proyecto básico y de ejecución promovido por David Martín Suárez, en formato digital pdf visado y redactado por la Arquitecta Mariela Fernanda Muler Scheinman conformado por los siguientes documentos:

- Memoria en pdf de 392 páginas visada el 29 de abril de 2022 (ID 9c18b8b47847272bf3ad5a011ba507d3).

- Planos en pdf de 31 páginas visados el 29 de abril de 2022 (ID 9c18b8b47847272bf3ad5a011ba507d3).

- Presupuesto y medición (29 páginas) en pdf visado el 17 de noviembre de 2022 (ID a60e1c922eead0c89a2cb977ded7b1c5) que sustituye al presupuesto y medición contenido en el documento de memoria visada el 29/04/2022.

- Páginas números 08, 14 y 15 de la memoria en pdf visadas el 17 de noviembre de 2022 (ID a60e1c922eead0c89a2cb977ded7b1c5) que sustituyen a las de idéntica numeración visadas el 29/04/2022 (Página 15) y el 12/09/2022 (páginas 08 y 14).

- Planos en pdf números 01, 02, 04 y 06 visados el 17 de noviembre de 2022 (ID a60e1c922eead0c89a2cb977ded7b1c5) que sustituyen a los de idéntica numeración visados el 12/09/2022.

Por el voto unánime de los concejales asistentes con derecho a voto, se ACUERDA:

ÚNICO.- Conceder a **David Martín Suárez** la licencia





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

urbanística solicitada mediante proyecto básico y de ejecución redactado por la Arquitecta Mariela Fernanda Muler Schteinman para la construcción de un edificio de dos plantas y sótano para una vivienda unifamiliar aislada con cuatro dormitorios y una ocupación de ocho personas, en la parcela situada en C/ Yuco, 21A con referencia catastral 1347403FT3114N0001QS, en suelo categorizado como **Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)** en la tipología **Transición Rural 2 (TR2)** y con el uso **Residencial Rural (RR)**.

La presente licencia se someterá a las siguientes **condiciones generales:**

1.- Las actuaciones que se realicen deberán ejecutarse de acuerdo con la presente licencia, con sujeción a las Ordenanzas de Edificación y con la observancia estricta de las normas de seguridad establecidas por las disposiciones vigentes.

2.- La presente Licencia se otorga a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir su titular en el ejercicio de las actividades a que la misma se refiere.

3.- El proyecto no plantea plazos para la ejecución de las obras, por lo que se propone el máximo establecido en el art. 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, cuatro (4) años para el inicio de las obras y cuatro (4) años para su conclusión.

El comienzo de las obras requerirá previa comunicación al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación.

Si en el plazo de diez días desde la comunicación no se hubiere personado un representante de los servicios técnicos municipales a efectos de señalar las alineaciones y rasantes, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y en su caso, la





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

empresa constructora, e iniciarse las obras.

4.- Todas las obras de construcción o edificación dispondrán de un cartel visible desde la vía pública, que indique:

- Número y fecha de la licencia urbanística de obras mayores.
- Denominación descriptiva de la obra.
- Plazo de ejecución.
- Nombre del promotor.
- Director facultativo.
- Empresa constructora.

5.- Las obligaciones durante la ejecución de las obras serán las siguientes:

- Construir, previa licencia, el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de vehículos por la acera.
- Conservar, siempre que sea posible, la acera correspondiente a la finca y el vado o vados que hubiere.
- Observar las normas establecidas sobre horarios de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones de policía aplicables.

6.- Durante las obras los facultativos y auxiliares de los Servicios Técnicos competentes del Ayuntamiento podrán inspeccionar los trabajos siempre que lo juzguen conveniente o lo ordene la Autoridad municipal.

El titular de la Licencia, o persona que lo represente, y el facultativo de la obra, están obligados a asistir a los actos de inspección, cuando sean citados, así como a franquear la entrada en la finca a los inspectores.

7.- Terminadas las obras, el propietario pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante escrito acompañado de un certificado del facultativo director, visado por el Colegio Profesional, en el que se acredite que las obras se han realizado de acuerdo con el proyecto y que están en condiciones de ser utilizadas.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

8.- No podrá introducirse variación alguna en el proyecto sin la previa licencia que lo autorice.

9.- Podrá prorrogarse el plazo fijado para la conclusión de las obras, previa solicitud del interesado formulada con anterioridad al término del expresado plazo.

10.- Se aprueba definitivamente la siguiente liquidación complementaria de tasas correspondiente a una base imponible de **203.050,00 €**:

- Tasas (1%): 2.030,50 €. Consta carta de pago.

11.- Se aprueba provisionalmente la siguiente liquidación complementaria correspondiente a una base imponible de **203.050,00 €**:

- ICIO (2,4%): 4.873,20 €. Consta carta de pago.

12.- Se aprueba definitivamente la siguiente liquidación correspondiente a la fianza por gestión de residuos recogida en el proyecto técnico presentado:

- Fianza por gestión de residuos: 1.118,56 €. Consta carta de pago.

13.- En cuanto a la conclusión de las obras:

— En ningún caso podrán quedar obras sin concluir ni en forma que afeen el aspecto de la vía pública, desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.

— Antes de las 48 horas siguientes a la conclusión de las obras, el propietario deberá:

1.— Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras.

2.— Construir el piso definitivo de las aceras.

3.— Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

- 4.— Colocar la placa indicadora del número de la finca, según modelo aprobado por la Administración municipal.
- 5.— Abonar, en caso de diferencia, la Liquidación definitiva de Impuesto de Construcciones afectos a esta Licencia.

14.- Se han designado los siguientes agentes de la edificación:

- **Promotor: David Martín Suárez.**
- **Proyectista:** Mariela Fernanda Muler Schteinman.
- Directora de obra: Mariela Fernanda Muler Schteinman.
- **Director de ejecución: Abraham Oramas Concepción.**
- **Constructor: A designar antes del inicio de las obras.**

Las obras deberán ejecutarse bajo la dirección facultativa de las personas legalmente autorizadas.

En caso de cese del Director de la obra y/o del Director de ejecución, éste deberá comunicarlo al Ayuntamiento, y por medio del impreso oficial del Colegio profesional. Las obras no podrán continuar si otro Técnico no se hace cargo de las mismas.

15.- El promotor deberá comunicar el cambio de empresa en el caso que se produzca, mediante escrito en que, junto con el enterado del facultativo director, se consignen los datos antes señalados referidos a la nueva empresa.

16.- La documentación a tener en la obra es la siguiente:

- Un ejemplar del proyecto aprobado.
- Documento acreditativo de haber sido comunicada al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa.
- Copia del acta de replanteo.
- Un ejemplar de la Licencia Municipal en sitio visible.

17.- Los propietarios estarán obligados a mantener sus edificios en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

18.- De las infracciones que se cometen en el uso de la Licencia serán solidariamente responsables su titular, el empresario de las obras y el facultativo director de las mismas. Las obras deberán ser realizadas por personal capacitado ateniéndose a las normas vigentes en materia de seguridad y salud.

Expediente 353/2022. Concesión de Licencia de Parcelación

DOCUMENTO LICENCIA DE PARCELACIÓN 353/2022

I. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de Parcelación, instado el 26 de febrero de 2022, registro de entrada número 2022-E-RE-463, Beatriz Martín Guillén en representación de Luz Marina Cabrera De León presenta ante este Ayuntamiento solicitud de licencia de parcelación de la finca situada en la C/ El Calvario, 7, que se corresponde con la parcela con referencia catastral 8652216FT2185S0001XU, y que afecta parcialmente a las siguientes fincas catastrales colindantes 35029A001000180000HS, 8652214FT2185S0001RU y 8652215FT2185S0001DU, y posteriores subsanaciones de la anterior solicitud.

II. En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, se emitieron informes de los Servicios Técnicos y por lo servicios jurídicos de fecha 11-10-2022 y 15-06-2023 respectivamente, en sentido **favorable** a la concesión de la licencia de parcelación.

III. La parcelación se ha realizado de acuerdo a la siguiente documentación:

Documento técnico: Proyecto de segregación de dos parcelas urbanas redactado por la Arquitecta Dña. Beatriz Martín Guillén, compuesto por tres documentos pdf (I Memoria descriptiva y justificativa de 12 páginas; II Documentos de 28 páginas; III Planos de 10 páginas) firmados el 22 de agosto de 2022. Se incluye en el archivo documentos copia de la escritura 288 de fecha 30 de





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

enero de 2018, del Notario D. Eugenio Botella Torres, de declaración de reforma y ampliación de edificación, aceptación y adjudicación de herencia; e informe de validación gráfica (CSV: X51XQCC7WXT20J4Y).

Título acreditativo del dominio o derecho sobre el suelo: Declaración responsable, firmada por la interesada a fecha de 07-03-2022, conforme a lo establecido en el artículo 342.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre todas las referencias catastrales afectadas: 8652216FT2185S0001XU, 8652212FT2185S0001OU, 8652215FT2185S0001DU y 35029A001000180000HS.

Por el voto unánime de los concejales asistentes con derecho a voto, se **ACUERDA:**

PRIMERO. Aprobar la licencia de parcelación la solicitud de licencia de parcelación de la finca situada en la C/ El Calvario, 7, que se corresponde con la la parcela con referencia catastral 8652216FT2185S0001XU, y que afecta parcialmente a las siguientes fincas catastrales colindantes 35029A001000180000HS 8652214FT2185S0001RU y 8652215FT2185S0001DU, promovida por Luz Marina Cabrera De León, con el siguiente resultado:

PARCELA A: Parcela indivisible situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ El Calvario, de cabida 1.405,81 m², en suelo urbano consolidado, cuyos linderos son:

- **Norte:** Parcelas con referencias catastrales 35029A00100018 y 8652217FT2185S.
- **Sur:** Parcela B.
- **Este:** Parcela con referencia catastral 8652215FT2185S.
- **Oeste:** C/ El Calvario.

Suelo Urbano Consolidado (SUC), tipologías; transición Rural 2 (TR2) y el uso Residencial Rural (RR).





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

PARCELA B: Parcela indivisible situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ El Calvario, de cabida 931,39 m², en suelo urbano consolidado, cuyos linderos son:

- **Norte:** Parcela A.
- **Sur:** Parcelas con referencias catastrales 8652214FT2185S y 8652213FT2185S.
- **Este:** Parcela con referencia catastral 8652215FT2185S.
- **Oeste:** C/ El Calvario.

En dicha parcela existe una edificación de dos plantas, destinada a vivienda, con una superficie construida de 396,39 m² y 88,08 m² de edificación auxiliar destinado a actividad agrícola y ganadera.

Suelo Urbano Consolidado (SUC), tipologías; transición Rural 2 (TR2) y el uso Residencial Rural (RR).

SEGUNDO. Se informa favorablemente la liquidación de tasas conforme a la ORDENANZA FISCAL Nº 6 - BOP Nº 19, de 13.02.2004 por importe de 467,44 €. **Consta en el expediente justificantes de ingresos de tasas y cartas de pago.**

TERCERO. Notificar a los interesados junto con la comunicación de los recursos. Advirtiéndolo a efectos informativos al interesado que en virtud de los artículos 47 y siguientes del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947, el solicitante deberá dar notificación al Registro de la Propiedad.

Asimismo, deberán tenerse en cuenta los artículos 78 a 82 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Expediente 199/2018. Licencia Urbanística de Obras. AYTO





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

TINAJO.

DOCUMENTO LICENCIA

199/2018

I. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de obra instado por Juana María Guadalupe Rodríguez actuando en nombre de Promociones y Construcciones F. Rivera, S.L., mediante instancia 31 de octubre de 2017, registro de entrada número 2017-E-RE-4552, se presenta documentación y se solicita por D. Francisco Manuel Rivera Rodríguez en representación de Promociones y Construcciones Rivera, S.L. se reinicien los trámites de concesión de licencia de obra mayor (Exp.: LO.2010/010 - 148/2018 electrónico) para el proyecto básico y de ejecución de edificio de dos plantas y sótano destinado a “vivienda unifamiliar aislada” redactado por la Arquitecta Dña. Juana María Guadalupe Rodríguez a ejecutar en la parcela situada en la C/ Yuco, 49A, con referencia catastral 1347417FT3114N0001IS. Se adjunta a la solicitud documentación técnica visada el 18 de febrero de 2010. Posteriormente fue aportada nueva documentación técnica mediante sucesivas instancias de fecha 22 de marzo de 2018, registro de entrada número 2018-E-RC-1097, de fecha 9 de marzo de 2022, registro de entrada número 2022-E-RE-591, de fecha 3 de mayo de 2022, registro de entrada número 2022-E-RE-1144, y de fecha 13 de marzo de 2023, registro de entrada número 2023-E-RE-890.

II. Consta Decreto de Alcaldía 2022-0303 de 04-05-2022, por la que se acuerda suspender la admisión a trámite del procedimiento de Licencia Urbanística hasta la subsanación de documentación. En la que se notificó electrónicamente con minuta de salida 2022-S-RE-322, y el acuse de recibo en la sede electrónica el 04-05-2022. Asimismo consta solicitud de aportación de documentos con registro de entrada 2022-E-RE-1144 de fecha 04-05-2022 instada por Juana María Guadalupe Rodríguez actuando en representación de Promociones y





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

Construcciones F. Rivera, S.L en la que presenta la documentación requerida.

III. Consta Providencia de Alcaldía de fecha 04-05-2022 de admisión a trámite la solicitud para el otorgamiento de la licencia urbanística referida, y el inicio de la fase de instrucción del procedimiento notificada al interesado con minuta de salida 2022-S-RE-603 y consta en el expediente justificante de recepción de la misma.

IV. Consta emitido Informe de Secretaría 2022-0106 en fecha 04-05-2022 sobre legislación y procedimiento a seguir.

IV. Consta Informe Técnico municipal N.º 1 emitido el 23-05-2022 por el Arquitecto Municipal sobre la adecuación del proyecto a la legalidad ambiental territorial y urbanística, **por el que se informa DESFAVORABLEMENTE la concesión de solicitud de licencia.**

“a) Se deberá presentar la siguiente documentación en aplicación del Anejo I del Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación: - Página de la memoria técnica firmada por Juana María Guadalupe Rodríguez el 19 de abril de 2022 visada. - Plano 05, de cubierta y detalle constructivo visado.

b) Se deberá acreditar la contratación de la dirección de la ejecución en aplicación de los artículos 12 y 13 de la Ley 38/1999.

c) Se deberán presentar el formulario de estadística de edificación firmado.

d) Con el fin de garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición generados en las obras, se exige el depósito de una fianza u otra garantía financiera equivalente, por importe de CIENTO SETENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

(174,32 €), que responda de la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición que se produzcan en la obra, en los términos previstos en la legislación autonómica y municipal.

e) Justificante de ingreso correspondiente a la liquidación del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (liquidación provisional ICIO) por importe de CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO EUROS (4.224,00 €), el cual deberá ser ingresado en la siguiente cuenta bancaria: ES29 2100 6932 0113 0023 6972 de la entidad CAIXABANK. f) En caso de optar por la ejecución de pozo filtrante se deberá obtener Autorización administrativa de vertido conforme al artículo 12 del D.174/1994 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico. Para su tramitación se deberá aportar anexo con la siguiente documentación:

i.- Descripción pormenorizada de la actividad productora del vertido.

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

iii.- Características cuantitativas y cualitativas de los vertidos. iv.- Descripción sucinta de las instalaciones de depuración o eliminación, en su caso, y de las medidas de seguridad proyectadas para los supuestos de vertidos accidentales. (Los vertidos domésticos < 250 m³/año serán autorizados por el Ayuntamiento).

“

V. Mediante los registros de entrada 2022-E-RC-4662 y 2022-E-RE-1740, los interesados sin requerimiento previo mejoran la solicitud de licencia aportando de manera voluntaria la subsanación de las deficiencias contempladas





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

en el informe técnico.

VI. En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, se emitieron informes técnico y jurídico de fechas **13 de marzo de 2023 y 30 de junio de 2023 respectivamente, en sentido favorable** a la concesión de la licencia urbanística para la realización de un edificio de dos plantas y sótano destinado a vivienda unifamiliar aislada, en la parcela con referencia catastral 1347417FT3114N0001IS, situada en C/ Yuco, 49A, promovida por PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES F. RIVERA, S.L.

VII. Del informe técnico municipal además se desprenden los siguientes aspectos técnicos:

1. **Sobre el suelo en el que se proyectan las obras:** que se trata de **Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) en la tipología Ciudad Jardín 2 (CJ2) y con el uso Residencial Unifamiliar (RU).**

2. **Sobre el tipo de obras a ejecutar:** que se trata de obras.

La construcción de un edificio de dos plantas sobre rasante de 5,74 metros de altura medidos desde el suelo exterior urbanizado a la cara inferior del forjado plano para su uso como vivienda unifamiliar, para una ocupación de cuatro personas en dos dormitorios.

3. **Sobre las parcelas según proyecto:** que se trata de una parcela con referencia catastral 1347417FT3114N0001IS

Por aplicación del art. 38 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, es obligatorio dejar constancia documental de la referencia catastral en las resoluciones administrativas (entre las que se encuentran las licencias administrativas), así como en los proyectos técnicos. Estando obligados a su presentación los interesados ante la administración





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

actuante en virtud del art. 40 del mismo texto. Siendo que deberá acreditar dicha referencia catastral mediante cualquiera de los documentos previstos en el art. 41; para lo cual deberá ser requerido por la administración otorgándole un plazo de 10 días al efecto de dicha presentación tal y como prevé el art. 42, previa advertencia de incumplimiento regulada en el art. 43.

No obstante, la falta de aportación de la referencia catastral no suspenderá la tramitación del procedimiento ni impedirá su resolución (art. 44.2.ª), lo que no obsta del deber de advertencia de incumplimiento, ni de la obligación de su requerimiento.

Una vez tramitado lo anterior, la falta de aportación de la referencia catastral en el plazo legalmente previsto se hará constar en el expediente o resolución administrativa, tal y como exige el art. 44 del citado texto refundido, que refiere el efecto del incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral.

4. Sobre el presupuesto de ejecución de la obra:

Según proyecto técnico presentado por el interesado. El presupuesto de la obra según documento presentado asciende a 175.999,91 €.

El informe técnico municipal ha aprobado dicho coste de ejecución.

5. Sobre la documentación técnica presentada:

La documentación presentada es conforme a lo establecido en el artículo 219.ª) del D.183/2004, según el informe técnico municipal:

Proyecto básico y de ejecución de edificio de dos plantas y sótano destinado a “vivienda unifamiliar aislada” redactado por la Arquitecta Dña. Juana María Guadalupe Rodríguez CSV 5c1036ba469ffc83bd49a4d3547f0e56 documentación técnica visada el 18





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

de febrero de 2010, Visada el 14 de marzo de 2011, Visada el 4 de marzo de 2022, Visada el 23 de junio de 2022, Visada el 28 de junio de 2022.

6. Sobre la adecuación de la obra al planeamiento urbanístico: cuanto a las condiciones establecidas por las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO para la actuación solicitada, el proyecto cumple según informa el técnico municipal.

En cuanto a las condiciones establecidas por las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO para la actuación solicitada, el proyecto o no cumple con la superficie mínima ni con el círculo inscribible, no obstante se trata de una parcela residual en aplicación del artículo 4.6.2.3. al estar edificada la parcela colindante. El uso de vivienda unifamiliar es compatible con el uso característico Residencial Unifamiliar. La vivienda dispone de plazas de aparcamiento en la planta baja de la edificación dando cumplimiento al art. 4.1.5. de las Normas del PGO.

Por lo tanto, **se considera desde el punto de vista jurídico que el proyecto cumple con las condiciones establecidas por las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO para la actuación solicitada.**

7. Sobre el sometimiento a evaluación ambiental: al no encontrarse en ninguno de los supuestos contemplados en la legislación aplicable (Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias / Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental).

8. Sobre la afección de otras autorizaciones sectoriales o servidumbres públicas: que no se encuentra afectada por servidumbre y/o afecciones de carácter sectorial.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

VII. Las actuaciones se realizarán de acuerdo a la siguiente documentación técnica:

a) Visada el 18 de febrero de 2010:

- **EFICIENCIA_ENERG_TICA** (ID 03b3dc0f3c557b4d17539fe7fb0ee724)
- **EHE-08** (ID 325484b9f89ef504f49ea2374115a55e)
- **EXIGENCIAS_BASICAS_DB-HR** (ID 4ea52c2e5fb39fdbac86665b0b7e61a9)
- **EXIGENCIAS_BASICAS_DB-HS** (ID e88de9ed5808a452d7ebfae4314158bf)
- **EXIGENCIAS_BASICAS_DB-SE** (ID 67eec4d444ffe5f02d1a3fbba8fb578e)
- **EXIGENCIAS_BASICAS_DB-SI** (ID 608ef41f718e84d9c2a96060488187da)
- **EXIGENCIAS_BASICAS_HE** (ID 322463f2c622fc604759fe15534fae65)
- **EXIGENCIAS_BASICAS_SU** (ID 562709c37f1e02f9bbfa45150db03546)
- **HOJA_RESUMEN_CTE** (ID 1ec542db1e689a0277154f1bb1f6320e)
- **INDICE_DE_LA_MEMORIA** (ID 7f2396977c9e3b7f998f37f92a8f1634)
- **MEMORIA_DESCRIPTIVA** (ID 36bf48edaceb4c2fdb1e2e06481d9de0)
- **NCSE-02** (ID 524e5737c4ca18607b936c159c886b4c)
- **PLAN_DE_CONTROL_DE_OBRA** (ID d43d2df66d70136e44f5aeaefea5545c)
- **PLIEGO_DE_CONDICIONES** (ID 7dce4effa233303a81379200d55a8edb)
- **PORTADA** (ID b0802415d37f07d783325edd9b1bfbd5)

b) Visada el 14 de marzo de 2018:

- **Documento de mediciones y presupuesto visado el 14 de marzo de 2018** (ID: fb69bd10e7295a289d68935b1dcd0132).
- **Justificación.**





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

c) Visada el 4 de marzo de 2022:

- **Plano 01_SITUACION-EMPLAZAMIENTO**
- **Plano 03_MOBILIARIO-ALBAÑILERIA_P**
- **Plano 04_MOBILIARIO-ALBAÑILERIA_P**
- **Plano 06_ALZADO-SECCION**
- **Plano 07_ALZADO-SECCION**
- **Plano 08_CARPINTERIA**
- **Plano 09_CIMENTACION-SANEAMIENTO**
- **Plano 11_FORJADO-PLANTA_BAJA**
- **Plano 12_FORJADO-PLANTA_ALTA**
- **Plano 13_ELECTRICIDAD**
- **Plano 14_FONTANERÍA**
- **MODIFICADO DE MEMORIA**
- **Justificación Habitabilidad**
- **modificado ESS**
- **modificado GESTIÓN DE RESIDUOS**
- **HOJA DE DIRECCIÓN**

d) Visada el 23 de junio de 2022 (ID 888a243131b08e897f9755b7369c3339):

- **Página de la memoria técnica.**
- **Plano 05, de cubierta y detalle constructivo.**

e) Visada el 28 de junio de 2022 (ID dfbc3af910e06ed82376529cfcebbcab):

- **Plano 14, de fontanería.**

Por el voto unánime de los concejales asistentes con derecho a voto, se ACUERDA:

ÚNICO.- Conceder a **PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES F. RIVERA, S.L.** la licencia urbanística para la construcción de un edificio de dos plantas destinado a vivienda unifamiliar aislada, para una ocupación de cuatro personas en dos dormitorios, en la parcela con referencia catastral 1347417FT3114N0001IS, situada en C/ Yuco, 49A, en suelo categorizado como **Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).**

La presente licencia se someterá a las siguientes





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

condiciones generales:

1.- Las actuaciones que se realicen deberán ejecutarse de acuerdo con la presente licencia, con sujeción a las Ordenanzas de Edificación y con la observancia estricta de las normas de seguridad establecidas por las disposiciones vigentes.

2.- La presente Licencia se otorga a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir su titular en el ejercicio de las actividades a que la misma se refiere.

3.- El proyecto no plantea plazos para la ejecución de las obras, por lo que se propone el máximo establecido en el art. 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, cuatro (4) años para el inicio de las obras y cuatro (4) años para su conclusión.

El comienzo de las obras requerirá previa comunicación al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación.

Si en el plazo de diez días desde la comunicación no se hubiere personado un representante de los servicios técnicos municipales a efectos de señalar las alineaciones y rasantes, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.

4.- Todas las obras de construcción o edificación dispondrán de un cartel visible desde la vía pública, que indique:

- Número y fecha de la licencia urbanística de obras mayores.
- Denominación descriptiva de la obra.
- Plazo de ejecución.
- Nombre del promotor.
- Director facultativo.
- Empresa constructora.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

5.- Las obligaciones durante la ejecución de las obras serán las siguientes:

- Construir, previa licencia, el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de vehículos por la acera.
- Conservar, siempre que sea posible, la acera correspondiente a la finca y el vado o vados que hubiere.
- Observar las normas establecidas sobre horarios de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones de policía aplicables.

6.- Durante las obras los facultativos y auxiliares de los Servicios Técnicos competentes del Ayuntamiento podrán inspeccionar los trabajos siempre que lo juzguen conveniente o lo ordene la Autoridad municipal.

El titular de la Licencia, o persona que lo represente, y el facultativo de la obra, están obligados a asistir a los actos de inspección, cuando sean citados, así como a franquear la entrada en la finca a los inspectores.

7.- Terminadas las obras, el propietario pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante escrito acompañado de un certificado del facultativo director, visado por el Colegio Profesional, en el que se acredite que las obras se han realizado de acuerdo con el proyecto y que están en condiciones de ser utilizadas.

8.- No podrá introducirse variación alguna en el proyecto sin la previa licencia que lo autorice.

9.- Podrá prorrogarse el plazo fijado para la conclusión de las obras, previa solicitud del interesado formulada con anterioridad al término del expresado plazo.

10.- Se aprueba definitivamente la siguiente liquidación complementaria de tasas correspondiente a una base imponible de **175.999,91 €**:

- Tasas (1%): 1.760,00 €. Consta carta de pago.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

11.- Se aprueba provisionalmente la siguiente liquidación complementaria correspondiente a una base imponible de **175.999,91 €**:

- ICIO (2,4%): 4.224,00 €. Consta carta de pago.

12.- Se aprueba definitivamente la siguiente liquidación correspondiente a la fianza por gestión de residuos recogida en el proyecto técnico presentado:

- Fianza por gestión de residuos: 174,32 €. Consta carta de pago.

13.- En cuanto a la conclusión de las obras:

— En ningún caso podrán quedar obras sin concluir ni en forma que afeen el aspecto de la vía pública, desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.

— Antes de las 48 horas siguientes a la conclusión de las obras, el propietario deberá:

- 1.— Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras.
- 2.— Construir el piso definitivo de las aceras.
- 3.— Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra.
- 4.— Colocar la placa indicadora del número de la finca, según modelo aprobado por la Administración municipal.
- 5.— Abonar, en caso de diferencia, la Liquidación definitiva de Impuesto de Construcciones afectos a esta Licencia.

14.- Se han designado los siguientes agentes de la edificación:

- Promotor: PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES F. RIVERA, S.L.

- Proyectista: Juana María Guadalupe Rodríguez

- Directora de obra: Juana María Guadalupe Rodríguez





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

- **Director de ejecución: Manuel Luis Sánchez Monteserín**
- **Constructor: A designar antes del inicio de las obras.**

Las obras deberán ejecutarse bajo la dirección facultativa de las personas legalmente autorizadas.

En caso de cese del Director de la obra y/o del Director de ejecución, éste deberá comunicarlo al Ayuntamiento, y por medio del impreso oficial del Colegio profesional. Las obras no podrán continuar si otro Técnico no se hace cargo de las mismas.

15.- El promotor deberá comunicar el cambio de empresa en el caso que se produzca, mediante escrito en que, junto con el enterado del facultativo director, se consignen los datos antes señalados referidos a la nueva empresa.

16.- La documentación a tener en la obra es la siguiente:

- Un ejemplar del proyecto aprobado.
- Documento acreditativo de haber sido comunicada al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa.
- Copia del acta de replanteo.
- Un ejemplar de la Licencia Municipal en sitio visible.

17.- Los propietarios estarán obligados a mantener sus edificios en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público.

18.- De las infracciones que se cometen en el uso de la Licencia serán solidariamente responsables su titular, el empresario de las obras y el facultativo director de las mismas. Las obras deberán ser realizadas por personal capacitado ateniéndose a las normas vigentes en materia de seguridad y salud.

Expediente 2797/2022. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

(Duplicado)

DOCUMENTO LICENCIA

2797/2022

I. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de obra instado en fecha 13 de diciembre de 2022, registro de entrada número 2022-E-RE-3927, por Manuel Martos Trujillo en representación de Rubén Abella Fernández licencia urbanística para un edificio de dos plantas destinado a vivienda unifamiliar aislada con una ocupación de ocho personas en cuatro dormitorios en la parcela situada en Camino de Las Peladas, 12 con referencia catastral 7343801FT2174S0001AO. Se adjunta la siguiente documentación:

a) Proyecto básico promovido por Rubén Abella Fernández, en dos documentos (Memoria de 104 páginas y planos de 8 páginas) en formato digital pdf firmado el 9 de diciembre de 2022 y redactado por el Arquitecto Manuel Martos Trujillo.

b) Escritura 2698 de fecha 29 de noviembre de 2022 de la Notaria Catalina Isabel Rosa Bonilla de compraventa de la finca con referencia catastral 7343801FT2174S0001AO.

c) Archivo gml de la parcela.

d) Estadísticas de edificación.

e) Autorización de representación.

II. Consta Providencia de Alcaldía de fecha 22-12-2023, por la que se admite a trámite la solicitud para el otorgamiento de la licencia urbanística referida, y el inicio de la fase de instrucción del procedimiento.

III. Consta Informe de Secretaria 2023-0019 de fecha 17-01-2023 sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

IV. Consta Informe Técnico en sentido desfavorable, emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E Cabrera Paz el 23-01-2023.

V. Consta Informe Jurídico emitido el 17 de febrero de 2023 con carácter desfavorable por no cumplir el proyecto con :

- *NO resultar conforme con la ordenación urbanística y normativa técnica que le es de aplicación, y con base a Informe técnico emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E Cabrera Paz el 23-01-2023 por los siguientes motivos:*

La vivienda proyectada no cumple con los requisitos del D.117/2006 sobre habitabilidad. Concretamente con el requisito de funcionalidad de accesibilidad (1.55) que exige un cuarto higiénico con el equipo básico (Lavabo, inodoro y bañera/plato de ducha) en itinerario practicable desde la puerta de entrada a la misma. En el presente caso el aseo de planta baja se encuentra en itinerario practicable pero no cuenta con bañera o ducha.

Parte de los terrenos propiedad del promotor según el proyecto presentado están destinados a viario público conforme al planeamiento en una superficie de 180,76 m². Los terrenos calificados como viario deberán ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56.1b) de la L.4/2017.

VI. Consta Decreto N.º 2023-0302 de fecha 17-02-2023, por el que se requiere al solicitante la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado otorgándole para ello un plazo de tres meses desde la notificación de la presente Resolución, con suspensión del





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

plazo de resolución.

VII. Consta presentado mediante registro de entrada Nº 2023-E-RE-948 escrito de cesión del suelo destinado a vial georreferenciado, firmado por el solicitante de la licencia en fecha 17 de marzo de 2023, así como planos de modificación de proyecto. Igualmente mediante registro de entrada Nº 2023-E-RE-967, se presentan nuevos planos de modificado de proyecto básico.

VIII. En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, **se emitieron informes técnico y jurídico de fechas 20 de marzo de 2023 y 09 de agosto de 2023, en sentido favorable** a la concesión de la licencia urbanística para un edificio destinado a vivienda unifamiliar aislada, en la parcela con referencia catastral 7343801FT2174S0001AO, situada en Camino las Peladas, 12, promovida por Rubén Abella Fernández.

IX. Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y Espacios Naturales de Canarias, no habiendo sido necesario evacuar informes sectoriales preceptivos pues visto el informe técnico municipal no eran requeridos por no estar afectos.

- Informe técnico favorable emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E Cabrera Paz el 20-03-2023 al otorgamiento de la licencia por NO resultar conforme con la ordenación urbanística y normativa técnica que le es de aplicación, y con base a los siguientes criterios:

1. Sobre el suelo en el que se proyectan las obras:
que se trata de un Suelo Urbano Consolidado (SUC)





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

en la tipología Transición Rural 2 (TR2) y con el uso Residencial Unifamiliar (RU).

- 2. Sobre el tipo de obras a ejecutar:** La actuación prevista tiene por objeto la construcción de un edificio de dos plantas sobre rasante con una altura de 6,60 m en el punto más desfavorable destinado a una vivienda unifamiliar para una ocupación de ocho personas en cuatro dormitorios.

Se trata de una edificación aislada retranqueada más de cinco metros con la vía y tres metros con los linderos laterales y trasero. Los acabados de la edificación se proyectan en enfoscado pintado de blanco y la carpintería en aluminio negro mate.

- 3. Sobre las parcelas según proyecto:** que se trata de una parcela reflejada en el proyecto, parcela catastral **7343801FT2174S0001AO**, sobre la que se proyecta la obra nueva.

La parcela da frente a vía pública con destino a calle reconocida en la ordenación pormenorizada del PGO de Tinajo. La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 1234,55 m², con una afección de vial de 180,76 m² y una superficie neta de 927,70 m². Computa como construida 299,18 m² sobre rasante y con una superficie útil de 240,87 m²

- 4. Sobre el presupuesto de ejecución de la obra:** Según proyecto técnico presentado por el interesado. El presupuesto de la obra asciende a a 217.607,73

- 5. Sobre la documentación técnica presentada:** La documentación presentada es conforme a lo establecido en el artículo 219.a) del D.183/2004.

- Proyecto básico promovido por Rubén Abella Fernández, en dos documentos Memoria de 104 páginas y planos de 8 páginas) en formato digital pdf firmado el 20 de marzo de 2023 y redactado por el





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

Arquitecto Manuel Martos Trujillo. - Archivo gml de la parcela

6. Sobre la adecuación de la obra al planeamiento urbanístico: en cuanto a las condiciones establecidas por las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO para la actuación solicitada, el proyecto cumple. El uso de vivienda unifamiliar es compatible con el uso característico Residencial Unifamiliar (RU) y la tipología Transición Rural 2 (TR2). La parcela dispone de acceso rodado que permite el acceso de vehículos dando cumplimiento al artículo 4.1.5 de las Normas del PGO.

7. Sobre el sometimiento a evaluación ambiental: establece el informe que la actuación no se deberá someter a Estudio de Impacto Ambiental al no encontrarse en ninguno de los supuestos contemplados en la legislación aplicable (Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias / Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental).

8. Sobre la afección de otras autorizaciones sectoriales o servidumbres públicas: que no se encuentra afectada por servidumbre y/o afecciones de carácter sectorial.

Por lo que se considera que no debe solicitarse ninguna autorización sectorial.

X. Las actuaciones se realizarán de acuerdo a la siguiente documentación:

- Proyecto básico promovido por Rubén Abella Fernández, en dos documentos (Memoria de 104 páginas y planos de 8 páginas) en formato digital pdf firmado el 20 de marzo de 2023 y redactado por el Arquitecto Manuel Martos Trujillo.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

Por el voto unánime de los concejales asistentes con derecho a voto, se ACUERDA:

ÚNICO.- Conceder a la licencia urbanística a Rubén Abella Fernández solicitada mediante proyecto básico redactado por el Arquitecto Manuel Martos Trujillo para la construcción de un edificio de dos plantas para una vivienda unifamiliar aislada con cuatro dormitorios y una ocupación de ocho personas, en la parcela situada en Camino las Peladas, 12 con referencia catastral 7343801FT2174S0001AO, , en suelo categorizado como **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** en la tipología Transición Rural 2 (TR2) y **con el uso Residencial Unifamiliar (RU).**

La presente licencia se someterá a las siguientes **condiciones generales:**

1.- Las actuaciones que se realicen deberán ejecutarse de acuerdo con la presente licencia, con sujeción a las Ordenanzas de Edificación y con la observancia estricta de las normas de seguridad establecidas por las disposiciones vigentes.

2.- La presente Licencia se otorga a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir su titular en el ejercicio de las actividades a que la misma se refiere.

3.- El proyecto no plantea plazos para la ejecución de las obras, por lo que se propone el máximo establecido en el art. 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, cuatro (4) años para el inicio de las obras y cuatro (4) años para su conclusión.

El comienzo de las obras requerirá previa comunicación al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación.

Si en el plazo de diez días desde la comunicación no se hubiere personado un representante de los servicios técnicos municipales a efectos de señalar las alineaciones y rasantes, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.

4.- Todas las obras de construcción o edificación dispondrán de un cartel visible desde la vía pública, que indique:

- Número y fecha de la licencia urbanística de obras mayores.
- Denominación descriptiva de la obra.
- Plazo de ejecución.
- Nombre del promotor.
- Director facultativo.
- Empresa constructora.

5.- Las obligaciones durante la ejecución de las obras serán las siguientes:

- Construir, previa licencia, el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de vehículos por la acera.
- Conservar, siempre que sea posible, la acera correspondiente a la finca y el vado o vados que hubiere.
- Observar las normas establecidas sobre horarios de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones de policía aplicables.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

6.- Durante las obras los facultativos y auxiliares de los Servicios Técnicos competentes del Ayuntamiento podrán inspeccionar los trabajos siempre que lo juzguen conveniente o lo ordene la Autoridad municipal.

El titular de la Licencia, o persona que lo represente, y el facultativo de la obra, están obligados a asistir a los actos de inspección, cuando sean citados, así como a franquear la entrada en la finca a los inspectores.

7.- Terminadas las obras, el propietario pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante escrito acompañado de un certificado del facultativo director, visado por el Colegio Profesional, en el que se acredite que las obras se han realizado de acuerdo con el proyecto y que están en condiciones de ser utilizadas.

8.- No podrá introducirse variación alguna en el proyecto sin la previa licencia que lo autorice.

9.- Podrá prorrogarse el plazo fijado para la conclusión de las obras, previa solicitud del interesado formulada con anterioridad al término del expresado plazo.

10.- Se aprueba definitivamente la siguiente liquidación complementaria de tasas correspondiente a una base imponible de 220.073,22 €.

- Consta justificante de ingreso y carta de pago por importe de 2.975,05 € en concepto de tasas de la liquidación nº1.

11.- En cuanto a la conclusión de las obras:

— En ningún caso podrán quedar obras sin concluir ni en forma que afeen el aspecto de la vía pública, desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

normal utilización del inmueble.

— Antes de las 48 horas siguientes a la conclusión de las obras, el propietario deberá:

- 1.— Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras.
- 2.— Construir el piso definitivo de las aceras.
- 3.— Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra.
- 4.— Colocar la placa indicadora del número de la finca, según modelo aprobado por la Administración municipal.
- 5.— Abonar, en caso de diferencia, la Liquidación definitiva de Impuesto de Construcciones afectos a esta Licencia.

12.- Se han designado los siguientes agentes de la edificación:

-Promotor: Rubén Abella Fernández.

-Proyectista: Manuel Martos Trujillo.

-Directora de obra: A designar antes del inicio de las obras.

-Director de ejecución: A designar antes del inicio de las obras.

-Constructor: A designar antes del inicio de las obras.

Las obras deberán ejecutarse bajo la dirección facultativa de las personas legalmente autorizadas.

En caso de cese del Director de la obra y/o del Director de ejecución, éste deberá comunicarlo al Ayuntamiento, y por medio del impreso oficial del Colegio profesional. Las obras no podrán continuar si otro Técnico no se hace cargo de las mismas.

13.- El promotor deberá comunicar el cambio de empresa





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

en el caso que se produzca, mediante escrito en que, junto con el enterado del facultativo director, se consignen los datos antes señalados referidos a la nueva empresa.

14.- La documentación a tener en la obra es la siguiente:

- Un ejemplar del proyecto aprobado.
- Documento acreditativo de haber sido comunicada al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa.
- Copia del acta de replanteo.
- Un ejemplar de la Licencia Municipal en sitio visible.

15.- Los propietarios estarán obligados a mantener sus edificios en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público.

16.- De las infracciones que se cometen en el uso de la Licencia serán solidariamente responsables su titular, el empresario de las obras y el facultativo director de las mismas. Las obras deberán ser realizadas por personal capacitado ateniéndose a las normas vigentes en materia de seguridad y salud.

La presente licencia se someterá a las siguientes **condiciones específicas** reservándose la facultad de revocar la presente licencia en caso de incumplimiento de las siguientes obligaciones legales:

a) El proyecto básico no plantea plazos para la ejecución de las obras, por lo que se propone el máximo establecido en el art. 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, cuatro (4) años para el inicio de las obras y cuatro (4) años para su conclusión.

b) Se deberá contemplar en el presupuesto del proyecto





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

de ejecución las unidades de obra necesarias para que la parcela, obtenga la condición de solar conforme a lo establecido en el artículo 37.4,b) de la L.4/2017.

c) La presente licencia se concede en base a un Proyecto Básico, por lo que no podrán iniciarse las obras hasta la presentación del Proyecto de Ejecución correspondiente que deberá ajustarse al anterior, el cual deberá ser sometido a aprobación por la junta de gobierno local.

d) La liquidación correspondiente al ICIO se realizará una vez presentado el proyecto de ejecución, y autorizado el mismo, se le notificará la obligatoriedad del ingreso en las arcas municipales.

e) Con el fin de garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición generados en las obras, se exige el depósito de una fianza u otra garantía financiera equivalente, que responda de la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición que se produzcan en la obra, en los términos previstos en la legislación autonómica y municipal.

Expediente 1429/2022. Concesión de Licencia de Parcelación

DOCUMENTO LICENCIA DE PARCELACIÓN 1429/2022

I. Con fecha **19 de julio de 2022**, registro de entrada número **2022-E-RC-2916**, fue presentada por **Justiniano Alexis Pacheco Perdomo**, solicitud de Licencia de Parcelación de la finca 10067 situada en **C/ Coruja, 5A**, con referencia catastral **8767519FT2186N0001ZH**, y que afecta parcialmente a las siguientes fincas catastrales colindantes **8767520FT2186N0001EH** y **8767525FT2185N0001WH**.

II. En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, se emitieron informes de los Servicios Técnicos y





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

servicios jurídicos de fecha 18-11-2022 y 19-06-2023 respectivamente, en sentido **favorable** a la concesión de la licencia de parcelación.

III. La parcelación se ha realizado de acuerdo a la siguiente documentación:

Documento técnico: Proyecto de segregación redactado por el Arquitecto D. Alejandro Muñoz Luis, compuesto por un documento pdf (19 páginas) firmado el 13 de julio de 2022, en el que consta como promotor Justiniano Alexis Pacheco Perdomo.

Título acreditativo del dominio o derecho sobre el suelo: Declaración responsable por el interesado firmada el 27-10-2020, a los efectos previstos en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que en relación a la declaración de licencia de urbanística para la realización de la segregación en las parcelas con referencia catastral **8767519FT2186N0001ZH, 8767520FT2186N0001EH y 8767525FT2185N0001WH**, ostenta título de dominio o derecho suficiente sobre las fincas afectadas en los términos previstos en el apartado 1 del art. 342 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida.

Por el voto unánime de los concejales asistentes con derecho a voto, se **ACUERDA:**

PRIMERO. Aprobar la licencia de parcelación de la finca registral 10067 de Tinajo situada en C/ Coruja, 5A que se corresponde con la referencia catastral 8767519FT2186N0001ZH y afecta parcialmente a las parcelas catastrales 8767520FT2186N0001EH y 8767525FT2185N0001WH, promovida por Justiniano Alexis Pacheco Perdomo, con el siguiente resultado:

PARCELA 01 indivisible, situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ Coruja, 5D, tiene una superficie total de 389,35 m² en Suelo urbano Consolidado, con una afección





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

de vial de 68,97 m², cuyos linderos son:

- **Norte:** Parcela con referencia catastral 35029A010002020000HH y vía prevista en la ordenación pormenorizada del PGO de Tinajo.
- **Sur:** Resto de Finca Matriz (Parcela 3).
- **Este:** Parcela 2.
- **Oeste:** Parcela con referencia catastral 8767525FT2186N0001WH.

PARCELA 02 indivisible, situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ Coruja, 5C, tiene una superficie total de 374,14 m² en Suelo urbano Consolidado, con una afección de vial de 63,58 m², cuyos linderos son:

- **Norte:** parcelas con referencias catastrales 35029A010002020000HH, 35029A010002010000HU y vía prevista en la ordenación pormenorizada del PGO de Tinajo.
- **Sur:** Parcela 4.
- **Este:** C/ Coruja.
- **Oeste:** Resto de Finca Matriz (Parcela 3).

PARCELA 03 (RESTO DE FINCA MATRIZ) situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ Coruja, 5A, tiene una superficie total de 398,18 m² en Suelo urbano Consolidado, con una afección de vial de 0,80 m², cuyos linderos son:

- **Norte:** Parcela 1
- **Sur:** Finca con referencia catastral 8767520FT2186N0001EH.
- **Este:** Parcela 4 y C/ Coruja.
- **Oeste:** Finca con referencia catastral 8767525FT2186N0001WH.

PARCELA 04 indivisible, situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ Coruja, 5B, tiene una superficie total de 326,84 m² en Suelo urbano Consolidado, con una afección de vial de 1,16 m², cuyos linderos son:

- **Norte:** Parcela 2.
- **Sur:** Resto de parcela matriz (Parcela 3)
- **Este:** C/ Coruja.
- **Oeste:** Resto de parcela matriz (Parcela 3)





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

SEGUNDO. Se informa favorablemente la liquidación de tasas por importe de 297,70 € de conformidad con el art. 7º de la Ordenanza Fiscal número 6 - Tasa por licencias urbanísticas. Asimismo consta en el expediente justificante de ingreso y carta de pago.

TERCERO. Notificar a los interesados junto con la comunicación de los recursos. Advirtiendo a efectos informativos al interesado que en virtud de los artículos 47 y siguientes del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947, el solicitante deberá dar notificación al Registro de la Propiedad.

Asimismo, deberán tenerse en cuenta los artículos 78 a 82 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Expediente 1072/2023. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones

DOCUMENTO LICENCIA DE PARCELACIÓN 1429/2022

I. Con fecha **19 de julio de 2022**, registro de entrada número **2022-E-RC-2916**, fue presentada por **Justiniano Alexis Pacheco Perdomo**, solicitud de Licencia de Parcelación de la finca 10067 situada en **C/ Coruja, 5A**, con referencia catastral **8767519FT2186N0001ZH**, y que afecta parcialmente a las siguientes fincas catastrales colindantes **8767520FT2186N0001EH** y **8767525FT2185N0001WH**.

II. En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, se emitieron informes de los Servicios Técnicos y servicios jurídicos de fecha 18-11-2022 y 19-06-2023 respectivamente, en sentido **favorable** a la concesión de





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

la licencia de parcelación.

III. La parcelación se ha realizado de acuerdo a la siguiente documentación:

Documento técnico: Proyecto de segregación redactado por el Arquitecto D. Alejandro Muñoz Luis, compuesto por un documento pdf (19 páginas) firmado el 13 de julio de 2022, en el que consta como promotor Justiniano Alexis Pacheco Perdomo.

Título acreditativo del dominio o derecho sobre el suelo: Declaración responsable por el interesado firmada el 27-10-2020, a los efectos previstos en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que en relación a la declaración de licencia de urbanística para la realización de la segregación en las parcelas con referencia catastral **8767519FT2186N0001ZH, 8767520FT2186N0001EH y 8767525FT2185N0001WH**, ostenta título de dominio o derecho suficiente sobre las fincas afectadas en los términos previstos en el apartado 1 del art. 342 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida.

Por el voto unánime de los concejales asistentes con derecho a voto, se **ACUERDA:**

PRIMERO. Aprobar la licencia de parcelación de la finca registral 10067 de Tinajo situada en C/ Coruja, 5A que se corresponde con la referencia catastral 8767519FT2186N0001ZH y afecta parcialmente a las parcelas catastrales 8767520FT2186N0001EH y 8767525FT2185N0001WH, promovida por Justiniano Alexis Pacheco Perdomo, con el siguiente resultado:

PARCELA 01 indivisible, situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ Coruja, 5D, tiene una superficie total de 389,35 m² en Suelo urbano Consolidado, con una afección de vial de 68,97 m², cuyos linderos son:

- **Norte:** Parcela con referencia catastral





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

35029A010002020000HH y vía prevista en la ordenación pormenorizada del PGO de Tinajo.

- **Sur:** Resto de Finca Matriz (Parcela 3).
- **Este:** Parcela 2.
- **Oeste:** Parcela con referencia catastral 8767525FT2186N0001WH.

PARCELA 02 indivisible, situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ Coruja, 5C, tiene una superficie total de 374,14 m² en Suelo urbano Consolidado, con una afección de vial de 63,58 m², cuyos linderos son:

- **Norte:** parcelas con referencias catastrales 35029A010002020000HH, 35029A010002010000HU y vía prevista en la ordenación pormenorizada del PGO de Tinajo.
- **Sur:** Parcela 4.
- **Este:** C/ Coruja.
- **Oeste:** Resto de Finca Matriz (Parcela 3).

PARCELA 03 (RESTO DE FINCA MATRIZ) situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ Coruja, 5A, tiene una superficie total de 398,18 m² en Suelo urbano Consolidado, con una afección de vial de 0,80 m², cuyos linderos son:

- **Norte:** Parcela 1
- **Sur:** Finca con referencia catastral 8767520FT2186N0001EH.
- **Este:** Parcela 4 y C/ Coruja.
- **Oeste:** Finca con referencia catastral 8767525FT2186N0001WH.

PARCELA 04 indivisible, situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ Coruja, 5B, tiene una superficie total de 326,84 m² en Suelo urbano Consolidado, con una afección de vial de 1,16 m², cuyos linderos son:

- **Norte:** Parcela 2.
- **Sur:** Resto de parcela matriz (Parcela 3)
- **Este:** C/ Coruja.
- **Oeste:** Resto de parcela matriz (Parcela 3)

SEGUNDO. Se informa favorablemente la liquidación de tasas por importe de 297,70 € de conformidad con el art.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

7º de la Ordenanza Fiscal número 6 - Tasa por licencias urbanísticas. Asimismo consta en el expediente justificante de ingreso y carta de pago.

TERCERO. Notificar a los interesados junto con la comunicación de los recursos. Advirtiendo a efectos informativos al interesado que en virtud de los artículos 47 y siguientes del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947, el solicitante deberá dar notificación al Registro de la Propiedad.

Asimismo, deberán tenerse en cuenta los artículos 78 a 82 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

B) ACTIVIDAD DE CONTROL

No hay asuntos

C) RUEGOS Y PREGUNTAS

No hay asuntos

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

