



ACTA

Expediente nº	Órgano Colegiado
JGL/2024/2	La Junta de Gobierno Local

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN**Tipo Convocatoria:**

Ordinaria

Fecha:

20 de febrero de 2024

Duración:

Desde las 13:15 hasta las 13:28

Lugar:

Despacho de Alcaldía

Presidida por:

Jesús Casimiro Machín Duque

Secretario:

Juan Rafael Pacheco Padrón

ASISTENCIA A LA SESIÓN

DNI	Nombre y Apellidos	Asiste
42911506S	Jesús Casimiro Machín Duque	SÍ
78545651F	VIANNEY RODRIGUEZ RODRIGUEZ	SÍ
78549597C	Yurena Cubas Morales	SÍ
78546148K	luis Miguel Pérez Berriel	SÍ

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

A) PARTE RESOLUTIVA



Aprobación del acta de la sesión anterior

Expediente 2988/2023. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones

Favorable **Tipo de votación:** Unanimidad/Asentimiento

Resolución:

I. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de obra instado a fecha de 28 de septiembre de 2023, registro de entrada número 2023-E-RC-4552 se solicita por Francisco José Arbelo Toribio licencia urbanística para vivienda unifamiliar aislada, en el solar, con referencia catastral 9882704FT2198S0001JH, situado en C/ El Cuchillo 40 (B) del término municipal Tinajo. Se adjunta la siguiente documentación:

- Proyecto básico formado por un archivo pdf (115 páginas) promovido por Francisco José Arbelo Toribio, en formato digital firmado el 27 de septiembre de 2023, redactado por los Arquitectos Ellery Barrios Lorenzo y Dailos González Medina.

II. Consta liquidación provisional de Tasas por tramitación de licencia urbanística conforme a la Ordenanza Fiscal n.º 6 (BOP N.º 19, de 13.02.2004) por importe de **1.516,21 €**.

III. Consta Decreto 2023-1870 de fecha 05/10/2023 por el que se Aprueba la liquidación provisional de Tasas y se requiere la subsanación de documentación al interesado. Asimismo, consta notificación al interesado con minuta de salida 2023-S-RC-2026.

IV. Constan solicitudes de aportación de documentos, registro de entrada 2023-E-RC-4795 y 2023-E-RC-5175 de fechas 13-10-2023 y 09-11-2023 respectivamente, instado por el propio interesado en el que presenta la documentación requerida.

- Justificante acreditativo del pago de las tasas conforme a la liquidación provisional por importe de 1.516,21 euros.
- Archivo Gml de la parcela
- Proyecto básico formado por un archivo pdf (115 páginas) promovido por Francisco José Arbelo Toribio, en formato digital firmado el 10/10





AYUNTAMIENTO DE TÍÑAJO

/2023 y 11/10/2023, redactado por los Arquitectos Ellery Barrios Lorenzo y Dailos González Medina

- Declaración responsable del dominio de suelo firmada el 09-11-2023, por el que el interesado Francisco José Arbelo Toribio declara que es propietario de la parcela de la parcela con referencia 9882704FT2198S0001JH.

V. Admitida la solicitud por Providencia de Alcaldía de fecha 16/11/2023 para el otorgamiento de la licencia urbanística referida, y el inicio de la fase de instrucción del procedimiento, notificada electrónicamente al interesado con minuta de salida 2023-S-RC-2344 consta justificante de recepción por entrega directa.

VI. Consta Informe de Secretaria 2023-0902 de fecha 16/11/2023 sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

VII. Consta carta de pago con n.º de operación 2023/EP/012818 por importe de 1.516,21 € en concepto de Tasas de la liquidación provisional.

VIII. En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, se emitieron informes Técnico y Jurídico de fechas 26 de enero de 2024 y 9 de febrero de 2024, en sentido favorable la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por los Arquitectos Ellery Barrios Lorenzo y Dailos González Medina para la construcción de un edificio de una planta para una vivienda unifamiliar aislada con tres dormitorios y una ocupación de seis personas, en la parcela situada en C/ El Cuchillo, 40B, con referencia catastral 9882704FT2198S0001JH, promovida por Francisco José Arbelo Toribio.

IX. No constan **autorizaciones sectoriales o Informes Vinculantes de administraciones concurrentes por no resultar necesarios al no reflejar el informe técnico que esté afectado por ninguna servidumbre u otra afección sectorial.**

X. 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.

XI. Del Informe técnico de fecha 26/01/2024 emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E Cabrera Paz al otorgamiento de la licencia por





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 Rustico de Protección Agraria-Enarenados (S.R PA-1) y Suelo de Asentamiento Rural (SRAR)** en la tipología Transición Rural (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 sobre rasante y sótano con una altura de 3,10 m en el punto más desfavorable destinado a una vivienda unifamiliar para una ocupación de seis personas en tres dormitorios.

La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 1387,06 m² y una superficie neta de 922 m² . Computa como construida 157,64 m² sobre rasante y con una superficie útil de 13,54 m² distribuidos en las siguientes piezas:

- Planta baja: Estar-cocina, dos baños, pasillo, tres dormitorios, dos vestidores y cuarto de servicio.

Se trata de una edificación aislada retranqueada más de tres 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 de aluminio .

3. Sobre las parcelas según proyecto: que se trata de una parcela reflejadas en el proyecto, parcela catastral 9882704FT2198S0001JH 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 rasante natural se encuentra al mismo nivel de la calle que da frente.

La parcela según proyecto tiene una superficie bruta de 1.387,06 m² y con una superficie neta de 922 m². Parte de la parcela está destinado a viario público conforme al planeamiento en una superficie de 29 m². Los terrenos calificados como viario deberán ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en el art 56.1b) de la ley 4 /2017

Se deberá contemplar en el presupuesto del proyecto de ejecución 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, pudiendo disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros. En caso de que se opte por 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).

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 **151.621,20 €**. En el informe técnico aprueba la la siguiente liquidación correspondientes a una base imponibles de **151.621,20 €**:

- Tasas (1%): 1.516,21 €.

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 formado por un archivo PDF (115 paginas) promovido por Francisco José Arbelo Toribio, en formato digital firmado el 10 y 11





de octubre de 2023, redactados por los arquitectos Ellery Barrios Lorenzo y Dailos González Medina.

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 art. 4.1.5. de las Normas del PGO.

La vivienda proyectada **cumple** con los requisitos del D.117/2006 sobre habitabilidad

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).

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

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

- **Proyecto básico formado por un archivo pdf (115 páginas) promovido por Francisco José Arbelo Toribio, en formato digital firmado el 10 y 11 de octubre de 2023, redactado por los Arquitectos Ellery Barrios Lorenzo y Dailos González Medina**

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

ÚNICO.- Conceder a la licencia urbanística a **Francisco José Arbelo Toribio** licencia urbanística solicitada, mediante proyecto básico redactado por los Arquitectos Ellery Barrios Lorenzo y Dailos González Medina para la licencia urbanística solicitada para unifamiliar aislada con tres dormitorios y una ocupación de seis personas, en la parcela situada en C/ El Cuchillo, 40B, con referencia catastral 9882704FT2198S0001JH,





en suelo **Suelo Rústico de Protección Agraria - Enarenados (SR.PA-1)** y **Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)** 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 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.

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 de tasas conforme a la Ordenanza Fiscal nº6 (BOP Nº 19, de 13.02.2004) correspondiente a una base imponible de **151.621,20 €**:

- Tasas (1%): 1.516,21 €. Consta carta de pago

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 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: Francisco José Arbelo Toribio.**
- **Proyectistas: Ellery Barrios Lorenzo y Dailos González Medina.**
- **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 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) 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.

c) 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.

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, 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) Se deberá contemplar en el presupuesto del proyecto de ejecución 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, pudiendo disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros. En caso de que se opte por 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).

f) Antes del inicio de las obras se deberán designar los siguientes agentes de la edificación:

- Director de obra.**
- Director de ejecución.**
- Constructor.**

g) Parte de la parcela está destinado a viario público conforme al planeamiento en una superficie de 29 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.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el órgano que ha dictado el acto notificado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente 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; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Expediente 1095/2023. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones

Favorable

Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Resolución:

I. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de obra instado 3 de mayo de 2023, registro de entrada número 2023-E-RC-1940 se solicita por el interesado Juan Manuel Quesada Mateos, licencia urbanística para vivienda unifamiliar aislada, en el solar, con referencia catastral 1342416FT3114S0001BB, situado en C/ V3, Parcela 9 . Se adjunta la solicitud la siguiente documentación:

- Dni del interesado Juan Manuel Quesada Mateos
- Nota Informativa del Registro de la Propiedad de Puerto de Arrecife con código registral único 35016001130529 (Finca de Tinajo n.º 11371) que corresponde a la parcela urbana con referencia catastral 134416FT3114S0001BB en el que consta como titular en pleno dominio Juan Manuel Quesada Mateos en sociedad de gananciales con María Concepción Bernal Pérez.





- Hoja de estadísticas

- Proyecto básico promovido por Juan Manuel Quesada Mateos, formado por los siguientes documentos en formato digital pdf visados el 31 de marzo de 2023 (7acb47954566cffed897689983c285fa) y redactado por la Arquitecta Ruth Suárez Cabrera:

- Memoria Proyecto Básico
- P01 Situación, Emplazamiento y Planta General
- P02 Distribución General y planta sótano
- P03 Distribución General y planta baja
- P04 Distribución General Planta alta
- P05 Cotas Planta sótano
- P06 Cotas Planta baja
- P07 Cotas Planta Alta
- P08 Distribución General y Acotado Planta Cubierta
- P09 Alzados
- P10 Alzados
- P11 Secciones
- P12 Memoria de Carpintería
- P13 Memoria de Carpintería

- Informe de visados firmado de 31 de marzo de 2023.

-Código de acceso para otras entidades en base al convenio de colaboración sobre el uso de procedimientos electrónicos en el proceso de visado colegial del colegio oficial de arquitectos de Lanzarote.

II. Consta liquidación provisional de Tasas por tramitación de licencia urbanística conforme a la Ordenanza Fiscal n.º 6 (BOP N° 19, de 13.02.2004) por importe de 2.053,76 €

III. Consta Decreto 2023-0796 de fecha 08/05/2023 por el que se Aprueba la liquidación provisional de Tasas y se requiere al interesado la





AYUNTAMIENTO DE TÍÑAJO

aportación del justificante acreditativo del pago de la misma. Asimismo consta notificación electrónica al interesado y justificante de recepción en Sede Electrónica 2023-S-RE-935.

IV. Con fecha 17/05/2023, registro de entrada 2023-E-RC-2169 consta solicitud de aportación de documentos instado por el propio interesado en el que adjunta el justificante bancario que acredita el pago de Tasas.

V. Consta carta de pago con n.º de operación 2023/EP/006803 por importe de 2.053,76 € en concepto de Tasas de la liquidación provisional.

VI. Admitida la solicitud por Providencia de Alcaldía de fecha 18/05/2023 para el otorgamiento de la licencia urbanística referida, y el inicio de la fase de instrucción del procedimiento, notificada electrónicamente al interesado con minuta de salida 2023-S-RE-1002.

VII. Consta Informe de Secretaria 2023-0223 de fecha 18/05/2023 sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

VIII. Consta INFORME TÉCNICO de fecha 21-06-2023, en sentido FAVORABLE emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E Cabrera Paz en el que concluye lo siguiente

(...)“FAVORABLEMENTE la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por el Arquitecta Ruth Suárez Cabrera para la construcción de un edificio de dos plantas sobre rasante y sótano, destinado a una vivienda unifamiliar para una ocupación de ocho personas en cuatro dormitorios, en la parcela situada en C/ V3, parcela 9, con referencia catastral 1342416FT3114S0001BB, promovida por Juan Manuel Quesada Mateos”.

IX. Con registro de entrada 2024-E-RC-489 de fecha 08/02/2024, consta instancia de aportación de documentos por el que el interesado aporta voluntariamente la autorización firmada a fecha 07/04/2024 de la copropietaria Maria Concepción Bernal Pérez a favor de Juan Manuel Quesada Mateos para solicitar la licencia objeto de este informe.

X. No constan autorizaciones sectoriales o Informes Vinculantes de administraciones concurrentes por no resultar necesarios al no reflejar el informe técnico que esté afectado por ninguna servidumbre u otra afección sectorial.

XI. En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, se emitieron informes Técnico y Jurídico de fechas 21 de junio de 2023 y 9





de febrero de 2024 respectivamente, en sentido favorable la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por el Arquitecta Ruth Suárez Cabrera para la construcción de un edificio de dos plantas sobre rasante y sótano, destinado a una vivienda unifamiliar para una ocupación de ocho personas en cuatro dormitorios, en la parcela situada en C/ V3, parcela 9, con referencia catastral 1342416FT3114S0001BB , promovida por Juan Manuel Quesada Mateos.

XII. No constan **autorizaciones sectoriales** o **Informes Vinculantes de administraciones concurrentes por no resultar necesarios al no reflejar el informe técnico que esté afectado por ninguna servidumbre u otra afección sectorial.**

XIII. 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.

XIV. Del Informe técnico de fecha 21/06/2023 emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E Cabrera Paz al otorgamiento de la licencia por 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 Rustico de Asentamiento Rural (SRAR)** en la tipología **Ciudad Jardín (CJ1)** y con el uso **Residencial Rural (RR)**. .

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 6,80 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 406 m². Computa como construida 200,38 m² sobre rasante, 139,84 m² bajo rasante y con una superficie útil de 301,03 m² distribuidos en las siguientes piezas:

- **Sótano: Garaje – Almacén, sala de máquinas, aseo , distribuidor y cuarto de máquinas.**
- **Planta baja: salón-estar, aseo, distribuidor, lavadero, despensa, dos dormitorios y escaleras.**





- Planta alta: Distribuidor, dos aseos, dos dormitorios distribuidor y escaleras.

Se trata de una edificación aislada retranqueada más de tres 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, la carpintería de aluminio anodizado negro, hormigón visto y piedra volcánica .

3. Sobre las parcelas según proyecto: que se trata de una parcela reflejadas en el proyecto, parcela catastral 1342416FT3114S0001BB 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 406 m². Computa como construida 200,38 m² sobre rasante, 139,84 m² bajo rasante y con una superficie útil de 301,03 m².

Se deberá contemplar en el presupuesto del proyecto de ejecución las unidades de obra necesarias para que la parcela, obtenga la condición de solar conforme a lo establecido en el art 37.4,b/de la Ley 4/2017.

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 **205.376,00 €**. En el informe técnico aprueba la la siguiente liquidación correspondientes a una base imponibles de **205.376,00 €**:

- Tasas (1%): 2.053,76 €.

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 Juan Manuel Quesada Mateos, formado por los siguientes documentos en formato digital pdf visados el 31 de marzo de 2023 (7acb47954566cffed897689983c285fa) y redactado por la Arquitecta Ruth Suárez Cabrera:

- Memoria Proyecto Básico





- P01 Situación, Emplazamiento y Planta General
- P02 Distribución General y planta sótano
- P03 Distribución General y planta baja
- P04 Distribución General Planta alta
- P05 Cotas Planta sótano
- P06 Cotas Planta baja
- P07 Cotas Planta Alta
- P08 Distribución General y Acotado Planta Cubierta
- P09 Alzados
- P10 Alzados
- P11 Secciones
- P12 Memoria de Carpintería

P13 Memoria de Carpintería

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 Rural (RR) y la tipología Ciudad Jardín 1 (CJ1). La parcela dispone de acceso rodado que permite el acceso de vehículos dando cumplimiento al art. 4.1.5. de las Normas del PGO.

La vivienda proyectada **cumple** con los requisitos del D.117/2006 sobre habitabilidad

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 no se considera que deba solicitarse ninguna autorización sectorial .

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

- -Proyecto básico promovido por Juan Manuel Quesada Mateos, formado por los siguientes documentos en formato digital pdf visados el 31 de marzo de 2023 (7acb47954566cuffed897689983c285fa) y redactado por la Arquitecta Ruth Suárez Cabrera:
- Memoria Proyecto Básico
- P01 Situación, Emplazamiento y Planta General
- P02 Distribución General y planta sótano
- P03 Distribución General y planta baja
- P04 Distribución General Planta alta
- P05 Cotas Planta sótano
- P06 Cotas Planta baja
- P07 Cotas Planta Alta
- P08 Distribución General y Acotado Planta Cubierta
- P09 Alzados
- P10 Alzados
- P11 Secciones
- P12 Memoria de Carpintería
- P13 Memoria de Carpintería

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





ÚNICO.- Conceder a la licencia urbanística a Juan Manuel Quesada Mateos **Toribio** licencia urbanística solicitada, mediante proyecto básico redactado por por la Arquitecta Ruth Suárez Cabrera para la construcción de un edificio de dos plantas sobre rasante y sótano, destinado a una vivienda unifamiliar para una ocupación de ocho personas en cuatro dormitorios, en la parcela situada en C/ V3, parcela 9, con referencia catastral 1342416FT3114S0001BB, promovida por Juan Manuel Quesada Mateos, **en Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) en la tipología Ciudad jardín 1 (CJ1) 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 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.

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.





AYUNTAMIENTO DE TÍÑAJO

10.- Se aprueba definitivamente la siguiente liquidación de tasas conforme a la Ordenanza Fiscal nº6 (BOP Nº 19, de 13.02.2004) correspondiente a una base imponible de **205.376,00 €:**

- Tasas (1%): 2.053,76 €. Consta carta de pago

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 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: Juan Manuel Quesada Mateos.**
- **Proyectista: Ruth Suárez Cabrera.**
- **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.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

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 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. Se deberá comunicar a este Ayuntamiento el inicio de las obras mediante la correspondiente solicitud del Acta de Replanteo, y una vez finalizada se deberá comunicar la finalización de las mismas mediante el trámite de primera ocupación.





b) 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 visado en los casos que legalmente proceda, por lo que no se podrán iniciar las obras en tanto dicho proyecto de ejecución sea ratificado por la oficina técnica municipal.

c) 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.

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, 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) Se deberá contemplar en el presupuesto del proyecto 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.

f) Se deberán designar los siguientes agentes de la edificación:

- Director de obra.**
- Director de ejecución.**
- Constructor.**

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el órgano que ha dictado el acto notificado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente 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; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición





potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Expediente 1432/2022. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones

Favorable

Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Resolución:

I. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de obra instado 19 de julio de 2023, registro de entrada número 2022-E-RC-2918, se solicita por el interesado Justiniano Alexis Pacheco Perdomo, licencia urbanística para cuatro viviendas unifamiliares aisladas, en el solar con referencia catastral 8767519FT2186N0001ZH, situado en C/ Coruja, 5A, 5B, 5C y 5D. Se adjunta la siguiente documentación:

- Hojas de estadísticas de construcción .
- Escritura de donación con n.º de protocolo 2.885, autorizada a fecha 09-09-2003 por la Notaria Catalina Isabel Rosa Bonilla consta como donatario en pleno dominio Justiniano Alexis Pacheco Perdomo de una parcela no inscrita ni refleja la referencia catastral
- Dni del interesado.
- Certificación catastral de la parcela con referencia catastral 8767519FT2186N0001ZH.
- Proyecto básico promovido por Justiniano Alexis Pacheco Perdomo, en formato digital pdf (77 páginas) firmado el 13 de julio de 2022 y redactado por el arquitecto Rafael Alejandro Muñoz Luis.

II. Consta liquidación provisional de Tasas por tramitación de licencia urbanística conforme a la Ordenanza Fiscal n.º 6 (BOP Nº 19, de 13.02.2004) por importe de 8.096,62 €.

III. Consta Decreto 2022-0981 de fecha 20/07/2023 por el que se Aprueba la liquidación provisional de Tasas y se requiere al interesado el pago de misma y la declaración responsable sobre todas las referencias catastrales afectadas: 8767519FT2186N0001ZH,





AYUNTAMIENTO DE TÍÑAJO

8767520FT2186N0001EH, 8767525FT2186N0001WH. Asimismo, consta notificación de dicha resolución al interesado, minuta de salida 2022-S-RC-1258, y justificante de recepción de la misma .

IV. Constan solicitudes de aportación de documentos, con registros de entrada 2022-E-RC-4806 y 2022-E-RC-4812 de fechas 28-10-2023 y 31-10-2023 respectivamente, instado por el propio interesado en el que presenta la siguiente documentación requerida.

- Justificante acreditativo del pago de las tasas conforme a la liquidación provisional por importe de 8.096,62 €.
- Declaración responsable del dominio de suelo firmada el 27/10/2022, por el que el interesado Justiniano Perdomo Pacheco declara que es propietario de la parcela de la parcela con referencia **8767519FT2186N0001ZH,** **8767520FT2186N0001EH,** **8767525FT2186N0001WH.**

V. Consta carta de pago con n.º de operación **2022/EP/010600** por importe de 8.096,62 € en concepto de Tasas de la liquidación provisional.

VI. Admitida la solicitud por Providencia de Alcaldía de fecha 16/11/2023 para el otorgamiento de la licencia urbanística referida, y el inicio de la fase de instrucción del procedimiento, notificada electrónicamente al interesado con minuta de salida 2023-S-RC-2344 consta justificante de recepción por entrega directa.

VII. Consta Resolución de Alcaldía 2022-1702 de fecha 10-11-2022, que Resuelve lo siguiente

“PRIMERO. Admitir a trámite la solicitud para el otorgamiento de la licencia urbanística referida, y el inicio de la fase de instrucción del procedimiento.

SEGUNDO. Que, por Secretaría, se emita informe sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

TERCERO. Consta previamente en este Ayuntamiento la tramitación de licencia de parcelación (Exp.: 1429/2022) de la parcela catastral 8767519FT2186N0001ZH, que es coincidente con la solicitud de la licencia urbanística solicitada.

CUARTO. Visto que la solicitud de licencia urbanística para vivienda unifamiliar aislada coincide con la parcela sobre la que se está tramitando





licencia de parcelación, Exp.: 1429/2022, se suspende el plazo de tramitación de la licencia urbanística Exp.: 1432/2022 promovida por Justiniano Pacheco Perdomo hasta tanto se resuelva la licencia de parcelación, por un máximo de tres meses.

QUINTO. Notificar al interesado junto con la comunicación de los recursos”.

VIII. Con fecha 10-11-2022 consta notificación electrónica minuta de salida 2022-S-RE-1664 de la Resolución mencionada en el apartado anterior. Asimismo, consta justificante de recepción en Sede Electrónica de la referida notificación.

IX. Consta Informe de Secretaria 2022-0345 de fecha 10/11/2022 sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

X. Consta concedida la Licencia de Parcelación de las parcelas son coincidentes con las parcelas segregadas objeto de la presente licencia del expediente municipal 1429/2022 mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de agosto de 2023.

XI. Consta Informe de Secretaria 2023-0902 de fecha 16/11/2023 sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir..

XII. En cumplimiento con lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía. Se emitieron informe técnico y jurídico de fechas 11/10/2023 y 09/02/2024 respectivamente, en las que informan Favorablemente a la concesión de licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por el arquitecto Rafael Alejandro Muñoz Luis, para la construcción de cuatro edificios de una planta destinados a cuatro viviendas unifamiliares aisladas situadas en C/ Coruja, 5A, 5B, 5C y 5D, con referencia catastral 8767519FT2186N0001ZH, promovida por Justiniano Alexis Pacheco Perdomo.

XIII. No constan **autorizaciones sectoriales** o **Informes Vinculantes de administraciones concurrentes por no resultar necesarios al no reflejar el informe técnico que esté afectado por ninguna servidumbre u otra afección sectorial.**

XIV. 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.

XV. En el Informe técnico favorable emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E Cabrera Paz el 11/10/2023 al otorgamiento de la licencia por 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: se trata de un **Suelo Urbano Consolidado (SUC) en la tipología Ciudad Jardín grado 1 (CJ1)** y con el uso **Residencial Rural (RR)**.

2. Sobre el tipo de obras a ejecutar: La actuación prevista tiene por objeto la construcción de cuatro edificios de una planta sobre rasante con una altura de 2,75 m en el punto más desfavorable destinado a cuatro viviendas unifamiliares aisladas:

- Viviendas tipo A (2 unidades) para una ocupación de 6 personas en tres dormitorios cada una
- Viviendas tipo B (2 unidades) para una ocupación de cuatro personas en dos dormitorios cada una

Existen dos tipos de viviendas con la siguiente distribución:

- Tipo A: Salón-estar, pieza de servicio, pasillo, dos baños y tres dormitorios.
- Tipo B: Salón-estar, trastero, lavandería, pasillo dos baños y dos dormitorios.

La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 1387,06 m² y una superficie neta de 922 m² . Computa como construida 157,64 m² sobre rasante y con una superficie útil de 13,54 m² distribuidos en las siguientes piezas:

Se trata de una edificación aislada retranqueada más de tres metros con la vía y tres metros con los linderos laterales y trasero; a excepción de los retranqueos laterales a los que se adosa en las viviendas tipo A a la pieza de servicio de conformidad con el art 4.6.10 de las normas pormenorizadas.





Los acabados de la edificación se proyectan en enfoscado pintado de blanco, la carpintería de pvc marrón y piedra del lugar.

3. Sobre las parcelas según proyecto: que se trata de una parcela reflejadas en el proyecto, parcela catastral 8767519FT2186N0001ZH sobre la que se proyecta la obra nueva.

Las parcelas del proyecto actualmente se encuentran libres de edificaciones e instalaciones, dan frente a vía pública con destino a calle reconocida en la ordenación pormenorizada del PGO de Tinajo.

Se deberá recoger en el presupuesto del proyecto las obras necesarias para que las parcelas obtengan la condición de solar conforme al artículo 48 del L.4/2017.

Las parcelas según proyecto tienen las siguientes superficies y superficies construidas computables:

- **Parcela 1** (C/ Coruja, 5D) de 320,38 m² y 113,62 m² construidos (Tipo A).
- **Parcela 2** (C/ Coruja, 5C) de 310,56 m² y 113,62 m² construidos (Tipo A).
- **Parcela 3** (C/ Coruja, 5A) de 397,38 m² y 106,52 m² construidos (Tipo B).
- **Parcela 4** (C/ Coruja, 5B) de 325,68 m² y 106,52 m² construidos (Tipo B).

Las parcelas son coincidentes con las parcelas segregadas en el expediente municipal 1429/2022 mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de agosto de 2023.

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 **234.216,27 €**. En el informe técnico aprueba la la siguiente liquidación correspondientes a una base imponibles de **269.887,24 €**::

-Tasas (3%): 8.096,62 €..

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 Justiniano Alexis Pacheco Perdomo, en formato digital pdf (77 páginas) firmado el 13 de julio de 2022 y redactado por el arquitecto Rafael Alejandro Muñoz Luis.

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 art. 4.1.5. de las Normas del PGO.

La vivienda proyectada **cumple** con los requisitos del D.117/2006 sobre habitabilidad

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 no se considera que deba solicitarse ninguna autorización sectorial .

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

- **Proyecto básico promovido por Justiniano Alexis Pacheco Perdomo, en formato digital pdf (77 páginas) firmado el 13 de julio de 2022 y redactado por el arquitecto Rafael Alejandro Muñoz Luis.**

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

ÚNICO.- Conceder la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por el Arquitecto Alejandro Luis Muñoz para la construcción de cuatro edificios de una planta destinados a cuatro





viviendas unifamiliares aisladas situadas en C/ Coruja, 5A, 5B, 5C y 5D, con referencia catastral 8767519FT2186N0001ZH, promovida por Justiniano Alexis Pacheco Perdomo, distribuidos en las siguientes unidades susceptibles de aprovechamiento privativo independiente:

Una vivienda tipo A para una ocupación de seis personas en tres dormitorios cada una, situada en la Parcela 1 (C/ Coruja, 5D) de 320,38 m² y 113,62 m² construidos.

- Una vivienda tipo A para una ocupación de seis personas en tres dormitorios cada una, situada en la Parcela 2 (C/ Coruja, 5C) de 310,56 m² y 113,62 m² construidos.

- Una vivienda tipo B (2 unidades) para una ocupación de cuatro personas en dos dormitorios cada una, situada en la Parcela 3 (C/ Coruja, 5A) de 397,38 m² y 106,52 m² construidos.

- Una vivienda tipo B (2 unidades) para una ocupación de cuatro personas en dos dormitorios cada una, situada en la Parcela 4 (C/ Coruja, 5B) de 325,68 m² y 106,52 m² construidos.

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.





AYUNTAMIENTO DE TÍÑAJO

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.

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





AYUNTAMIENTO DE TÍÑAJO

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 de tasas conforme a la Ordenanza Fiscal nº6 (BOP Nº 19, de 13.02.2004) correspondiente a una base imponible de **269.887,24 €::**

-Tasas (3%): 8.096,62 €

Consta carta de pago por importe de 8.096,62 €

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 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: Justiniano Alexis Pacheco Perdomo.**
- **Proyectista: Rafael Alejandro Muñoz Luis.**





AYUNTAMIENTO DE TÍÑAJO

- **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 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. Se deberá comunicar a este Ayuntamiento el inicio de las obras mediante la correspondiente solicitud del Acta de Replanteo, y una vez finalizada se deberá comunicar la finalización de las mismas mediante el trámite de primera ocupación.

b) 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 visado en los casos que legalmente proceda, por lo que no se podrán iniciar las obras en tanto dicho proyecto de ejecución sea ratificado por la oficina técnica municipal.

c) 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.

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, 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) Se deberá contemplar en el presupuesto contenido en el proyecto las obras necesarias para que la parcela obtenga la condición de solar conforme al artículo 48 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, pudiendo disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros. En caso de que se opte por 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).

f) Se deberán designar los siguientes agentes de la edificación:

- **Director de obra.**
- **Director de ejecución.**
- **Constructor.**

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el órgano que ha dictado el acto notificado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente 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; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

B) ACTIVIDAD DE CONTROL

No hay asuntos





C) RUEGOS Y PREGUNTAS

No hay asuntos

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

