



## ACTA

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| <b>Expediente nº</b> | <b>Órgano Colegiado</b>    |
| JGL/2024/3           | La Junta de Gobierno Local |

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

Ordinaria

**Fecha:**

19 de marzo de 2024

**Duración:**

Desde las 13:30 hasta las 13:45

**Lugar:**

Despacho de Alcaldía

**Presidida por:**

Jesús Casimiro Machín Duque

**Secretario:**

Juan Rafael Pacheco Padrón

**ASISTENCIA A LA SESIÓN**

| Nº de identificación | 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**

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

**Resolución:**

Se da lectura al acta de la sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de febrero de 2024, y de acuerdo con el artículo 91 del Real Decreto 2568/1986, se pregunta a los señores asistentes si tienen que formular alguna objeción respecto del acta de la sesión anterior.

No formulándose ninguna objeción al respecto, se acuerda aprobar el acta de la sesión de fecha 20 de febrero de 2024 con el voto favorable de la unanimidad de los miembros presentes de la Junta de Gobierno Local según lo preceptuado en los artículos 98 y 113 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre.

**Expediente 447/2021. Concesión de Licencia de Parcelación**

**Favorable**      **Tipo de votación:** Ordinaria

A favor: 3, En contra: 0, Abstenciones: 1, Ausentes: 0

**Resolución:**

**Expediente n.º:** 447/2021

**Licencia de parcelación**

**Interesado:** Jesús Casimiro Machín Duque

**I.** Con fecha 18 de marzo de 2021, registro de entrada número 2021-E-RC-890, fue presentada por D. Jesús Casimiro Machín Duque, solicitud de Licencia de parcelación para la siguiente finca registral 8441 que afecta a las parcelas con referencias catastrales 1349801FT3114N0001OS, 35029A022001000000HF y 35029A022002080000HZ: La finca matriz tiene las siguientes características:

**Escritura de compraventa número 8441** de fecha 31 de diciembre de 2004 de la Notaria Dña. Carmen Martínez Socías, con la siguiente descripción de la finca matriz del expositivo I de la escritura:

*- Urbana: Suerte de tierra situada donde llaman Yuco de Abajo, término municipal de Tinajo.*





## AYUNTAMIENTO DE TINAJO

*Tiene una cabida de tres almudes y tres cuartillos, equivalentes a CUATRO MIL DOSCIENTAS SETENTA Y OCHO METROS CON SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, pero después de anterior segregación tiene TRES MIL QUINCE METROS CON SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS.*

*Linda: **Naciente**, don Ramón Guillén, hoy con porción segregada de esta finca vendida a la sociedad Acapatric, S.L.; **Norte**, Don Rudecindo Déniz Pérez; **poniente**, camino público; y **Sur**, Doña Bárbara y Don Miguel Déniz.*

***Inscripción: Tomo 1.082, folio 160, finca 8441.***

***Según la documentación técnica presentada el 15 de julio de 2021 la finca registral 8441 se corresponde con la finca situada en la C/ Yuco, 46C, afectando a las referencias catastrales 1349801FT3114N0001OS, 35029A02200100000HF y 35029A02200208000HZ. Según medición incorporada en el documento técnico, la finca registral 8441 tiene una superficie de TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (3.654 m<sup>2</sup>), y sus linderos actuales son:***

- **Norte**, D. Rudecindo Déniz Pérez, hoy correspondiente con las Parcelas Catastrales 1349802FT3114N0001KS, 1349804FT3114N0001DS y 35029A022002050000HJ.
- **\*\*\*Sur, \*Dña. Bárbara y D. Miguel Déniz**, hoy correspondiente con las Parcelas Catastrales 1547114FT3114N0001XS, 35029A022000990000HF y 35029A022002110000HZ.
- **Este**, D. Ramón Guillén, hoy con porción segregada de esta finca vendida a la sociedad Acapatric. Actualmente la Parcela Catastral 35029A02200100000HF.
- **Y Oeste**, Camino público, hoy denominada Calle Yuco.

En la finca matriz no existen edificaciones ni instalaciones.

**II.** En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, se emitieron informes de los Servicios Técnicos y Jurídicos en fechas de 22-07-2021 y 10-08-2021 respectivamente, en sentido favorable a la concesión de la licencia de parcelación, de la finca matriz.

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





## AYUNTAMIENTO DE TINAJO

- **Documento técnico:** Proyecto de *segregación de Finca en el pueblo de Yuco*, redactado por el Ingeniero Técnico en Topografía D. David Luzardo Bonilla firmado el 2 de julio de 2021, que contiene la Escritura 8716 de fecha 31 de diciembre de 2004 de la Notaria Dña. Carmen Martínez Socías de compraventa de la finca 8441.
- **Documentación técnica complementaria:** Informes de validación gráfica frente a parcelario catastral EKZ6WJ6M3WPT9G83, XDEBDACX307YEGM1 y Q4NY04R1NS4X86GJ, firmados el 1 de julio de 2021.

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

**PRIMERO.** Aprobar, sobre la finca matriz, promovida por Jesús Casimiro Machín Duque, la realización de la siguiente parcelación:

**Finca segregada:** Parcela situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ Yuco, de cabida 1.000 m<sup>2</sup> de superficie, en Suelo Rústico de Asentamiento Rural, indivisibles, cuyos linderos son:

- **Norte,** parcelas catastrales 1349802FT3114N0001KS y 1349804FT3114N0001DS.
- **Sur,** Resto de Finca Matriz destinada a vial.
- **Este,** Resto de la Finca Matriz.
- **Oeste,** Calle Yuco.

**Resto de la Finca:** Parcela situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ Yuco, de cabida 2.654 m<sup>2</sup> de superficie, de los que 1.008 m<sup>2</sup> en Suelo Rústico de Asentamiento Rural, 1.381 m<sup>2</sup> en Suelo Rústico y 265m<sup>2</sup> de afección de vial, indivisibles, cuyos linderos son:

- **Norte,** parcelas catastrales 1349804FT3114N0001DS y 35029A022002050000HJ.
- **Sur,** parcelas catastrales 1547114FT3114N0001XS, 35029A022000990000HF y 35029A022002110000HZ.
- **Este,** parcela catastral 35029A022001000000HF.
- **Oeste,** Calle Yuco y finca segregada.





Se han generado archivos gml de las parcelas resultantes:

- Resto Finca\_1.gml
- Segregación

Parte de los terrenos de la finca matriz están destinados a viario público conforme al planeamiento en una superficie de 265 m<sup>2</sup>.

**SEGUNDO.** Se aprueba definitivamente la siguiente liquidación de tasas por importe de 1.028,86 € (3.086,6 m<sup>2</sup> x 0,20 € = 617,32 €; 13.717,84 m<sup>2</sup> x 0,03 € = 411,54). 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.

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 2870/2023. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones**

**Favorable**

**Tipo de votación:** Unanimidad/Asentimiento

**Resolución:**

**Expediente n.º:** 2870/2023

**Procedimiento:** Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones

**Interesado:** Gerardo Brito Cabrera

**Resolución de licencia**

**I.** Visto el expediente de Solicitud de Licencia de obra, instado 21 de septiembre de 2023, registro de entrada número 2023-E-RE-3695 se solicita por el interesado Gerardo Brito Cabrera, licencia urbanística para vivienda unifamiliar aislada, en el solar, con referencia catastral 1342412FT3114S0001UB, situado en C/Horizontal, P-17. Se adjunta a la solicitud la siguiente documentación:

- Hojas de estadísticas de edificación.
- Proyecto básico promovido por Gerardo Brito Cabrera, en formato digital pdf (83 pág) firmado el 20 de septiembre de 2023 y redactado por la arquitecta Blanca Rosa Cabrera Morales.
- Escritura de compraventa de fecha 26 de abril de 2023, n.º de protocolo 1383, autorizada por el Notario celestino Mendizábal Gabriel, en el que consta como propietarios Gerardo Brito Cabrera en régimen de gananciales con Cristina Margarita Espino Tejera de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Arrecife (tomo 1918, libro 111, folio 159 , finca 11.379) con referencia catastral 1342412FT3114S0001UB, en la que refleja descrita de la siguiente manera literal

Tiene la siguiente descripción:

**“URBANA: Parcela 17, Suelo Rústico de Asentamiento Rural . Porción de terreno con una superficie de cuatrocientos un metro con treinta y seis decímetros cuadrados. Calificada urbanísticamente como residencial. Linderos: Norte; Parcela 15; Sur, Calle Horizontal; Este, Parcela 18; Oeste, Calle V3 . Correspondencia: Procede el 100% de la Parcela P-3 (registra**





## AYUNTAMIENTO DE TINAJO

10109). Referencia catastral: *Procede de la 1342712FT3114S0001LB; Aprovechamiento edificable: 200,68 m<sup>2</sup>. Unidades de Aprovechamiento: 602,04 UA. Referencia Catastral: 1342412FT3114S0001UB* ”.

**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 **1.793,07 €**.

**III.** Consta Decreto 2023-1714, de fecha 22/09/2023, por el que se Aprueba la liquidación provisional de Tasas y se requiere la subsanación de documentación al interesado. Asimismo, consta notificación electrónica al interesado con minuta de salida 2023-S-RE-1916 y justificante de recepción de la misma.

**IV.** Consta solicitud de aportación de documentos, registro de entrada 2023-E-RE-3775 de fecha 26/09/2023, instado por el propio interesado Gerardo Brito Cabrera en la que presenta la siguiente documentación requerida.

- Archivo GML de la parcela 1342412FT3114S.
- Autorización de la copropietaria Cristina Margarita Espino Tejera, firmada en Tinajo a 26/09/2023, a favor de Gerardo Brito Cabrera para realizar lo trámites necesarios en el Ayuntamiento de Tinajo para la concesión de licencia.
- Justificante acreditativo de la entidad Bankinter del pago de las tasas conforme a la liquidación provisional por importe de 1.793,07 euros.
- Dni de la Copropietaria Cristina Margarita Espino Tejera.

**V.** Consta carta de pago, n.º de operación 2023/EP/012080, por importe de 1.793,07 euros y fecha de contabilización 27/09/2023.

**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, notificado electrónicamente al interesado con minuta de salida 2023-S-RE-1973 y justificante de recepción de la misma.

**VII.** Consta Informe de Secretaria 2023-0510 de fecha 16/11/2023 sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir.





**VIII.** Con fecha 02/10/2023 consta solicitud de aportación de documentos con registro de entrada 2023-E-RE-3855 por la que el interesado aporta los archivos GML de la Parcela y de la edificación.

**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.** En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, se emitieron informes Técnico y Jurídico de fechas 16 de octubre de 2023 y 29 de febrero de 2024 respectivamente, en sentido favorable la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por el Arquitecta Blanca Rosa Cabrera Morales para la construcción de un edificio de una planta sobre rasante, destinado a una vivienda unifamiliar para una ocupación de cuatro personas en dos dormitorios, en la parcela situada en C/ H, parcela 17, con referencia catastral 1342412FT3114S0001UB, promovida por Gerardo Brito Cabrera.

**XI.** 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.

**XII.** Del Informe técnico de fecha 26/10/2023 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 Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)** en la tipología Ciudad Jardín 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 un edificio sobre rasante, con una altura de 3,00 m en el punto más desfavorable destinado a una vivienda unifamiliar para una ocupación de cuatro personas en dos dormitorios.

La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 401,37 m<sup>2</sup>. Computa como construida 160,17 m<sup>2</sup> sobre rasante y con una superficie útil de 104,52 m<sup>2</sup> distribuidos en las siguientes piezas:





**- Planta baja: Garaje, cuarto de limpieza, salón estar, tres aseos, distribuidor y dos dormitorios.**

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 del garaje que se adosa al lindero lateral norte en aplicación del art. 4.6.10 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas.

Los acabados de la edificación se proyectan en los siguientes materiales: enfoscado y pintado de blanco, carpintería de aluminio anodizado verde y piedra volcánica.

**3. Sobre las parcelas según proyecto:** que se trata de una parcela reflejadas en el proyecto, parcela catastral 1342412FT3114S0001UB sobre la que se proyecta la obra nueva.

La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 401,37 m<sup>2</sup>. Computa como construida 160,17 m<sup>2</sup> sobre rasante y con una superficie útil de 104,52 m<sup>2</sup>.

**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 al artículo 37.4,b) del L.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 **179.307,00 €**. En el informe técnico aprueba la la siguiente liquidación correspondientes a una base imponibles de **179.307,00 €**:

**- Tasas (1%): 1.793,07 €.**

**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 Gerardo Brito Cabrera en formato pdf (83 páginas) redactado y firmado digitalmente el 20/09/2023 por la Arquitecta Blanca Rosa Cabrera Morales.

**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.

**XIII.** Las actuaciones se realizarán de acuerdo a la siguiente documentación

- **Proyecto básico promovido por Gerardo Brito Cabrera, en formato digital pdf (83 páginas) firmado el 20 de septiembre de 2023 y redactado por la Arquitecta Blanca Rosa Cabrera Morales.**

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

**ÚNICO.-** Conceder a la licencia urbanística a **Gerardo Brito Cabrera** licencia urbanística solicitada, mediante proyecto básico redactado por el **Arquitecta Blanca Rosa Cabrera Morales** para la construcción de un edificio de una planta sobre rasante, destinado a una vivienda unifamiliar para una ocupación de cuatro personas en dos dormitorios, en la parcela situada en C/ H, parcela 17, con referencia catastral 1342412FT3114S0001UB en suelo **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:**





## AYUNTAMIENTO DE TÍNAJO

**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 **179.307,00 €**:

- **Tasas (1%):** 1.793,07 €\*\*. \*\* 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: Gerardo Brito Cabrera.**
- **Proyectista: Blanca Rosa Cabrera Morales**
- **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) 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.*

*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.*

*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.*

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

*- Directora 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 2999/2023. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Favorable</b> | <b>Tipo de votación:</b> Unanimidad/Asentimiento |
|------------------|--|

**Resolución:**

**Expediente n.º:** 2999/2023

**Procedimiento:** Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones

**Interesado:** María Magdalena Rivera Fernández

## **DOCUMENTO DE LICENCIA**

**I.** Visto el expediente de Solicitud de Licencia de obra instado 29 de septiembre de 2023, registro de entrada número 2023-E-RC-4564 se solicita por la interesada María Magdalena Rivera Fernández, licencia





## AYUNTAMIENTO DE TINAJO

urbanística para vivienda unifamiliar aislada, en el solar, con referencia catastral 9302102FT2290S0001MM, situado en C/ Calma Chicha, 1 (B). Se adjunta la solicitud la siguiente documentación:

- Hojas de estadísticas de edificación
- Declaración responsable de dominio de suelo de la parcela con referencia catastral firmada en septiembre de 2023 por la promotora María Magdalena Rivera Fernández
- Hoja de estadísticas
- Proyecto básico promovido por María Magdalena Rivera Fernández, en formato digital el 28 de septiembre de 2023 y redactado por la Arquitecta Beatriz Guillén Robayna

**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 MIL VEINTIÚN EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (1.021,24 €).

**III.** Consta Decreto 2023-2045, de fecha 27/10/2023, por el que se Aprueba la liquidación provisional de Tasas y se requiere al interesado la aportación del justificante acreditativo del pago de la misma e incorporar la referencia catastral del bien inmueble sujeto a licencia urbanística en el proyecto técnico presentado según el artículo 48 del Real Decreto 1 /2004. Asimismo consta notificación electrónica a la interesada con Minuta-2023-S-RE-2307 y justificante de recepción de la misma.

**IV.** Con fecha 05/11/2023, registro de entrada 2023-E-RE-4313 consta solicitud de aportación de documentos instado por Beatriz Guillén Robayna en representación de la interesada María Magdalena Rivera Fernández. Se adjunta la siguiente documentación:

- Autorización de representación firmada en Octubre de 2023 por la interesada María Magdalena Rivera Fernández a favor de Beatriz Guillén Robayna para realizar los trámites oportunos en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Tinajo.





## AYUNTAMIENTO DE TINAJO

- Proyecto básico promovido por María Magdalena Rivera Fernández, en formato digital el 2 de noviembre de 2023 y redactado por la Arquitecta Beatriz Guillén Robayna en el que subsana e incorpora la referencia catastral objeto de la licencia urbanística solicitada.
- Comprobante bancario acreditativo del pago de Tasas por importe de 1.021,24 €.

**V.** Admitida la solicitud por Providencia de Alcaldía de fecha 13/11/2023 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-RE-2393 y 2023-S-RE-2394.

**VI.** Consta Informe de Secretaria 2023-0894 de fecha 13/11/2023 sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

**VII.** Consta carta de pago con n.º de operación **2023/EP/013317 por importe de 1.021,24 €** con fecha de contabilización 04/11/2023 en concepto de Tasas de la liquidación provisional.

**VIII.** Consta **INFORME TÉCNICO n.º 1** de fecha 26/01/2024, emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E Cabrera Paz, en el que concluye lo siguiente

*(...)“Por todo lo anterior, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Tinajo, acuerdan informar **FAVORABLEMENTE** la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por la Arquitecta Beatriz Guillén Robayna 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/ Calma Chicha, 1B, con referencia catastral 9302402FT2290S0001MM, promovida por María Magdalena Rivera Fernández”.*

**IX.** Consta INFORME TÉCNICO nº2 de corrección de error, de fecha 21/02/2024, emitido por el arquitecto municipal D. Ramón Elías Cabrera Paz en el que rectifica la liquidación a una base imponible siendo la correcta **101.292,66 €:**

**- Tasas (1%): 1.012,93 €.**

**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 26/01/2024 y 07/03/2024 respectivamente, en sentido favorable la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por la Arquitecta Beatriz Guillén Robayna 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/ Calma Chicha, 1B, con referencia catastral 9302402FT2290S0001MM, promovida por María Magdalena Rivera Fernández.

**XII.** 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.

**XIII.** 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 Urbano Consolidado (SUC)** en la tipología **Ciudad Jardín (CJ1)** 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, con una altura de 3,05 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 bruta de 450,48 m<sup>2</sup> y una superficie neta de 408,54 m<sup>2</sup>. Computa como construida 165,65 m<sup>2</sup> y con una superficie útil de 132,05 m<sup>2</sup> distribuidos en las siguientes piezas:

**- Planta baja: Garaje, Estar-cocina, pieza de servicio, dos baños, dos distribuidores, solana, vestidor y tres dormitorios.**

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 del garaje, pieza de servicio y solana que se sitúan adosados al lindero lateral.





Los acabados de la edificación se proyectan en enfoscado pintado de blanco, la carpintería de aluminio marrón oscuro y hormigón visto.

**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 en el municipio conforme al art. 48 de L. 4/ 2017.**

**3. Sobre las parcelas según proyecto:** que se trata de una parcela reflejadas en el proyecto, parcela catastral *9302402FT2290S0001MM* 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 Tíñajo.

La parcela según proyecto tiene una superficie bruta de 450,48 m<sup>2</sup> y una superficie neta de 408,54 m<sup>2</sup>.

**Se deberá contemplar en el presupuesto del proyecto de ejecución, la previsión presupuestaria para ejecutar las infraestructuras de conexión de la vivienda de las redes generales de servicios y entregarlas al municipio conforme al art 48 de la Ley 4/2017.**

**Parte de la parcela está destinado a viario público conforme al planeamiento en una superficie de 41,94 m<sup>2</sup>. Los terrenos calificados como viario deberán ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56.1 b) de la L.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 **101.292,66 €**. En el informe técnico aprueba la la siguiente liquidación correspondientes a una base imponibles de **101.292,66 €**.

**- Tasas (1%): 1.012,93 €.**

**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 (100 páginas) promovido por María Magdalena Rivera Fernández, en formato**





**digital firmado el 2 de noviembre de 2023, redactado por la Arquitecta Beatriz Guillén Robayna.**

**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 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.

**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.**

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

**- Proyecto básico formado por un archivo pdf (100 páginas) promovido por María Magdalena Rivera Fernández, en formato digital firmado el 2 de noviembre de 2023, redactado por la Arquitecta Beatriz Guillén Robayna.**

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

**ÚNICO.-** Conceder a **María Magdalena Rivera Fernández** licencia urbanística solicitada, mediante proyecto básico redactado por el **Arquitecta Beatriz Guillén Robayna** 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/ Calma





Chicha, 1B, con referencia catastral 9302402FT2290S0001MM en suelo **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** en la tipología **Ciudad Jardín 1 (CJ1)** 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 **102.124,26 €**.

**- Tasas (1%): 1.021,24 €. Consta carta de pago**

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





## AYUNTAMIENTO DE TÍÑAJO

— 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:

- **Promotora: María Magdalena Rivera Fernández.**
- **Proyectista: Beatriz Guillén Robayna**
- **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 48 del L.4/2017.*

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

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

*g) Parte de la parcela está destinado a viario público conforme al planeamiento en una superficie de 41,94 m<sup>2</sup>. 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.**

## B) ACTIVIDAD DE CONTROL

No hay asuntos





**C) RUEGOS Y PREGUNTAS**

No hay asuntos

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

