



ACTA

Expediente nº	Órgano Colegiado
JGL/2024/4	La Junta de Gobierno Local

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN

Tipo Convocatoria:

Extraordinaria urgente

Motivo: «Expedientes con fin de plazo para resolver»

Fecha:

12 de abril de 2024

Duración:

Desde las 9:00 hasta las 9:17

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





Expediente 528/2023. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones

Favorable

Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Resolución:

Expediente n.º: 528/2023

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

Interesado: Francisco Javier Hernández Ramón

DOCUMENTO DE LICENCIA

I. Con fecha 1 de marzo de 2023, registro de entrada número 2023-E-RC-955 se solicita por José Adrián Bonilla González en representación del interesado Francisco Javier Hernández Ramón, licencia urbanística para un edificio destinado a vivienda unifamiliar aislada, en la parcela situada en C/ El Cuchillo, 2B, con referencia catastral 9367352FT2196N0001JB.

En la solicitud. Se adjunta la siguiente documentación:

- Memoria y planos del Proyecto básico promovido por Francisco Javier Hernández Ramón, en formato digital firmados el 28 de febrero de 2023 y redactado por el Arquitecto José Adrián Bonilla González.
- Escritura de compraventa 638 de fecha 6 de marzo de 2002 autorizada por el Notario D. Celestino Mendizábal Gabriel de la finca registral 8845.
- Autorización a favor de José Adrián Bonilla González.
- Hojas de estadística de edificación.

II. Visto la liquidación provisional de Tasa por licencia urbanística (Ordenanza Fiscal Nº 6 – BOP Nº 19, de 13.02.2004) por importe de 4.200 euros





III. Visto la notificación de la Resolución 2023-0397, constando justificante de recepción en Sede Electrónica de la minuta de salida 2023-S-RE-1316, por la que se requiere al interesado el pago de Tasa por licencia urbanística*.*

IV. Vista la Carta de pago con n.º de operación 2023/EP/009089 y con fecha de contabilización 28/06/2023 correspondiente a la liquidación provisional de Tasa por importe de 4.200 euros.

V. Visto que con fecha 04/10/2023, registros de entradas 2023-E-RC-4626 instado por Jose Adrián Bonilla González en representación del interesado Francisco Javier Hernández Ramón, se aporta la siguiente documentación requerida.

- Declaración responsable de dominio de suelo de la parcela con referencia catastral **9367352FT2196N0001JB** firmada por el promotor *Francisco Javier Hernández Ramón a fecha 2-09-2023.*
- *Dni de la Copropietaria Ana Dolores Hernández martin*
- *Autorización de la Copropietaria Ana Dolores Hernández Martín a favor de Francisco Javier Hernández Ramón, para realizar los trámites oportunos para la concesión de licencia urbanística para vivienda unifamiliar aislada con expediente 528/2023.*
- *Justificante bancario de la entidad Ruralvía del pago de la Tasa por importe de 4200 euros.*

VI. Admitida la solicitud de licencia, por Providencia de Alcaldía de fecha 05-10-2023, para el otorgamiento de la licencia urbanística referida, y el inicio de la fase de instrucción del procedimiento. Asimismo consta notificación electrónica al interesado con minuta de salida 2023-S-RE-2079 y justificante de recepción.

VII. Visto el informe de Secretaría 2023-0709 de fecha 05/10/2023, sobre la Legislación Aplicable y Procedimiento a seguir.

VIII. Consta **Informe Técnico Municipal n.º 1 de fecha 13/10/2023, emitido** por el Arquitecto Municipal Ramón Elías Cabrera Paz, sobre la solicitud de licencia solicitada **conforme al proyecto básico presentado** . En el citado informe concluye lo siguiente

*(...) "Por todo lo anterior, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Tíñajo, acuerdan informar **FAVORABLEMENTE** la licencia urbanística*





*solicitada mediante proyecto básico redactado por el Arquitecto José Adrián Bonilla González para la construcción de un edificio de dos plantas para una vivienda unifamiliar aislada con cuatro dormitorios y una ocupación de ocho personas, en la parcela situada en C/ El Cuchillo, 2B, con referencia catastral 9367352FT2196N0001JB, promovida por Francisco Javier Hernández Ramón. ***

IX. Con fecha 08 de enero de 2024, registro de entrada número 2024-ER-74 , se presenta por José Adrián Bonilla González, en representación del interesado Francisco Javier Hernández Ramón, mediante solicitud de aportación de documentos nueva documentación técnica, que sustituye a la anterior:

- **Proyecto básico y de ejecución redactado por el Arquitecto José Adrián Bonilla González, visado el 03 de enero de 2024, en dos documentos en formato pdf; planos (39 páginas, ID 1a988f2b5c5ad409c6a80ac2ff5ebf7d); y memoria (374 páginas, ID 9446157d06690b6862d1ee576185560f).**

X. Consta liquidación provisional de Fianza de Gestión de Residuos, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del Real Decreto 105 /2008, de 1 de febrero por importe de **2.862,60 €**.

XI. Consta liquidación provisional del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras conforme a la Ordenanza Fiscal n.º 3 por importe de 11.692,44 €.

XII. Vista la Resolución de Alcaldía 2024-0038 de fecha 12/01/2024 en la que se requería al interesado la presentación de documentación requerida y visto que la documentación ha sido presentada:

- *Justificante de ingreso de la entidad bancaria Ruralvía del importe correspondiente a la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (liquidación provisional ICIO) por importe 11.692,44 #.*
- *Justificante de ingreso de la entidad bancaria Ruralvía del depósito de una fianza u otra garantía financiera equivalente, por importe de 2.862,60 #.*
- *Hojas de Dirección de Obra del arquitecto y de Dirección de ejecución del aparejador encargados de las obras a ejecutar en la parcela con referencia catastral 8472110FT2187S0001RK, de acuerdo con lo que*





establece el proyecto de ejecución correspondiente, y la normativa sectorial de aplicación (art. 1.4.5 del RD 2512/1997 y art. 12 de la L.O.E.).

XIII. Consta carta de pago del ICIO, n.º de operación **2024/EP/000456**, fecha de contabilización 17/01/2024 por importe de 11.692,44 €.

****IX.** ******Consta carta de pago de Fianza de Gestión de Residuos **2024/NP/000013**, fecha de contabilización 17/01/2024 por 2.862,60 €.

X. Por aplicación del art. 100 y siguientes del TRLRHL, deberá abonarse el ICIO cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.

Está exenta del pago del impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Estado, las comunidades autónomas o las entidades locales, que estando sujeta al impuesto, vaya a ser directamente destinada a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por organismos autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

La tasa por tramitación será exigible por aplicación de la correspondiente Ordenanza Municipal que se encuentre vigente por la tramitación de este tipo de procedimientos.

La fianza por gestión de residuos será de aplicación por el art. 6 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

XI. En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, **se emitieron informes técnico y jurídico de fechas 24 de enero de 2024 y 9 de abril de 2024, en sentido favorable** a la concesión de la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico y de ejecución redactado por el Arquitecto José Adrián Bonilla González para la construcción de un edificio de dos plantas para una vivienda unifamiliar aislada con cuatro dormitorios y una ocupación de ocho personas, en la





parcela situada en C/ El Cuchillo, 2B, con referencia catastral 9367352FT2196N0001JB, promovida por Francisco Javier Hernández Ramón.

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 municipal de fecha 24 de enero de 2024, se desprenden los siguientes aspectos técnicos:

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

2. Sobre el tipo de obras a ejecutar: La actuación prevista tiene por objeto la construcción de un edificio de dos plantas sobre rasante y sótano, con una altura de 6,57 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 1080,83 m². Computa como construida 315,37 m² sobre rasante y 280,06 m² con una superficie útil de 483,37 m² distribuidos en las siguientes piezas:

- Planta sótano: Almacenes, sótano, sala de máquinas y distribuidor.
- Planta baja: Estar – cocina, despensa, tres baños, pasillo, pieza de servicio, hall, lavadero y tres dormitorios
- Planta alta: Escalera, baño, vestidor distribuidor y dormitorio.

Se contempla en el proyecto de ejecución, capítulo 11, 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 por importe de 15.129,49 euros. No se prevén vertidos de aguas al dominio público hidráulico al disponer el proyecto de depósito acumulador.

Los acabados de la edificación se proyectan en enfoscado pintado de blanco, la carpintería de aluminio marrón y piedra volcánica





3. Sobre las parcelas según proyecto: 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 a la que da frente.

La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 1080,83 m². Computa como construida 315,37 m² sobre rasante y 280,06 m² con una superficie útil de 483,37 m².

Se trata de una edificación aislada retranqueada más de cinco metros con la vía y tres metros con los linderos laterales y trasero, a excepción del lindero oeste al que se adosan la solana y la despensa, conforme al artículo 4.6.10 de las normas urbanísticas pormenorizadas.

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 *487.185,19 #. ***

El informe técnico municipal ha aprobado dicho coste de ejecución.

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

- **Proyecto básico y de ejecución redactado por el Arquitecto José Adrián Bonilla González, visado el 03 de enero de 2024, en dos documentos en formato pdf; planos (39 páginas, ID 1a988f2b5c5ad409c6a80ac2ff5ebf7d); y memoria (374 páginas, ID 9446157d06690b6862d1ee576185560f).**

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

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

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





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

- **Proyecto básico y de ejecución redactado por el Arquitecto José Adrián Bonilla González, visado el 03 de enero de 2024, en dos documentos en formato pdf; planos (39 páginas, ID 1a988f2b5c5ad409c6a80ac2ff5ebf7d); y memoria (374 páginas, ID 9446157d06690b6862d1ee576185560f).**

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

ÚNICO.- Conceder a Francisco Javier Hernández Ramón mediante proyecto básico y de ejecución redactado por la Arquitecto José Adrián Bonilla González para la construcción de un edificio de dos plantas para una vivienda unifamiliar aislada con cuatro dormitorios y una ocupación de ocho personas, en la parcela situada en C/ El Cuchillo, 2B, con referencia catastral 9367352FT2196N0001JB, en suelo categorizado como **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** en la tipología **Ciudad Jardín 2 (CJ2)** 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.





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





acredite que las obras se han realizado de acuerdo con el proyecto y que están en condiciones de ser utilizadas.

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

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

10.- Se aprueba definitivamente la siguiente liquidación complementaria de tasas correspondiente a una base imponible de **487.185,19 €**:

- Tasas (1%): 4.871,85 €. Consta justificante de ingreso y carta de pago.

11.- Se aprueba provisionalmente la siguiente liquidación complementaria correspondiente a una base imponible de **487.185,19 €**:

- ICIO (2,4%): 11.692,44 €. Consta justificante de ingreso.

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

- Fianza por gestión de residuos: 2.862,60 €. Consta justificante de ingreso.

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

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

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

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

2.— Construir el piso definitivo de las aceras.

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





4.— Colocar la placa indicadora del número de la finca, según modelo aprobado por la Administración municipal.

5.— Abonar, en caso de diferencia, la Liquidación definitiva de Impuesto de Construcciones afectos a esta Licencia.

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

- **Promotor: Francisco Javier Hernández Ramón.**

- **Proyektista: José Adrián Bonilla González.**

- **Director de obra: José Adrián Bonilla González.**

- **Director de ejecución: Zivnzuí Saavedra Medina**

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

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

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

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

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

— Un ejemplar del proyecto aprobado.

— Documento acreditativo de haber sido comunicada al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa.

— Copia del acta de replanteo.

— Un ejemplar de la Licencia Municipal en sitio visible.

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





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

La presente licencia se someterá a las siguientes condiciones específicas:

1.- Se contempla en el presupuesto del proyecto de ejecución, capítulo 11, 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, por importe de 15.129,49 €. No se prevén vertidos de aguas al dominio público hidráulico al disponer el proyecto de depósito acumulador.

2.- 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.

3.- Antes del inicio de las obras se deberán designar los siguientes agentes de la edificación:

- 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 3125/2023. Concesión de Licencia de Parcelación

Favorable

Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Resolución:

Expediente n.º: 3125/2023

Procedimiento: Concesión de Licencia de Parcelación

DOCUMENTO LICENCIA DE PARCELACIÓN

I. ANTECEDENTES:

i. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de Parcelación, instado el 9 de octubre de 2023, registro de entrada número 2023-E-RC-4727, Juan Rodríguez Olivero presenta ante este Ayuntamiento solicitud de licencia de parcelación de la finca situada en la C/El Morro 1, 1B y C/El Cuchillo 43, que se corresponde con las referencias catastrales 9877125FT2197N0001EF, 9877148FT2197N0001KF y 9877149FT2197N0001RF. Se adjunta en la solicitud la siguiente documentación:

- Autorización de los interesados a favor de Juan Rodríguez Olivero firmada el 06-10-2023.
- Dni del interesado y representante Juan Rodríguez Olivero.
- Proyecto técnico de parcelación redactado por el técnico Carlos Duarte Guillén firmado digitalmente el 06-10-2023.

ii. Consta liquidación provisional en concepto de Tasas por Licencias Urbanísticas conforme a la Ordenanza Fiscal n.º 6 (BOP N.º 19, de 13.02.2004) por importe de MIL TRESCIENTOS TRECE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (1.313,28 €).

iii. Vista la Resolución de Alcaldía 2023-2033, de fecha 26/10/2023, en la que se requería al interesado la subsanación de la documentación y visto que la documentación requerida ha sido presentada en fecha 30-10-2023 registro de entrada 2023-E-RC-5019.





iv. Consta admisión a trámite de la solicitud de licencia, por Providencia de Alcaldía de fecha 02-11-2023, para el otorgamiento de la licencia urbanística referida, y el inicio de la fase de instrucción del procedimiento.

v. Visto el Informe de Secretaria 2023-0856, de fecha 03-11-2023, de la legislación y procedimiento a seguir.

vi. Visto la carta de pago correspondiente a tasas, con nº de operación 2023/EP/012820, por importe de 1.313,28 euros.

vii. Consta **informe de los servicios técnicos n.º 1 de fecha 15-01-2024**, emitido por el arquitecto municipal Ramón Elías Cabrera Paz, por la que informa favorablemente la solicitud de licencia.

*(...) De conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, se informa **FAVORABLEMENTE** la solicitud de licencia de parcelación de la finca de Tinajo, situada en la C/ El Morro 1, 1B y C/ El Cuchillo, 43, que se corresponde con las referencias catastrales 9877125FT2197N0001EF, 9877148FT2197N0001KF y 9877149FT2197N0001RF, promovida por Juan Rodríguez Olivero como interesado y en representación de Pedro Francisco Rodríguez Olivero y Adela Rodríguez Olivero.*

viii. Consta **informe de los servicios n.º 2 de fecha 16-01-2024**, emitido por el arquitecto municipal Ramón Elías Cabrera Paz, que concluye lo siguiente

*(...) De conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la solicitud de licencia de parcelación de la finca de Tinajo, situada en la C/ El Morro 1, 1B y C/ El Cuchillo, 43, que se corresponde con las referencias catastrales 9877125FT2197N0001EF, 9877148FT2197N0001KF y 9877149FT2197N0001RF, promovida por Juan Rodríguez Olivero como interesado y en representación de Pedro Francisco Rodríguez Olivero y Adela Rodríguez Olivero, hasta tanto se subsane la siguiente deficiencia documental:*

Deberá requerirse al interesado en aplicación del art. 342.1 Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el título o declaración responsable por el que el interesado de la licencia manifieste expresamente ostentar dominio o derecho suficiente sobre las parcelas catastrales afectadas parcialmente 9877150FT2197N0001OF, 9877108FT2197N0001LF, 9877107FT2197N0001PF, 9877109FT2197N0001TF y 9877146FT2197N0001MF. Así mismo las referencias catastrales afectadas deberán contemplarse en el documento





técnico presentado de conformidad con el artículo 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

ix. Vista la Resolución de Alcaldía 2024-0066, de fecha 17/01/2024, en la que se requería al interesado la documentación de acuerdo con lo estipulado con el informe de los servicios técnicos, y visto que la documentación requerida ha sido presentada en fecha 30-01-2024 registro de entrada 2024-E-RC-377.

- Declaración responsable de dominio de suelo de las fincas afectadas parcialmente con referencias catastrales *9877150FT2197N0001OF, 9877108FT2197N0001LF, 9877107FT2197N0001PF, 9877109FT2197N0001TF y 9877146FT2197N0001MF, firmada por los interesados a fecha 26-01-2024.*

x. Consta **informe de los servicios técnicos n.º 3 de fecha 07-03-2024**, emitido por el Arquitecto Ramón Elías Cabrera Paz sobre la solicitud de licencia y la subsanación de la documentación. En el referido informe concluye lo siguiente:

*(...)“De conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, se informa **FAVORABLEMENTE** la solicitud de licencia de parcelación de la finca de Tinajo, situada en la C/ El Morro 1, 1B y C/ El Cuchillo, 43, que se corresponde con las referencias catastrales 9877125FT2197N0001EF, 9877148FT2197N0001KF y 9877149FT2197N0001RF, promovida por Juan Rodríguez Olivero como interesado y en representación de Pedro Francisco Rodríguez Olivero y Adela Rodríguez Olivero”.*

II. DOCUMENTAL INCORPORADA AL EXPEDIENTE: Consta la siguiente documental incorporada al expediente:

Título acreditativo del dominio o derecho sobre el suelo:

- Escritura 1480 de fecha 13 de junio de 2022 del Notario D. Enrique Javier Pérez Polo, de compraventa de la finca 4500 inscrita en el tomo 507, libro 49, folio 55, finca 4500 inscripción 2º.
- Declaración responsable de dominio de suelo firmada por los interesados el 26/01/2024 sobre las fincas afectadas por la actuación de parcelación situada en la C/ El Morro 1, 1B y C/ El Cuchillo, 43, que se corresponde con las referencias catastrales 9877125FT2197N0001EF, 9877148FT2197N0001KF y





AYUNTAMIENTO DE TÍÑAJO

9877149FT2197N0001RF, y afecta parcialmente a las parcelas catastrales 9877150FT2197N0001OF, 9877108FT2197N0001LF, 9877107FT2197N0001PF, 9877109FT2197N0001TF y 9877146FT2197N0001MF.

Documentación técnica:

- Proyecto Técnico:

Documento técnico: Segregación de parcela redactado por el Arquitecto técnico Carlos Duarte Guillén firmado el 6 de octubre de 2023, en formato pdf de 23 páginas*.*

Referencia Catastral: Se señalan las parcelas objeto de parcelación como la catastral 9877125FT2197N0001EF, 9877148FT2197N0001KF y 9877149FT2197N0001RF, y afecta parcialmente a las parcelas catastrales 9877150FT2197N0001OF, 9877108FT2197N0001LF, 9877107FT2197N0001PF, 9877109FT2197N0001TF y 9877146FT2197N0001MF.

Pago de tasas y tributos municipales:

Consta liquidación de tasas por importe de 1.313,28 € (SUC: 6.566,42 m² x 0,2 = 1.313,28 €). Consta en el expediente justificante de ingreso de tasas y carta de pago.

III.- FINCAS DE ORIGEN OBJETO DE PARCELACIÓN:

En la solicitudes e instancias y documentación aportada por el interesado, Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto habilitar la parcelación *de la finca 2357, situada en la C/ El Morro 1, 1B y C/ El Cuchillo, 43, que se corresponde con las referencias catastrales 9877125FT2197N0001EF, 9877148FT2197N0001KF y 9877149FT2197N0001RF, y afecta parcialmente a las parcelas catastrales 9877150FT2197N0001OF, 9877108FT2197N0001LF, 9877107FT2197N0001PF, 9877109FT2197N0001TF y 9877146FT2197N0001MF.*

IV. En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, se emitieron informes de los Servicios Técnicos y por lo Servicios Jurídicos de fecha 07/03/2024 y 09/04/2024 respectivamente, en sentido favorable a la concesión de la licencia de parcelación.

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





Documento técnico: Segregación de parcela redactado por el Arquitecto técnico Carlos Duarte Guillén firmado el 6 de octubre de 2023, en formato pdf de 23 páginas

Documentación técnica complementaria: Archivos GML de las parcelas resultantes

Referencia Catastral: Se señalan las parcelas objeto de parcelación como la catastral *9877125FT2197N0001EF, 9877148FT2197N0001KF y 9877149FT2197N0001RF, y afecta parcialmente a las parcelas catastrales 9877150FT2197N0001OF, 9877108FT2197N0001LF, 9877107FT2197N0001PF, 9877109FT2197N0001TF y 9877146FT2197N0001MF.*

Título acreditativo del dominio o derecho sobre el suelo:

Se señalan las parcelas objeto de parcelación como la catastral 9877125FT2197N0001EF, 9877148FT2197N0001KF y 9877149FT2197N0001RF, y afecta parcialmente a las parcelas catastrales 9877150FT2197N0001OF, 9877108FT2197N0001LF, 9877107FT2197N0001PF, 9877109FT2197N0001TF y 9877146FT2197N0001MF (según manifiesta en la Declaración responsable).

Finca Registral: Está inscrita en el Registro de la Propiedad de Arrecife, al tomo 312, libro 31, folio 10, finca 2357, inscripción 5ª.

Título: Escritura de partición de herencia número 855 de fecha 11 de mayo de 2012 del Notario Enrique Javier Pérez Polo, en la que entre otras consta la finca registral 2357. Posteriormente, presentan Declaración responsable de dominio de suelo de la parcelas con referencias catastrales 9877125FT2197N0001EF, 9877148FT2197N0001KF y 9877149FT2197N0001RF, y afecta parcialmente a las parcelas catastrales 9877150FT2197N0001OF, 9877108FT2197N0001LF, 9877107FT2197N0001PF, 9877109FT2197N0001TF y 9877146FT2197N0001MF firmada a fecha de 26/01/2024 por los interesados Juan Rodríguez Olivero, Pedro Francisco Rodríguez Olivero y Adela Rodríguez Olivero.

VI. Se informa favorablemente la liquidación de tasas por importe de 1.313,28 € (SUC/SRAR: 6.566,42 m² x 0,20 = 1.313,28 €). Consta en el expediente justificante de ingreso de tasas y carta de pago.



VII. En la finca matriz constan las siguientes edificaciones:

En la parcela catastral 9877125FT2197N0001EF existe una edificación de uso residencial vivienda unifamiliar, aislada, desarrollada en una planta de altura sobre rasante y que cuenta con una superficie construida de 240,19 m² según reciente medición. Cuenta con pérgolas ligeras y abiertas por todos sus lados, no computables a efectos de edificabilidad. Cuenta, además, con una serie de construcciones ligeras (corrales) que tampoco han sido computadas por la naturaleza de su construcción.

Según información catastral, el año de construcción de la edificación es 1990. Se comprueba que la construcción original de la citada edificación es de, al menos, el año 1991. Es objeto de una serie de ampliaciones en el transcurso de los años, hasta al menos, el año 2012 donde se visualiza con su configuración actual.

La edificación es anterior a la entrada en vigor del PGO de Tinajo y cumple con los parámetros urbanísticos de aplicación.

VIII. Adecuación de la parcelación a la legalidad urbanística.

A la vista de los parámetros de los lotes o parcelas resultantes se comprueba que las fincas resultantes cumplen con las condiciones establecidas en la normativa del planeamiento urbanístico de aplicación (Art. 4.6.2 y 4.7.2 de las normas urbanísticas pormenorizadas) concretamente las fincas resultantes tienen más de 500 m² (TR2) y 1.000 m² (CJ2) de superficie neta, frente mayor de 6,00 m (TR2) y 9,00 m (CJ2), diámetro de círculo inscribible mayor de 12,00 m; y con las condiciones establecidas en el art. 277.1,a) de la L.4/2017.

IX. No consta afecciones limitaciones de carácter sectorial.

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

PRIMERO. Aprobar la solicitud de licencia de parcelación de la finca de Tinajo, situada en la C/ El Morro 1, 1B y C/ El Cuchillo, 43, que se corresponde con las referencias catastrales 9877125FT2197N0001EF, 9877148FT2197N0001KF y 9877149FT2197N0001RF, promovida por Juan Rodríguez Olivero como interesado y en representación de Pedro Francisco Rodríguez Olivero y Adela Rodríguez Olivero, con el siguiente resultado:





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

PARCELA A: Parcela indivisible situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ El Cuchillo, 41F, de cabida 1.343,71 m², en Suelo Rústico de Asentamiento Rural, con una afección de vial de 245,16 m², cuyos linderos son:

- Norte: Parcela 9877150FT2197N0001OF
- Sur: C/El Cuchillo
- Este: Parcela B
- Oeste: Actualmente parcela 9877108FT2197N0001LF.

PARCELA B: Parcela indivisible situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ El Cuchillo, 41E, de cabida 1.101,04 m², en Suelo Rústico de Asentamiento Rural, con una afección de vial de 2,11 m², cuyos linderos son:

- Norte: Parcela 9877150FT2197N0001OF
- Sur: C/ El Cuchillo
- Este: Parcela C
- Oeste: Parcela A

PARCELA C: Parcela indivisible situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ El Cuchillo, 41D, de cabida 1.079,11 m², con una afección de vial de 9,03 m², en Suelo Rústico de Asentamiento Rural, cuyos linderos son:

- Norte: Parcela 9877150FT2197N0001OF
- Sur: C/ El Cuchillo
- Este: Parcela D
- Oeste: Parcela B

PARCELA D: Parcela indivisible situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ El Cuchillo, 41C, de cabida 1.088,83 m², en Suelo Rústico de Asentamiento Rural, con una afección de vial de 18,83 m², cuyos linderos son:

- Norte: C/ El Morro





- Sur: C/ El Cuchillo
- Este: C/ El Cuchillo
- Oeste: Parcela D

PARCELA RESTO DE FINCA MATRIZ: Parcela indivisible situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ El Cuchillo, 43, de cabida 2.312,56 m², en Suelo Rústico de Asentamiento Rural, con una afección de vial de 83,70 m², cuyos linderos son:

- Norte: Parcelas catastrales 8767508FT2186N0001KH y 8767509FT2186N0001RH.
- Sur: Parcela 2.
- Este: Parcelas catastrales 8767526FT2186N0001AH y 8767509FT2186N0001RH.
- Oeste: C/ El Cuchillo.

Cuenta con una edificación en su interior de uso residencial vivienda unifamiliar, aislada, desarrollada en una planta de altura sobre rasante y que cuenta con una superficie construida de 240,19 m² según reciente medición.

Se han generado archivos gml de las parcelas resultantes:

- *Parcela A.gml*
- Parcela B.gml
- Parcela C.gml
- Parcela D.gml

SEGUNDO. 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 1632/2023. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones

Favorable

Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Resolución:

Expediente n.º: 1632/2023

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

Interesado: Gunnar Klaeschen

DOCUMENTO DE LICENCIA

I. Con fecha 11 de mayo de 2023, registro de entrada número 2023-ERC-2082 se solicita por José Adrián Bonilla González en representación del interesado Gunnar Klaeschen, licencia urbanística para un edificio de una planta destinado a vivienda unifamiliar aislada con una ocupación de cuatro personas en dos dormitorios, en la parcela situada en C/ Las





AYUNTAMIENTO DE TÍÑAJO

Gavias, 1B (parcela 01), con referencia catastral 8472110FT2187S0001RK.

La solicitud se presenta de forma electrónica estableciendo como medio de notificación la electrónica al e-mail gukl@mac.com. Se adjunta la siguiente documentación:

- Memoria (archivo pdf de 69 páginas) y planos (archivo pdf de 11 páginas) del Proyecto básico promovido por Gunnar Klaeschen, en formato digital firmados el 9 de mayo de 2023 y redactado por el Arquitecto José Adrián Bonilla González.
- Escritura de compraventa 1265 de fecha 1 de abril de 2022 autorizada por el Notario D. Celestino Mendizábal Gabriel de la finca registral 7880 con referencia catastral 8472110FT2187S0001RK cuyo titular es Gunnar Klaeschen.
- Autorización a favor de José Adrián Bonilla González.
- Hojas de estadística de edificación.
- Consulta descriptiva y gráfica del catastro del inmueble 8472110FT2187S0001RK.
- Dni del Interesado.

II. Visto la liquidación provisional de Tasa por licencia urbanística (Ordenanza Fiscal Nº 6 – BOP Nº 19, de 13.02.2004) por importe de 2.200 euros

III. Visto la notificación de la Resolución 2023-1176, constando justificante de recepción en Sede Electrónica de la minuta de salida 2023-S-RE-1316, por la que se requiere al interesado el justificante acreditativo del pago de Tasa por licencia urbanística. Posteriormente, consta consta solicitud de aportación de documentos con registro de entrada 2023-E-RC-3087 de fecha 27-06-2023 en el que interesado aporta la documentación requerida.

IV. Vista la Carta de pago con n.º de operación 2023/EP/009089 y con fecha de contabilización 28/06/2023 correspondiente a la liquidación provisional de Tasa.



V. Visto que con fecha 27-06-2023, registros de entradas 2023-E-RC-3087 instado por Gunnar Klaeschen, se aporta la documentación requerida.

VI. Admitida la solicitud de licencia, por Providencia de Alcaldía de fecha 05-07-2023, para el otorgamiento de la licencia urbanística referida, y el inicio de la fase de instrucción del procedimiento. Asimismo consta notificación electrónica al interesado con minuta de salida 2023-S-RE-1372 y justificante de recepción.

VII. Visto el informe de Secretaría 2023-0310 de fecha 07/07/2023, sobre la Legislación Aplicable y Procedimiento a seguir.

VIII. Consta Informe Técnico Municipal emitido el 28/07/2023 por el Arquitecto Municipal Ramón Elías Cabrera Paz, sobre la solicitud de licencia solicitada conforme al proyecto básico presentado. En el citado informe concluye lo siguiente

*(...) "Por todo lo anterior, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Tíñajo, acuerdan informar **DESFAVORABLEMENTE** la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por la Arquitecto José Adrián Bonilla González para la construcción de un edificio de dos plantas para una vivienda unifamiliar aislada con dos dormitorios y una ocupación de cuatro personas, en la parcela situada en C/ Las Gavias, 1B (parcela 01), con referencia catastral 8472110FT2187S0001RK, promovida por Gunnar Klaeschen, hasta tanto se subsanen las siguientes deficiencias técnicas:*

- Se dispone de una construcción auxiliar destinada a porche, baño 2 y cuarto de servicio en el lindero trasero, incumpliendo el artículo 4.6.10 en relación con el 4.2.6,a) de las Normas urbanísticas pormenorizadas del PGO de Tíñajo, que solamente admite el adosamiento de las construcciones auxiliares en los linderos laterales. ''*

IX. Consta Informe jurídico municipal emitido el 08/11/2023 firmado por la jurista municipal Flora Márquez Cabrera, sobre la solicitud de licencia solicitada conforme al proyecto básico presentado. En el citado informe concluye lo siguiente

*(...) En base a lo anteriormente expuesto, se informa **DESFAVORABLE** la concesión de la licencia referida conforme al proyecto, constando los incumplimientos y motivados en derecho. Por lo que se deberá requerir al interesado las deficiencias contempladas en el informe técnico. E*





requerimiento se hará conforme al art. 342.4, instando la modificación o subsanación bien de la documentación, o bien del proyecto por plazo no superior a 3 meses prorrogable a solicitud del interesado.

X. Consta Resolución 2023-2169, de fecha 20-11-2023, por la que se requiere al interesado la subsanación del proyecto presentado de acuerdo con los informes técnico-jurídico . El referido Decreto se notificó electrónicamente al interesado con minuta de salida 2023-S-RE-2428 y consta justificante de recepción de la misma.

XI. Con fecha 03 de enero de 2024, registro de entrada número 2024-E-RC-26, se presenta por José Adrián Bonilla González, en representación del interesado Gunnar Klaeschen, mediante solicitud de aportación de documentos, la siguiente documentación técnica:

- Proyecto básico y de ejecución formado por Memoria y planos visado a fecha 27/12/2023 y redactado por el Arquitecto José Adrián Bonilla Glez.

XII. Consta liquidación provisional de Fianza de Gestión de Residuos, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del Real Decreto 105 /2008, de 1 de febrero por importe de 950,22 €.

XIII. Consta liquidación provisional del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras conforme a la Ordenanza Fiscal n.º 3 por importe de 5.236,76 €

XIV. Consta notificación al interesado de la Resolución 2024-0020, de fecha 10/01/2024, por la que se requiere al interesado lo siguiente:

a) *Justificante de ingreso del importe correspondiente a la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (liquidación provisional ICIO) por importe de CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (5.236,76 #), el cual deberá ser ingresado en la siguiente cuenta bancaria: ES29 2100 6932 0113 0023 6972 de la entidad CAIXABANK.*

b) *Con el fin de garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición generados en las obras, se exige el depósito de una fianza u otra garantía financiera equivalente, por importe de NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (950,22 #), 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, el cual deberá ser ingresado en la siguiente cuenta bancaria: ES29 2100 6932 0113 0023 6972 de la entidad CAIXABANK.

c) Se deberán presentar los documentos de Dirección de Obra del arquitecto y de Dirección de ejecución del aparejador encargados de las obras a ejecutar en la parcela con referencia catastral 8472110FT2187S0001RK, de acuerdo con lo que establece el proyecto de ejecución correspondiente, y la normativa sectorial de aplicación (art. 1.4.5 del RD 2512/1997 y art. 12 de la L.O.E.).

XV. Visto que con fecha 14/01/2024 y 17/01/2024, registros de entrada 2024-E-RE-118 y 2024-E-RC-210, el interesado presenta la documentación requerida.

XVI. Consta carta de pago del ICIO, n.º de operación 2024/EP/000458, fecha de contabilización 13/01/2024 por importe de 5.236,76 #.

****XVII.** **Consta carta de pago de Fianza de Gestión de Residuos 2024 /NP/000015, fecha de contabilización 13/01/2024 por 950,22 euros.

XVIII. Por aplicación del art. 100 y siguientes del TRLRHL, deberá abonarse el ICIO cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.

Está exenta del pago del impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Estado, las comunidades autónomas o las entidades locales, que estando sujeta al impuesto, vaya a ser directamente destinada a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por organismos autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

La tasa por tramitación será exigible por aplicación de la correspondiente Ordenanza Municipal que se encuentre vigente por la tramitación de este tipo de procedimientos.



La fianza por gestión de residuos será de aplicación por el art. 6 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

XIX. En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, **se emitieron informes técnico y jurídico de fechas 29 de enero de 2024 y 5 de abril de 2024, en sentido favorable** a la concesión de la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico y de ejecución redactado por la Arquitecto José Adrián Bonilla González para la construcción de un edificio de dos plantas para una vivienda unifamiliar aislada con dos dormitorios y una ocupación de cuatro personas, en la parcela situada en C/ Las Gavias, 1B (parcela 01), con referencia catastral 8472110FT2187S0001RK, promovida por Gunnar Klaeschen.

XX. 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.

XXI. Del informe técnico municipal de fecha 29 de enero de 2024, se desprenden los siguientes aspectos técnicos:

1. Sobre el suelo en el que se proyectan las obras: que se trata de **Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)** en la tipología **Ciudad jardín 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 de dos planta sobre rasante con una altura de 6,37 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 636,36 m² y es coincidente con la parcela 01 del expediente de parcelación urbanística 1464/2022. Computa como construida 242,95 m² sobre rasante y con una superficie útil de 163,94 m² distribuidos en las siguientes piezas:

- Planta baja: Estar – cocina, dos baños, hall, cuarto de servicio, dos dormitorios y almacén.

Se contempla en el capítulo 11 del presupuesto del proyecto de ejecución la previsión presupuestaria por importe de 17.072,39 €, 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. No se prevén vertidos de aguas al dominio público hidráulico al disponer el proyecto de depósito acumulador.

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

3. Sobre las parcelas según proyecto: 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 a la que da frente.

La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 636,36 m² y es coincidente con la parcela 01 del expediente de parcelación urbanística 1464/2022. Computa como construida 242,95m² sobre rasante y con una superficie útil de 163,94 m².

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

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 *218.198,22#.***

El informe técnico municipal ha aprobado dicho coste de ejecución.

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

- **Memoria (archivo pdf de 337 páginas. ID: c443ce86efde5457d7d00b22edf24914) y planos (archivo pdf de 25 páginas. ID: fa9d42b1b04ed760927d8a05b67576d8); promovido por Gunnar Klaeschen, en formato digital visados el 27 de diciembre de 2023, redactado por el Arquitecto José Adrián Bonilla González.**

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

7. Sobre el sometimiento a evaluación ambiental: al no encontrarse en ninguno de los supuestos contemplados en la legislación aplicable (Ley





4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias / Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental).

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

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

- **Memoria (archivo pdf de 337 páginas. ID: c443ce86efde5457d7d00b22edf24914) y planos (archivo pdf de 25 páginas. ID: fa9d42b1b04ed760927d8a05b67576d8); promovido por Gunnar Klaeschen, en formato digital visados el 27 de diciembre de 2023, redactado por el Arquitecto José Adrián Bonilla González.**

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

ÚNICO.- Conceder a Francisco Javier Hernández Ramón mediante proyecto básico y de ejecución redactado por la Arquitecto José Adrián Bonilla González para la construcción de un edificio de dos plantas para una vivienda unifamiliar aislada con cuatro dormitorios y una ocupación de ocho personas, en la parcela situada en C/ El Cuchillo, 2B, con referencia catastral 9367352FT2196N0001JB, en suelo categorizado como **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.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

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

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

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

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

10.- Se aprueba definitivamente la siguiente liquidación complementaria de tasas correspondiente a una base imponible de **218.198,26 €**:

- **Tasas (1%): 2.181,98 €.**

- **ICIO (2,4%): 5.236,76 €.**

- **Tasas (1%): 2.181,98 €. Consta justificante de ingreso y carta de pago.**

11.- Se aprueba provisionalmente la siguiente liquidación complementaria correspondiente a una base imponible de **218.198,26 €**:

- **ICIO (2,4%): 5.236,76 €. Consta justificante de ingreso y carta de pago .**

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

- **Fianza por gestión de residuos: 950,22 €. Consta justificante de ingreso y carta de pago.**

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

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





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

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

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

- Promotor: Gunnar Klaeschen.**
- Proyectista: José Adrián Bonilla González.**
- Director de obra: José Adrián Bonilla González.**
- Director de ejecución: Zivanzú Saavedra Medina**
- Constructor: A designar antes del inicio de las obras.**

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

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

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

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

- Un ejemplar del proyecto aprobado.





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

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

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

La presente licencia se someterá a las siguientes condiciones específicas:

1.- Se contempla en el presupuesto del proyecto de ejecución, capítulo 11, 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, por importe de 17.072,39 € . No se prevén vertidos de aguas al dominio público hidráulico al disponer el proyecto de depósito acumulador.

2.- 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.

3.- Antes del inicio de las obras se deberán designar los siguientes agentes de la edificación:

- 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 904/2023. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones

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

Resolución:

Expediente n.º: 904/2023

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

Interesado: Construcciones Barrios y Cabrera S.L

DOCUMENTO DE LICENCIA

I. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de obra instado 12 de abril de 2023, registro de entrada número 2023-E-RE-1246, se solicita por Jonay Reyes Nieves en representación de Construcciones Barrios y Cabrera S.L, la licencia urbanística para un edificio de una planta destinado a vivienda unifamiliar aislada con piscina en la parcela situada en la Calle V3 Esquina Calle Horizontal, Parcela 20 con referencia catastral 1341501FT3114S0001EB. Se adjunta la siguiente documentación:

a) Proyecto básico promovido por Construcciones Barrios y Cabrera, S.L., formado por un documento (55 páginas) en formato digital pdf firmado el 12 de abril de 2023 y redactado por el Arquitecto Jonay Reyes Nieves.

- En el que se especifica por el arquitecto que la actuación tendrán lugar en un SUC (suelo urbano consolidado)





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

b) Declaración responsable de ostentar título o derecho sobre la parcela situada en Calle V3 Esquina Calle Horizontal, Parcela 20, con referencia catastral 1341501FT3114S0001EB.

c) Ficha de consulta de Apoderamientos de la plataforma "Apodera" en que constan datos de Construcciones Barrios y Cabrera, S.L como poderdante a favor de Jonay Reyes Nieves como apoderado como titular de un tipo de poder C "para determinados trámites" sin especificar que tipo de poder se otorga y en concreto si es válido para la presente actuación.

d) Instancia de subsanación (por requerimiento Decreto 2023-1017) de fecha 6 de junio de 2023, registro de entrada número 2023-E-RE-2140, se presenta justificante de pago de la correspondiente Tasa por importe de 1.189,43 euros.

II. El objeto de la licencia de obra para licencia urbanística para un edificio de una planta sobre rasante, destinado a vivienda unifamiliar aislada con piscina, para una ocupación de seis personas en tres dormitorios en la parcela situada en Calle V3 Esquina Calle Horizontal, Parcela 20, con referencia catastral 1341501FT3114S0001EB.

III. Consta las siguientes liquidaciones provisionales en base a un presupuesto de ejecución material de **118.942,50 €**:

- Tasas (1%): 1.189,43 €.

Consta justificante de ingreso y carta de pago con n.º operación 2023/EP /008361 por importe de 1.189,43 € en concepto de tasas de la liquidación nº1.

IV. Consta notificación al interesado acto de trámite con minuta de salida 2023-S-RE-1170 (admisión e inicio del procedimiento de la licencia urbanística referenciada), por Providencia de Alcaldía de fecha 09-06-2023.

V. Consta Informe de Secretaria 2023-0260 sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

VI. Consta **INFORME TÉCNICO nº1** de fecha 21-06-2023, en sentido FAVORABLE emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E Cabrera Paz.





*(...)“Por todo lo anterior, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Tinajo, acuerdan informar **FAVORABLEMENTE** la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por el Arquitecto Jonay Reyes Nieves para la construcción de un edificio de una planta sobre rasante, destinado a una vivienda unifamiliar para una ocupación de seis personas en tres dormitorios, en la parcela situada en Calle V3 Esquina Calle Horizontal, Parcela 20, con referencia catastral 1341501FT3114S0001EB , promovida por Construcciones Barrios y Cabrera, S.L”.*

VII. 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.

VIII. Consta **INFORME JURÍDICO N.º 1** de fecha 03-11-2023, emitido por la Jurista Municipal Flora Márquez Cabrera, en sentido DESFAVORABLE por lo siguientes motivos:

(...) "En base a lo anteriormente expuesto, se informa DESFAVORABLEMENTE la concesión de la licencia, debiéndose proceder a conceder la licencia urbanística solicitada con sujeción a las condiciones generales establecidas en el presente informe jurídico, así como las que se indican en el informe de los servicios técnicos, debiendo trasladarse dichas condiciones al acto resolutorio, así como que se otorgará sin perjuicio de tercero y salvo el derecho de propiedad, y notificárselo al interesado.

- La solicitud no reúne los requisitos para entender iniciado el procedimiento pues no consta poder a favor del solicitante de la licencia. Deberá presentarse el documento o poder otorgado conforme establece el art. 5.4 de la LPACAP poder apud acta o poder electrónico en la correspondiente sede electrónica o inscripción en el registro electrónico de la administración pública competente, en el que conste la representación para el presente acto administrativo, dejando constancia efectiva de su existencia. El órgano competente para la tramitación del procedimiento deberá incorporar al expediente administrativo la condición del representante y de los poderes que tiene reconocido en dicho momento.*

Art. 342.2 LSCYENC: En caso de que la solicitud no reuniera los requisitos exigidos por la normativa aplicable, en particular aquellos exigibles según el tipo de obra o actuación, el órgano competente requerirá al solicitante





por una sola vez, con advertencia de inadmisión, para que subsane la falta o acompañe los documentos omitidos. La no aportación de los documentos exigidos facultará a la Administración a decretar la inadmisión de la solicitud, finalizando con ello el procedimiento.

Desde el punto de vista jurídico se considera que no debió haber sido admitido a trámite la solicitud de licencia, debiéndose requerir el poder acreditativo de la representación en los términos expuestos.

- *Consultado la ubicación de la parcela en la que se proyecta la obra futura a la hora de emitir el presente informe y su situación catastral parcelaria, se ha apreciado que existe una incongruencia entre el proyecto básico presentado por el interesado según el cual (página 4 memoria descriptiva) el solar sobre el que se pretende llevar a cabo la edificación; calificado como suelo urbano consolidado de uso residencial por el actual PGOU*

Sin embargo, estudiado el informe técnico municipal emitido por el arquitecto del ayuntamiento el 21-06-2023 se trata de un suelo rustico de asentamiento rural.

También el documento Resumen de memoria recoge información no correcta sobre el suelo, ya que expresa que se trata de un suelo urbano consolidado.

Desde el punto de vista jurídico se considera que el suelo afectado por la obra es un SRAR y no un SUC por lo que se informa desfavorable el proyecto básico presentado al no ajustarse al PGO de Tinajo al no ajustarse el proyecto a la legalidad territorial y urbanística : clasificación y categorización del suelo art. 342.3.a)”

****IX. **Vista la Resolución de Alcaldía 2023-2104 de fecha 08-11-2023 en la que se requería al interesado la presentación del proyecto modificado de acuerdo con lo estipulado en el informe jurídico emitido. La referida resolución se notificó electrónicamente con minuta de salida 2023-S-RE-2363 y consta justificante de recepción de la misma. Asimismo, visto que la modificación ha sido presentada con registro de entrada 2024-E-RE-328 de fecha 31-01-2024 mediante solicitud de aportación de documentos instada por Jonay Reyes Nieves en representación de Construcciones Barrios y Cabrera S. L, en la que se adjunta la siguiente documentación técnica que anula y sustituye la presentada el 12 de abril de 2023:**





- **Proyecto básico promovido por Construcciones Barrios y Cabrera, S.L., formado por un documento (55 páginas) en formato digital pdf firmado el 31 de enero de 2024 y redactado por el Arquitecto Jonay Reyes Nieves.**

X. En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, se emitieron informes Técnico y Jurídico de fechas 16/02/2024 y 29/02/2024 respectivamente, en sentido favorable *la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por el Arquitecto Jonay Reyes Nieves para la construcción de un edificio de una planta sobre rasante, destinado a una vivienda unifamiliar para una ocupación de seis personas en tres dormitorios, en la parcela situada en Calle V3 Esquina Calle Horizontal, Parcela 20, con referencia catastral 1341501FT3114S0001EB , promovida por Construcciones Barrios y Cabrera, S.L.*

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 16/02/2024 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 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 de una planta sobre rasante, con una altura de 3,55 m en el punto más desfavorable destinado a una vivienda unifamiliar para una ocupación de seis personas en tres dormitorios.

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 400,49 m². Computa como construida 158,89 m² sobre rasante y con una superficie útil de 134,86 m² distribuidos en las siguientes piezas:



- Planta baja: Cocina - estar, dos aseos, trastero, distribuidores, solana-trastero, tres dormitorios y vestidor.

Los acabados de la edificación se proyectan en los siguientes materiales: Enfoscado y pintado de blanco, carpintería en pvc marrón y piedra volcánica.

3. Sobre las parcelas según proyecto: que se trata de una parcela reflejadas en el proyecto, parcela catastral **1341501FT3114S0001EB** 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 400,49 m². Computa como construida 158,89 m² sobre rasante y con una superficie útil de 134,86 m². Se trata de una edificación aislada retranqueada más de tres metros con la vía y tres metros con los linderos laterales y trasero.

Se deberá contemplar en el presupuesto del proyecto de ejecución las unidades de obra necesaria para que la parcela, obtenga la condición de solar conforme a lo establecido en el 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 118.942,50 €. En el informe técnico aprueba la la siguiente liquidación correspondientes a una base imponibles de 118.942,50 €:

- Tasas (1%): 1.189,43 €.

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

a) Proyecto básico promovido por Construcciones Barrios y Cabrera, S.L. , formado por un documento (55 páginas) en formato digital pdf firmado el 31 de enero de 2024 y redactado por el Arquitecto Jonay Reyes Nieves.

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.

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 .

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

- **Proyecto básico promovido por Construcciones Barrios y Cabrera, S.L., formado por un documento (55 páginas) en formato digital pdf firmado el 31 de enero de 2024 y redactado por el Arquitecto Jonay Reyes Nieves.**

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

ÚNICO.- Conceder a **Construcciones Barrios y Cabrera, S.L** la licencia urbanística solicitada, mediante proyecto básico redactado por el **Arquitecto Jonay Reyes Nieves** para la construcción de un edificio de una planta sobre rasante, destinado a una vivienda unifamiliar para una ocupación de seis personas en tres dormitorios, en la parcela situada en Calle V3 Esquina Calle Horizontal, Parcela 20, con referencia catastral 1341501FT3114S0001EB 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





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

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 118.942,50 €:

• **Tasas (1%): 1.189,43 €. 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:

- **Promotora: Construcciones Barrios y Cabrera, S.L.**
- **Proyectista: Jonay Reyes Nieves**
- **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. 37.4,b) 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.****

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

