



ACTA

Expediente nº	Órgano Colegiado
JGL/2024/11	La Junta de Gobierno Local

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN

Tipo Convocatoria:

Extraordinaria

Fecha:

5 de noviembre de 2024

Duración:

Desde las 9:10 hasta las 9:20

Lugar:

Salón de Comisiones

Presidida por:

Jesús Casimiro Machín Duque

Secretario:

Berta Eugenia Somoza Martínez

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	I 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



**Pronunciamiento sobre el carácter de la sesión
Favorable****Tipo de votación:**

Unanimidad/Asentimiento

Resolución:

Obligación de resolver el expediente de solicitud de Licencia Urbanística.

Aprobación del acta de la sesión anterior**Favorable****Tipo de votación:** Unanimidad/Asentimiento**Resolución:**

Por el Sr. Alcalde se pregunta si algún Concejal desea formular observaciones a las actas de las sesión de Borrador de acta JGL/2024/10 celebrada el 1 de octubre de 2024 . No formulándose ninguna observación se aprueba el acta con la unanimidad de los presentes.

Expediente 994/2024. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Instalación de Instalaciones**Favorable****Tipo de votación:** Unanimidad/Asentimiento**Resolución:**

I. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de obra instado 7 de abril de 2024, registro de entrada número 2024-E-RE-1198, se solicita por Rafael Alejandro Muñoz Luis actuando en representación de Francisco Javier García Estrada-Herreros la licencia urbanística para vivienda unifamiliar aislada, en el solar con referencia catastral 8569121FT2186N0001XH, situado en C/Seña Lorenza, 29 del Término Municipal de Tinajo.

- Autorización de representación a favor de Alejandro Luis Muñoz.
- Proyecto básico promovido por Francisco Javier García Estrada-Herreros, en formato digital pdf firmado el 03 de abril de 2024 y redactado por el Arquitecto Alejandro Muñoz Luis.
- Declaración responsable de dominio de suelo de fecha 7 de marzo de 2024 firmada manuscrita por el interesado Francisco Javier García Estrada-Herreros.
- Dni del interesado.
- Hojas de estadística de construcción.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

II. Consta liquidación provisional de Tasas por tramitación de licencia urbanística conforme a la Ordenanza Fiscal n.º 6 (BOP Nº 19, de 13.02.2004), por importe de 1.286,84 €.

Consta el pago de la misma con posterioridad habiéndose hecho constar el mismo mediante carta de pago municipal contabilizada con la operación n.º 2024/EP/004204.

III. Consta Decreto 2024-0664, con puesta a disposición electrónica, minuta de salida 2024-S-RE-976 de fecha 11-04-2024, por el que se le requiere al interesado por la normativa aplicable, con advertencia de inadmisión, para que subsane la falta o acompañe los documentos omitidos en la solicitud inicial que son los siguientes:

a) En aplicación del artículo 3 de la ordenanza fiscal n.º 6 Tasa por licencia urbanística (BOC nº 19, de 13.02.004) se deberá abonar el importe de MIL DOSCIENTOS OCIENTA Y SEIS EUROS CON OCIENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (1.286,84 €) conforme a la liquidación provisional que se anexa, la cual deberá ser ingresada en la siguiente cuenta bancaria: ES29 2100 6932 0113 0023 6972 de la entidad CAIXABANK.

b) Se deberá presentar la solicitud de Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Instalación de Instalaciones correctamente cumplimentada, debe figurar en la misma la referencia catastral, la dirección del bien inmueble objeto de las actuaciones urbanísticas y la finalidad para la que se solicita la correspondiente licencia urbanística.

Asimismo, aviso de puesta a disposición la notificación electrónica al interesado, a fecha de 11/04/2024 Minuta-2024-S-RE-976 y justificante de recepción de la misma.

IV. Consta Instancia de aportación de documentos, registro de entrada 2024-E-RE-1323 de fecha 17/04/2024, en la que acompaña la siguiente documentación:

- Autorización de representación a favor de Alejandro Luis Muñoz.
- Justificante bancario que acredita el pago de Tasas por licencia urbanística.

V. Consta informe de secretaría 2024-0287 de fecha 22/04/2024 sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

VI. Consta admisión a la solicitud, por Providencia de Alcaldía de fecha 19/04/2024, para el otorgamiento de la licencia urbanística referida, y el inicio de la fase de instrucción del procedimiento. Además, consta justificante de recepción de la notificación electrónica, minuta de salida 2024-S-RE-1060, por la que se lo notifica al interesado lo anteriormente reflejado.

VII. Consta informe técnico de fecha 09/07/2024, emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E. Cabrera Paz, en el que concluye FAVORABLEMENTE la licencia urbanística solicitada para la construcción de un edificio de una planta para una vivienda unifamiliar aislada y, en la parcela situada en C/ Seña Lorenza, 29 con referencia catastral 8569121FT2186N0001XH, promovida por Francisco Javier García Estrada-Herreros.

VIII. Vista la Resolución de Alcaldía 2024-1334 de fecha 19/07/2024, notificado electrónicamente al interesado con minuta de salida 2024-S-RE- 1118, en la que se requería al interesado la subsanación de la Referencia Catastral conforme a lo establecido en el artículo 342.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; y visto que la documentación ha sido presentada en fecha 24/07/2024 con reg. de entrada 2024-E-RE-2850 .

- Declaración responsable de fecha 18/04/2024 de dominio de suelo, con firma manuscrita por el interesado Francisco Javier García Estrada-Herreros, por la que declara ser el propietario de la parcela con referencia catastral 8569121FT2186N0001XH.
- Autorización de representación a favor de Alejandro Luis Muñoz.

IX. En cumplimiento con lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía. Se emitieron informe técnico y jurídico de fechas 09/07/2024 y 30/09/2024 respectivamente, en las que informan Favorablemente a la concesión de licencia urbanística mediante proyecto básico redactado por la Arquitecto Alejandro Muñoz Luis para la construcción de un edificio de una planta para una vivienda unifamiliar aislada y garaje con dos dormitorios y una ocupación de cuatro personas, en la parcela situada en C/ Seña Lorenza, 29 con referencia catastral 8569121FT2186N0001XH, promovida por Francisco Javier García Estrada-Herrero.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

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. 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. En el Informe técnico favorable emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E Cabrera Paz el 09/07/2024 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 en la tipología Ciudad Jardín 2 (CJ2) 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 aislado de una planta sobre rasante con una altura de 2,85 m en el punto más desfavorable destinado a una vivienda unifamiliar y garaje para una ocupación de cuatro personas en dos dormitorios.

Los acabados exteriores de la vivienda se proyectan en piedra volcánica, enfoscado pintado de blanco y carpinterías de aluminio color marrón.

La parcela da frente a vía pública con destino a calle reconocida en la ordenación pormenorizada del PGO de Tinajo, tiene una superficie neta de 975,21 m². Computa como construida 192,03 m² sobre rasante y con una superficie útil de 165,46 m² distribuidos en las siguientes piezas:

- Planta baja: Estar-cocina, dos dormitorios, estudio, tres cuartos higiénicos, entrada, pasillo, garaje y trastero.

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 bruta de 750,85, una afección de vial de 13,48 m² y una superficie neta de 737,37 m².





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

3. Sobre las parcelas según proyecto: que se trata de una parcela reflejadas en el proyecto, parcela catastral 8569121FT2186N0001XH 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 975,21 m². Computa como construida 192,03 m² sobre rasante y con una superficie útil de 165,46 m².

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 128.684,29 €.

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 Francisco Javier García Estrada-Herreros en un documento (75 páginas) en formato digital pdf firmado el 3 de abril de 2024 y redactado por el Arquitecto Alejandro Muñoz Luis.

6. Sobre la adecuación de la obra al planeamiento urbanístico: en cuanto a las condiciones establecidas por las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO para la actuación solicitada, el proyecto cumple. En el presente caso, aunque la parcela es inferior a la cabida exigida, se cumple con lo establecido en el artículo 4.6.2.3. de las normas urbanísticas pormenorizadas al encontrarse la parcela entre dos parcelas, una construida (lindero lateral oeste) y otra con licencia concedida (Exp. 59/2019) y acta de replanteo firmada (Exp. 196/2020), por lo que tiene la consideración de parcela residual al no ser posible la reparcelación contemplada en el artículo 4.6.2.4. El uso de vivienda unifamiliar es compatible con el uso característico Residencial Rural (RR) y la tipología Ciudad Jardín Grado 2 (CJ2). 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





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

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

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

ÚNICO.- Conceder la licencia urbanística de licencia urbanística mediante proyecto básico redactado por la Arquitecto Alejandro Muñoz Luis para la construcción de un edificio de una planta para una vivienda unifamiliar aislada y garaje con dos dormitorios y una ocupación de cuatro personas, en la parcela situada en C/ Seña Lorenza, 29 con referencia catastral 8569121FT2186N0001XH, promovida por Francisco Javier García Estrada-Herrero.

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.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

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.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

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 128.684,29 €:

- Tasas (1%): 1286,84 €

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

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

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

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

2.— Construir el piso definitivo de las aceras.

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

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

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

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

Promotor: Francisco Javier García Estrada- Herreros.

Proyectista: Rafael Alejandro Muñoz Luis.

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

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

a) El proyecto básico no plantea plazos para la ejecución de las obras, por lo que se propone el máximo establecido en el art. 347.2 de la Ley 4 /2017, de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, cuatro (4) años para el inicio de las obras y cuatro (4) años para su conclusión. Se deberá comunicar a este Ayuntamiento el inicio de las obras mediante la correspondiente solicitud del Acta de Replanteo, y una vez finalizada se deberá comunicar la finalización de las mismas mediante el trámite de primera ocupación.

b) La presente licencia se concede en base a un Proyecto Básico, por lo que no podrán iniciarse las obras hasta la presentación del Proyecto de Ejecución correspondiente que deberá ajustarse al anterior visado en los





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

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

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

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

e) Se deberá contemplar en el presupuesto contenido en el proyecto las obras necesarias para que la parcela obtenga la condición de solar conforme al artículo 48 del L.4/2017 a excepción de la conexión de la red de saneamiento por no existir en el presente caso red pública de saneamiento, pudiendo disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros. En caso de que se opte por pozo filtrante se deberá obtener Autorización administrativa de vertido conforme al artículo 12 del D.174/1994 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.

Para su tramitación se deberá aportar anexo con la siguiente documentación:

- i.- Descripción pormenorizada de la actividad productora del vertido.
- ii.- Fijación exacta del punto donde se pretende realizar la evacuación, inyección o depósito de las aguas o productos residuales.
- iii.- Características cuantitativas y cualitativas de los vertidos.
- iv.- Descripción sucinta de las instalaciones de depuración o eliminación, en su caso, y de las medidas de seguridad proyectadas para los supuestos de vertidos accidentales.

(Los vertidos domésticos < 250 m³/año serán autorizados por el Ayuntamiento).

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





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

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

B) ACTIVIDAD DE CONTROL

No hay asuntos

C) RUEGOS Y PREGUNTAS

No hay asuntos

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

