



ACTA

Expediente nº	Órgano Colegiado
JGL/2024/1	La Junta de Gobierno Local

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

Extraordinaria urgente

Motivo: «Expedientes con fin de plazo para resolver»

Fecha:

18 de enero de 2024

Duración:

Desde las 8:33 hasta las 8:45

Lugar:

Salón de Comisiones

Presidida por:

Jesús Casimiro Machín Duque

Secretario:

Juan Rafael Pacheco Padrón

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

Excusas de asistencia presentadas:

- Yurena Cubas Morales:
«Reunión de trabajo en San Bartolomé»





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

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 1045/2023. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones

Favorable

Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Resolución:

LICENCIA

I. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de obra instado 26 de agosto de 2023, registro de entrada número 2023-E-RE-1452, se solicita por Beatriz Martín Guillén actuando en representación del interesado José Juan Hernández Cabrera, licencia urbanística para vivienda unifamiliar aislada, en el solar, con referencia catastral 8652216FT2185S0001XU, situado en C/ El Calvario, 7 (Parcela A) . Se adjunta la siguiente documentación:

- Autorización de representación firmada con fecha 25-03-2023 por José Juan Hernández Cabrera y de la copropietaria Elisa Brito Guillén a favor de Beatriz Martín Guillén para la tramitación de la licencia urbanística en el Ayuntamiento de Tinajo
- Modelo de solicitud de concesión de licencia urbanística para vivienda unifamiliar aislada en la parcela con referencia catastral 8652216FT2185S0001XU firmada electrónicamente por Beatriz Martín Guillén a fecha 25-04-2023.
- Proyecto básico en formato digital firmado el 25 de abril de 2023 redactado por la Arquitecta Beatriz Martín Guillén, que consta 48 páginas.
- Presupuesto (5 páginas),
- Planos (17 páginas).
- Declaración responsable de dominio de suelo, firmada por Luz Marina Cabrera de León a fecha 07-03-2023, para parcelación expediente municipal 353/2023.





- Declaración de visado del proyecto básico por la arquitecta Beatriz Martín Guillén.

II. La solicitud presentada por el interesado reúne los requisitos exigidos legalmente, y está acompañada de la documentación preceptiva, habiéndose realizado, en su caso, el trámite de subsanación de deficiencias con fecha de 04-05-2023 por Resolución 2023-0788 notificada electrónicamente con minuta de salida 2023-S-RE-885. Asimismo a fecha 06-05-2023, registro de entrada 2023-E-RE-1655, el interesado aporta la siguiente documentación requerida.

- Autorización de representación firmada con fecha 25-03-2023 por José Juan Hernández Cabrera y de la copropietaria Elisa Brito Guillén a favor de Beatriz Martín Guillén para la tramitación de la licencia urbanística en el Ayuntamiento de Tinajo
- Declaración responsable de dominio de suelo firmada a fecha 08-05-2023 José Juan Hernández Cabrera en el que ostenta el derecho suficiente para ejercer las actuaciones urbanísticas solicitada.
- Hoja de estadísticas
- Justificante de ingreso de tasas por importe de 1539,27 euros. .

III. El objeto de la licencia de obra para licencia urbanística para la construcción vivienda unifamiliar aislada, en el solar situado en C/El Calvario 7, con referencia catastral 8652216FT2185S0001XU.

IV. Consta las siguientes liquidaciones provisionales en base a un presupuesto de ejecución material de **153.927,00 €.**:

- **Tasas (%): 1539,27 €.**

Consta justificante de ingreso y carta de pago con n.º operación **2023/EP/006282** por importe de **1539,27 €** en concepto de tasas de la liquidación nº1.

V. Consta Resolución 2023-0856 de fecha 15-05-2023, por la que se admite a trámite pero se suspende la tramitación de la solicitud de licencia hasta que no se resuelva la licencia de parcelación afectada en el la misma matriz con n.º de expediente 353/2022. La referida resolución se notificó electrónicamente al interesado con Minuta-2023-S-RE-960.





VI. Con fecha 01-10-2023 con registro de entrada 2023-E-RE-3837, consta solicitud de aportación de documentos instada por Beatriz Martín Guillén actuando con poder de representación de los interesados en la que aporta voluntariamente nueva documentación técnica (nuevos planos y presupuestos), por la que solicita que sea sustituida la documentación a la presentada y que se reanude el procedimiento de la licencia solicitada, puesto que se concedió la licencia de parcelación con n.º expediente 353 /2022.

VII. En cumplimiento de las Providencias de Alcaldía, se emitieron informes técnico y jurídico de fechas 13-10-2023 y 15-01-2024 respectivamente, por la que informan Favorablemente la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por el Arquitecto Beatriz Martín Guillén para la construcción de un edificio de dos plantas para una vivienda unifamiliar aislada con tres dormitorios y una ocupación de seis personas, en la parcela situada en C/ El Calvario, 7 (Parcela A), con referencia catastral 8652216FT2185S0001XU, promovida por José Juan Hernández Cabrera

VIII. 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.

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

X. En el Informe técnico favorable emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E Cabrera Paz el 13-10-2023 al otorgamiento de la licencia por resultar conforme con la ordenación urbanística y normativa técnica que le es de aplicación, y con base a los siguientes criterios:

1. Sobre el suelo en el que se proyectan las obras: que se trata de un **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** en la tipología **Transición Rural 2 (TR2)** y con el uso **Residencial Rural (RR)**.

2. Sobre el tipo de obras a ejecutar: La actuación prevista tiene por objeto la construcción de un edificio de dos plantas sobre rasante, con





una altura de 6,00 m en el punto más desfavorable destinado a una vivienda unifamiliar para una ocupación de seis personas en tres dormitorios.

La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 1.405,81 m² y es coincidente con la parcela A de la segregación 353/2022 aprobada en Junta de Gobierno Local en fecha 25 de agosto de 2023. Computa como construida 177,15 m² sobre rasante, con una superficie útil de 126,86 m² distribuidos en las siguientes piezas:

- Planta baja: Estar – cocina, despensa, baño, circulaciones, almacén, lavadero, instalaciones y dos dormitorios.

- Planta alta: Escalera, baño, vestidor, circulaciones y dormitorio.

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

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

3. Sobre las parcelas según proyecto: que se trata de una parcela reflejadas en el proyecto, parcela catastral 8652216FT2185S0001XU sobre la que se proyecta la obra nueva.

La parcela da frente a vía pública con destino a calle reconocida en la ordenación pormenorizada del PGO de Tinajo, la rasante natural se encuentra al mismo nivel de la calle a la que da frente.

La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 1.405,81 m² y es coincidente con la parcela A de la segregación 353/2022 aprobada en Junta de Gobierno Local en fecha 25 de agosto de 2023. Computa como construida 177,15 m² sobre rasante, con una superficie útil de 126,86 m² distribuidos en las siguientes piezas:

- Planta baja: Estar – cocina, despensa, baño, circulaciones, almacén, lavadero, instalaciones y dos dormitorios.

- Planta alta: Escalera, baño, vestidor, circulaciones y dormitorio.

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





excepción de la conexión de la red de saneamiento por no existir en el presente caso red pública de saneamiento, pudiendo disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros. En caso de que se opte por pozo filtrante se deberá obtener Autorización administrativa de vertido conforme al artículo 12 del D.174/1994 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.

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

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

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

4. Sobre el presupuesto de ejecución de la obra: Según proyecto técnico presentado por el interesado. El presupuesto de la obra según documento presentado asciende a **153.927,00 €**. En el informe técnico aprueba la la siguiente liquidación correspondientes a una base imponibles de **153.927,00 €**:

- Tasas (1%): 1.539,27 €.

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

- Proyecto básico formado por tres archivos pdf; presupuesto (5 páginas) y planos (16 páginas) firmados el 1 de octubre de 2023, y memoria (48 páginas) firmada el 25 de abril de 2023, redactado por la Arquitecta Beatriz Martín Guillén y promovido por Jose Juan Hernández Cabrera.





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 Transición Rural 2 (TR2). La parcela dispone de acceso rodado que permite el acceso de vehículos dando cumplimiento al art. 4.1.5. de las Normas del PGO.

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

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

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

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

XI. Se aprueba la siguiente documentación:

- Proyecto básico formado por tres archivos pdf; presupuesto (5 páginas) y planos (16 páginas) firmados el 1 de octubre de 2023, y memoria (48 páginas) firmada el 25 de abril de 2023, redactado por la Arquitecta Beatriz Martín Guillén y promovido por José Juan Hernández Cabrera.

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.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

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 **153.927,00 €**:

- Tasas (1%): 1.539,27 €.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.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

- 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: José Juan Hernández Cabrera

Proyectista: Beatriz Martín Guillén. .

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

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

Constructor: A designar antes del inicio de las obras.

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

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

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

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

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





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

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

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

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

b) La presente licencia se concede en base a un Proyecto Básico, por lo que no podrán iniciarse las obras hasta la presentación del Proyecto de Ejecución correspondiente que deberá ajustarse al anterior visado en los casos que legalmente proceda, por lo que no se podrán iniciar las obras en tanto dicho proyecto de ejecución sea ratificado por la oficina técnica municipal.

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

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

e) Se deberá contemplar en el presupuesto contenido en el proyecto las obras necesarias para que la parcela obtenga la condición de solar conforme al artículo 48 del L.4/2017.





AYUNTAMIENTO DE TÍÑAJO

g) Para la tramitación de la autorización de vertido se deberá aportar anexo con la siguiente información: 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. Se deberá contemplar en el presupuesto del proyecto de ejecución la previsión presupuestaria para ejecutar las infraestructuras de conexión de la vivienda con las redes generales de servicios y entregarlas al municipio conforme al artículo 48 del L.4/2017, 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).

h) En aplicación del artículo 3 del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, previa a la autorización para la construcción de un edificio que deba acogerse a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, se deberá aportar proyecto técnico que prevea las instalaciones de Infraestructura Común Propia de Telecomunicaciones.

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

- Directora de obra.





- Director de ejecución.
- Constructor.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el órgano que ha dictado el acto notificado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Expediente 313/2023. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción y Modificación de Complejo Inmobiliario

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

Resolución:

LICENCIA

I. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de obra instado 7 de febrero de 2023, registro de entrada número 2023-E-RE-393, se solicita por Natividad Martínez de León actuando en representación COOL Homes SL, licencia urbanística para 12 viviendas adosadas, en el solar con referencia catastral 9705101FT2290N0001IG, situado en C/ Alisios, 15 y 17. Consta como vía de notificación la electrónica designando email natividad@equo6.com. Se adjunta la siguiente documentación:

-Poder de Representación a favor de Natividad Martínez León firmado en Arrecife, a 13 de enero de 2023.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

-Proyecto básico en formato digital denominado "Viviendas en Hilera", sin firmar, redactado por la Arquitecta Natividad Martínez León Colegiada nº 2.122 COAC Lanzarote, que consta de memoria de 99 páginas.

-Solicitud de concesión de licencia urbanística de construcción firmado digitalmente por Julio Besada en representación de COOL Homes S.L.

-Documento de la Agencia Tributaria de acreditación de NIF de COOL Homes SL

- Nota Informativa del Registro de la Propiedad de la finca con código registral único 35016001018964 (finca de Tinajo nº 10637), en el que consta como titular Eva Jesús Rodríguez Delgado con carácter privativo del pleno dominio de la totalidad de la finca.

-Hojas de Estadísticas

II. Consta notificación al interesado del Decreto 2023-0399, con minuta de salida electrónica 2023-S-RE-402, por la que se requiere al interesado la subsanación de la siguiente documentación:

a) En aplicación del artículo 3 de la ordenanza fiscal nº 6 Tasa por licencia urbanística (BOC nº 19, de 13.02.004) se deberá abonar el importe de TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (32.846,29 #) 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) 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, se deberá aportar título o declaración responsable acreditativo de la titularidad del dominio o derecho suficiente del suelo, objeto de las actuaciones urbanísticas.

c) Se deberá presentar el proyecto técnico completo para llevar a cabo la construcción de 12 viviendas adosadas (faltan todos los planos).

d) Acreditación de la representación que ostenta Julio Besada Fontán sobre la sociedad COOL HOMES, S.L.

e) La referencia catastral deberá incorporarse como dato obligatorio en la solicitud de licencia urbanística conforme al artículo 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Así pues, las correspondientes referencias catastrales 9705101FT2290N0001IG y 9705102FT2290N0001JG deberán reflejarse tanto en la solicitud de licencia urbanística como en el proyecto presentado.

f) De conformidad con el artículo 342.1 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se deberán aportar datos geográficos que permitan la geolocalización de la actuación, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan). (Archivos GML de la parcela).

III. Consta solicitudes de aportación documentos con registros de entrada 2023-E-RE-1780 y 2023-E-RE-2460 de fechas 16-05-2023 y 28-06-2023 respectivamente, instada por Natividad Martínez León en representación COOL Homes S. L, por la que presentan la documentación requerida conforme a la resolución notificada. La documentación adjunta es la siguiente:

-Poder representación a favor de Natividad Martínez León para la presentación de la documentación del requerimiento 313/2023

-Proyecto básico firmado electrónicamente el día 16/05/2023 por la Arquitecta Natividad Martínez León Colegiada n.º 2122 en COAC Lanzarote.

-Contrato de permuta de solares en la que los propietario ceden a COOL Homes S.L los terrenos para la construcción de las viviendas.

- Planos Proyecto básico firmado digitalmente 28/06/2023 por la arquitecta Natividad Martínez León .

-Archivo Gml de la parcela

- Justificante de ingreso de tasas por importe de 32.846,29 €.

IV. Consta las siguientes liquidaciones provisionales en base a un presupuesto de ejecución material de 1.094.876,33 euros.

- Tasas (3%): 32.846,29 €.

Consta carta de pago con n.º operación 2023/EP/009010 por importe de **32.846,29 €** en concepto de tasas de la liquidación nº1.





V. Consta notificación al interesado acto de trámite con minuta de salida 2023-S-RE-1368 de admisión a trámite e inicio del procedimiento de la licencia urbanística referenciada dictada por Providencia de Alcaldía de fecha 06-07-2023.

VI. Consta Informe de Secretaria 2023-0305 sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

VII. En cumplimiento con lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía. Se emitieron informe técnico y jurídico de fechas 28-07-2023 y 11-01-2024 respectivamente, en las que informan Favorablemente a la concesión de licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por la Arquitecta Natividad Martínez León para la construcción de un edificio de dos plantas y sótano para 12 viviendas y 12 plazas de aparcamiento, con una ocupación total de 49 personas, entre medianeras, en el solar, con referencias catastrales 9705101FT2290N0001IG y 9705102FT2290N0001JG, situado en C/ Alisios, 15 y 17, promovido por Cool Homes, S.L.

VIII. 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.**

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

X. En el Informe técnico favorable emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E Cabrera Paz el 28-07-2023 al otorgamiento de la licencia por resultar conforme con la ordenación urbanística y normativa técnica que le es de aplicación, y con base a los siguientes criterios:

1. **Sobre el suelo en el que se proyectan las obras:** que se trata de un Suelo Urbano Consolidado (SUC), en la tipología Alineado a vial 2 plantas (AV2p) y con el uso Residencial Mixto (RM).
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 destinado a doce viviendas entre medianeras, con una altura sobre rasante de 7,10 m de altura medidos en el punto medio de la parcela.

La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 894,58 m². Computa como construida en toda la parcela 1.168,78 m² y con una superficie útil de 252,33 m² distribuidos en las siguientes unidades susceptibles de aprovechamiento privativo independiente:

PLANTA SÓTANO:

- Plaza de aparcamiento G01 (19,20 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G02 (17,84 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G03 (22,55 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G04 (22,54 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G05 (22,54 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G06 (22,54 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G07 (16,44 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G08 (21,60 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G09 (22,54 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G010 (22,54 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G011 (22,54 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G012 (22,54 m² útiles).
- Almacén (11,18 m² útiles).
- Zona de circulación (274,28 m² útiles).

PLANTAS BAJA Y ALTA:

Una unidad de la vivienda tipo A (99,94 m² útiles):

- Estar, cocina, dos aseos, tres dormitorios, distribuidor y escalera.

Ocho unidades de la vivienda tipo B (77,37 m² útiles):





- Estar, cocina, dos aseos, dos dormitorios, vestidor, distribuidor y escalera.

Dos unidades de la vivienda tipo C (77,37 m² construidos):

- Estar, cocina, dos aseos, dos dormitorios, vestidor, distribuidor y escalera.

Una unidad de la vivienda tipo D (73,45 m² útiles):

- Estar, cocina, dos aseos, dos dormitorios, vestidor, distribuidor y escalera.

Se trata de una edificación entre medianeras alineada en los linderos norte y sur, y retranqueada dos metros a la vía y más de tres metros con el trasero en la zona en la que existen edificaciones, por lo que se da cumplimiento al artículo 4.4.4.1 de las normas urbanísticas pormenorizadas.

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

3. **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 destinado a doce viviendas entre medianeras, con una altura sobre rasante de 7,10 m de altura medidos en el punto medio de la parcela.

La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 894,58 m². Computa como construida en toda la parcela 1.168,78 m² y con una superficie útil de 252,33 m² distribuidos en las siguientes unidades susceptibles de aprovechamiento privativo independiente:

PLANTA SÓTANO:

- Plaza de aparcamiento G01 (19,20 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G02 (17,84 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G03 (22,55 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G04 (22,54 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G05 (22,54 m² útiles).





- Plaza de aparcamiento G06 (22,54 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G07 (16,44 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G08 (21,60 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G09 (22,54 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G010 (22,54 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G011 (22,54 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G012 (22,54 m² útiles).
- Almacén (11,18 m² útiles).
- Zona de circulación (274,28 m² útiles).

PLANTAS BAJA Y ALTA:

Una unidad de la vivienda tipo A (99,94 m² útiles):

- Estar, cocina, dos aseos, tres dormitorios, distribuidor y escalera.

Ocho unidades de la vivienda tipo B (77,37 m² útiles):

- Estar, cocina, dos aseos, dos dormitorios, vestidor, distribuidor y escalera.

Dos unidades de la vivienda tipo C (77,37 m² construidos):

- Estar, cocina, dos aseos, dos dormitorios, vestidor, distribuidor y escalera.

Una unidad de la vivienda tipo D (73,45 m² útiles):

- Estar, cocina, dos aseos, dos dormitorios, vestidor, distribuidor y escalera.

Se trata de una edificación entre medianeras alineada en los linderos norte y sur, y retranqueada dos metros a la vía y más de tres metros con el trasero en la zona en la que existen edificaciones, por lo que se da cumplimiento al artículo 4.4.4.1 de las normas urbanísticas pormenorizadas.

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





4. **Sobre las parcelas según proyecto:** que se trata de una parcela reflejadas en el proyecto, parcela catastral 9705101FT2290N0001IG y 9705102FT2290N0001JG sobre la que se proyecta la obra nueva.

La parcela actualmente se encuentra libre de edificaciones e instalaciones, da frente a vía pública con destino a calle reconocida en la ordenación pormenorizada del PGO de Tinajo y no presenta desniveles reseñables con respecto a la vía.

La parcela tiene la condición de solar conforme a lo establecido en el artículo 48 de la Ley 4/2107, al contar con los siguientes servicios:

- Acceso rodado por vía pavimentada.
- Acceso peatonal por acera pavimentada.
- Alumbrado público.
- Suministro de agua potable (Punto de enganche).
- Suministro de energía eléctrica (Punto de enganche).

La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 198,38 m², que es coincidente con la parcela resto de finca matriz, segregada mediante licencia de parcelación exp.: 2528/2022. Computa como construida en toda la parcela 296,58 m² y con una superficie útil de 252,33 m²

Se trata de una edificación entre medianeras retranqueada en el lindero lateral norte dos metros, alineada a la vía y con los linderos laterales y trasero.

5. **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 **1.094.876,33 €**. En el informe técnico aprueba la la siguiente liquidación correspondientes a una base imponibles de **1.094.876,33 €**:

- **Tasas (3%): 32.846,29 €.**

Consta carta de pago por importe de 32.846,29 €.

6. **Sobre la documentación técnica presentada:** La actuación, vivienda plurifamiliar, por el tipo de uso y edificación, requiere de la





obtención de la licencia conforme al artículo 330 de la L.4/2017, mediante la presentación de un proyecto técnico redactado por Arquitecto en aplicación de los artículos 2 y 10 de la Ley 38/1999. Al tratarse de un proyecto básico no es necesaria la acreditación de la contratación de la dirección de obra y de la dirección de la ejecución hasta el inicio de las obras en aplicación de los artículos 12 y 13 de la Ley 38/1999. No es exigible su visado por el correspondiente colegio profesional al tratarse de un proyecto básico y no encontrarse entre los exigidos en el artículo 2.a) del D 1000/2010. La documentación presentada es conforme

- Proyecto básico en formato digital redactado por la Arquitecta Natividad Martínez León firmado el 16 de mayo de 2023, que consta de memoria (113 páginas).

- Proyecto básico en formato digital redactado por la Arquitecta Natividad Martínez León firmado el 28 de junio de 2023, que consta de planos (15 páginas).

7. **En aplicación del artículo 3 del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, previa a la autorización para la construcción de un edificio que deba acogerse a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, se deberá aportar proyecto técnico que prevea las instalaciones de Infraestructura Común Propia de Telecomunicaciones.**
8. **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 plurifamiliar es compatible con el uso característico Residencial Mixto y la Tipología Alineado a vial 2 plantas.

Las viviendas proyectadas cumplen con las determinaciones del D.117 /2006 sobre habitabilidad y con las condiciones básicas de accesibilidad establecidas en el DB-SUA CTE.

9. **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).

10. **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.

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

-Proyecto básico en formato digital redactado por la Arquitecta Natividad Martínez León firmado el 16 de mayo de 2023, que consta de memoria (113 páginas).

- Proyecto básico en formato digital redactado por la Arquitecta Natividad Martínez León firmado el 28 de junio de 2023, que consta de planos (15 páginas)

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

ÚNICO.- Conceder a la licencia urbanística a la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por **FAVORABLEMENTE** la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por la Arquitecta Natividad Martínez León para la construcción de un edificio de dos plantas y sótano para 12 viviendas y 12 plazas de aparcamiento, con una ocupación total de 49 personas, entre medianeras, en el solar, con referencias catastrales 9705101FT2290N0001IG y 9705102FT2290N0001JG, situado en C/ Alisios, 15 y 17, promovido por Cool Homes, S.L., distribuidos en las siguientes unidades susceptibles de aprovechamiento privativo independiente:

PLANTA SÓTANO:

- **Plaza de aparcamiento G01 (19,20 m² útiles).**
- **Plaza de aparcamiento G02 (17,84 m² útiles).**
- **Plaza de aparcamiento G03 (22,55 m² útiles).**
- **Plaza de aparcamiento G04 (22,54 m² útiles).**





- Plaza de aparcamiento G05 (22,54 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G06 (22,54 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G07 (16,44 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G08 (21,60 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G09 (22,54 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G010 (22,54 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G011 (22,54 m² útiles).
- Plaza de aparcamiento G012 (22,54 m² útiles).
- Almacén (11,18 m² útiles).
- Zona de circulación (274,28 m² útiles).

PLANTAS BAJA Y ALTA:

Una unidad de la vivienda tipo A (99,94 m² útiles):

- Estar, cocina, dos aseos, tres dormitorios (5 ocupantes), distribuidor y escalera.

Ocho unidades de la vivienda tipo B (77,37 m² útiles):

- Estar, cocina, dos aseos, dos dormitorios (4 ocupantes), vestidor, distribuidor y escalera.

Dos unidades de la vivienda tipo C (77,37 m² construidos):

- Estar, cocina, dos aseos, dos dormitorios (4 ocupantes), vestidor, distribuidor y escalera.

Una unidad de la vivienda tipo D (73,45 m² útiles):

- Estar, cocina, dos aseos, dos dormitorios (4 ocupantes), vestidor, distribuidor y escalera.

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 **1.094.876,33 €**:

- Tasas (3%): 32.846,29 €.

Consta carta de pago por importe de 32.846,29 €

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:





AYUNTAMIENTO DE TÍÑAJO

- 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: COOL HOMES, S.L.

Proyectista: Natividad Martínez León.

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

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

Constructor: A designar antes del inicio de las obras.

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

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

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

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

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





— Un ejemplar de la Licencia Municipal en sitio visible.

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

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

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

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

b) La presente licencia se concede en base a un Proyecto Básico, por lo que no podrán iniciarse las obras hasta la presentación del Proyecto de Ejecución correspondiente que deberá ajustarse al anterior visado en los casos que legalmente proceda, por lo que no se podrán iniciar las obras en tanto dicho proyecto de ejecución sea ratificado por la oficina técnica municipal.

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

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





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

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.

f) En aplicación del artículo 3 del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, previa a la autorización para la construcción de un edificio que deba acogerse a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, se deberá aportar proyecto técnico que prevea las instalaciones de Infraestructura Común Propia de Telecomunicaciones.

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

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

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el órgano que ha dictado el acto notificado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Expediente 840/2022. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones

Favorable

Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Resolución:





LICENCIA

I. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de obra 5 de mayo de 2022 registro de entrada número 2022-E-RC-1505 se solicita por Javier Franco Blanco licencia urbanística para la ampliación de vivienda, construcción de garaje interior adosado a un edificio existente de dos plantas destinado a vivienda unifamiliar aislada, en la parcela situada en C/ Guatatiboa, 6D, con referencia catastral 0079271FT3107N0001DD. Se adjunta en la solicitud la siguiente documentación

a) Proyecto básico y de ejecución promovido por Javier Franco Blanco, en formato digital (2 archivos pdf) visado el 2 de mayo de 2022 (ID: 23aa0fc40d4c187fc0fe63841366afd3) y redactado por el arquitecto José Adrián Bonilla González.

b) Hoja de dirección de obra del arquitecto José Adrián Bonilla González

c) Escritura de declaración de obra nueva terminada número 1417 de fecha 22 de junio de 2021 del Notario D. Enrique Javier Pérez Polo de una vivienda unifamiliar construida sobre la finca registral 11863 con referencia catastral 0079271FT3107N0001DD a favor de Yolanda Blanco Seco.

Consta licencia 405/2019 y comunicación previa de la edificación existente destinada a vivienda unifamiliar objeto de ampliación situada en C/ Guatatiboa, 6D, con referencia catastral 0079271FT3107N0001DD.

II. Visto la notificación de la Resolución 2022-0602 dictada a fecha 12-05-2022, por la que se requiere al interesado que subsane la documentación. Asimismo consta a fecha 01-06-2022 y 04-04-2023, registro de entrada 2022-E-RC-1916 y 2023-E-RE-1150 respectivamente, solicitud de aportación de documentos instada por el mismo interesado en la que presenta la siguiente documentación requerida

- Justificante de ingreso de tasas
- Declaración responsable de ostentar título o dominio sobre la parcela catastral 0079271FT3107N0001DD
- Plano geolocalizado de la parcela y de la edificación.





III. Vista la Carta de pago con n.º de operación 2022/EP/006004 y con fecha de contabilización 01-06-2022 correspondiente a la liquidación provisional de Tasas por importe 494,92 euros.

IV. Consta notificación a los interesados de la Providencia de Alcaldía de fecha 25-04-2023 por la que se admite a trámite la solicitud para el otorgamiento de la licencia urbanística referida, y el inicio de la fase de instrucción del procedimiento. Asimismo consta justificante de recepción de la notificación electrónica a los interesados minuta 2023-S-RE-815

V. Visto el informe de Secretaría 2023-0177 de fecha 25-04-2023, sobre la Legislación Aplicable y Procedimiento a seguir.

VI. En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, **se emitieron informes técnico y jurídico de fechas 09 de junio de 2023 y 30 de junio de 2023, en sentido favorable** a la concesión de la a licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico y de ejecución redactado la arquitecta José Adrián Bonilla González para la ampliación de garaje; sobre un edificio existente de dos plantas destinado a vivienda unifamiliar aislada, con una ocupación de cuatro personas en dos dormitorios, en la parcela situada en C/ Guatatiboa, 6D, con referencia catastral 0079271FT3107N0001DD, promovida por Javier Franco Blanco.

VII. Con fecha 16 de enero de 2024 consta Decreto de Alcaldía 2024-0052 por la que se requiere al interesado los documentos acreditativos del pago de las correspondientes liquidaciones de ICIO y Fianza. Asimismo consta justificante de recepción de la notificación de la resolución por comparecencia espontánea del interesado. No obstante el interesado aportó dicha documentación a fecha 16-01-2024 con registro de entrada 2024-E-RC-181.

VIII. En el informe técnico se informa favorablemente las siguiente liquidaciones provisionales correspondientes a una base imponible de 16.480,54 €**:**

- **Tasas (3%): 494,42 €.**
- **ICIO (2,4%): 395,53 €.**
- **Fianza por gestión de residuos: 180,73 € €.**

IX. 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.

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

XI. Del informe técnico municipal de fecha 9 de junio de 2023 emitido por el arquitecto municipal Ramón Elías Cabrera Paz, 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 transición Rural 1 (TR1) y con el uso Residencial Rural (RR).

2. Sobre el tipo de obras a ejecutar: La actuación prevista tiene por objeto la construcción de la ampliación de un edificio existente destinado a una vivienda unifamiliar.





Se aumenta la superficie construida de la planta baja mediante la ampliación del garaje. No varía el uso principal de la vivienda, no se modifica el número de dormitorios, de ocupantes ni el número de plantas.

La parcela del proyecto actualmente se encuentra ocupada por una edificación existente que cuenta con los correspondientes títulos habilitantes indicados anteriormente, no observándose modificaciones posteriores.

Los acabados de la edificación se proyectan en enfoscado pintado de blanco y la carpintería metálica.

3. Sobre las parcelas según proyecto: La parcela tiene la condición de solar conforme al artículo 48 del L.4/2017, da frente a vía pública con destino a calle reconocida en la ordenación pormenorizada del PGO de Tinajo, la rasante natural es coincidente con la calle a la que da frente.

La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 226 m².

Computa como construida la edificación existente 109,04 m² sobre rasante. Se amplía la edificación en una superficie de 23,48 m², resultando un total de 132,52 m².

Se trata de una edificación adosada al lindero lateral conforme al artículo 4.7.8.1 de las normas urbanísticas pormenorizadas.

El presupuesto de la obra según documento presentado asciende a 16.480,54 €

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 16.480,54 euros

El informe técnico municipal aprueba 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 promovido por Javier Franco Blanco, en formato digital (2 archivos pdf) visado el 2 de mayo de 2022 (ID: 23aa0fc40d4c187fc0fe63841366afd3) y 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** El uso de vivienda unifamiliar es compatible con el uso característico Residencial Rural (RR) y la tipología Transición Rural 1 (TR1). 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: 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.

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

- **Proyecto básico y de ejecución promovido por Javier Franco Blanco, en formato digital (2 archivos pdf) visado el 2 de mayo de 2022 (ID: 23aa0fc40d4c187fc0fe63841366afd3) y 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 Javier Franco Blanco mediante proyecto básico y de ejecución redactado por la Arquitecto José Adrián Bonilla González para la mediante proyecto básico y de ejecución redactado la arquitecta José Adrián Bonilla González para la ampliación de garaje; sobre un edificio existente de dos plantas destinado a vivienda unifamiliar aislada, con una ocupación de cuatro personas en dos dormitorios, en la parcela situada en C/ Guatatiboa, 6D, con referencia catastral 0079271FT3107N0001DD, en suelo categorizado como **Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) en la tipología transición Rural 1 (TR1) y con el uso Residencial Rural (RR).**

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





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

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

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

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

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

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

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

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

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

- Construir, previa licencia, el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de vehículos por la acera.





— Conservar, siempre que sea posible, la acera correspondiente a la finca y el vado o vados que hubiere.

— Observar las normas establecidas sobre horarios de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones de policía aplicables.

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

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

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

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

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

10.- Se aprueba definitivamente la siguiente liquidación complementaria de tasas correspondiente a una base imponible de 16.480,54 €**:**

- Tasas (3%): 494,42 €. Consta justificante de ingreso y carta de pago.

11.- Se aprueba provisionalmente la siguiente liquidación complementaria correspondiente a una base imponible de 16.480,54 €**:
**

- ICIO (2,4%): 395,53 €. 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: 180,73 €. 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: Javier Franco Blanco.**
- Proyectista: José Adrián Bonilla González.**
- Director de obra: José Adrián Bonilla González.**
- 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.





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.- 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.

2.- Previo al inicio de las obras se deberán designar los siguientes agentes de la edificación:

- Director de ejecución.
- Constructor.

3.- La dirección postal recogida en el proyecto C/ Guatatiboa, 8, es errónea, consultados los archivos municipales la dirección correcta es C/ Guatatiboa, 6D, lo que se deberá corregir antes del inicio de las obras.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

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 1694/2023. Concesión de Licencia de Parcelación

Favorable

Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Resolución:

LICENCIA

I. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de Parcelación, instado el 29 de junio de 2023, registro de entrada número 2022-E-RE-3102, Carmen Monserrat Martín Curbelo actuando como interesada y en representación de Juana Rosa Martín Curbelo, Ángel Victoriano Martín Curbelo y María José Martín Curbelo, presenta ante este Ayuntamiento solicitud de licencia de parcelación de la parcela catastral 8757815FT2185N0001IX y parcialmente 8757816FT2185N0001JX, situada en la C/ Peña de San Roque 4 del Término Municipal de Tinajo.

II. En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, se emitieron informes de los Servicios Técnicos y por lo Servicios Jurídicos de fecha 10-10-2023 y 16-01-2024 respectivamente, en sentido favorable a la concesión de la licencia de parcelación.

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





Documento técnico: Memoria (22 páginas) y cuatro planos redactados por la sociedad Suárez 4+Arquitectura, S.L. firmados el 3 de junio de 2018.

Documentación técnica complementaria: Archivos GML de las parcelas resultantes

Referencia Catastral: Se señalan las parcelas objeto de parcelación como la catastral 8757815FT2185N0001IX y parcialmente la parcela 8757816FT2185N0001JX

Título acreditativo del dominio o derecho sobre el suelo:

Parcelas catastrales fincas catastrales 8757815FT2185N0001IX y parcialmente 8757816FT2185N0001JX (según manifiesta en la Declaración responsable) .

Finca Registral: no consta.

Título: Consta título del dominio consistente en Escritura Pública con nº de protocolo 188 de fecha 3 de febrero de 2023 del Notario D. Enrique Javier Pérez Polo, de reparto de herencia de entre otras, la finca del expositivo 1), con referencia catastral 8757815FT2185N0001IX a favor de Juana Rosa Martín Curbelo, Ángel Victoriano Martín Curbelo, María José Martín Curbelo, y Carmen Monserrat Martín Curbelo. Posteriormente presentan Declaración responsable de dominio de suelo de la parcelas con referencia catastrales 8757815FT2185N0001IX y parcialmente de la 8757816FT2185N0001JX firmada a fecha de 13-07-2023 por Juana Rosa Martín Curbelo, Ángel Victoriano Martín Curbelo, María José Martín Curbelo, y Carmen Monserrat Martín Curbelo.

IV. Se informa favorablemente la liquidación de tasas conforme a la Ordenanza Fiscal Nº 6 – BOP Nº 19, de 13.02.2004 por importe de 459,00 € (SUC: 2.295,00 m² x 0,20 = 459,00 €). Consta en el expediente justificante de ingreso de tasas y carta de pago.

V. En la finca matriz constan las siguientes edificaciones:

2.7.- Preexistencia.

- Parcela 1: Sobre la parcela se ubica una vivienda de 2 plantas de altura y con una superficie construida 203 m², ocupando una superficie en





planta baja de 173m² y en planta alta de 30 m². Existen muros de bloques visto con algunos espacios cubiertos con planchas de fibras de vidrio, destinados a almacén y corrales de animales.

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

VI. 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 200 m² (TR1) y 1.000 m² (CJ2) de superficie neta, frente mayor de 6,00 m (TR1) 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.

VII. 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 matriz, situadas en la C/ Peña de San Roque 4, que se corresponden con las fincas catastrales 8757815FT2185N0001IX y parcialmente 8757816FT2185N0001JX, promovida por Monserrat Martín Curbelo actuando como interesada y en representación de Juana Rosa Martín Curbelo, Ángel Victoriano Martín Curbelo y María José Martín Curbelo, con el siguiente resultado:

- **PARCELA A:** Parcela indivisible situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ Peña de San Roque, 4A, de cabida 200 m², en Suelo Urbano Consolidado, cuyos linderos son:

- Norte: C/ Peña de San Roque.
- Sur: Parcela finca matriz 2.
- Este: Parcela B.
- Oeste: Parcela catastral 8757814FT2185N0001XX.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

- **PARCELA B:** Parcela indivisible situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ Peña de San Roque, 4B, de cabida 200,11 m², en Suelo Urbano Consolidado, cuyos linderos son:

- Norte: C/ Peña de San Roque.
- Sur: Parcela catastral 8757816FT2185N0001JX.
- Este: Parcela C.
- Oeste: Parcela A.

- **PARCELA C:** Parcela indivisible situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ Peña de San Roque, 4C, de cabida 225,99 m², en Suelo Urbano Consolidado, cuyos linderos son:

- Norte: C/ Peña de San Roque
- Sur: Parcela D y B
- Este: Parcela B.
- Oeste: Parcela D.

-**PARCELA D:** Parcela indivisible situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ Peña de San Roque, 4, de cabida 1.000,06 m², en Suelo Urbano Consolidado, cuyos linderos son:

- Norte: C/ Peña de San Roque.
- Sur: Parcela catastral 8757816FT2185N0001JX.
- Este: Parcela C y B.
- Oeste: Parcela E.

Presenta sobre la misma una edificación de 203 m².

-**PARCELA E:** Parcela indivisible situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ Peña de San Roque, 4D, de cabida 237,11 m², en Suelo Urbano Consolidado, cuyos linderos son:

- Norte: C/ Peña de San Roque.
- Sur: Parcela catastral 8757816FT2185N0001JX.
- Este: Parcela F.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

- Oeste: Parcela D.
- **PARCELA F:** Parcela indivisible situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ Peña de San Roque, 4E, de cabida 221,28 m², en Suelo Urbano Consolidado, cuyos linderos son:
- Norte: C/ Peña de San Roque.
 - Sur: Parcela catastral 8757816FT2185N0001JX.
 - Este: Parcela G.
 - Oeste: Parcela E.
- **PARCELA G:** Parcela indivisible situada en el término municipal de Tinajo, en la C/ Peña de San Roque, 4F, de cabida 210,19 m², en Suelo Urbano Consolidado, cuyos linderos son:
- Norte: C/ Peña de San Roque.
 - Sur: Parcela catastral 8757816FT2185N0001JX.
 - Este: C/ Morros de San Roque.
 - Oeste: Parcela F.

Se han generado archivos gml de las parcelas resultantes:

- *Parcela A.gml*
- *Parcela B.gml*
- *Parcela C.gml*
- *Parcela D.gml*
- *Parcela E.gml*
- *Parcela F.gml*
- *Parcela G.gml*

SEGUNDO. Notificar a los interesados junto con la comunicación de los recursos. Advirtiéndolo a efectos informativos al interesado que en virtud





AYUNTAMIENTO DE TÍÑAJO

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 1742/2022. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones

Favorable

Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Resolución:

LICENCIA

I. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de obra instado el 21 de agosto de 2022, registro de entrada número 2022- E-RE-2465, se solicita por Jonay Reyes Nieves en representación de Construcciones Taolanza, S. L. licencia urbanística para la edificio destinado a 5 viviendas entre





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

medianeras, en el solar, con referencia catastral 9704513FT2290S0001IM, situado en C/ Roncote, 10 Término Municipal Tinajo. Se adjunta la siguiente documentación:

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

- Proyecto BÁSICO firmado el 27-05-2021 redactado por el arquitecto por el Arquitecto Jonay Reyes Nieves, que consta de memoria (57 páginas).
- Escritura 2266 de fecha 28 de octubre de 2019, de la Notaria Dña. Carmen Martínez Socías, de compraventa de la finca 6704 con referencia catastral 9704513FT2290S0001IM a favor de Construcciones Taolanza, S.L.
- Estadística de edificación

II. Consta la siguientes liquidación provisional en base a un presupuesto de ejecución material de **228.210,00 €**:

- Tasas (3%): 6.846,30 €.

III. Consta Decreto 2022-1222 por la que se suspende la inadmisión a trámite y se requiere al interesado la aportación de documentación. Asimismo se notificó electrónicamente al interesado la referida resolución, minuta de salida 2022-S-RE-1186, y consta justificante de recepción de la misma .

IV. Constan solicitudes de aportación de documentos, registro de entrada 2022-E-RE-2502 y 2022-E-RE-2562 respectivamente, instada por Jonay Reyes Nieves en representación de Construcciones Taolanza, S. L en la presenta la documentación requerida

- Justificante de Aceptación de Poder de representación (Apodera).
- Título de compraventa n.º de protocolo 2266 de fecha 28 de octubre de 2019, otorgada por la Notaria Dña. Carmen Martínez Socías, de la finca 6704 con referencia catastral 9704513FT2290S0001IM a favor de Construcciones Taolanza, S.L. 3.
- Justificante de ingreso de tasas.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

V. Consta carta de pago n.º operación 2022/EP/009146 de Tasas de tramitación de licencia urbanística por importe de 6846,30 euros con fecha de contabilización 31/08/2022.

VI. Admitida a trámite la solicitud por Providencia de Alcaldía de fecha 22-09-2022 para el otorgamiento de la licencia urbanística referida, y el inicio de la fase de instrucción del procedimiento. Además consta notificación electrónica al interesado Minuta-2022-S-RE-1345 y justificante de recepción.

VII. Consta Informe de Secretaría 2022-0265 de fecha 22-09-2022 sobre legislación y procedimiento.

VIII. Consta INFORME TÉCNICO nº1 en sentido DESFAVORABLE emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E Cabrera Paz el 25-09-2022.

IX. Consta INFORME JURÍDICO N.º 1 de fecha 29-06-2023, emitido por la jurista municipal Flora Márquez Cabrera, en sentido DESFAVORABLE a la concesión de solicitud de licencia.

X. Visto la Resolución de Alcaldía 2023-1221 de fecha 06-07-2023, en la que se requería al interesado la subsanación de la siguiente documentación de acuerdo con los informes emitidos.

“a) La actuación solicitada, no cumple con el artículo 5.2.4.5. que exige que toda vivienda debe tener una superficie útil superior a 50 m² útiles, la vivienda número 4 tiene una superficie útil de 48,96 m².

b) La vivienda proyectada no cumple con los requisitos del D.117/2006 sobre habitabilidad, concretamente:

- Con el requisito de funcionalidad de accesibilidad (1.55) que exige un cuarto higiénico con el equipo básico en itinerario practicable desde la puerta de entrada a la misma, en las viviendas 2 y 5 el itinerario entre la puerta de entrada y el baño existe un tramo de escalera, que no tiene la consideración de practicable conforme al apartado E.2.1.2.6 del anexo 2 del Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

c) Parte de los terrenos propiedad de la promotora según la cartografía catastral están destinados a viario público conforme al planeamiento en una superficie de 7 m² delimitados por las siguientes coordenadas:





629801.14,3220527.54

629800.35,3220530.74

629799.92,3220530.53

629799.69,3220530.41

629803.08,3220517.03

629803.23,3220517.11

629802.04,3220523.18

629802.00,3220523.42

629801.61,3220525.39

629801.50,3220525.96

629801.39,3220526.52

629801.14,3220527.54

Los terrenos calificados como viario deberán ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56.1b) de la L.4/2017”.

XI. Visto que con fecha 18 de julio de 2023, registro de entrada número 2022-E-RE-2800, se presenta por Jonay Reyes Nieves en representación de Construcciones Taolanza, S.L. la documentación requerida.

- Proyecto básico en formato digital firmado el 18 de julio de 2023 redactado por el Arquitecto Jonay Reyes Nieves, que consta de memoria (57 páginas).
- Escrito de cesión de vial firmado digitalmente por Pedro Francisco Bonilla con fecha 14/07/2023, en el que declara que se compromete a ceder gratuita y voluntariamente según lo dispuesto en el art 56.1 b) de la Ley 4/2017 al Ayuntamiento de Tinajo la parte de terreno que se refleja como viario público en el planeamiento municipal.

XII. Visto que a fecha 03-12-2023, registro de entrada 2023-E-RE-4671, consta solicitud de aportación de documentos instada por Jonay Reyes Nieves en representación de Taolanza S. L en el que presenta de manera voluntaria, Aceptación de Apoderamientos en el registro electrónico de





Apoderamientos para cualquier actuación administrativa y ante cualquier administración pública con periodo de vigencia del 30/11/2023 hasta el 31/12/2025

XIII. En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, se emitieron informes Técnico y Jurídico de fechas 31 de julio de 2023 y 16 de enero de 2024, en sentido favorable a la concesión de la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por el Arquitecto Jonay Reyes Nieves para la construcción de un edificio de dos plantas para 5 viviendas entre medianeras, con una ocupación total de 12 personas, en el solar, con referencia catastral 9704513FT2290S0001IM, situado en C/ Roncote, 10, promovida por Construcciones Taolanza, S.L.

XIV. 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.**

XV. 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.

XVI. Del Informe técnico de fecha 31-07-2023 emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E Cabrera Paz al otorgamiento de la licencia por resultar conforme con la ordenación urbanística y normativa técnica que le es de aplicación, y con base a los siguientes criterios:

1. Sobre el suelo en el que se proyectan las obras: que se trata de un Suelo Urbano Consolidado (SUC), en la tipología Alineado a vial 2 plantas (AV2p) y con el uso Residencial Mixto (RM).

2. Sobre el tipo de obras a ejecutar: La actuación prevista tiene por objeto la construcción de un edificio de dos plantas sobre rasante destinado a cinco viviendas entre medianeras destinado a 5 viviendas entre medianeras.

La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 215,18 m². Computa como construida en toda la parcela 416,65 m² y con una superficie útil de 296,94 m² distribuidos en las siguientes unidades susceptibles de aprovechamiento privativo independiente:





Vivienda 1 (90,82 m²):

- Estar-cocina, dos dormitorios, pasillo, distribuidor, escalera, dos baños y trastero.

Vivienda 2 (123,58 m²):

- Estar-cocina, dormitorio, vestíbulo, distribuidor, escalera, baño y trastero.

Vivienda 3 (66,65 m²):

- Estar-cocina, dormitorio, distribuidor, baño, despensa y trastero.

Vivienda 4 (63,46 m²):

- Estar-cocina, dormitorio, distribuidor, baño, despensa y trastero.

Vivienda 5 (74,18 m²):

- Estar-cocina, dormitorios, distribuidor, escalera, vestíbulo, baño y trastero.

Zonas comunes (33,72 m²).

- Cuartos de contadores y telecomunicaciones.

Se trata de una edificación entre medianeras retranqueada en planta baja con la vía dos metros y alineada con los linderos laterales y trasero.

Los acabados de la edificación se proyectan en enfoscado pintado de blanco y la carpintería en pvc azul.

3. Sobre las parcelas según proyecto: que se trata de una parcela reflejadas en el proyecto, parcela catastral **9704513FT2290S0001IM**, sobre la que se proyecta la obra nueva.

La parcela actualmente se encuentra libre de edificaciones e instalaciones, da frente a vía pública con destino a calle reconocida en la ordenación pormenorizada del PGO de Tinajo y no presenta desniveles reseñables con respecto a la vía.

La parcela tiene la condición de solar conforme a lo establecido en el artículo 48 de la Ley 4/2107, al contar con los siguientes servicios:

- Acceso rodado por vía pavimentada.





- Acceso peatonal por acera pavimentada.
- Alumbrado público.
- Suministro de agua potable (Punto de enganche).
- Suministro de energía eléctrica (Punto de enganche).

En el emplazamiento del inmueble existe red de alcantarillado público

La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 215,18 m².

Computa como construida en toda la parcela 416,65 m² y con una superficie útil de 296,94 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 204.759,50 €. No obstante en el informe técnico municipal de fecha 31/07/2023 informa de una base imponible de coste de ejecución de **228.210,00 €**

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

Las viviendas **cumplen** con las determinaciones del D.117/2006 sobre habitabilidad y con las condiciones básicas de accesibilidad establecidas en el DB-SUA CTE.

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 plurifamiliar es compatible con el uso característico Residencial Mixto y la Tipología Alineado a vial 2 plantas..

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 .

XVII. Las actuaciones se realizarán de acuerdo a la siguiente documentación

- Proyecto básico en formato digital firmado el 18 de julio de 2023 redactado por el Arquitecto Jonay Reyes Nieves, que consta de memoria (57 páginas)

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

ÚNICO.- Conceder a la licencia urbanística, mediante proyecto básico redactado por el Arquitecto Jonay Reyes Nieves para la construcción de un edificio de dos plantas para 5 viviendas entre medianeras, con una ocupación total de 12 personas, en el solar, con referencia catastral 9704513FT2290S0001IM, situado en C/ Roncote, 10, promovida por Construcciones Taolanza, S.L., distribuidos en las siguientes unidades susceptibles de aprovechamiento privativo independiente:

Vivienda 1 (90,82 m²):

- Estar-cocina, dos dormitorios (4 ocupantes), pasillo, distribuidor, escalera, dos baños y trastero.

Vivienda 2 (123,58 m²):

- Estar-cocina, dormitorio (2 ocupantes), vestíbulo, distribuidor, escalera, baño y trastero.

Vivienda 3 (66,65 m²):

- Estar-cocina, dormitorio (2 ocupantes), distribuidor, baño, despensa y trastero.

Vivienda 4 (63,46 m²):

- Estar-cocina, dormitorio (2 ocupantes), distribuidor, baño, despensa y trastero.





Vivienda 5 (74,18 m²):

- Estar-cocina, dormitorio (2 ocupantes), distribuidor, escalera, vestíbulo, baño y trastero.

Zonas comunes (33,72 m²).

- Cuartos de contadores y telecomunicaciones.

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

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

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

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

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

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

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

- Número y fecha de la licencia urbanística de obras mayores.
- Denominación descriptiva de la obra.
- Plazo de ejecución.





- Nombre del promotor.
- Director facultativo.
- Empresa constructora.

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

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

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

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

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

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

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

10.- Se aprueba definitivamente la siguiente liquidación de tasas conforme a la Ordenanza Fiscal nº6 (BOP Nº 19, de 13.02.2004) correspondiente a una base imponible de **228.210,00 €**:

- Tasas (3%): 6.846,30 €. 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:

• **Promotores:** Construcciones Taolanza S.L

• **Proyektista:** Jonay Reyes Nieves.

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

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

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

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

— Un ejemplar del proyecto aprobado.





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

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

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

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

- a) El proyecto básico no plantea plazos para la ejecución de las obras, por lo que se propone el máximo establecido en el art. 347.2 de la Ley 4 /2017, de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, cuatro (4) años para el inicio de las obras y cuatro (4) años para su conclusión. Se deberá comunicar a este Ayuntamiento el inicio de las obras mediante la correspondiente solicitud del Acta de Replanteo, y una vez finalizada se deberá comunicar la finalización de las mismas mediante el trámite de primera ocupación.
- b) La presente licencia se concede en base a un Proyecto Básico, por lo que no podrán iniciarse las obras hasta la presentación del Proyecto de Ejecución correspondiente que deberá ajustarse al anterior visado en los casos que legalmente proceda, por lo que no se podrán iniciar las obras en tanto dicho proyecto de ejecución sea ratificado por la oficina técnica municipal.
- c) La liquidación correspondiente al ICIO se realizará una vez presentado el proyecto de ejecución, y autorizado el mismo, se le notificará la obligatoriedad del ingreso en las arcas municipales.
- d) Con el fin de garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición generados en las obras, se exige el depósito de una fianza u otra garantía financiera equivalente, que responda de la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición que se





AYUNTAMIENTO DE TÍÑAJO

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.

f) En aplicación del artículo 3 del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, previa a la autorización para la construcción de un edificio que deba acogerse a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, se deberá aportar proyecto técnico que prevea las instalaciones de Infraestructura Común Propia de Telecomunicaciones.

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

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

h) Parte de los terrenos propiedad de la promotora según la cartografía catastral están destinados a viario público conforme al planeamiento en una superficie de 7 m². Los terrenos calificados como viario deberán ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56.1b) de la L.4/2017 consta escrito de compromiso de cesión a tal efecto firmado por Pedro Francisco Bonilla con fecha 14/07 /2023, en el que declara que se compromete a ceder gratuita y voluntariamente según lo dispuesto en el art 56.1b) de la Ley 4/2017 al Ayuntamiento de Tíñajo la parte de terreno que se refleja como viario público en el planeamiento municipal, lo cual deberá ser ejecutado con carácter simultáneo a la obra, así como tramitarse el oportuno expediente de cesión de terreno destinado a vial en S Urbano Consolidado, y su adscripción al inventario de bienes municipal como patrimonio público de suelo destinado a calle

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





AYUNTAMIENTO DE TÍÑAJO

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 1608/2023. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones

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

Resolución:

LICENCIA

I. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de obra instado 21 de junio de 2023, registro de entrada número 2023-E-RE-2342 , se solicita por Miguel Ángel Cruz Cabrera actuando en representación Calima Surf School SL, licencia urbanística para 4 viviendas entre medianeras, en el solar con referencia catastral 9705112FT2290N0001AG , situado en C/ Alisios, 13 (parcela A) . Consta como vía de notificación la electrónica designando email info@rull-asesores.com. Se adjunta la siguiente documentación:

- **Proyecto básico en formato digital** (42 páginas) denominado "Memoria de Proyecto Básico de Edificio de Dos plantas sobre rasante: 4 VIVIENDAS", redactado por ARH.84 Arquitectos, S.L.P., firmado el 19 de junio de 2023 por los Arquitectos José Fernando Armas López y Gerardo R. Hernández Perdomo.
- **Estadística de edificación.**
- **Escritura de parcelación y compraventa** con n.º de protocolo 1951 de fecha 3 de noviembre de 2022, otorgada por la Notaria Carmen Martínez Socías, de parcelación y compraventa de la parcela A (Expediente municipal de licencia 1794/2021) a favor de Calima





Surf School, S.L. Consta como administrador único Miguel Ángel Cruz Cabrera.

II. Consta notificación al interesado del Decreto 2023-1164, con minuta de salida electrónica 2023-S-RE-1350 , por la que se requiere al interesado el pago de la liquidación correspondiente a Tasas por licencia urbanística *conforme a la Ordenanza Fiscal N.º 6 (BOP N.º 19, de 13.02.2004) por importe de OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (8.269,80 #).*

III. Consta solicitud de aportación documentos con registros de entrada 2023-E-RE-2503 de fechas 30-06-2023, por la que presentan la documentación requerida conforme a la resolución notificada. La documentación adjunta es la siguiente:

- Justificante de pago de tasas por importe de **8.269,80 #**.

IV. El objeto de la licencia de obra para licencia urbanística para la construcción de un edificio de dos plantas para 4 viviendas entre medianeras, en el solar con referencia catastral 9705112FT2290N0001AG , situado en C/ Alisios, 13 (parcela A).

V. Consta las siguientes liquidaciones provisionales en base a un presupuesto de ejecución material de **275.660,00 €**.

- **Tasas (3%): 8269,80 euros.**

Consta **carta de pago** con n.º operación **2023/EP/009239** por importe de **8269,80 euros** en concepto de tasas de la liquidación nº1.

VI. Consta notificación al interesado acto de admisión a trámite con minuta de salida 2023-S-RE-1503 de admisión a trámite e inicio del procedimiento de la licencia urbanística referenciada dictada por Providencia de Alcaldía de fecha 26-07-2023.

VII. En cumplimiento con lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía. Se emitieron informe técnico y jurídico de fechas 31-07-2023 y 9-01-2024 respectivamente, en las que informan Favorablemente a la concesión de licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por la ARH.84 Arquitectos, S.L.P para la construcción de un edificio de dos plantas para 4 viviendas entre medianeras, con una ocupación total de 16 personas, en el solar, con referencia catastral 9705112FT2290N0001AG, situado en C/ Alisios, 13 (Parcela A),.





VIII. 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.**

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

X. En el Informe técnico favorable emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E Cabrera Paz el 31-07-2023 al otorgamiento de la licencia por resultar conforme con la ordenación urbanística y normativa técnica que le es de aplicación, y con base a los siguientes criterios:

1. Sobre el suelo en el que se proyectan las obras: que se trata de un Suelo Urbano Consolidado (SUC), en la tipología Alineado a vial 2 plantas (AV2p) y con el uso Residencial Mixto (RM).

2. Sobre el tipo de obras a ejecutar: La actuación prevista tiene por objeto la construcción de un edificio de dos plantas sobre rasante destinado a cuatro viviendas entre medianeras.

La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 219,35 m². coincidente con la parcela A*,* segregada mediante licencia de parcelación exp.: 1794/2021. Consta una afección de vial de 2,86 m². Computa como construida en toda la parcela 392,61 m² y con una superficie útil de 344,18 m² distribuidos en las siguientes unidades susceptibles de aprovechamiento privativo independiente:

• **Vivienda A (87,98 m² construidos):**

- Estar, cocina, dos dormitorios, distribuidores, almacén general y baño.

• **Vivienda B (87,28 m² construidos):**

- Estar, cocina, dos dormitorios, distribuidores, almacén general y baño.

• **Vivienda C (87,04 m² construidos):**

- Estar, cocina, dos dormitorios, distribuidores, almacén general y baño.

• **Vivienda D (86,34 m² construidos):**





- Estar, cocina, dos dormitorios, distribuidores, almacén general y baño.

• **Zonas comunes (43,97 m²):**

- Instalaciones y accesos.

Se trata de una edificación entre medianeras alineada a la vía y a los linderos laterales y trasero.

Los acabados de la edificación se proyectan en enfoscado pintado de blanco y la carpintería en aluminio azul anodizado.

3. Sobre las parcelas según proyecto: que se trata de una parcela reflejadas en el proyecto, parcela catastral 9705112FT2290N0001AG sobre la que se proyecta la obra nueva.

La parcela actualmente se encuentra libre de edificaciones e instalaciones, da frente a vía pública con destino a calle reconocida en la ordenación pormenorizada del PGO de Tinajo y no presenta desniveles reseñables con respecto a la vía. La parcela tiene la condición de solar conforme a lo establecido en el artículo 48 de la Ley 4/2107, al contar con los siguientes servicios:

- Acceso rodado por vía pavimentada.
- Acceso peatonal por acera pavimentada.
- Alumbrado público.
- Suministro de agua potable (Punto de enganche).
- Suministro de energía eléctrica (Punto de enganche).

La parcela según proyecto tiene una superficie de 219,35 m², que es coincidente con la parcela A*,* segregada mediante licencia de parcelación exp.: 1794/2021. Consta una afección de vial de 2,86 m². Computa como construida en toda la parcela 392,61 m² y con una superficie útil de 344,18 m²

Se trata de una edificación entre medianeras alineada a la vía y a 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 **275.660,00 €**. En el informe técnico





aprueba la la siguiente liquidación correspondientes a una base imponibles de **275.660,00 €.**:

- Tasas (3%): 8.269,80 €.

Consta carta de pago por importe de 8.269,80 €..

5. Sobre la documentación técnica presentada: La actuación, vivienda plurifamiliar, por el tipo de uso y edificación, requiere de la obtención de la licencia conforme al artículo 330 de la L.4/2017, mediante la presentación de un proyecto técnico redactado por Arquitecto en aplicación de los artículos 2 y 10 de la Ley 38/1999. Al tratarse de un proyecto básico no es necesaria la acreditación de la contratación de la dirección de obra y de la dirección de la ejecución hasta el inicio de las obras en aplicación de los artículos 12 y 13 de la Ley 38/1999. No es exigible su visado por el correspondiente colegio profesional al tratarse de un proyecto básico y no encontrarse entre los exigidos en el artículo 2.a) del D 1000/2010. La documentación presentada **es conforme**, se aprueba la siguiente documentación técnica:

- Proyecto básico en formato digital (42 páginas) redactado por ARH.84 Arquitectos, S.L.P., firmado el 19 de junio de 2023 por los Arquitectos José Fernando Armas López y Gerardo R. Hernández Perdomo

En aplicación del artículo 3 del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, previa a la autorización para la construcción de un edificio que deba acogerse a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, se deberá aportar proyecto técnico que prevea las instalaciones de Infraestructura Común Propia de Telecomunicaciones.

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. Residencial Mixto y la Tipología Alineado a vial 2 plantas. En aplicación del artículo 4.3.1.3 en relación con el 4.3.5.3, se permiten las cubiertas inclinadas de protección de la escalera que da acceso a la cubierta, al no tener posibilidad de desarrollar un uso habitable





Las viviendas proyectadas cumplen con las determinaciones del D.117 /2006 sobre habitabilidad y con las condiciones básicas de accesibilidad establecidas en el DB-SUA CTE.

En el emplazamiento del inmueble existe red de alcantarillado público.

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 .

9. En el emplazamiento de la vivienda no existe red de alcantarillado público. 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.**

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

- Proyecto básico en formato digital (42 páginas) redactado por ARH.84 Arquitectos, S.L.P., firmado el 19 de junio de 2023 por los Arquitectos José Fernando Armas López y Gerardo R. Hernández Perdomo

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

ÚNICO.- Conceder a la licencia urbanística a **la licencia urbanística** solicitada mediante proyecto básico redactado por el Arquitecto **José Fernando Armas López y Gerardo R. Hernández Perdomo** para la construcción de un edificio de dos plantas para 4 viviendas entre medianeras, con una ocupación total de 16 personas, en el solar, con referencia catastral 9705112FT2290N0001AG, situado en C/ Alisios, 13





(Parcela A) **Suelo Urbano Consolidado (SUC)**, en la tipología **Alineado a vial 2 plantas (AV2p)** y con el uso **Residencial Mixto (RM)**, promovida por Calima Surf School, S.L., distribuidos en las siguientes unidades susceptibles de aprovechamiento privativo independiente:

Vivienda A (87,98 m² construidos):

- Estar, cocina, dos dormitorios (4 ocupantes), distribuidores, almacén general y baño.

Vivienda B (87,28 m² construidos):

- Estar, cocina, dos dormitorios (4 ocupantes), distribuidores, almacén general y baño.

Vivienda C (87,04 m² construidos):

- Estar, cocina, dos dormitorios (4 ocupantes), distribuidores, almacén general y baño.

Vivienda D (86,34 m² construidos):

- Estar, cocina, dos dormitorios (4 ocupantes), distribuidores, almacén general y baño.

Zonas comunes (43,97 m²):

- Instalaciones y accesos.

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 TÍÑAJO

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 **275.660,00 €.**:

- Tasas (3%): 8.269,80 €.

Consta carta de pago por importe de 8.269,80

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: Calima Surf School, S.L.

Proyectista: ARH.84 Arquitectos, S.L.P. .

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





AYUNTAMIENTO DE TÍNAJO

facultativo director de las mismas. Las obras deberán ser realizadas por personal capacitado ateniéndose a las normas vigentes en materia de seguridad y salud.

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

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

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

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

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

e) Se deberá contemplar en el presupuesto contenido en el proyecto las obras necesarias para que la parcela obtenga la condición de solar conforme al artículo 48 del L.4/2017.

f) En aplicación del artículo 3 del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, previa a la autorización para la construcción de un edificio que deba acogerse a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, se deberá aportar proyecto técnico que prevea las instalaciones de Infraestructura Común Propia de Telecomunicaciones.

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

- Directora de obra.





- Director de ejecución.
- Constructor.

h) Parte de los terrenos están destinados a viario público conforme al planeamiento en una superficie de 2,86 m² según el proyecto presentado. Se deberán definir las coordenadas (WGS84 / UTM zone 28 N) de la parcela bruta a fin de poder identificar la porción de suelo calificado como viario, que deberán ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56.1b) de la L.4/2017.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el órgano que ha dictado el acto notificado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Expediente 1529/2021. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones

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

Resolución:

LICENCIA

I. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de obra instado por Dña. Natividad Martínez de León actuando en representación de CYD Lanzarote SL con CIF b35988567, mediante instancia de 17 de agosto de 2021, registro de entrada número 2021-E-RE-1831 solicitando "Licencia de obra





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

para vivienda aislada en base proyecto básico para la realización de proyecto de Vivienda Unifamiliar Aislada en C/Capellanía 2(A), Tinajo”.

Habiendo designado como vía de notificación la electrónica, designando el Email natividad@equo6.com y móvil 620856089.

II. En la instancia se solicita licencia de obra para “UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA” a ejecutar en la parcela situada en la C/ Capellanía, 2A. Aportando proyecto BÁSICO firmado el 06-08-2021 y redactado por la arquitecta Natividad Martínez de León.

Se adjunta a la solicitud, la siguiente documentación técnica:

- Otorgamiento de Representación firmado en Arrecife el 21-05-2021 de Oscar Octavio Cabrera Díaz en representación de CYD Lanzarote con CIF b35988567 otorga su representación a favor de Natividad Martínez de León para solicitud de Licencia de Obra. Presentación de proyecto básico sita en C/Capellanía 2(A), La Vegueta, T.M Tinajo.
- Proyecto básico redactado y firmado electrónicamente por la arquitecta Natividad Martínez de León a 06 de agosto de 2021.
- PL01_SITUACIÓN_EMPLAZAMIENTO.
- PL02_DISTRIBUCIÓN y SUPERFICIES.
- PL03_COTAS y SUPERFICIES.
- PL04_SECCIONES_ALZADOS y CARPINTERÍA.
- Título de Constitución de Sociedad de Responsabilidad Limitada denominada “CYD Lanzarote, Sociedad Limitada” otorgada en Arrecife a 28 de febrero de 2008 por el notario Pedro Eugenio Botella en el que consta como administradores/socios D. Jose Maria Cabrera Díaz y D. Oscar Octavio Cabrera Díaz.

III. Consta **liquidación provisional correspondiente a las Tasas n.º 2 de licencia urbanística por importe de 3.555,81 €.**

IV. Seguidamente consta Decreto 2021-1119 de fecha 18-08-2021, en la que se suspende la admisión a trámite del procedimiento de licencia urbanística solicitada hasta que no se subsane la documentación requerida. La referida resolución se notificó electrónicamente a los interesados, minuta n.º 2021-S-RE-877.y consta justificante de recepción en Sede electrónica 19-08-2021 a las 13:34 horas.





V. Consta carta de pago de la liquidación provisional correspondiente a las Tasas Ejercicio 2021, n.º de operación **2021/EP/008132, código de aplicación 2021.32100** y fecha de contabilización 29-08-2021 por importe de 3.555,81 euros.

VI. Consta solicitud de aportación de documentos instada por Doña Natividad Martínez de León en representación de CYD Lanzarote S.L mediante registro de entrada 2021-E-RE-1912 de fecha 22-02-2021, presenta la documentación requerida y solicita que se adjunte dicha documentación al expediente para poder continuar con la solicitud de licencia de obra nueva. *La documentación que se anexa es la siguiente:

- Justificante de ingreso por la entidad de Bankinter por importe de 3.555,81 euros.
- Declaración responsable en la D. Maria José Cabrera Díaz y D. Óscar Octavio Cabrera Díaz como representantes de CYD Lanzarote S. L declaran que ostentan el dominio o derecho suficiente sobre las fincas afectadas .
- Otorgamiento de Representación firmado en Arrecife el 21-05-2021 de Oscar Octavio Cabrera Díaz en representación de CYD Lanzarote con CIF b35988567 otorga su representación a favor de Natividad Martínez de León para solicitud de Licencia de Obra. Presentación de proyecto básico sita en C/Capellanía 2(A), La Vegueta, T.M Tinajo.

VII. Consta Providencia de Alcaldía de fecha 20 de septiembre de 2021 de admisión a trámite la solicitud de licencia e inicio de instrucción del procedimiento.

VIII. Consta Informe de Secretaria 2021-0453 de fecha de 20-09-2021, referente al procedimiento a seguir y la Legislación aplicable en el procedimiento de concesión de Licencia Urbanística de Obras

IX Consta INFORME TÉCNICO nº 1 de fecha 08/10/2021, emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E Cabrera Paz, en sentido DESFAVORABLE sobre la adecuación del proyecto de obra presentado a la legalidad ambiental, territorial y urbanística a la concesión de la licencia urbanística.

X. Consta INFORME JURÍDICO n.º 1 de fecha 11/02/2022 emitido por la jurista municipal Flora Márquez Cabrera en sentido DESFAVORABLE sobre la **adecuación del proyecto de obra presentado a la legalidad**





ambiental, territorial y urbanística a la concesión de la licencia urbanística.

XI. Vista la Resolución de Alcaldía 2022-0210 requiriendo al interesado la subsanación de deficiencias de acuerdo con lo estipulado en los informes emitidos notificado electrónicamente a los interesados; y visto que la modificación ha sido presentada con los siguientes registros de entrada:

- **Con fecha 15 de febrero de 2023, registro de entrada número 2023-E-RE-501,** se presenta por Dña. Natividad Martínez León en representación de CYD Lanzarote, S.L. la siguiente documentación técnica firmada electrónicamente el 15 de febrero de 2023 y que sustituye a los planos presentados el 17 de agosto de 2021:

-Escrito de Justificación cumplimiento de subsanación de requerimiento.

-Declaración responsable del dominio del suelo firmada por Jose Maria Cabrera Díaz y Octavio Cabrera Díaz (administradores mancomunados de la sociedad CYD Lanzarote S.L) en la que incluye la Ficha descriptiva de la referencia catastral como los puntos georreferenciados de dicha parcela.

- D02_PL01_SITUACIÓN_EMPLAZAMIENTO
- D02_PL02_DISTRIBUCIÓN y SUPERFICIES
- D02_PL03_COTAS y SUPERFICIES
- D02_PL04_SECCIONES_ALZADOS y CARPINTERÍA

- **Con fecha 22 de julio de 2023, registro de entrada número 2023-E -RE-2838,** se presenta por Dña. Natividad Martínez León en representación de CYD Lanzarote, S.L. la siguiente documentación técnica firmada electrónicamente el 22 de julio de 2023, y que sustituye al plano firmado y presentado el 15 de febrero de 2023:

- D02_PL04_SECCIONES_ALZADOS y CARPINTERÍA

XII. En cumplimiento de las Providencias de Alcaldía, se emitieron **informes técnicos y jurídico de fechas 24-07-2023 y 09-01-2024 respectivamente,** sobre la subsanación presentada e informando **FAVORABLEMENTE** la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por la Arquitecta Dña. Natividad Martínez León para la





construcción de un edificio de dos plantas destinado a vivienda unifamiliar aislada con tres dormitorios y una ocupación de seis personas, situada en la C/ Capellanía, 2A, con referencia catastral 0438911FT3103N0001GF, promovida por CYD Lanzarote, S.L.

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

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

XV. Del Informe técnico de fecha 24 de julio de 2022, 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 **Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)**, en la tipología **Ciudad Jardín 2 (CJ2)** y con el uso **Residencial Unifamiliar (RU)**.

2. Sobre el tipo de obras a ejecutar: La actuación prevista tiene por objeto la construcción de un edificio de dos plantas de altura **superior a 6,40 metros de altura** medidos desde el suelo exterior urbanizado a la cara inferior del forjado inclinado para su uso como vivienda unifamiliar.

La parcela según proyecto tiene una superficie neta y bruta en Suelo Rústico de Asentamiento Rural coincidentes de 1385,00 m². Serán ocupados por la edificación 221,61 m², computando como construida 348,45 m² y con una superficie útil de 313,20 m², distribuidos en las siguientes piezas:

Vivienda:

- Planta Alta: Estar, almacén, tres aseos, cocina, patio, tres dormitorios, solana y distribuidor.
- Planta Baja: Patio y dos almacenes.





Se trata de una edificación retranqueada 1,73 m al lindero norte la solana y el almacén, y retranqueada más de tres metros en el punto más desfavorable con respecto al lindero sur y al trasero, y más de cinco metros de la alineación con la vía.

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

3. Sobre las parcelas según proyecto: se trata de una parcela con referencia catastral *0438911FT3103N0001GF*, situada en C/ Capellanía 2A, término municipal de Tinajo.

La parcela según proyecto tiene una superficie neta y bruta en Suelo Rústico de Asentamiento Rural coincidentes de 1385,00 m². Serán ocupados por la edificación 221,61 m², computando como construida 348,45 m² y con una superficie útil de 313,20 m².

La parcela actualmente se encuentra libre de edificaciones y no presenta desniveles reseñables. Da frente a vía pública con destino a calle reconocida en la ordenación pormenorizada del PGO de Tinajo.

Se deberán contemplar en el proyecto de ejecución las unidades de obra necesarias para ejecutar las infraestructuras de conexión de la vivienda con las redes generales de servicios y entregarlas al municipio, cuando fuera factible por proximidad y siempre que el coste de la conexión no exceda del 20% del presupuesto de las obras conforme a lo establecido en el artículo 37.4,b) de la L.4 /2017, a excepción de la conexión de la red de saneamiento por no existir en el presente caso red pública de saneamiento, pudiendo disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros. En caso de que se opte por pozo filtrante se deberá obtener Autorización administrativa de vertido conforme al artículo 12 del D.174/1994 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.

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

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





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

iii.- **Características cuantitativas y cualitativas de los vertidos.**

iv.- **Descripción sucinta de las instalaciones de depuración o eliminación, en su caso, y de las medidas de seguridad proyectadas para los supuestos de vertidos accidentales.**

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

4. Sobre el presupuesto de ejecución de la obra: Según proyecto técnico presentado por la interesada. El presupuesto de la obra según documento presentado asciende a **355.580,67 €**.

5. Sobre la documentación técnica presentada: La actuación prevista tiene por objeto la construcción una vivienda unifamiliar, por el tipo de uso y edificación, requiere de la obtención de la licencia conforme al artículo 330 de la L.4/2017, mediante la presentación de un proyecto técnico redactado por Arquitecto en aplicación de los artículos 2 y 10 de la Ley 38/1999. No es exigible su visado por el correspondiente colegio profesional al tratarse de un proyecto básico, al no encontrarse entre los exigidos en el artículo 2.a) del D 1000/2010. La documentación presentada **es conforme**.

6. De 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 con** las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO de Tinajo. El uso de vivienda unifamiliar es compatible con el uso característico Residencial Unifamiliar. **La vivienda dispone de plaza de aparcamiento en la propia parcela dando cumplimiento al art. 4.1.5. de las Normas del PGO.**

7. Sobre el sometimiento a evaluación ambiental: estable 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: El informe técnico no menciona que exista afección sectorial de ningún tipo o que se encuentra afectada por servidumbres públicas.

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

9. En el emplazamiento de la vivienda no existe red de alcantarillado público. 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.

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

-a) Proyecto básico firmado electrónicamente el 6 de agosto de 2021, 15 de febrero de 2023 y 22 de julio de 2023 formado por los siguientes documentos:

- D01_mem_DESCRIPTIVA (6/08/2021)
- D02_PL01_SITUACIÓN_EMPLAZAMIENTO (15/02/2023)
- D02_PL02_DISTRIBUCIÓN y SUPERFICIES (15/02/2023)
- D02_PL03_COTAS y SUPERFICIES (15/02/2023)
- D02_PL04_SECCIONES_ALZADOS y CARPINTERÍA (22/07/2023)

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

ÚNICO.- Conceder a la licencia urbanística a CYD Lanzarote S.L la licencia urbanística solicitada, mediante proyecto básico redactado por la Arquitecta Natividad Martínez León. para la construcción de un edificio de dos plantas destinado a vivienda unifamiliar aislada con tres dormitorios y una ocupación de seis personas, situada en la C/ Capellanía, 2A, con referencia catastral 0438911FT3103N0001GF, en **Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)**, 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.

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 **355.580,67 €**:

- Tasas (1%): 3.555,81 €. 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.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

— 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:

Promotores: CYD Lanzarote S.L .

Proyektista: Natividad Martínez León.

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

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

Constructor: A designar antes del inicio de las obras.

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

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

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

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

— Un ejemplar del proyecto aprobado.





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

— Copia del acta de replanteo.

— Un ejemplar de la Licencia Municipal en sitio visible.

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

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

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

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

b) La presente licencia se concede en base a un Proyecto Básico, por lo que no podrán iniciarse las obras hasta la presentación del Proyecto de Ejecución correspondiente que deberá ajustarse al anterior visado en los casos que legalmente proceda, por lo que no se podrán iniciar las obras en tanto dicho proyecto de ejecución sea ratificado por la oficina técnica municipal.

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

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





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

produzcan en la obra, en los términos previstos en la legislación autonómica y municipal.

e) Se deberá contemplar en el presupuesto del proyecto ejecución la previsión presupuestaria para ejecutar las infraestructuras de conexión de la vivienda con las redes generales de servicios y entregarlas al municipio conforme al artículo 48 del L.4/2017, 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:

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

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el órgano que ha dictado el acto notificado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

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 2260/2023. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones

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

Resolución:

LICENCIA

I. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de obra instado 11 de agosto de 2023, registro de entrada número 2023-E-RC-3952 se solicita por Amanda Olivero Benazco licencia urbanística para vivienda unifamiliar aislada, en el solar, con referencia catastral 7734628FT2173S0001GG, situado en C/ Pico Partido s/n del término municipal Tinajo. Se adjunta la siguiente documentación:

- Consulta Descriptiva y Gráfica de los Datos de la parcela 7734628FT2173S0001GG.
- Declaración responsable de la disponibilidad jurídica de suelo, vuelo o subsuelo firmada a fecha 10-08-2023 por la interesada Amanda Olivero Benazco.
- Título de donación, n.º de protocolo 1216, de fecha 23-06-2023 autorizada por el Notario Miguel José Jaume Pi. En el que Amanda Olivero Benazco con carácter privativo adquiere en pleno dominio la parcela con referencia catastral 7734628FT2173S0001GG.
- Hoja de estadísticas.





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

- Proyecto básico en formato digital firmado digitalmente el 10 de agosto de 2023 redactado por el Arquitecto Alejandro Muñoz Luis.

II. La solicitud presentada por el interesado reúne los requisitos exigidos legalmente y está acompañada de la documentación preceptiva, habiéndose realizado, en su caso, el trámite de subsanación de deficiencias con fecha de 14-08-2023 por Resolución 2023-1497 notificada electrónicamente con minuta de salida 2023-S-RC-1655, aportándose por el interesado en fecha 22-08-2023 con registro de entrada 2023-E-RC-4102, la documentación requerida.

- Autorización del copromotor Víctor González Araujo firmada con fecha 22-08-2023 a favor de Amanda Olivero Benazco para la tramitación de la licencia urbanística en el Ayuntamiento de Tinajo
- Título de donación, n.º de protocolo 1216, de fecha 23-06-2023 autorizada por el Notario Miguel José Jaume Pi. En el que Amanda Olivero Benazco con carácter privativo adquiere en pleno dominio la parcela con referencia catastral 7734628FT2173S0001GG..
- Justificante de ingreso conforme a la liquidación provisional de Tasas (ORDENANZA FISCAL Nº 6 – BOP Nº 19, de 13.02.2004) por importe de 1.913,08 euros.

III. El objeto de la licencia de obra para licencia urbanística para la construcción vivienda unifamiliar aislada, en el solar situado en C/Pico Partido s/n, parcela con referencia catastral 734628FT2173S0001GG.

IV. Consta las siguientes liquidaciones provisionales en base a un presupuesto de ejecución material de **191.307,52 €.**:

- Tasas (%): 1.913,08 €.

Consta justificante de ingreso y carta de pago con n.º operación **2023/EP/010938** por importe de **1.913,08 €** en concepto de tasas de la liquidación nº1.

V. Consta Providencia de Alcaldía de fecha 04-09-2023, por la que se admite a trámite la solicitud y se inicia la fase de instrucción del procedimiento de licencia. Se notificó electrónicamente a la interesada con Minuta-2023-S-RC-1869 .





VI. Con fecha 9 de noviembre de 2023, registro de entrada número 2023-E-RC-5165, se presenta por Amanda Olivero Benazco de manera voluntaria proyecto básico modificado de subsanación de deficiencias para vivienda unifamiliar aislada, redactado y firmado 27 de octubre de 2023 por el Arquitecto Alejandro Luis Muñoz.

VII. En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, se emitieron informes Técnico y Jurídico de fechas 17 de noviembre de 2023 y 15 de enero de 2024, en sentido favorable a la concesión de la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por el Arquitecto Alejandro Muñoz Luis para la construcción de un edificio de dos plantas para una vivienda unifamiliar aislada con tres dormitorios y una ocupación de seis personas, en la parcela situada en C/ Pico Partido, 3C, con referencia catastral 7734628FT2173S0001GG, promovida por Amanda Olivero Benazco y Víctor González Araújo.

VIII. 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.**

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

X. Del Informe técnico de fecha 17-11-2023 emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E Cabrera Paz al otorgamiento de la licencia por resultar conforme con la ordenación urbanística y normativa técnica que le es de aplicación, y con base a los siguientes criterios:

1. Sobre el suelo en el que se proyectan las obras: que se trata de un **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** en la tipología **Transición Rural 2 (TR2)** y con el uso **Residencial Rural (RR)**.

2. Sobre el tipo de obras a ejecutar: La actuación prevista tiene por objeto la construcción de un edificio de dos plantas sobre rasante, con una altura de 5,95 m en el punto más desfavorable destinado a una vivienda unifamiliar para una ocupación de seis personas en tres dormitorios.





La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 577,34 m².
Computan como construidas las siguientes superficies:

- Planta sótano: 64,22 m².
- Planta baja: 146,63 m².
- Planta alta: 89,33 m².
- Total: 235,96 m² sobre rasante, 64,22 m² bajo rasante y con una superficie útil de 282,98 m² distribuidos en las siguientes piezas:
- Planta sótano: Distribuidor, trastero, aseo y sala de juegos.
- Plantas bajas y alta: Garaje, Estar – cocina, pieza de servicio, dos baños, pasillo, solana, vestidor y tres dormitorios.

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

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

3. Sobre las parcelas según proyecto: que se trata de una parcela reflejadas en el proyecto, parcela catastral 7734628FT2173S0001GG sobre la que se proyecta la obra nueva.

La parcela da frente a vía pública con destino a calle reconocida en la ordenación pormenorizada del PGO de Tinajo, la rasante natural se encuentra al mismo nivel de la calle a la que da frente.

Se deberá contemplar en el presupuesto del proyecto de ejecución la previsión presupuestaria para ejecutar las infraestructuras de conexión de la vivienda con las redes generales de servicios y entregarlas al municipio conforme al artículo 48 del L.4/2017, a excepción de la conexión de la red de saneamiento por no existir en el presente caso red pública de saneamiento, pudiendo disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros. En caso de que se opte por pozo filtrante se deberá obtener Autorización administrativa de vertido conforme al artículo 12 del D.174/1994 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.





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

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

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

4. Sobre el presupuesto de ejecución de la obra: Según proyecto técnico presentado por el interesado. El presupuesto de la obra según documento presentado asciende a 162.864,30 €. No obstante, en el informe técnico aprueba la la siguiente liquidación correspondientes a una base imponibles de 191.307,52 €:

- Tasas (1%): 1.913,08 €.

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

- Proyecto básico formado por un archivo pdf (77 páginas) promovido por Amanda Olivero Benazco y Víctor González Araújo, en formato digital firmado el 27 de octubre de 2023, redactado por el Arquitecto Rafael Alejandro Muñoz Luis.

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

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 .

XI. Las actuaciones se realizarán de acuerdo a la siguiente documentación

- Proyecto básico formado por un archivo pdf (77 páginas) promovido por Amanda Olivero Benazco y Víctor González Araújo, en formato digital firmado el 27 de octubre de 2023, redactado por el Arquitecto Rafael Alejandro Muñoz Luis

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

ÚNICO.- Conceder a la licencia urbanística a **Amanda Olivero Benazco** licencia urbanística solicitada, mediante proyecto básico redactado por el Arquitecto Alejandro Muñoz Luis para la construcción de un edificio de dos plantas para una vivienda unifamiliar aislada con tres dormitorios y una ocupación de seis personas, en la parcela situada en C/ Pico Partido, 3C, con referencia catastral 7734628FT2173S0001GG, promovida por Amanda Olivero Benazco y Víctor González Araújo en suelo **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** en la tipología **Transición Rural 2 (TR2)** y con el uso **Residencial Rural (RR)**.

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

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

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





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

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

Si en el plazo de diez días desde la comunicación no se hubiere personado un representante de los servicios técnicos municipales a efectos de señalar las alineaciones y rasantes, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y en su caso, la 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 191.307,52 €:

- Tasas (1%): 1.913,08 €. Consta cata 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:

- **Promotores:** Amanda Olivero Benazco y Víctor González Araújo.
- **Proyectista:** Alejandro Muñoz Luis.
- **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





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

personal capacitado ateniéndose a las normas vigentes en materia de seguridad y salud.

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

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

b) La presente licencia se concede en base a un Proyecto Básico, por lo que no podrán iniciarse las obras hasta la presentación del Proyecto de Ejecución correspondiente que deberá ajustarse al anterior visado en los casos que legalmente proceda, por lo que no se podrán iniciar las obras en tanto dicho proyecto de ejecución sea ratificado por la oficina técnica municipal**.**

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

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

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





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

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:

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

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el órgano que ha dictado el acto notificado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su





desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Expediente 1718/2023. Concesión de Licencia Urbanística de Construcción, Edificación e Implantación de Instalaciones	
Favorable	Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Resolución:

LICENCIA

I. Visto el expediente de Solicitud de Licencia de obra instado 9 de mayo de 2023, registro de entrada número 2023-E-RC-2502 se solicita por Natividad Martínez León actuando en representación del interesado Manuel Jesús Curbelo Curbelo, licencia urbanística para vivienda unifamiliar aislada, en el solar, con referencia catastral 0278609FT3107N0001UD, situado en C/ La Calera de este Término Municipal de Tinajo. Se adjunta la siguiente documentación:

- Poder de representación a favor de Natividad Martínez León firmada a 29-06-2023 para presentar la solicitud de licencia urbanística en el Ayuntamiento de Tinajo
- Proyecto básico en formato digital firmado el 29 de junio de 2023 redactado por la Arquitecta Natividad Martínez León (Colegiada n.º 2122 COAC - Lanzarote).
- Escritura de compraventa con n.º de protocolo 251 a fecha 2 de febrero de 2023 autorizada por Catalina Rosa Bonilla en el que consta que Manuel Jesús Curbelo Curbelo compra y adquiere la parcela que se describe a continuación

"Rústica hoy urbana suelo rústico de Asentamiento Rural situado en donde dicen "Vegueta Quebrada", municipio de Tinajo, Lanzarote, Provincia Las Palmas. Esta señalada con la letra B.-----

Tiene una superficie de MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO CON CINCUENTA METROS CUADRADOS. De esta superficie SETENTA Y OCHO CON OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS están afectados por un ensanche de vía. ----





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

LINDEROS, NORESTE, parcela A; NOROESTE, calle LA CALERA; SURESTE, parcela "F"; y SUR, parcela C.---

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de Arrecife, al Tomo 2091, Libro 123, Folio 150, Finca 12.158-----

Con Código registral único: 35016001178750 ----"

- Hoja de estadística
- Solicitud de concesión de licencia urbanística de construcción para vivienda unifamiliar aislada, firmada a fecha de 29-06-2023, por el interesado Manuel Jesús Curbelo Curbelo.

II. La solicitud presentada por el interesado reúne los requisitos exigidos legalmente y está acompañada de la documentación preceptiva, habiéndose realizado, en su caso, el trámite de subsanación de deficiencias mediante resolución 2023-1280 con fecha de 14-07-2023 notificada al interesado con minuta de salida 2023-S-RE-1429, aportándose por el interesado en fecha 27-07-2023 y 31-07-2023 con registro de entrada 2023-E-RE-2924 y 2023-E-RE-2967 la documentación requerida. La documentación que presenta es la siguiente

- Justificante acreditativo del pago de las Tasas en aplicación del artículo 3 de la ordenanza fiscal n.º 6 Tasa por licencia urbanística (BOC nº 19, de 13.02.004), conforme a la liquidación que se anexa por importe MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (1.289,69 €)
- Corrección de la dirección de la ubicación del bien inmueble sujeto a la actuación urbanística tanto en la solicitud de concesión de licencia urbanística como en el proyecto presentado, siendo la dirección correcta C/ La Calera, 1A.

III. Admitida a trámite la solicitud de licencia por Providencia de Alcaldía de fecha 10-08-2023, notificado electrónicamente al interesado con minuta de salida 2023-S-RE-2184

IV. Consta informe de los servicios técnicos municipales nº1 de fecha 25-08-2023, emitido por el Arquitecto Municipal Ramón Elías Cabrera Paz, informando la concesión de solicitud de licencia, y en el que 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 Arquitecta Natividad Martínez León para la construcción de un edificio de una planta para una vivienda unifamiliar aislada con dos dormitorios y una ocupación de cuatro personas, en la parcela situada en C/ La Calera 1A (parcela B), con referencia catastral 0278609FT3107N0001UD, promovida por Manuel Jesús Curbelo Curbelo, hasta tanto se subsanen las siguientes deficiencias técnicas:

- La referencia catastral actual 0278609FT3107N0001UD no coincide con la reflejada en la solicitud ni en el proyecto técnico; 0278603FT3107N0001XD, en aplicación del 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, la referencia catastral deberá figurar como dato en el proyecto técnico.

V. Visto que a fecha 31-08-2023, con registro de entrada n.º 2023-E-RE-3377, consta solicitud instada por Natividad Martínez León actuando en representación del interesado, en la que adjunta nueva documentación técnica, sin requerimiento previo y de manera voluntaria, subsanando la referencia catastral *en el que se va a llevar a cabo la actuación prevista de la solicitud de licencia.*

VI. En cumplimiento de lo dispuesto en las Providencias de Alcaldía, se emitieron informes Técnico y Jurídico de fechas 6 de octubre de 2023 y 8 de enero de 2024, en sentido favorable a la concesión de la licencia urbanística solicitada mediante proyecto básico redactado por la Arquitecta Natividad Martínez León para la construcción de un edificio de una planta para una vivienda unifamiliar aislada con dos dormitorios y una ocupación de cuatro personas, en la parcela situada en C/ La Calera 1A (parcela B), con referencia catastral 0278609FT3107N0001UD, promovida por Manuel Jesús Curbelo Curbelo.

VII. El objeto de la licencia de obra para licencia urbanística para la construcción de un edificio de una planta para vivienda unifamiliar aislada, en el solar situada en C/La Calera 1A (Parcela B), con referencia catastral *0278609FT3107N0001UD.*

VIII. Consta las siguientes liquidaciones provisionales en base a un presupuesto de ejecución material de **128.969,05 €.**

- Tasas (1%): 1.289,69 €.





Consta justificante de ingreso y carta de pago con n.º operación **2023/EP /010100** por importe de **1.289,69 €** en concepto de tasas de la liquidación nº1.

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

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

XI. Del Informe técnico de fecha 06 de octubre de 2023, emitido por el arquitecto municipal Don Ramón E Cabrera Paz, al otorgamiento de la licencia por resultar conforme con la ordenación urbanística y normativa técnica que le es de aplicación, y con base a los siguientes criterios:

1. Sobre el suelo en el que se proyectan las obras: que se trata de un **Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)** en la tipología **Transición Rural 2 (TR2)** y con el uso **Residencial Unifamiliar (RU)**..

2. Sobre el tipo de obras a ejecutar: La actuación prevista tiene por objeto la construcción de un edificio La actuación prevista tiene por objeto la construcción de un edificio de una planta sobre rasante con una altura de 2,65 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 1.246,73 m² y es coincidente con la parcela B del expediente de parcelación urbanística 823 /2022. Computa como construida 110,54 m² sobre rasante y con una superficie útil de 93,09 m² distribuidos en las siguientes piezas:

- Planta baja: Estar - cocina, baño, lavadero y dormitorios.

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: que se trata de una parcela reflejadas en el proyecto, parcela catastral *0278609FT3107N0001UD* sobre la que se proyecta la obra nueva.





La parcela da frente a vía pública con destino a calle reconocida en la ordenación pormenorizada del PGO de Tinajo, la rasante natural se encuentra al mismo nivel de la calle a la que da frente.

La parcela según proyecto tiene una superficie neta de 1.246,73 m² y es coincidente con la parcela B del expediente de parcelación urbanística 823 /2022. Computa como construida 110,54 m² sobre rasante y con una superficie útil de 93,09 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 **128.969,05 €**. En el informe técnico aprueba la la siguiente liquidación correspondientes a una base imponibles de **128.969,05 €**:

- **Tasas (1%): 1.289,69 €..**

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 (archivo pdf de 104 páginas) promovido por Manuel Jesús Curbelo Curbelo, en formato digital firmado el 31 de agosto de 2023, redactado por la Arquitecta Natividad Martínez León.

Se deberá contemplar en el presupuesto del proyecto de ejecución la previsión presupuestaria para ejecutar las infraestructuras de conexión de la vivienda con las redes generales de servicios y entregarlas al municipio conforme al artículo 37.4,b) del L.4 /2017, a excepción de la conexión de la red de saneamiento por no existir en el presente caso red pública de saneamiento, pudiendo disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros. En caso de que se opte por pozo filtrante se deberá obtener Autorización administrativa de vertido conforme al artículo 12 del D.174/1994 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.

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





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

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

iii.- Características cuantitativas y cualitativas de los vertidos.

iv.- Descripción sucinta de las instalaciones de depuración o eliminación, en su caso, y de las medidas de seguridad proyectadas para los supuestos de vertidos accidentales.

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

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

Las viviendas proyectadas cumplen con las determinaciones del D.117 /2006 sobre habitabilidad.

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

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

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

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





- Proyecto básico (archivo pdf de 104 páginas) promovido por Manuel Jesús Curbelo Curbelo, en formato digital firmado el 31 de agosto de 2023, redactado por la Arquitecta Natividad Martínez León.

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

ÚNICO.- Conceder a la licencia urbanística a Manuel Jesús Curbelo Curbelo licencia urbanística solicitada, mediante proyecto básico redactado por la Arquitecta Natividad Martínez León. para la construcción de un edificio de una planta para una vivienda unifamiliar aislada con dos dormitorios y una ocupación de cuatro personas, en la parcela situada en C/ La Calera 1A (parcela B), con referencia catastral 0278609FT3107N0001UD en **Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)** en la tipología **Transición Rural 2 (TR2)** y con el uso **Residencial Unifamiliar (RU)** , promovida por Manuel Jesús Curbelo Curbelo**.**

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

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

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

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

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

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





de replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.

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

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

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

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

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

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

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





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

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

10.- Se aprueba definitivamente la siguiente liquidación de tasas conforme a la Ordenanza Fiscal nº6 (BOP Nº 19, de 13.02.2004) correspondiente a una base imponible de 128.969,05 €:

- Tasas (1%): 1.289,69 €. Consta cata 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:

Promotores: Manuel Jesús Curbelo Curbelo .

Proyektista: Natividad Martínez León.

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

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

Constructor: A designar antes del inicio de las obras.





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

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

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

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

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

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

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

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

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





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

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

b) La presente licencia se concede en base a un Proyecto Básico, por lo que no podrán iniciarse las obras hasta la presentación del Proyecto de Ejecución correspondiente que deberá ajustarse al anterior visado en los casos que legalmente proceda, por lo que no se podrán iniciar las obras en tanto dicho proyecto de ejecución sea ratificado por la oficina técnica municipal.

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

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

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





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

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:

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

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el órgano que ha dictado el acto notificado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

B) ACTIVIDAD DE CONTROL

No hay asuntos

C) RUEGOS Y PREGUNTAS

No hay asuntos

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE





AYUNTAMIENTO DE TINAJO

