



COVE	3L110D666G3N204I1CUS
Negociado	Secretaría General
Ref. Órgano	Ses: AYT/JGL/44/2020 Doc: 14114I210
Asunto:	Extracto de la sesión AYT/JGL/44/2020

ANUNCIO

DON JOSÉ MIGUEL RODRÍGUEZ FRAGA, ALCALDE PRESIDENTE DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA HISTÓRICA VILLA DE ADEJE (SANTA CRUZ DE TENERIFE).

HACE SABER:

Que la Junta de Gobierno Local, en su sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de octubre de dos mil veinte, adoptó los siguientes acuerdos:

UNO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN INMEDIATAMENTE ANTERIOR, CORRESPONDIENTE A LA ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 21/10/2020.

El Sr. Alcalde explica que se somete a aprobación el acta correspondiente a la sesión ordinaria celebrada el día 21/10/2020, dicho lo cual, pregunta a los asistentes si alguno desea hacer alguna observación o proponer alguna rectificación a la misma.

No habiéndose producido intervención alguna, el Sr. Alcalde sometió a votación el acta referida, quedando aprobada con el voto a favor de la unanimidad de los corporativos presentes.

DOS.- ASISTENCIA AL ALCALDE EN EL EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES.

El Sr. Alcalde-Presidente da cuenta a la Junta de Gobierno de todas las decisiones adoptadas por la Alcaldía en forma de decreto desde la celebración de la última sesión ordinaria. Se trata de los decretos comprendidos entre los números ALC/173/2020 y ALC/174/2020, ambos inclusive.

Asimismo, el Sr. Alcalde-Presidente informa a la Junta de Gobierno de diversas decisiones de relevancia que está considerando al efecto de recabar su asistencia. Los miembros de la Junta de Gobierno aportan la información de que disponen en relación a esas decisiones, dando su parecer sobre las mismas.

TRES.- ASUNTOS QUE SE DECLAREN DE URGENCIA.

URGENTE ÚNICO. LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS PARA REFORMADO DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CONJUNTO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, A EJECUTAR EN PARCELA 14 DE LA UE1 DEL P.P. ROCABELLA, DE ESTE TÉRMINO MUNICIPAL.

Vista la propuesta de la Concejalía del Área en la que se recogen los siguientes antecedentes:



«Visto el expediente instruido a instancia de la Entidad INVERSIONES Y DESARROLLOS ROCABELLA SLU, con CIF B76745363, para la obtención de la preceptiva Licencia Municipal de Obras para REFORMADO DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CONJUNTO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, a ejecutar en PARCELA 14 DE LA UE1 DEL P.P. ROCABELLA, de este Término, con Referencia Catastral 4440021CS2153S0000LZ; conforme a proyecto redactado por el Arquitecto D. Leonardo Omar Díaz, visado por el respectivo Colegio Profesional con el nº 096084 de fecha 15/05/2020, compartiendo dirección con el Arquitecto Técnico D. Francisco Javier Hernández Martín.

Visto que la Junta de Gobierno Local, en su sesión de fecha 05.12.2018, acordó CONCEDER a la Entidad GESTIÓN DE INVERSIONES Y DESARROLLOS ROCABELLA SLU, la preceptiva Licencia Municipal de Obras PARA PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CONJUNTO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES en PARCELA 14 DE LA UE1 DEL P.P. ROCABELLA de este Término, con Referencia Catastral 4440021CS2153S0000LZ, conforme a proyecto redactado por el Arquitecto D. Leonardo Omar Díaz, visado por el respectivo Colegio Profesional con el nº: 096138 de fecha 23/07/2018 y 096084 de fecha 04/10/2018, compartiendo dirección con el Arquitecto Técnico D. Francisco Javier Hernández Martín (Proyecto de Telecomunicaciones redactado por el Ingeniero Técnico de Telecomunicación D. José Luis Delgado Sánchez visado por el respectivo Colegio Profesional con el nº 0201182033200 de fecha 27/07/18, Proyecto de Instalaciones Baja Tensión redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Francisco Javier Delgado Hernández (ASTRI INGENIERÍA) visado por el respectivo Colegio Profesional con el nº 2059/2018 de fecha 25/07/2018, Proyecto de Instalaciones Fontanería, Saneamiento y ACS redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Francisco Javier Delgado Hernández (ASTRI INGENIERÍA), visado por el respectivo Colegio Profesional con el nº 2060/2018 de fecha 25/07/2018.

Visto que se ha emitido informe favorable por el Jefe de Servicio, en el que se expresa lo siguiente:

"(...) - Visto la documentación presentada las modificaciones consisten en ampliaciones en planta sótano, cambio de cuarto de basuras, traslado de centro de transformación, redistribución de la vivienda 14, cambios estéticos con modificado de forma de forjado de la planta de cubiertas y modificaciones de las piscinas.

.- Conforme a lo dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias publicada en el BOC número 138 de 19 de julio de 2017 y con entrada en vigor en fecha 1 de septiembre de 2017, la actuación pretendida se encuadra dentro de las descritas en el punto c del artículo 330. Actuaciones sujetas a licencia.

.- La actuación se ubica en la parcela 14 del Sector SO3, Rocabella, Del Plan General de Adeje, Adaptación de las normas subsidiarias de planeamiento de Adeje a la D.T. 2ª del D.L.1/2000.



.- El Proyecto de referencia, cumple con lo dispuesto en el Anexo I del Decreto 117/2006 de 1 de agosto por el que se Regulan las Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas y el Procedimiento para la obtención de Cédula de Habitabilidad, conforme al artículo 3.2 del referido Decreto. Y se adecua al cumplimiento del decreto de accesibilidad CTE SAU.

.- El proyecto de referencia define la adecuación del contenido documental a las exigencias de la normativa básica del Código Técnico de la Edificación.

.- EL proyecto de referencia está redactado por el Arquitecto D. Leonardo Omar Díaz, que según el artículo 2.1 de la ley de ordenación de la edificación, tiene la titulación competente para la redacción de proyectos cuyo uso es el residencial.

.- Visto el citado proyecto técnico estimo que CUMPLE con la Normativa del PGO de Adeje y el Estudio de Detalle, adecuándose a la normativa urbanística, constando en el expediente que se ha emitido el pertinente informe técnico sobre el particular, siendo el mismo en sentido favorable.

Datos Técnicos:

	NORMAS	PROYECTO
Naturaleza urbanística	Urbanizable	Urbanizable con urbanización en ejecución
Calificación	Zona S3-4 Residencial extensiva	Zona S3-4 Residencial extensiva
Tipología	Unifamiliar en hilera, terraza o aislada	Aislada
Uso	Vivienda unifamiliar y deportivo	Vivienda unifamiliar
Parcela mínima	250m²	.- 8.050m² Proyecto de compensación original .- 7.955m² (Según Estudio de Detalles)
Altura	2 plantas / 8 metros	2 plantas / ≤ 8 metros
Edificabilidad	0,5m²/m² (según proyecto de compensación 4.025m²)	4.007,34m²
Fondo edificable	= h/2	>h/2
Separación entre edificios		
Ocupación	50% S/7.955m²(3.977,50m²)	3.283,44m²
Retranqueos vial	3 metros	3 metros
Retranqueos linderos	3 metros	3 metros
Viviendas / habitantes	-----	27 viviendas
Locales Longitud máxima de bloque	50 metros	< 50 metros
Aparcamientos	Una/vda	Mayor
Presupuesto de ejecución material		8.769.834,17€
Plazo de ejecución	-----	12 MESES PARA EL INICIO DE LAS OBRAS Y 24 MESES PARA LA FINALIZACIÓN



--	--	--

Superficies construidas total de las 27 viviendas:

Planta Sótano	2.988,46m ²
Planta Baja	2.409,20m ²
Planta Alta	1.598,14m ²

Con las siguientes condiciones particulares:

1. *Queda prohibido el abandono de escombros en zonas no acondicionadas, asimismo está prohibido el vertido de aguas residuales (salmueras, aceites...).*
2. *Conforme establece el Artículo 2.5.2 Horario de las Obras, de las Ordenanzas Municipales de Edificación, el horario de las obras de titularidad pública o privada será desde las ocho (8:00) horas a las diecinueve (19:00) horas los días laborables, pudiendo ampliarse el mismo para casos de urgencias debidamente justificadas mediante resolución de la Alcaldía. Queda prohibido la realización de las obras los sábados, domingos y días festivos, salvo los casos de urgencia a los que se ha hecho mención.*
3. *Se ha de observar el cumplimiento de los niveles acústicos, en especial la maquinaria pesada sólo se podrá utilizar desde la 09:00 horas hasta 18:00 horas. Se han de cumplir los límites acústicos en función de los segmentos horarios definidos en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente Urbano contra la emisión de ruidos y vibraciones (BOP nº30 de 11.03.94)*
4. *Se recomienda la instalación de medidas suficientes para minimizar el consumo de los recursos naturales (agua, energía)*
5. *Se deberá ubicar un cuarto de basura anexo a la vía pública, accesible desde la misma y que deberá estar de acuerdo a las ordenanzas y a lo dispuesto en CTE HS 2 Recogida y evacuación de residuos en periodo de 6 días de recogida.*
6. *El beneficiario quedará obligado a instalar un armario de recogida de correo dentro de la parcela, de las siguientes características técnicas*
7. *Deberá guardar cierta calidad estética y en armonía con el entorno.*
8. *Se deberá ubicar anexo a la vía pública y accesible desde la misma.*
9. *Las dimensiones serán acordes con la importancia del inmueble.*
10. *No se autorizará, en ningún caso, la ocupación ni uso de lo construido hasta que no estén totalmente terminadas las obras de urbanización que le afecten y los suministros de agua potable, energía, eléctrica y las redes de evacuación de aguas residuales, en plenas condiciones de funcionamiento. Para ello, el promotor se compromete a no solicitar la licencia de primera ocupación ni a utilizar la construcción, hasta tanto no estén concluidas en su totalidad las obras de urbanización, así como la implantación de los servicios y a establecer tal*



condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. En este sentido, se advierte, que el incumplimiento del deber de urbanización simultaneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Asimismo, comportará la pérdida de la garantía depositada para garantizar la ejecución.

11. Se deberá mantener en todo momento el entorno de la parcela limpia de escombros, basura y material de construcción.

12. En caso de deterioro de las aceras, bordillos, calles, etc., se repondrá a su estado original.

13. Se deberán proteger las aceras y otros elementos de la urbanización del paso de maquinaria pesada. Asimismo, y para protección de viandantes se deberá vallar provisionalmente la parcela.

14. El beneficiario quedará obligado a instalar un sistema de riego por aspersión o similar durante la ejecución de trabajos generadores de polvo, para evitar las molestias a residentes de plan parcial contiguo.

15. El beneficiario quedará obligado a instalar un vallado de la obra en el interior de la parcela, con el sistema de chapa galvanizado anclado con postes al terreno asegurando su verticalidad y con una altura de 2 m., en caso de la utilización de zonas o viarios públicos se está en la obligación de solicitar las autorizaciones pertinentes antes del inicio de las obras.

16. En el caso de instalación de andamiaje, maquinaria, grúas y apeos, salvo que apoyen sobre la calzada o cuando la ocupación sobre la acera no permita un paso libre de 1,20 metros, deberá presentar comunicación previa con la documentación que acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos en la misma.”

Visto que se ha emitido el previo Informe tanto de Condiciones de Habitabilidad y Adecuación del acto pretendido a las normas de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicables.

Visto que se han emitido los pertinentes informes técnico y jurídico sobre el particular, siendo los mismos favorables tal como se exige en el artículo 342 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en cuanto la adecuación del proyecto a la legalidad ambiental, territorial y urbanística.»

La Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación efectuada por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto número ALC/350/2019, de 27 de junio (Publicado en el BOP núm. 86, de 17 de julio), **ACUERDA:**

PRIMERO.- CONCEDER a la entidad INVERSIONES Y DESARROLLOS ROCABELLA SLU, la preceptiva Licencia Municipal de Obras de REFORMADO de PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CONJUNTO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, a



ubicar en PARCELA 14 DE LA UE1 DEL P.P. ROCABELLA, de este Término; conforme a proyecto descrito en el encabezamiento.

Con las siguientes condiciones particulares:

- Queda prohibido el abandono de escombros en zonas no acondicionadas, asimismo está prohibido el vertido de aguas residuales (salmueras, aceites...).
- Conforme establece el Artículo 2.5.2 Horario de las Obras, de las Ordenanzas Municipales de Edificación, el horario de las obras de titularidad pública o privada será desde las ocho (8:00) horas a las diecinueve (19:00) horas los días laborables, pudiendo ampliarse el mismo para casos de urgencias debidamente justificadas mediante resolución de la Alcaldía. Queda prohibido la realización de las obras los sábados, domingos y días festivos, salvo los casos de urgencia a los que se ha hecho mención.
- Se ha de observar el cumplimiento de los niveles acústicos, en especial la maquinaria pesada sólo se podrá utilizar desde la 09:00 horas hasta 18:00 horas. Se han de cumplir los límites acústicos en función de los segmentos horarios definidos en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente Urbano contra la emisión de ruidos y vibraciones (BOP nº30 de 11.03.94)
- Se recomienda la instalación de medidas suficientes para minimizar el consumo de los recursos naturales (agua, energía,)
- Se deberá mantener en todo momento el entorno de la parcela limpia de escombros, basura y material de construcción.
- En caso de deterioro de las aceras, bordillos, calles, etc., se repondrá a su estado original.
- En el caso de instalación de andamiaje, maquinaria, grúas y apeos, salvo que apoyen sobre la calzada o cuando la ocupación sobre la acera no permita un paso libre de 1,20 metros, deberá presentar comunicación previa con la documentación que acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos en la misma.

SEGUNDO.- Esta Licencia se concede salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio de terceros y sin que se pueda invocar para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubiera incurrido el beneficiario en el ejercicio de sus actividades; así como dejando a salvo la competencia de jurisdicciones distintas de las de este Ayuntamiento, no eximiendo su otorgamiento de la obligatoriedad de contar con los requisitos y autorizaciones que la legislación sectorial establezcan.

TERCERO.- El plazo para la ejecución de las obras será de DOCE MESES para iniciar las obras y de VENTICUATRO MESES para terminarlas, ambos contados a partir de la notificación del presente acuerdo.

CUARTO.- El comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de la presente licencia requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de Adeje con al menos DIEZ DÍAS de antelación, a la que se adjuntará el correspondiente proyecto de ejecución si la solicitud de licencia se hubiera presentado acompañada de un proyecto básico.

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 que se presentará ante el Ayuntamiento, firmada por el promotor, técnicos directores y en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.

QUINTO.- Se podrá obtener prórroga de los plazos de la licencia urbanística por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o para la finalización de las obras, siempre que los actos de la licencia urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística. Una vez transcurridos e incumplidos cualquiera de los plazos antes citados, el Ayuntamiento podrá declarar la caducidad de la presente licencia.

SEXTO.- La presente Licencia se otorga de forma única y unitaria en relación al proyecto técnico visado al que hace referencia. Su transmisión a terceros requerirá comunicación expresa a esta Administración Municipal del anterior y nuevo titular de la misma, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven. Asimismo, y en caso de transmisión de terrenos se deberá igualmente acompañar a la citada comunicación, título de adquisición en el que se haga mención expresa a la transmisión total y absoluta de los derechos de la Licencia a transmitir.

SÉPTIMO.- Las obras estarán sujetas al proyecto técnico aprobado y bajo la dirección técnica que figura en los mismos, cualquier variación ulterior que se pretenda introducir y/o ejecutar, precisará, so pena de infracción urbanística, de la preceptiva Licencia, asimismo se significa y se advierte, de forma expresa, que el/los autor/es del proyecto responderá/n de la exactitud y veracidad de los datos consignados en el mismo.

OCTAVO.- Por parte de la propiedad se adoptarán todas las medidas de seguridad establecidas en las Ordenanzas en vigor.

NOVENO.- Cuando en la proximidad de las obras se hallen instalaciones de hilos telefónicos, conducciones de agua o cualquier otro servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta por escrito para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al servicio público y reponer, en perfecto estado, los elementos urbanísticos que pudieran quedar afectado.

DÉCIMO.- El beneficiario deberá disponer de un depósito de reserva de agua, con una capacidad para cubrir sus necesidades, durante al menos VEINTICUATRO HORAS O TRES DÍAS.

Los contadores se dispondrán de forma centralizada, contando con "t" de aforo, válvula de retención, llave de bola y un contador verificado por la Consejería de Industria (según Reglamento del Servicio y Orden del M.I.E. 09.12.75).

DÉCIMO PRIMERO.- La instalación de fontanería deberá ser realizada por instalador-fontanero autorizado por la Consejería de Industria, que deberá expedir el Boletín de la Instalación para la contratación del agua.



DÉCIMO SEGUNDO.- El beneficiario quedará obligado a instalar un contenedor/depósito de basuras, de las siguientes características técnicas:

Deberá guardar cierta calidad estética y en armonía con el entorno.

Se instalará en lugar de fácil acceso para los operarios del servicio de recogida de basuras y dentro de los límites de la parcela.

Las dimensiones serán acordes con la importancia del inmueble.

Deberá disponer de un punto de agua en el interior para la limpieza, así como el correspondiente desagüe y estar revestido de azulejos y pisos.

DÉCIMO TERCERO.- Para el acceso a la parcela se deberá solicitar VADO PROVISIONAL DE OBRA, en el Departamento de Tráfico y Seguridad Vial de este Ayuntamiento.

La acera deberá ser protegida previamente mediante una capa de hormigón de 20 centímetros sobre membrana plástica aislante o similar, con doble malla de redondo no menor que 6 mm. y esperar el tiempo de fraguado, 7 a 14 días, o bien planchas de acero de al menos 25 mm. de espesor con rampas para poder acceder a ellas.

La parcela deberá estar, previo al comienzo de la ejecución de las obras, debidamente delimitada por un vallado que la aisle en la/s parte/s que den a la vía pública y restrinja el acceso a toda persona ajena a las obras, dentro del perímetro de ésta.

DÉCIMO CUARTO.- Todas las obras de construcción o edificación dispondrán de un cartel visible desde la vía pública, que indique el número y la fecha de la licencia urbanística u orden de ejecución, o tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto. Se añadirán también la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, nombre del promotor, director facultativo, y empresa constructora en su caso. En los carteles de las obras de edificación con destino turístico se incluirá, además, el número y fecha de la autorización previa.

DÉCIMO QUINTO.- Dar traslado a la Oficina Técnica e Inspección de Rentas y Exacciones Municipales, significando de forma expresa que el presupuesto de ejecución material a efecto de liquidación de tasas asciende a la cantidad de €.

DÉCIMO SEXTO.- Notificar al interesado la presente resolución, haciéndole saber que contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la publicación del presente acuerdo; o directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo contencioso-administrativo de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su publicación, significando que, en el caso de presentar recurso de reposición, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta la resolución expresa del recurso de reposición o la desestimación presunta del mismo.



**Ayuntamiento
de Adeje**

Lo que se hace público para general conocimiento, con la salvedad de lo preceptuado en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

En la Histórica Villa de Adeje.