

ACTA

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
JGL/2023/16	La Junta de Gobierno Local

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN	
Tipo Convocatoria	Ordinaria
Fecha	28 de junio de 2023
Duración	Desde las 15:30 hasta las 16:30 horas
Lugar	Alcaldía
Presidida por	VICTOR JUAN HERNANDEZ RODRIGUEZ
Secretario	ROSA NIEVES GODOY LLARENA

ASISTENCIA A LA SESIÓN		
DNI	Nombre y Apellidos	Asiste
****731**	INGRID NAVARRO ARMAS	SÍ
****773**	JOSÉ FRANCISCO NAVARRO MATÍAS	SÍ
****039**	MARÍA CAROLINA SUÁREZ NARANJO	SÍ
****497**	PEDRO SUÁREZ MORENO	SÍ
****538**	ROSA NIEVES GODOY LLARENA	SÍ
****085**	VICTOR JUAN HERNANDEZ RODRIGUEZ	SÍ
****121**	YARA CARDENES FALCON	SÍ

Una vez verificada por el Secretario la válida constitución del órgano, el Presidente abre sesión, procediendo a la deliberación sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día

ASUNTOS DE LA CONVOCATORIA



1.-Subvenciones

Expediente 647/2022.

PRIMERO. - Aprobar la devolución indicada por valor de 523,32 euros.

SEGUNDO. - Trasladar el acuerdo al Departamento de Intervención de la Corporación a los efectos oportunos.

2.-Asuntos de Presidencia

2.1.- Subvenciones

Expediente 1178/2023.

PRIMERO. Poner en conocimiento de la Junta de Gobierno Local la publicación de la Consejería de Empleo y Desarrollo Local del Cabildo de Gran Canaria referente a la Resolución 93/2023 de 15 de junio de 2023 sobre PRIMERA RESOLUCIÓN DEL “PROGRAMA DE COLABORACIÓN CON LOS AYUNTAMIENTOS DE GRAN CANARIA PARA LA EJECUCIÓN DE ACCIONES DE EMPLEO Y DESARROLLO LOCAL. ANUALIDAD 2023” y en cuyo ANEXO I, se concede una subvención, a la entidad AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLAS, provista de N.I.F. Nº P3502100E.

SEGUNDO. Que la subvención percibida por importe de veinte mil novecientos trece euros con cincuenta y seis céntimos (20.913,56 €) se destinarán a financiar en su totalidad los costes de contratación de personas desempleadas durante la ejecución del proyecto -salarios, seguros sociales e indemnización por finalización de contrato-.

TERCERO. Dar traslado del presente acuerdo al Departamento de Intervención a los efectos oportunos.

2.1.2- Subvenciones

Expediente 2781/2023.

1. Aprobar la Ficha Técnica del proyecto sujeto a la convocatoria del Programa de Colaboración con los Ayuntamientos de Gran Canaria para la ejecución de un Plan de Empleo para unidades familiares sin recursos. Anualidad 2023.

2. Solicitar a la Consejería de Gobierno de Empleo y Transparencia del Cabildo de Gran Canaria una subvención por importe de ciento veintiseis mil cuatrocientos dos euros con cuarenta y dos céntimos (126.402,42 €) para sufragar los costes de contratación de personas



desempleadas durante la ejecución del proyecto -salarios, seguros sociales e indemnización por finalización de contrato-.

3. Trasladar este acuerdo a la Consejería de Gobierno de Empleo y Transparencia del Cabildo de Gran Canaria

4. Facultar al Sr. Alcalde para la firma de la documentación necesaria.

2.1.3- Subvenciones

Expediente 2786/2023.

1. Aprobar el proyecto denominado "Mejoras Paisajísticas" (PROGRAMA DE FOMENTO DE EMPLEO AGRARIO 2023 y Zonas Rurales Deprimidas).

2. Solicitar al Servicio Público de Empleo Estatal una subvención para sufragar los costes salariales de la contratación de la mano de obra por valor de 142.356,91 €

3. Hacer la correspondiente reserva de crédito para hacer frente a otros costes laborales no subvencionados, como indemnización por finalización de contrato y aquellos costes materiales del proyecto por valor de 5.706,40 €.

4. Trasladar este acuerdo al Servicio Público de Empleo Estatal.

5. Facultar al Sr. Alcalde para la firma de la documentación necesaria.

2.1.4-Subvenciones

Expediente 2850/2023.

1. Aprobar el contenido de la memoria-proyecto denominada "**Mejora mobiliario de mercadillos y ferias comerciales**", perteneciente a la convocatoria para el año 2023 de subvenciones a proyectos de equipamientos complementarios y otras actuaciones para el desarrollo de las Zonas Comerciales Abiertas de Canarias.

2. Solicitar a la Consejería de Turismo, Industria, Comercio una subvención por importe de ocho mil euros (8.000,00 €), que se corresponden con el 100% de los costes de ejecución del proyecto.

3. Comprometerse a consignar crédito suficiente para que existan fondos disponibles y hacer frente a la aportación Municipal de la parte no subvencionada de la ejecución del proyecto.

4. Trasladar este acuerdo a la Consejería de Turismo, Industria, Comercio

5. Facultar al Sr. Alcalde para la firma de la documentación necesaria.

2.2.- Devoluciones de fianza

Expediente 4900/2022 – L.U.CS.R. 005/2022.



Primero.- Conceder la devolución de Fianza por "**DESISTIMIENTO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE APERTURA DE ZANJAS PARA LA CONEXIÓN A LA RED MUNICIPAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE PARA FINCA AGRÍCOLA**", en La Rosa, T.M. La Aldea de San Nicolás. C.P.: 35470 Las Palmas, a nombre de **D. AYOZE DÍAZ DEL ROSARIO**.

Segundo.- Notificar la presente resolución al interesado junto con los recursos pertinentes.

Tercero.- Trasladar la resolución al departamento de Intervención de este Ayuntamiento, a los efectos oportunos.

2.3.- Certificaciones

2.3.1- Expediente 5522/2022.

PRIMERO.- Aprobar la certificación nº1 de la empresa DESARROLLA OBRAS Y SERVICIOS SL, de la obra: **LOTE 1: PROYECTO 1:"PROYECTO DE ACERAS EN LA ZONA URBANA DE EL CRUCE-EL ALBERCÓN DE LA GC- 200, T.M. LA ALDEA DE SAN NICOLÁS" EXPTE. 5522/2022**

- Certificación nº1 que asciende a la cantidad de 20218,17 euros y 1.415,27 euros de IGIG (7%), siendo el líquido de las presente certificación de 21.633,44 € incluido IGIC euros.

SEGUNDO.- Trasladar el acuerdo adoptado al Departamento de Intervención de la Corporación a los efectos oportunos.

2.4.- Contrataciones

Expediente 1371/2021.

PRIMERO.- Aprobar el expediente de segunda prórroga del contrato del servicio denominado "**Contratación para la telegestión de fugas de la red de abastecimiento de aguas de La Aldea de San Nicolás**". Expte. 1371/2021.

SEGUNDO.- Prorrogar por UN (1) AÑO el contrato denominado "**Contratación para la telegestión de fugas de la red de abastecimiento de aguas de La Aldea de San Nicolás**". Expte 1371/2021, suscrito el día 24 de junio de 2021, con la empresa **Trama Canarias S.L.U.**, con CIF **B76324680**, hasta el **24 de junio de 2024**. Las características del contrato prorrogado permanecen inalterables respecto de las del contrato originariamente celebrado.

TERCERO.- Aprobar y disponer el gasto por importe máximo de **19.688,00 euros**, (neto: **18.400 euros**; IGIC: **7%: 1.288,00 euros**), financiándose con cargo a la aplicación presupuestaria número 161.2279932 denominada Telegestión de fugas de la red de abastecimiento, de los Presupuestos Generales de esta entidad para el ejercicio 2022 por importe de 19.688,00 euros (N.º de operaciones 220230008151).

CUARTO.- Notificar el acuerdo adoptado al adjudicatario y resto de interesados, y dar traslado del mismo a los Departamentos de Servicios, y de Intervención y Tesorería a los efectos



oportunos

2.4.2- Contratación

Expediente 1564/2023.

Primero.- Aprobar el cambio del responsable del contrato denominado “Ampliación en la red de alumbrado exterior AP25 – Conexión entre La Cruz y El Hoyo. La Aldea de San Nicolás” al técnico municipal Don Nicolás Suárez Martín. **Expediente 1564/2023.**

Segundo.- Trasladar el acuerdo al responsable del contrato así como a los departamentos de urbanismo, intervención y contratación.

Tercero.- Notificar al licitador el presente acuerdo.

2.4.3- Expediente 4560/2022.

Primero.- Aprobar el cambio del responsable del contrato denominado “Implementación de un punto de primera venta en el almacén El Muelle, del término municipal de La Aldea de San Nicolás” al técnico municipal Don Nicolás Suárez Martín. **Expediente 4560/2022.**

Segundo.- Trasladar el acuerdo al responsable del contrato así como a los departamentos de urbanismo, intervención y contratación.

Tercero.- Notificar al licitador el presente acuerdo.

2.4.4- Expediente 406/2023.

Primero.- Aprobar el cambio del responsable del contrato denominado “Sustitución de la cubierta de lona en el terrero de lucha” al técnico municipal Don Nicolás Suárez Martín. **Expediente 406/2023.**

Segundo.- Trasladar el acuerdo al responsable del contrato así como a los departamentos de urbanismo, intervención y contratación.

Tercero.- Notificar al licitador el presente acuerdo.

2.5.- Administración y servicios

2.5.1- Propuesta de aprobación del grupo de facturas n.º9.

2.6.- Fomento

Expediente 694/2023 – L.A.C.M. 001/2023.



PRIMERO.- La toma de conocimiento de la Apertura de local de la Comunicación Previa de Actividades Clasificadas, de fecha 9 de febrero de 2023, denominada **PELUQUERÍA (La Fonda) en CALLE MARIANO DE CÁCERES, 3 bajo**, cuyo promotora es **AIDA SUÁREZ ÁLAMO. Expediente nº 694/2023 – L.A.C.M. 001/2023.**

SEGUNDO.- Notificar esta toma de conocimiento al solicitante y dar traslado de la misma a la Policía Local y al departamento de Recaudación, a los efectos oportunos.

2.6.2- Propuesta de aprobación de licencia de obra mayor en suelo rústico para las obras de **“Construcción de cuarto de aperos, cabezal de riegos, sala de manipulación y transformación, cuarto de instalaciones y sala de control de calidad y reparación de vallado e instalación de puertas de acceso para cultivo de frutales y hortícolas”**, ref. Catastral 35021A004002580000UK, C/ Bentejuí, n.º 17, en El Pinillo, TM La Aldea de San Nicolás. **Expediente 3015/2021 – L.U.Ma.R. 040/2021.**

Vista la propuesta de fecha 28 de junio de 2023 de Don Pedro Suárez Moreno, concejal delegada en materia de urbanismo, según Decreto de Alcaldía n.º 312/2023, de fecha 21 de junio de 2023, que se transcribe a continuación:

«Pedro Suárez Moreno, Concejal Delegado en materia de Urbanismo, Obras, Conservación y Rehabilitación de la Edificación, Pavimentación de Vías Públicas, Vivienda y Sector Primario, en relación al expediente arriba referenciado, en relación al expediente arriba referenciado, expone:

VISTO el informe favorable del Técnico Municipal, Nicolás Suárez Martín, emitido con fecha 11 de mayo 2023, que se transcribe al final del presente acuerdo, y cuyo contenido debe ser tenido en cuenta por el promotor y la Dirección facultativa y Dirección de Ejecución de la actuación urbanística objeto de licencia.

Visto el informe Jurídico de Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, de la entidad pública Gesplan, por Encargo a Medio Propio de este Ayuntamiento para la redacción de informes jurídicos en materia de licencias urbanísticas y de obras, de fecha 12 de mayo de 2023, que se transcribe a continuación:

<<INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE OBRAS

Expediente:	3015/2021
Asunto:	Licencia de obras para construcción de cuarto de aperos, cabezal de riego, sala de manipulación y transformación, cuarto de instalaciones y sala de control de calidad y reparación de vallado e instalación de puerta de acceso para cultivo de frutales y hortícolas
Solicitante:	Dña. Mariana-Valica Enache



Situación:	El Pinillo / Polígono 4, Parcela 324 (35021A004003240000UR) / La Aldea de San Nicolás
------------	---

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en los fundamentos jurídicos y restante de aplicación al caso, en virtud del encargo aprobado como medio propio del Illtre. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para la gestión del servicio de redacción de informes jurídicos en materia de licencias urbanísticas y de obras, de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 15 de marzo de 2023, se emite el presente informe jurídico preceptivo de conformidad con lo establecido por el art. 342.3 LSENPC y 16.2 y 3 RIPLUC, sobre la adecuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial, con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Con fecha 03/08/2021 y nº de registro de entrada de la corporación 2021-E-RC-6750, la persona interesada Dña. Mariana Valica Enache presenta ante este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras para la construcción de cuarto de aperos, cabezal de riegos, sala de manipulación y transformación, cuarto de instalaciones y sala de control de calidad y reparación de vallado e instalación de puerta de acceso para cultivo de frutales y hortalizas.
2. En el expediente consta presentada la siguiente documentación:
 - Identificativa de la solicitante.
 - Acreditativa de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.
 - Documentación técnica consistente en proyecto de “construcción de cuarto de aperos, cabezal de riegos, sala de manipulación y transformación, cuarto de instalaciones y sala de control de calidad y reparación de vallado e instalación de puerta de acceso para cultivo de frutales y hortalizas”, y justificación técnica del proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Marcelo Rodríguez Quintana, Col. Nº 283, del COIT Agrícolas de Las Palmas.
 - ICIO y Tasas, liquidados por el Ayuntamiento.



3. Con fecha 16/12/2022 y nº de registro de entrada de la corporación 2022-E-RC-10523, el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias presenta, a solicitud del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, informe en **sentido favorable** sobre la necesidad y proporcionalidad del vallado perimetral y puerta de acceso a finca, y en **sentido desfavorable** sobre la necesidad y proporcionalidad de la construcción de la edificación agraria proyectada.
4. Con fecha 27/02/2023 y nº de registro de entrada de la corporación 2023-E-RE-1760, la persona interesada Dña. Mariana Valica Enache presenta ante este Ayuntamiento, Informe para dar justificación de la proporcionalidad y necesidad de conformidad a lo informado por el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias.
5. Con fecha 08/03/2023 y nº de registro de entrada de la corporación 2023-E-RC-2076, el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias presenta, a solicitud del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, informe en **sentido favorable** sobre la necesidad y proporcionalidad de la construcción de la edificación agraria, una vez subsanado el proyecto por la interesada.
6. Con fecha 11/05/2023 se ha emitido informe técnico preceptivo de los servicios municipales en sentido **favorable** sobre la adecuación de la “construcción de cuarto de aperos, cabezal de riegos, sala de manipulación y transformación, cuarto de instalaciones y sala de control de calidad y reparación de vallado e instalación de puerta de acceso para cultivo de frutales y hortalizas”.
7. Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la construcción de una edificación que albergará diferentes habitáculos con destino agrícola, así como la reparación del vallado perimetral de la parcela y la colocación de una puerta de acceso.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

NORMATIVA

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).



- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF). (Arts. 163 a 179) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC). Sección 2ª del Cap. II del Tít. VII, (artículos 339 a 348).
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC). Capítulos I y II, Tít. I (artículos 3 a 11 “Disposiciones generales” (artículos 12 a 24 “Régimen general de las licencias urbanísticas”).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (Tít. II Cap. II al respecto de la Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos).
- Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás (PGOS de La Aldea de San Nicolás), aprobado definitivamente por acuerdo de 7 de julio y 13 de diciembre de 2017 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), publicado en BOC núm. 247, de 12 de diciembre de 2017 y su normativa en BOP núm. 6, de 12 de enero de 2018, y resto de normativa ambiental, territorial, urbanística y sectorial de aplicación al caso.

PROCEDIMIENTO

El procedimiento de expedición de licencias se contiene en el artículo 342 LSENPC y en los artículos 14 a 17 del RIPLUC.

En primer lugar, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 342 LSENPC: “1. *El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud de la persona promotora de la obra, instalación o uso del suelo, acompañada de los documentos que se establezcan por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando fuere exigible, de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable; de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación; y los datos geográficos que permitan la geolocalización de la actuación, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan).*”



Una vez acreditada la aportación de la documentación pertinente, se admitirá la solicitud y el inicio de la fase de instrucción, previo requerimiento del cumplimiento de cualquier requisito que pueda adolecer la solicitud.

Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resulten aplicables. Serán preceptivos los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación objeto de la solicitud a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.

El apartado 3 del artículo 342 LSENPC prevé que *“Si el informe jurídico no fuera realizado por el secretario o secretaria del ayuntamiento, este será recabado preceptivamente cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad urbanística aplicable”*.

Hasta el momento de emisión del presente informe preceptivo, **el expediente ha cumplido** con la tramitación prevenida en los citados artículos.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

a. Identificativa del solicitante

La documentación presentada se compone de NIE de la solicitante.

La cual **cumple** con la exigida y resulta adecuada y suficiente.

b. De la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo

La documentación presentada se compone de Escritura de compraventa otorgada el 27/04/2021 ante la Notario Dña. María del Carmen Rodríguez Plácido, bajo núm. 770 de su protocolo, a favor de Dña. Mariana Valica Enache como parte compradora de la parcela identificada como Parcela 324 del Polígono 4 (35021A004003240000UR).

La cual **cumple** con la exigida y resulta adecuada y suficiente.

c. Documentación técnica

Proyecto de “construcción de cuarto de aperos, cabezal de riegos, sala de manipulación y transformación, cuarto de instalaciones y sala de control de calidad y



reparación de vallado e instalación de puerta de acceso para cultivo de frutales y hortalizas”, redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Marcelo Rodríguez Quintana, Col. N° 283, del COIT Agrícolas de Las Palmas.

Asimismo, tras la emitirse el informe de fecha 16/12/2022 y n° de registro de entrada de la corporación 2022-E-RC-10523, del Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural, de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias, la promotora aportó al Expediente la Justificación del Proyecto para la será “construcción de cabezal de riego - sala de manipulación, cuarto de aperos - fitosanitarios, y aseo - vestuario, para cultivo de frutales y hortícolas ecológicos”.

- i. El proyecto presentado se compone de cálculo de estructura, estudio básico de seguridad y salud, estudio geotécnico, estudio básico de residuos.
- ii. El proyecto técnico está redactado por Ingeniero Técnico D. Marcelo Rodríguez Quintana, Col. N° 283, del COIT Agrícolas de Las Palmas.
- iii. El proyecto técnico no está visado por el colegio profesional de Ingenieros Técnicos Agrícolas Las Palmas.
- iv. El proyecto se compone de la documentación relacionada en el informe técnico de fecha 11/05/2023, habiéndose comprobado por el técnico todos sus extremos. Por parte de este jurista se comprueba que **consta** el contenido mínimo que establece el art. 8 RIPLUC.

La referida documentación técnica **cumple** con la exigida y resulta adecuada y suficiente.

d. Informes sectoriales

Con amparo normativo en el artículo 79 LPACAP, y por considerarse conveniente en base a la actividad agrícola a la que se van a destinar las actuaciones objeto de licencia urbanística en el presente expediente, el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás solicitó a la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias, que emita informe donde concluya que las construcciones, edificaciones e instalaciones solicitadas son: necesarias, adecuadas, proporcionadas y vinculadas a la explotación agrícola, aportando proyecto referente a la solicitud de Dña. Mariana Valica Enache.



Con fecha 16/12/2022 y nº de registro de entrada de la corporación 2022-E-RC-10523, el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural, de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias, aportó al Expte. de referencia informe en **sentido favorable** sobre la necesidad y proporcionalidad del vallado perimetral y puerta de acceso a finca, y en **sentido desfavorable** sobre la necesidad y proporcionalidad para la construcción de la edificación agraria proyectada.

El informe emitido realiza un análisis de la ordenación urbanística de los terrenos donde se proyectan las actuaciones y contiene motivación respecto a la (i) justificación de la necesidad de las actuaciones a realizar a cabo; (ii) justificación de la proporcionalidad de las actuaciones a llevar a cabo; (iii) Justificación de la vinculación de las actuaciones a llevar a cabo. Además, identifica la parcela objeto del proyecto en el mapa de cultivos.

En cuanto a la vinculación deja indicado que deberá comprobarse una vez se realicen las diferentes actuaciones, indicando que **“debe quedar reflejada tanto en la escritura como en el Registro de la propiedad, según se establezca en la normativa vigente en ese momento”**.

Con fecha 27/02/2023 y nº de registro de entrada de la corporación 2023-E-RE-1760, La promotora ha aportado al expediente administrativo, Informe justificativo de la proporcionalidad y vinculación de las actuaciones urbanísticas para la subsanación del proyecto de acuerdo con las conclusiones del informe del Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural.

Con fecha 08/03/2023 y nº de registro de entrada de la corporación 2023-E-RC-2076, el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias aportó al Expte. de referencia, a solicitud del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, informe en **sentido favorable** sobre la necesidad y proporcionalidad de la construcción de la edificación agraria, una vez subsanado el proyecto por la interesada.

e. Informe Técnico

En el expediente **consta** la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 11/05/2023 emitido por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación del Il. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos.



En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del expediente **cumple** con los requisitos exigibles.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL INFORME TÉCNICO

1. Por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación se ha emitido informe técnico de fecha 11/05/2023 en sentido **favorable** a la solicitud presentada en el que constan las siguientes conclusiones:

*“De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso al que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística **“CONSTRUCCIÓN DE CUARTO DE APEROS, CABEZAL DE RIEGO, SALA DE MANIPULACIÓN Y TRANSFORMACIÓN, CUARTO DE INSTALACIONES, Y SALA DE CONTROL DE CALIDAD Y REPARACION DE VALLADO E INSTALACIÓN DE PUERTA DE ACCESO PARA CULTIVO DE FRUTALES Y HORTÍCOLAS.”**, que siendo adecuada a la legalidad urbanística y a la norma técnica sectorial, tiene cabida en SUELO RÚSTICO en la categoría **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1** y cumple como se ha expresado en este informe con los artículos de la LSENPC 4/2017, del Decreto 182/2018, de la LOE’99 y del PGO Supletorio y, por lo que se propone resolución **ESTIMATORIA** (Art. 18 al 22 del Decreto 182/2018), al adecuarse la actuación urbanística objeto de licencia (Art. 341.1.b de la LSC 4/2017)...”*

2. El informe técnico se ha pronunciado sobre los extremos exigidos en los artículos 342 LSENPC y 16 RIPLUC, y asimismo sobre otros aspectos, en el sentido y términos que se relacionan a continuación:
 - a. Respecto a la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística, en sentido favorable.
 - b. Respecto a la adecuación del contenido documental de la documentación técnica, no se ha expuesto que incumpla a las exigencias legales.
 - c. Respecto a la justificación de la necesidad, adecuación, proporcionalidad y vinculación a la explotación agrícola, se hace constar lo informado por el Servicio de Planificación de obras y Ordenación Rural del Gobierno de Canarias.



- d. En cuanto a la adecuación a los requisitos formales exigidos sobre el contenido de la solicitud y la documentación presentada, el informe técnico preceptivo concluye la admisión a trámite de acuerdo con lo establecido por el artículo 16 RIPLUC.
 - e. En cuanto a la evaluación ambiental de proyectos, el informe técnico preceptivo concluye que en el expediente de referencia las obras descritas no serán objeto de evaluación de impacto ambiental.
3. Respecto a las cuestiones mencionadas en el apartado anterior este jurista toma en consideración el sentido favorable del Informe del Servicio de Planificación de obras y Ordenación Rural del Gobierno de Canarias.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del informe técnico **cumple** con los requisitos procedimentales exigibles.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL APLICABLE

La actuación urbanística pretendida no está afectada por la normativa sectorial que requiera de autorización preceptiva, tal y como se ha concluido por el informe técnico municipal preceptivo, sin perjuicio del Informe sobre la necesidad y proporcionalidad emitido por el Servicio de Planificación de obras y Ordenación Rural del Gobierno de Canarias.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE ADECUACIÓN DE LA ACTUACIÓN A LA LEGALIDAD AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

El artículo 342.3 LSENPC dispone que los informes técnico y jurídico, deberán emitirse sobre la “adecuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística” y, en el mismo sentido, el artículo 16.2 RIPLUC prevé que los informes preceptivos versarán “sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad urbanística y, en su caso, a la normativa técnica sectorial”. En cumplimiento de lo anterior se informa sobre la adecuación de la actuación a la legalidad:

1. Ordenación ambiental y territorial: Dada la ubicación y características de la actuación urbanística para la que solicita licencia se informa que:
 - De acuerdo con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC), aprobado definitivamente por Decreto 277/2003, de 11 de noviembre y Decreto 68/2004, de 25 de mayo (BOC núm. 234 de 1 de diciembre de 2004), vigente en el momento de la



solicitud de licencia, los terrenos donde se localiza el proyecto objeto de licencia urbanística están incluidos en la Zona Bb1.1 de muy alto valor agrario, por su alto valor productivo actual y potencial, tal y como se define en el artículo 33 de la Normativa plan insular.

- El Plan Territorial Especial Agropecuario (PTE-9), aprobado definitivamente mediante Orden de 30 de enero de 2017 (BOC núm. 47, de 8 de marzo de 2017), incluye los terrenos donde se localiza el proyecto objeto de licencia urbanística en la Reserva Agraria Estratégica "RAE 10 Valle de La Aldea", de manera que en aplicación de lo establecido por el artículo 27 de la normativa del PTE-9, la regulación de usos agrarios aplicable será la correspondiente a la zona del PIO-GC en la que están incluidas (en este caso Zona Bb1.1), con las condiciones complementarias establecidas en los artículos 27 y 28 del plan territorial y reflejadas en los Cuadros de regulación de usos de los Anexos de la Normativa, tal y como se recoge en el Informe técnico municipal preceptivo que consta en el expediente de referencia.

- El documento de revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC núm. 13, de 19 de enero de 2023), y Anuncio complementario de 30 de enero de 2023 (BOC núm. 28, de 9 de febrero de 2023), incluye la parcela en la B.b.1 de muy alta aptitud agraria en cotas bajas, constituida por aquellas áreas de alto valor productivo actual o potencial que constituyen espacios agrícolas que se caracterizan por su valor e interés agrológico, que las dota de mayor capacidad para el desarrollo de la agricultura intensiva, pero de forma condicionada por sus características, naturaleza y localización (art. 60 y ss. de la Normativa del PIOGC).

- La actuación no está afectada por espacio natural protegido ni red natura y, en consecuencia, no procede la emisión de informe de órgano responsable de la gestión de estos espacios.

2. Normativa ambiental: El proyecto **no debe someterse** a evaluación de impacto ambiental (arts. 7, 8, 9 y 10 L21/2013).

3. Ordenación urbanística:

- a. La normativa urbanística de aplicación es el PGOS de La Aldea de San Nicolás.
- b. Los terrenos en los que se van a realizar las obras se clasifican como Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1).



- c. De acuerdo con el artículo 4.2.7 el uso principal de la parcela SRPA-1, se corresponde con el uso agrícola, previendo la compatibilidad de instalaciones y edificaciones asociadas al uso agrícola, incluyendo los invernaderos y cortavientos. Asimismo, se permiten los actos de ejecución que sean estrictamente necesarios para el desarrollo de los usos señalados como principal y compatibles, con los niveles de alcance e intensidad determinados para el suelo rústico de protección agraria en los Cuadros de regulación específica de usos, alcances e intensidades anexos a la normativa del PGOS.

El PGOS de La Aldea de San Nicolás contiene un cuadro de regulación específica de usos, alcances e intensidades que consta en el informe técnico municipal preceptivo que concluye que las actuaciones solicitadas cumplen con el planeamiento municipal vigente.

En los terrenos no existen edificaciones/construcciones que deban ser demolidas para la realización de las obras de nueva planta.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, la actuación solicitada **se adecúa** a la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable.

CONCLUSIONES.

Vista la normativa de aplicación que se cita, así como el procedimiento de otorgamiento de licencias, en atención al trámite previsto en los artículos 342.3 LSENPC y 16 del RIPLUC, se informa:

Primero.- Que al respecto del contenido documental del expediente, a fecha de emisión del presente informe, el expediente **cumple** con los requisitos de contenido exigibles.

Segundo.- Que consta en el expediente informe técnico de fecha 11/05/2023 suscrito por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación, el cual **cumple** con los requisitos procedimentales exigibles.

Que en dicho documento el técnico informa la solicitud presentada haciendo constan las siguientes conclusiones:

*“De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso al que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la*



solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística “**CONSTRUCCIÓN DE CUARTO DE APEROS, CABEZAL DE RIEGO, SALA DE MANIPULACIÓN Y TRANSFORMACIÓN, CUARTO DE INSTALACIONES, Y SALA DE CONTROL DE CALIDAD Y REPARACION DE VALLADO E INSTALACIÓN DE PUERTA DE ACCESO PARA CULTIVO DE FRUTALES Y HORTÍCOLAS.**”, que siendo adecuada a la legalidad urbanística y a la norma técnica sectorial, tiene cabida en SUELO RÚSTICO en la categoría **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1** y cumple como se ha expresado en este informe con los artículos de la LSENPC 4/2017, del Decreto 182/2018, de la LOE'99 y del PGO Supletorio y, por lo que se propone resolución **ESTIMATORIA** (Art. 18 al 22 del Decreto 182/2018), al adecuarse la actuación urbanística objeto de licencia (Art. 341.1.b de la LSC 4/2017)...”

Tercero.- Que constan en el expediente los informes del Servicio de Planificación de obras y Ordenación Rural del Gobierno de Canarias en **sentido favorable** sobre la necesidad y proporcionalidad para la construcción de la edificación agraria, del vallado perimetral y puerta de acceso a finca.

A la vista del cual, la actuación **se adecúa** a las prescripciones sectoriales de aplicación.

Cuarto.- Que la actuación solicitada **se adecúa** a la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable.

Quinto.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del RIPLUC, por este servicio jurídico se informa en sentido **FAVORABLE** la concesión de la licencia para las actuaciones consistentes en construcción de una edificación agraria para “cabezal de riego – sala de manipulación, cuarto de aperos – fitosanitarios, y aseo – vestuario, y reparación de vallado e instalación de puerta de acceso para cultivo de frutales y hortícolas ecológicos”, de acuerdo con los términos expresados en el informe técnico.

Sexto.- La actuación deberá iniciarse en el plazo de 6 meses y estar finalizada antes de 24 meses.

Séptimo.- Las tasas por las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones se fijarán de acuerdo con base en la ordenanza fiscal municipal.

El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, se calculará en base al Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN



En base a los antecedentes y fundamentos de derecho expuestos se informa en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada por Dña. Mariana Valica Enache y, de conformidad con la letra b) del art. 341.1 LSENPC y el art. 20 RIPLUC, se propone **estimar** la solicitud de licencia para la actuación sobre la finca con referencia catastral 35021A004003240000UR, consistente en construcción de una edificación agraria para “CABEZAL DE RIEGO – SALA DE MANIPULACIÓN, CUARTO DE APEROS – FITOSANITARIOS, Y ASEO – VESTUARIO, Y REPARACIÓN DE VALLADO E INSTALACIÓN DE PUERTA DE ACCESO PARA CULTIVO DE FRUTALES Y HORTÍCOLAS ECOLÓGICOS”, en los términos del Informe del Servicio de Planificación de obras y Ordenación Rural del Gobierno de Canarias, incorporado con fecha 08/03/2023 en el expediente administrativo.

La actuación deberá iniciarse en el plazo de 6 meses y estar finalizada antes de 24 meses.

Con carácter previo al inicio de la actuación por la persona titular de la licencia deberá comunicarse al Ayuntamiento con 10 días de antelación la fecha proyectada de acuerdo con el artículo 346.1 LSENPC, acompañada de proyecto de ejecución, en el supuesto de resultar preceptivo y la licencia se otorgara sobre un proyecto básico. Y, de conformidad con lo establecido por el artículo 7.3 RIPLUC, el proyecto técnico deberá venir visado por el Colegio profesional competente cuando dicho requisito sea obligatorio conforme a la normativa técnica sectorial.

En cualquier caso, el otorgamiento de esta licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística y no enjuicia, predetermina ni condiciona las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

Es todo cuanto se tiene a bien informar por este Servicio, salvo mejor criterio.

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el Decreto nº 315/2023 de fecha 22 de junio de 2023.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- RESOLUCIÓN ESTIMATORIA CONDICIONADA PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL solicitada por D^a. ENACHE



MARIANA VALICA, con registro de entrada 2021-E-RC-6750, de fecha 3 de agosto de 2021, de licencia urbanística en **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1**.

Segundo. La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde a los ayuntamientos y se ejercerá por los órganos que se establezcan por la legislación de régimen local (Art. 340 de la LSENPC 4/2017).

Tercero.- La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecúa a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación (Art. 339.1 de la LSENPC 4/2017).

En la resolución estimatoria se indicará, igualmente, que el otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia (Art. 20.2 del Decreto 182/2018).

De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso al que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística **“CONSTRUCCIÓN DE CUARTO DE APEROS, CABEZAL DE RIEGO, SALA DE MANIPULACIÓN Y TRANSFORMACIÓN, CUARTO DE INSTALACIONES, Y SALA DE CONTROL DE CALIDAD Y REPARACION DE VALLADO E INSTALACIÓN DE PUERTA DE ACCESO PARA CULTIVO DE FRUTALES Y HORTÍCOLAS”**, que siendo adecuada a la legalidad urbanística y a la norma técnica sectorial, tiene cabida en SUELO RÚSTICO en la categoría SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1 y cumple como se ha expresado en este informe con los artículos de la LSENPC 4/2017, del Decreto 182/2018, de la LOE'99 y del PGO Supletorio y, por lo que se propone resolución ESTIMATORIA (Art. 18 al 22 del Decreto 182/2018), al adecuarse la actuación urbanística objeto de licencia (Art. 341.1.b de la LSC 4/2017), que consiste en:

Las obras consisten en:

CONSTRUCCIÓN EDIFICACIÓN AGRÍCOLA

Estará dotado de las instalaciones necesarias para una explotación agrícola moderna. Se trata de un recinto de planta rectangular con anchura total de 7,0 m y longitud de 6,00 metros.

Presenta una estructura sencilla, de una sola planta, construida a base de pórticos longitudinales de hormigón armado, formados por pilares de sección cuadrada de 20 x 20 cm con altura máxima de 3,00 m, a cumbrera y 2,80 al alero, dispuestos perimetralmente según planos y vigas de sección 30 x 30 cm.



Se completa la estructura con un cerramiento realizado con fábrica de bloque de 20 x 25 x 50 cm. El forjado es unidireccional, con semiviguetas (doble vigueta) y bovedillas con canto total de 30 cm. Las semiviguetas con una longitud total de 4,03 m están apoyadas sobre las vigas de los pórticos.

La cubierta será inclinada a dos aguas, realizada con tabiques palomeros y tendrá una inclinación de 7° rematada con teja color rojo mate.

Las puertas y ventanas, con las dimensiones indicadas en memoria y planos serán de aluminio lacado con tonos de color madera.

La Edificación, estará en armonía con el medio rural canario y todos sus paramentos deberán estar terminados, empleando pintura de tonos ocres y piedra vista que favorecen una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

VALLADO

El vallado, se trata de una instalación desmontable con estructura metálica, tubos galvanizados y mallazo metálico.

El perímetro a delimitar, se realizara con tubos galvanizados de 1,5" (50 mm) de diámetro, se colocarán postes de 3,00 metros de alto, enterrados 0,5 m, (2,50 m. sobre el terreno y 0,5 m. enterrado) y con una separación entre ellos de 3,00 metros.

Estos postes están unidos por alambre de 3 mm de diámetro, perpendiculares a los postes y colocados a una distancia de 0,50 m entre líneas, colocándose a cuatros alturas. Sobre la tela metálica se colocara una malla verde de polietileno de color verde.

Este vallado se reconstruirá en el perímetro oeste de la finca. La longitud total del vallado, sobre el terreno, es de 27,74 metros lineales.

PUERTA DE ACCESO

La puerta de acceso se colocara en la cara oeste de la finca, con una longitud de 4,00 m de largo y dos metros de alto.

La puerta es fija, de 2 hojas. Se ejecutara con tubos galvanizados y mallazo metálico, igual que el vallado perimetral. Sujeta a viga IPN de 160, y esta IPN, enterrada en el suelo 50 cm. Sobre la tela metálica se colocara una malla verde de polietileno de color verde. Sobre el suelo se colocara un raíl de hierro, para que pueda anclar la puerta a la hora de cerrarla. Este raíl estará sujeto con hormigón.

DEFICIENCIAS o INCUMPLIMIENTOS advertidos, en caso de juicio de valor expreso del informe DESFAVORABLE, su carácter subsanable o insubsanable y su grado de relevancia en orden a requerir su rectificación o modificación con anterioridad al trámite de audiencia (Art. 16.3 del Decreto 182/2018):

No procede.

REQUISITOS del promotor de las obras solicitadas antes, durante y al finalizar la ejecución de las mismas:

1. El plazo para el inicio de las obras es: **6 meses.**
2. El inicio de las obras debe comunicarse al Ayuntamiento con **10 días de antelación** a la fecha proyectada (art. 346.1 de la LSC 4/2017), acompañada de proyecto de ejecución, si fuera preceptivo y la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico.
3. Durante el plazo de días para el inicio de las obras los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de **señalar las alineaciones y rasantes.** De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo,



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

4. La obra dispondrá de un **cartel visible desde la vía pública** en el que se indique (art. 337 de LSC 4/2017):
 - o Número y fecha de la licencia urbanística o número de expediente.
 - o Denominación descriptiva.
 - o Plazo de Ejecución.
 - o Promotor.
 - o Director Facultativo.
 - o Empresa constructora.
5. El **plazo de ejecución y finalización de las obras** es: **24 meses**. El plazo para la conclusión de las actuaciones materiales comenzará a computarse desde la fecha que se determine en la licencia y, en su defecto, desde la fecha de finalización del plazo para el inicio de dichas actuaciones (Art. 347.3 de la LSC 4/2017).
6. La **inspección urbanística y la función inspectora** encomendada al Ayuntamiento está regulada en el Art. 326 de la LSC 4/2017, en la que colaborarán las fuerzas y cuerpos de seguridad.
7. La **ocupación de la vía pública durante la ejecución de las obras** deberá solicitarse mediante Comunicación Previa o Licencia Urbanística, según proceda, por parte del promotor o de la contrata, con el abono de las correspondientes tasas.
8. La **conexión de las dotaciones de instalación eléctrica, fontanería y/o saneamiento** se realizarán enterradas o soterradas, hasta el encuentro con la redes generales preexistentes.
9. **Contratación de servicios y contratación provisional de los servicios** durante la fase de ejecución, se estará a lo determinado en el Art. 336 de la LSC 4/2017 y a las Ordenanzas Municipales. El coste y la ejecución de las infraestructuras de conexión, así como las obras para completar la urbanización son a cargo del promotor según la LSC 4/2017.
10. Los residuos de amianto se retirarán, al amparo que establece el Real Decreto 396/2006 y su normativa complementaria. Durante la ejecución, el residuo, se deberá acondicionar en Big Bags especiales para contener Amianto ó paletizado, embalándolo con plástico de 400 galgas, emblistado y etiquetado, quedando dispuesto para que un vehículo que cuente con la debida autorización de Medio Ambiente, pueda transportar este residuo hasta vertedero controlado para su posterior tratamiento y eliminación.
11. **Los residuos generados por la construcción y las demoliciones** deberán trasladarse a Gestor de Residuos Autorizado. Al finalizar las obras el Ayuntamiento solicitará el certificado que acredite la entrega de los residuos a dicho gestor autorizado.
12. Que para la realización de cualquier **otra clase de obra o modificado/reformado del proyecto presentado** se deberá presentar un proyecto Técnico debidamente cumplimentado, que será informado por los servicios técnicos municipales.
13. Se podrá obtener **prórroga de los plazos autorizados**, en base al Art. 347.5 de la LSC 4/2017, pero la solicitud y justificación de la prórroga debe realizarse antes de la finalización de los plazos fijados.
14. El promotor debe **comunicar la finalización de las obras a la administración**.
15. De haberse solicitado y autorizado otras obras distintas a las inicialmente autorizadas, o modificado/reformado del proyecto original, se exigirá la entrega de **Refundido de Proyecto de Ejecución**.



16. La **liquidación definitiva de las tasas** se practicará a la vista del resultado de la comprobación por parte de la administración, pudiendo requerir para ello las correspondientes certificaciones de obra u otros datos que se consideren oportunos.
17. **Finalizadas las obras**, deberá proceder la realización de una regularización catastral en la que se modifique el uso.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 315/2023 de fecha 22-06-2023. Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

«

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES LICENCIA URBANÍSTICA

Nº de Expediente: 3015/2021

Asunto: L.U.Ma.R.040/2021

Naturaleza del informe: [] Borrador [] Provisional [X] Definitivo

Técnico autor del informe: Nicolás Suárez Martín

Titulación: Ingeniero Técnico Obras Públicas

Fecha de Elaboración: (documento firmado electrónicamente)

Solicitante: ENACHE MARIANA VALICA

Edificación, construcción, instalación, actividad, uso: "CONSTRUCCIÓN DE CUARTO DE APEROS, CABEZAL DE RIEGOS, SALA DE MANIPULACIÓN Y TRANSFORMACIÓN, CUARTO DE INSTALACIONES, Y SALA DE CONTROL DE CALIDAD Y REPARACION DE VALLADO E INSTALACION DE PUERTAS DE ACCESO PARA CULTIVO DE FRUTALES Y HORTÍCOLAS"

Localización: EL PINILLO

Refer. catastral 35021A004003240000UR

Coordenadas UTM: X 423.750 Y: 3.094.982
:



Domicilio: C/ BENTEJUI
nº 17
CP 35003 LAS PALMAS G.C.

INDICE

1. LEGISLACIÓN	1
2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	1
3. ZONIFICACIÓN, CLASE, CATEGORÍA Y CALIFICACIÓN EN BASE AL PLANEAMIENTO VIGENTE	2
4. DOCUMENTACIÓN APORTADA, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y PRESUPUESTO DEL PROYECTO	3
5. INFORME TÉCNICO	4
6. CONCLUSIONES	11

1. LEGISLACIÓN

LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, publicada en el Boletín Oficial de Canarias num. 138, de 19 de julio de 2017, y que entró en vigor el 1 de septiembre de 2017. (En adelante LSC 4/2017).

DECRETO 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el **Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias**. Boletín Oficial de Canarias núm. 5, de fecha Miércoles 9 de enero de 2019. (En adelante **Decreto 182/2018**).

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de **Ordenación de la Edificación**, publicada en el BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999. (En adelante **LOE'99**).

2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, aprobado definitivamente por Decreto 277/2003, de 11 de noviembre, a reserva de que se subsanen las deficiencias advertidas por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de mayo de 2003 (BOC 2003/234, de 1 de diciembre de 2003). DECRETO 68/2004, de 25 de mayo, por el que se subsanan las deficiencias no sustanciales del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (en adelante PLOGC'04)

Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 7 de julio y de 13 de diciembre de 2017, cuyos acuerdos se publicaron en el Anexo del Boletín Oficial de Canarias el miércoles 12 de diciembre de 2017, número 247 de boletín. La Normativa se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas en el Anexo al boletín Número 6, de fecha viernes 12 de enero de 2018 (en adelante PGO-S'17).

3. INICIACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA SOLICITUD

Las obras no afectan a un Espacio Natural Protegido, por lo que no será necesario informe previo sobre compatibilidad con la ordenación del ENP, en los suelos rústicos de protección ambiental (Art. 64.1) y de protección agraria (Art. 66.2), del órgano al que corresponda la



gestión (Art. 66.2 de la LSC 4/2017). Entre los deberes de las personas propietarias de suelo rústico recogidos en el Art. 37 de la LSC 4/2017, está el deber de conservar y mantener las construcciones (apartado 1.a) y el de obtener los títulos administrativos preceptivos y trámites, cuando exceda de lo previsto en la letra a del apartado 1.

Si los promotores no aportan los informes o autorizaciones preceptivos, estos serán solicitados por la administración, por lo que se analizan las posibles afecciones:

- Medio Ambiente (E.N.P.): No **Procede**.
- Medio Ambiente (Red Natura 2000): No **procede**.
- Patrimonio Histórico Cultural: No **Procede**.
- Dominio público Hidráulico: No **procede**.
- Dominio público Hidráulico (Fosa Séptica): **No procede**.
- Dominio Público Marítimo Terrestre: **No procede**.
- Dominio Público de servidumbre o de afección de Carreteras: **No procede**.
- Infraestructuras Públicas: **No procede**.
- Dirección General de Agricultura SERVICIO DE PLANIFICACIÓN DE OBRAS Y ORDENACIÓN RURAL obras necesarias , adecuadas, proporcionadas y vinculadas a la explotación agrícola **SI procede**.
- Por tanto, SI PROCEDE solicitar los informes y autorizaciones preceptivos que resulten aplicables:

solicitado Informe de que las obras solicitadas son necesarias, adecuadas, proporcionadas y vinculadas a la explotación agrícola al SERVICIO DE PLANIFICACIÓN DE OBRAS Y ORDENACIÓN RURAL DEL GOBIERNO DE CANARIAS, informando **FAVORABLEMENTE a la necesidad y a la proporcionalidad** para:

Una edificación agraria de 42,0 m² (7,0 m x 6,0 m) para ubicar Cabezal de riegos - sala de manipulación, Cuarto de aperos - fitosanitario y aseo- vestuario, se considera proporcional y necesaria una edificación con superficie máxima construida de 42,0 m². Ésta se ubicaría en la parcela rústica 324 del polígono 4 (Ref. catastral 35021A004003240000UR), en el lugar conocido como El Pinillo, del término municipal de La Aldea de San Nicolás, para dar servicio a la explotación agrícola existente, dedicada a frutales subtropicales, con una superficie cultivada aproximada de 2.400 m².

En cuanto a la vinculación, esta deberá ser comprobada una vez se lleven a cabo las actuaciones, debe quedar reflejada tanto en la escritura como en el Registro de la propiedad, según se establezca en la normativa que esté vigente en ese momento.

- **nº Registro: AGPA/28575. Registro de entrada nº 2023-E-RC-2076 de fecha 08/03/2023**

Verificados los requisitos formales exigidos sobre el contenido de la solicitud y la documentación presentada, **SE ADMITE A TRÁMITE** en los términos previstos en el Art. 16.1 del Decreto 182/2018.

4. ZONIFICACIÓN, CLASE, CATEGORÍA Y CALIFICACIÓN EN BASE AL PLANEAMIENTO VIGENTE

En cuanto a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística la parcela se considera incluida en la zonificación, clase, categoría y calificación que se detalla a continuación:

I.O. Territorial PLOGC'04 Zonificación	Zona Bb. Zona B.b.1.1: por su alto valor productivo actual y potencial
Instrumento de Ordenación Urbanística PGOS'17 Clase, Categoría y	Suelo Rústico PROTECCION AGRARIA 1 SRPA-1



Calificación:

5. DOCUMENTACIÓN APORTADA, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y PRESUPUESTO DEL PROYECTO

Documentación registrada y que consta en el expediente:

- Solicitud de Licencia de Obra Mayor en Suelo Rústico Registro de entrada nº 2021-E-RC-87 de fecha 12 de mayo de 2021
- Proyecto técnico firmado por Don Marcelo Rodríguez Quintana. colegiado nº 283 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de la Palmas.

Descripción de las obras:

CONSTRUCCIÓN EDIFICACIÓN AGRÍCOLA

Estará dotado de las instalaciones necesarias para una explotación agrícola moderna.

Se trata de un recinto de planta rectangular con anchura total de 7,0 m y longitud de 6,00 metros.

Presenta una estructura sencilla, de una sola planta, construida a base de pórticos longitudinales de hormigón armado, formados por pilares de sección cuadrada de 20 x 20 cm con altura máxima de 3,00 m, a cumbrera y 2,80 al alero, dispuestos perimetralmente según planos y vigas de sección 30 x 30 cm

Se completa la estructura con un cerramiento realizado con fábrica de bloque de 20 x 25 x 50 cm. El forjado es unidireccional, con semiviguetas (doble vigueta) y bovedillas con canto total de 30 cm. Las semiviguetas con una longitud total de 4,03 m están apoyadas sobre las vigas de los pórticos.

La cubierta será inclinada a dos aguas, realizada con tabiques palomeros y tendrá una inclinación de 7° rematada con teja color rojo mate.

Las puertas y ventanas, con las dimensiones indicadas en memoria y planos serán de aluminio lacado con tonos de color madera.

La Edificación, estará en armonía con el medio rural canario y todos sus paramentos deberán estar terminados, empleando pintura de tonos ocre y piedra vista que favorecen una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje

CUADRO DE SUPERFICIES	M2
SUPERFICIE TOTAL	42,00
Superficie útil	35,43
Cuarto de aperos	4,88
Cabezal de riegos	4,78
Sala de manipulación y transformación	8,63
Cuarto de Instalaciones	8,37
Sala de control de calidad	8,77

VALLADO.

El vallado, se trata de una instalación desmontable con estructura metálica, tubos galvanizados y mallazo metálico.

El perímetro a delimitar, se realizara con tubos galvanizados de 1,5" (50 mm) de diámetro, se colocarán postes de 3,00 metros de alto, enterrados 0,5 m, (2,50 m. sobre el terreno y 0,5 m. enterrado) y con una separación entre ellos de 3,00 metros.

Estos postes están unidos por alambre de 3 mm de diámetro, perpendiculares a los postes y colocados a una distancia de 0,50 m entre líneas, colocándose a cuatros alturas. Sobre la tela metálica se colocara una malla verde de polietileno de color verde.

Este vallado se reconstruirá en el perímetro oeste de la finca. La longitud total del vallado, sobre el terreno, es de 27,74 metros lineales



PUERTA DE ACCESO

La puerta de acceso se colocara en la cara oeste de la finca, con una longitud de 4,00 m de largo y dos metros de alto

La puerta es fija, de 2 hojas. Se ejecutara con tubos galvanizados y mallazo metálico, igual que el vallado perimetral. Sujeta a viga IPN de 160, y esta IPN, enterrada en el suelo 50 cm. Sobre la tela metálica se colocara una malla verde de polietileno de color verde. Sobre el suelo se colocara un raíl de hierro, para que pueda anclar la puerta a la hora de cerrarla. Este raíl estará sujeto con hormigón.

Presupuesto de ejecución material de las obras:

- asciende a 19.930,78 euros.

6. INFORME TÉCNICO

- I. La legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que esta se dicte dentro del plazo establecido para resolver. En caso de resolución extemporánea o de silencio administrativo positivo, la normativa urbanística aplicable será la que resulte más beneficiosa para el solicitante de entre la vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo de la resolución expresa o producción del silencio positivo.
- II. Se define la actuación urbanística solicitada, en base al Art. 2.4.g de la LSENPC 4/2017, como OBRA MAYOR, es decir aquellas obras que tienen técnica compleja y cierta entidad constructiva y económica que supongan alteración del volumen, del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, o del número de plazas alojativas turísticas, o que afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- III. Presentación de proyecto técnico. Con la solicitud de licencia o con la presentación de comunicación previa sólo será exigible a la persona interesada cuando la misma fuere preceptiva conforme a la normativa técnica sectorial aplicable así como, en todo caso, cuando se trate de la implantación de obras, o de ampliación, reforma, rehabilitación o derribo total o parcial de las construcciones existentes, cuando afecten a:
 - a) Los cimientos o elementos estructurales (Art. 7 del Decreto 182/2018).
 - b) El volumen o las superficies construidas (Art. 7 del Decreto 182/2018).

El contenido de los proyectos técnicos será como mínimo el establecido en el Art. 8 del Decreto 182/2018, y podrá ser básico o de ejecución, si bien será necesaria la presentación de proyecto de ejecución antes del inicio de las obras autorizadas:

- **SI PROCEDE.**

- IV. La actuación solicitada está sujeta a licencia.
- V. Acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo (Art. 10 del Decreto 182/2018). El otorgamiento y la denegación de licencias urbanísticas no presuponen ni inciden en la titularidad de los derechos reales o personales de disposición, uso o disfrute sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectado o sobre lo construido o edificado al amparo de las mismas. No obstante lo anterior, toda solicitud de licencia o comunicación previa deberá venir acompañada de los documentos que acrediten indiciariamente la



titularidad, por el solicitante, de las facultades jurídicas necesarias para la realización, sobre el suelo, vuelo o subsuelo, de las actuaciones o usos objeto de la solicitud. En el supuesto de que la titularidad de las facultades jurídicas corresponda a un tercero distinto del solicitante, este deberá acreditar la autorización o mandato o habilitación de aquél para el ejercicio de la facultad correspondiente. Por tanto:

- La licencia se otorgará dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicios a terceros (Art. 339.3 de la LSC 4/2017) y no presupone ni incide en la titularidad de los derechos reales o personales de disposición, uso o disfrute sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectado o sobre lo construido o edificado al amparo de la misma (Art. 10.1 del Decreto 182/2018).
- Aportar los títulos acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas.
- O en su defecto la declaración responsable, en la que el solicitante manifieste que ostenta la titularidad de las facultades señaladas en los apartados 2 y 3 del Art. 10 del Decreto 182/2018.

VI. Documentación que debe acompañar a la solicitud de la licencia o al proyecto de ejecución a presentar con posterioridad:

VII. En cuanto a las determinaciones del planeamiento Insular, Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria:

El plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (en adelante PIO), incluye el terreno donde se ubica la actuación en la **zona B.b1.1 de Muy alto Valor Agrario, por su alto valor productivo actual y potencial**, regulado en su artículo 33;

1 Esta Zona se caracteriza por la coexistencia de valores naturales, paisajísticos y rurales. Está constituida por ámbitos de moderado valor natural y ámbitos aptos para la repoblación forestal, por ámbitos que albergan o son susceptibles de albergar actividad agroforestal o pastizales, y por una actividad agraria dispersa y de escasa entidad.

2 La finalidad de ordenación será la protección y potenciación de las zonas agrarias más productivas de la isla, , preservándolos de los procesos de urbanización, así como de otros usos que no sean compatibles con la actividad agrícola.

3 En lo referente al régimen de usos globales, siguiendo las determinaciones de la Sección 5 - Disposiciones Generales - de este Volumen, hay que distinguir, atendiendo al carácter del uso, entre usos principales, compatibles y prohibidos. Asimismo, para la regulación pormenorizada de dichos usos, se estará a lo dispuesto en el Régimen Específico de Usos desarrollado en los Cuadro de Usos que figuran como Anexo al presente Tomo:

a. Usos principales

1. PRIMARIOS

Agrícola

Las actividades agrícolas, las instalaciones y edificaciones asociadas, así como la mejora , acondicionamiento, conservación y ampliación de las existentes (...)

En cuanto al cuadro de regulación específico el PIO permite en el Uso Agrícola para el acto de ejecución, en la zona B.b1.1 de:

CUARTO DE APEROS tiene una alcance 5 e intensidad 1

SALA DE MANIPULACION tiene una alcance 5 e intensidad 3

CUARTO DE INSTALACIONES tiene una alcance 5 e intensidad 3

SALA DE CONTROL DE CALIDAD tiene una alcance 5 e intensidad 3



VALLADO METALICO tiene una alcance 5 e intensidad 2

Artículo 54. Desarrollo de los Niveles de intensidad.

4 Edificaciones (CUARTO DE APEROS)

4.1 Condiciones Generales.

- Las intervenciones de edificación son cualesquiera que supongan la construcción de un edificio de nueva planta o la realización de obras que afecten a parte o la totalidad de un edificio existente.
- Ninguna unidad edificatoria podrá superar la superficie construida máxima que se le asigne en función del uso al que se destina ni la edificabilidad total asignada al complejo al que esté adscrita.
- Con carácter general, en el suelo rústico la altura de las nuevas edificaciones no podrá exceder una planta o 4,5 metros, medida en cualquier punto del perfil natural del suelo a la cumbre.
- Excepcionalmente y sólo cuando se justifique por necesidades funcionales inherentes a la actividad a la que se destine la edificación, podrá autorizarse mayor altura en las zonas y para los usos a los que se asignan niveles 2 ó 3 de intensidad.
- Las edificaciones se localizarán próximas a los accesos, evitando ocupar las partes de la parcela con mayor aptitud productiva.

El retranqueo mínimo será de 3 metros respecto al lindero con el vial de acceso.

- Las casetas y cuartos serán bajos en apariencia, yendo semienterradas cuando requieran de una determinada altura; en este sentido, la altura aparente sobre rasante más desfavorable no superará los 2,50 metros a alero y 3,50 metros a cumbre, en su caso, y no será superior a 1,5 veces el lado menor de la edificación en planta, debiendo disminuirse la altura o semienterrarse cuando esto pudiera ocurrir. La cubierta podrá ser de techo plano o inclinada, en este último caso, a un solo agua y entre los lados más largos de la edificación. Con objeto de facilitar su integración en el medio y su mimetización, la edificación deberá revestirse preferentemente de piedra de la existente en el lugar o pintarse con colores de rosa o pétreos similares a los suelos y rocas existentes en la zona; en caso de cubierta plana ésta deberá adquirir igualmente dicho color terroso, especialmente en terrenos abiertos.

5.3.- Nivel 2 de intensidad en Instalaciones.

Con carácter general ninguna instalación ni partes o elementos puntuales de las mismas podrán exceder la altura máxima establecida para las edificaciones de Nivel 2 (2 Plantas o 7 metros).

5.4 Nivel 2 de Intensidad en Edificaciones (SALA DE MANIPULACION, CUARTO DE INSTALACIONES, SALA DE CONTROL DE CALIDAD)

- Altura máxima de dos plantas o 7,5 metros a cumbre. Este parámetro no es de aplicación a las pequeñas edificaciones vinculadas a usos agrarios como los cuartos de aperos o los cuartos de riego, etc. que deberán respetar, en todo caso, las condiciones de altura establecidas para las casetas y cuartos en el artículo 51 del presente Plan Insular.
- Se establecen las siguientes condiciones estéticas para las edificaciones asociadas al uso agropecuario:
 - Se construirán siguiendo los modelos de construcción tradicional: en zonas de ladera se n encajados en la misma y la cubierta se realizará a un agua, en caso de zonas llanas se ejecutará a una o dos aguas.
 - La cubierta se ejecutará a una o dos aguas con acabados en tejas o similares.
 - Se revestirán en piedra con gamas cromáticas que se integren en el entorno, no admitiéndose los aplacados regulares.



- En edificaciones preexistentes que se pretendan vincular a un uso agrario se deberán adoptar todas las condiciones estéticas y de acabado fijados en este Nivel de Intensidad.

QUINTO.- Que el Plan especial Agropecuario en su Anexo II Usos Integrados PIO-PTE9

ESTANQUE tiene una alcance 5 e intensidad 3

CUARTO DE APEROS tiene una alcance 5 e intensidad 1

SALA DE MANIPULACION tiene una alcance 5 e intensidad 3

CUARTO DE INSTALACIONES tiene una alcance 5 e intensidad 3

SALA DE CONTROL DE CALIDAD tiene una alcance 5 e intensidad 3

VALLADO METALICO tiene una alcance 5 e intensidad 2

Que el régimen de aplicación a los usos agrarios dentro de la RAE 10 Valle de La Aldea, en virtud de lo dispuesto en el artículo 27 del PTE-9, será el correspondiente a la Zona PORN en la que el suelo en concreto esté incluido, aplicándose el régimen correspondiente a los Bb1.1 a aquellos suelos incluidos en Bb1.1, y el régimen correspondiente a los Bb1.3 a aquellos suelos incluidos en Bb1.3 (“con las condiciones complementarias establecidas en este artículo y en el siguiente y reflejadas en los Cuadros de regulación de usos de los Anexos de la presente Normativa”, tal y como indica el mencionado artículo 27), siendo por tanto de aplicación directa, en virtud de lo expuesto en el artículo 52 de la Normativa del PTE-9.

VIII. En cuanto al planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos aplicable y los condicionantes del informe de compatibilidad del Servicio de Medio Ambiente del cabildo de Gran Canaria: No procede.

IX. En cuanto al Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás en la Normativa de Ordenación estructural, en el Anexo. Cuadros de regulación específica de usos, alcances e intensidades en su artículo 6.- **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1**

ACTOS DE EJECUCIÓN	UNIDAD MINIMA APTA PARA LA EDIFICACION (m²)	EDIFICAB. MAX. (m/m²) SUP. MAX. CONSTR. (m²)	ALCANCE					INTENSIDAD			O REMISIÓN A OBSERVACIONES	CONDICIONANTES						
			1	2	3	4	5	1	2	3		RANGO		TITUL. PUBL.	INTERÉS GRAL.	D	P	
												1	2					
DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EN INTERIOR A LA PARCELA	ACEQUIAS, ALIBES Y CONDUCCIONES DE AGUA		X	X	X	X	X	X										
	DEPÓSITO, ESTANQUE Y MARETA		X	X	X	X	X	X	P									P.T.E. Agropecuario
	POZOS Y GALERÍAS		X	X	X			X										
	CHARCAS Y ESTANQUES DE ARCILLA		X	X	X	X	X	X	X									
	BALSA		X	X	X	X	P	X	X	P								P.T.E. Agropecuario



elementos o datos que se consideren oportunos. A la vista del resultado de la comprobación, se practicarán las liquidaciones definitivas (Art. 28 la Ordenanza Fiscal tasa por prestación de servicios o realización de actividades, otorgamiento de licencias urbanísticas exigidas por el artículo 178 de la ley del suelo (Publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Anexo al N° 25, 27 de febrero de 2002). Se podrá solicitar el Reconocimiento Final de Obras por parte del técnico municipal (tasa de 30,05 euros según Art. 12 de la Ordenanza Fiscal)

- XII. El inicio de las obras, una vez obtenida la licencia de forma expresa o por silencio, y verificado, en su caso, el cumplimiento de sus condiciones, requerirá, en todo caso, de **notificación al ayuntamiento con al menos diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio**, acompañada del proyecto de ejecución, si fuera preceptivo y la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico.
- Durante dicho plazo, los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de **señalar las alineaciones y rasantes**. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.
- PROCEDE.
- XIII. Publicidad de las obras de construcción, edificación o urbanización. 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, orden de ejecución, acuerdo de aprobación de obra pública o acto administrativo autorizatorio equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora, en su caso.
- PROCEDE.
- XIV. Evaluación ambiental de proyectos. La evaluación de impacto ambiental de proyectos se realizará de conformidad con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Las obras descritas no serán objeto de evaluación de impacto ambiental ordinario o simplificado.
- NO PROCEDE.

7. CONCLUSIONES

La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde a los ayuntamientos y se ejercerá por los órganos que se establezcan por la legislación de régimen local (Art. 340 de la LSENPC 4/2017).

La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecua a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación (Art. 339.1 de la LSENPC 4/2017).

En la resolución estimatoria se indicará, igualmente, que el otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia (Art. 20.2 del Decreto 182/2018).

De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso al que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística **“CONSTRUCCIÓN DE CUARTO DE APEROS, CABEZAL DE RIEGO, SALA DE MANIPULACIÓN Y TRANSFORMACIÓN,**



CUARTO DE INSTALACIONES, Y SALA DE CONTROL DE CALIDAD Y REPARACION DE VALLADO E INSTALACIÓN DE PUERTA DE ACCESO PARA CULTIVO DE FRUTALES Y HORTÍCOLAS.”, que siendo adecuada a la legalidad urbanística y a la norma técnica sectorial, tiene cabida en SUELO RÚSTICO en la categoría **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1** y cumple como se ha expresado en este informe con los artículos de la LSENPC 4/2017, del Decreto 182/2018, de la LOE'99 y del PGO Supletorio y, por lo que se propone resolución **ESTIMATORIA** (Art. 18 al 22 del Decreto 182/2018), al adecuarse la actuación urbanística objeto de licencia (Art. 341.1.b de la LSC 4/2017), que consiste en:

CONSTRUCCIÓN EDIFICACIÓN AGRÍCOLA

Estará dotado de las instalaciones necesarias para una explotación agrícola moderna.

Se trata de un recinto de planta rectangular con anchura total de 7,0 m y longitud de 6,00 metros.

Presenta una estructura sencilla, de una sola planta, construida a base de pórticos longitudinales de hormigón armado, formados por pilares de sección cuadrada de 20 x 20 cm con altura máxima de 3,00 m, a cumbre y 2,80 al alero, dispuestos perimetralmente según planos y vigas de sección 30 x 30 cm

Se completa la estructura con un cerramiento realizado con fábrica de bloque de 20 x 25 x 50 cm. El forjado es unidireccional, con semiviguetas (doble vigueta) y bovedillas con canto total de 30 cm. Las semiviguetas con una longitud total de 4,03 m están apoyadas sobre las vigas de los pórticos.

La cubierta será inclinada a dos aguas, realizada con tabiques palomeros y tendrá una inclinación de 7º rematada con teja color rojo mate.

Las puertas y ventanas, con las dimensiones indicadas en memoria y planos serán de aluminio lacado con tonos de color madera.

La Edificación, estará en armonía con el medio rural canario y todos sus paramentos deberán estar terminados, empleando pintura de tonos ocres y piedra vista que favorecen una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje

CUADRO DE SUPERFICIES	M2
SUPERFICIE TOTAL	42,00
Superficie util	35,43
Cuarto de aperos	4,88
Cabezal de riegos	4,78
Sala de manipulación y transformación	8,63
Cuarto de Instalaciones	8,37
Sala de control de calidad	8,77

VALLADO.

El vallado, se trata de una instalación desmontable con estructura metálica, tubos galvanizados y mallazo metálico.

El perímetro a delimitar, se realizara con tubos galvanizados de 1,5” (50 mm) de diámetro, se colocarán postes de 3,00 metros de alto, enterrados 0,5 m, (2,50 m. sobre el terreno y 0,5 m. enterrado) y con una separación entre ellos de 3,00 metros.

Estos postes están unidos por alambre de 3 mm de diámetro, perpendiculares a los postes y colocados a una distancia de 0,50 m entre líneas, colocándose a cuatro alturas. Sobre la tela metálica se colocara una malla verde de polietileno de color verde.

Este vallado se reconstruirá en el perímetro oeste de la finca. La longitud total del vallado, sobre el terreno, es de 27,74 metros lineales



PUERTA DE ACCESO

La puerta de acceso se colocara en la cara oeste de la finca, con una longitudde 4,00 m de largo y dos metros de alto

La puerta es fija, de 2 hojas. Se ejecutara con tubos galvanizados y mallazo metálico, igual que el vallado perimetral. Sujeta a viga IPN de 160, y esta IPN, enterrada en el suelo 50 cm. Sobre la tela metálica se colocara una malla verde de polietileno de color verde. Sobre el suelo se colocara un raíl de hierro, para que pueda anclar la puerta a la hora de cerrarla. Este raíl estará sujeto con hormigón.

Licencia urbanística solicitada **Doña ENACHE MARIANA VALICA** localizada en la parcela **EL PINILLO**, ref. catastral nº **35021A004003240000UR** , coordenadas:

X 423.750 Y: 3.094.982
:

DEFICIENCIAS o **INCUMPLIMIENTOS** advertidos, en caso de juicio de valor expreso del informe DESFAVORABLE, su carácter subsanable o insubsanable y su grado de relevancia en orden a requerir su rectificación o modificación con anterioridad al trámite de audiencia (Art. 16.3 del Decreto 182/2018):

No procede.

REQUISITOS del promotor de las obras solicitadas antes, durante y al finalizar la ejecución de las mismas:

1. El **plazo para el inicio de las obras** es: **6 meses**.
2. El **inicio de las obras debe comunicarse al Ayuntamiento con 10 días de antelación** a la fecha proyectada (art. 346.1 de la LSC 4/2017), acompañada de proyecto de ejecución, si fuera preceptivo y la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico.
3. Durante el plazo de días para el inicio de las obras los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de **señalar las alineaciones y rasantes**. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.
4. La obra dispondrá de un **cartel visible desde la vía pública** en el que se indique (art. 337 de LSC 4/2017):
 - o Número y fecha de la licencia urbanística o número de expediente.
 - o Denominación descriptiva.
 - o Plazo de Ejecución.
 - o Promotor.
 - o Director Facultativo.
 - o Empresa constructora.
5. El **plazo de ejecución y finalización de las obras** es: **24 meses**. El plazo para la conclusión de las actuaciones materiales comenzará a computarse desde la fecha que se determine en la licencia y, en su defecto, desde la fecha de finalización del plazo para el inicio de dichas actuaciones (Art. 347.3 de la LSC 4/2017).
6. La **inspección urbanística y la función inspectora** encomendada al Ayuntamiento está regulada en el Art. 326 de la LSC 4/2017, en la que colaborarán las fuerzas y cuerpos de seguridad.
7. La **ocupación de la vía pública durante la ejecución de las obras** deberá solicitarse mediante Comunicación Previa o Licencia Urbanística, según proceda, por parte del promotor o de la contrata, con el abono de las correspondientes tasas.



8. **La conexión de las dotaciones de instalación eléctrica, fontanería y/o saneamiento** se realizarán enterradas o soterradas, hasta el encuentro con la redes generales preexistentes.
9. **Contratación de servicios y contratación provisional de los servicios** durante la fase de ejecución, se estará a lo determinado en el Art. 336 de la LSC 4/2017 y a las Ordenanzas Municipales. El coste y la ejecución de las infraestructuras de conexión, así como las obras para completar la urbanización son a cargo del promotor según la LSC 4/2017.
10. **Los residuos de amianto se retirarán, al amparo que establece el Real Decreto 396/2006 y su normativa complementaria.**
Durante la ejecución, el residuo, se deberá acondicionar en Big Bags especiales para contener Amianto ó paletizado, embalándolo con plástico de 400 galgas, emblistado y etiquetado, quedando dispuesto para que un vehículo que cuente con la debida autorización de Medio Ambiente, pueda transportar este residuo hasta vertedero controlado para su posterior tratamiento y eliminación.
11. **El resto de los residuos generados por la construcción y las demoliciones** deberán trasladarse a Gestor de Residuos Autorizado. Al finalizar las obras el Ayuntamiento solicitará el certificado que acredite la entrega de los residuos a dicho gestor autorizado.
12. Que para la realización de cualquier **otra clase de obra o modificado/reformado del proyecto presentado** se deberá presentar un proyecto Técnico debidamente cumplimentado, que será informado por los servicios técnicos municipales.
13. Se podrá obtener **prórroga de los plazos autorizados**, en base al Art. 347.5 de la LSC 4/2017, pero la solicitud y justificación de la prórroga debe realizarse antes de la finalización de los plazos fijados.
14. El promotor debe **comunicar la finalización de las obras a la administración.**
15. De haberse solicitado y autorizado otras obras distintas a las inicialmente autorizadas, o modificado/reformado del proyecto original, se exigirá la entrega de **Refundido de Proyecto de Ejecución.**
16. La **liquidación definitiva de las tasas** se practicará a la vista del resultado de la comprobación por parte de la administración, pudiendo requerir para ello las correspondientes certificaciones de obra u otros datos que se consideren oportunos.
17. **Finalizadas las obras**, deberá proceder la realización de una regularización catastral en la que se modifique el uso.

2.6.3- Propuesta de aprobación de licencia de obra mayor en suelo urbano para las obras de **“Obras en almacén existente”**, ref. Catastral 04120009DS2001S0001EX, C/ El Albercón, n.º 29, Carretera GC- 200, margen derecho, TM La Aldea de San Nicolás. **Expediente 5215/2022 – L.U.Ma.U. 009/2022.**

Vista la propuesta de fecha 28 de junio de 2023 de Don Pedro Suárez Moreno, concejal delegada en materia de urbanismo, según Decreto de Alcaldía n.º 312/2023, de fecha 21 de junio de 2023, que se transcribe a continuación:

«Pedro Suárez Moreno, Concejal Delegado en materia de Urbanismo, Obras, Conservación y Rehabilitación de la Edificación, Pavimentación de Vías Públicas, Vivienda y Sector Primario, en relación al expediente arriba referenciado, expone:

VISTO el informe favorable del Técnico Municipal, Javier Tomás Suárez Ojeda, emitido con fecha 6 de febrero de 2023, que se transcribe al final del presente acuerdo, y cuyo contenido debe ser tenido en cuenta por el promotor y la Dirección facultativa y Dirección de Ejecución de la actuación



urbanística objeto de licencia.

Visto el informe Jurídico de Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, de la entidad pública Gesplan, por Encargo a Medio Propio de este Ayuntamiento para la redacción de informes jurídicos en materia de licencias urbanísticas y de obras, de fecha 1 de marzo de 2023, que se transcribe a continuación:

<<INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE OBRAS

Expediente:	5215/2022
Asunto:	Licencia de obras en almacén existente
Solicitante:	S.A.T. JURAGA
Representante:	Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P.

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en los fundamentos jurídicos y restante de aplicación al caso, en virtud del encargo aprobado como medio propio del Iltre. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para la gestión del servicio de redacción de informes jurídicos en materia de licencias urbanísticas y de obras, de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión extraordinaria, celebrada el 25 de agosto de 2022, se emite el presente informe jurídico preceptivo de conformidad con lo establecido por el art. 342.3 LSENPC y 16.2 y 3 RIPLUC, sobre la adecuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial, con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

4. Con fecha 10/11/2022 y nº de registro de entrada de la corporación 2022-E-RE-2539, la mercantil "Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P.", en representación de S.A.T. JURAGA, presenta solicitud de licencia para obras en almacén existente.
5. Con fecha 06/02/2023 y nº de registro de entrada de la corporación 2022-E-RE-306, la mercantil "Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P." presenta ante el Ayuntamiento documentación preceptiva para acompañar a su solicitud.
6. En el expediente consta presentada la siguiente documentación:
 - II. Identificativa del solicitante.
 - III. Acreditativa de la representación.
 - IV. Acreditativa de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.
 - V. Proyecto básico y Proyecto técnico OOPP para obras en almacén existente.
 - VI. ICIO y Tasas, liquidados por el Ayuntamiento.
- e. Con fecha 02/02/2023 y nº de registro de entrada de la corporación 2023-E-RC-1033, el Servicio Administrativo de Obras Públicas e Infraestructuras del Cabildo de Gran Canaria, ha presentado Decreto nº 55/2023, de 31 de enero de 2023, en materia de carreteras e Informe Técnico **favorable condicionado** al proyecto de obras en almacén existente.
- f. Con fecha 06/02/2023 se ha emitido informe técnico preceptivo de los servicios municipales en sentido **favorable** sobre la adecuación de la actuación urbanística solicitada.
- g. Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la sustitución de los actuales elementos portantes, esto es, cubiertas, losas, vigas, pilares y zapatas (salvo la pared de fachada y el



muro perimetral), por elementos nuevos en el almacén existente en Calle El Albercón nº 29, carretera GC-200 – margen derecho (Ref. Cat.: 0412009DS2001S0001EX).

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

NORMATIVA

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

3. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).
4. Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF). (Arts. 163 a 179) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.
5. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC). Sección 2ª del Cap. II del Tít. VII, (artículos 339 a 348).
6. Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC). Capítulos I y II, Tít. I (artículos 3 a 11 “Disposiciones generales” (artículos 12 a 24 “Régimen general de las licencias urbanísticas”).
7. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (Tít. II Cap. II al respecto de la Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos).
8. Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás (PGOS de La Aldea de San Nicolás), aprobado definitivamente por acuerdo de 7 de julio y 13 de diciembre de 2017 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), publicado en BOC núm. 247, de 12 de diciembre de 2017 y su normativa en BOP núm. 6, de 12 de enero de 2018, y resto de normativa ambiental, territorial, urbanística y sectorial de aplicación al caso.

PROCEDIMIENTO

El procedimiento de expedición de licencias se contiene en el artículo 342 LSENPC y en los artículos 14 a 17 del RIPLUC.

En primer lugar, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 342 LSENPC: “1. *El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud de la persona promotora de la obra, instalación o uso del suelo, acompañada de los documentos que se establezcan por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando fuere exigible, de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable; de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación; y los datos geográficos que permitan la geolocalización de la actuación, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan).*”

Una vez acreditada la aportación de la documentación pertinente, se admitirá la solicitud y el inicio de la fase de instrucción, previo requerimiento del cumplimiento de cualquier requisito que pueda adolecer la solicitud.

Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resulten aplicables. Serán preceptivos los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación objeto de la solicitud a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.



El apartado 3 del artículo 342 LSENPC prevé que “Si el informe jurídico no fuera realizado por el secretario o secretaria del ayuntamiento, este será recabado preceptivamente cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad urbanística aplicable”.

Hasta el momento de emisión del presente informe preceptivo, **el expediente ha cumplido** con la tramitación prevenida en los citados artículos.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

2. Identificativa del solicitante

La documentación presentada se compone de:

- Copia del acta fundacional de la S.A.T. solicitante.
- Parte de encargo profesional y autorización de D. Efrén Ramírez Godoy, en representación de la S.A.T. JURAGA, a favor de “Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P.”

La cual **cumple** con la exigida y resulta adecuada y suficiente.

- **De la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo**

La documentación presentada se compone de contrato de arrendamiento de 1 de enero de 2020, del inmueble objeto de las actuaciones solicitadas a favor de la S.A.T. JURAGA y autorización y copia de D.N.I. de la arrendadora para “la realización de cuantas obras sean necesarias en inmueble de mi propiedad sito en C/ El Albercón, nº 29, del T.M. de La Aldea de San Nicolás, de conformidad con el proyecto básico presentado para solicitar licencia (con registro de entrada 2022-E-RE-2539) y que lleva por título “obras en almacén existente”.

La cual **cumple** con la exigida y resulta adecuada y suficiente.

f. Documentación técnica

Proyecto Básico y Proyecto técnico OOPP para obras en almacén existente, redactados por “Aula2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P.” (D. Emilio José Rodríguez Segura, arquitecto colegiado nº 2649). La documentación técnica presentada no está visada.

La referida documentación técnica **cumple** con la exigida y resulta adecuada y suficiente.

c. Informes sectoriales

En el expediente **consta** Decreto nº 55/2023, de 31 de enero de 2023, en materia de carreteras e Informe Técnico **favorable condicionado** en relación al proyecto de obras en almacén existente

- **Informe Técnico**

En el expediente **consta** la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 06/02/2023 emitido por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación del Iltre. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del expediente **cumple** con los requisitos exigibles.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL INFORME TÉCNICO

Por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo; Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística; Obras, se ha emitido informe técnico de fecha 06/02/2023 en sentido **favorable** a la solicitud presentada en el que constan las siguientes conclusiones:

“Por todo lo anteriormente expuesto se **EMITE INFORME FAVORABLE**, sobre la solicitud instada, **CONDICIONADO A**:



- Se presenta un Proyecto Básico, por lo que antes del comienzo de las obras, se deberá presentar el Proyecto de Ejecución, Visado por el Colegio Profesional correspondiente, el Parte de Encargo de la Dirección de las obras.
- Que las obras se limitarán exclusivamente a lo indicado en el proyecto TÉCNICO presentado para la obtención de la Licencia Urbanística con las siguientes características técnicas:
 - Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO. V-4.**
 - Finalidad y Uso: **INDUSTRIAL - ALMACÉN.**
 - Nº de Plantas sobre y bajo rasante: **2 y 0.**
- Antes del comienzo de las obras éstas se deberán comunicar previamente al Ayuntamiento con al menos (10) diez días de antelación.
- Que para la realización de cualquier otra clase de obra se deberá presentar un proyecto Técnico debidamente cumplimentado.
- Que para ejecutar las conexiones a los servicios de alcantarillado, pluviales, abastecimiento de agua y electricidad, deberá solicitar las licencias de conexión a dichos servicios.
- Que para realizar los vertidos de los escombros o cualquier otro residuo que se pueda generar por la ejecución de las obras deberá ponerse en contacto con la Oficina Técnica de este Ayuntamiento.
- Que en caso de que se precise la ocupación de la vía pública se deberá solicitar autorización previa.
- Que según el artículo 337.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, indica que 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, orden de ejecución, acuerdo de aprobación de obra pública o acto administrativo autorizador equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora.
- Que según artículo 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, se debe establecer un plazo inicial para el comienzo y otro para la conclusión de las obras solicitadas, que serán los siguientes:
 - 1.- Inicio de las obras: **6 MESES.**
 - 2.- Terminación: **DOS AÑOS (24 MESES)**, contado a partir del día siguiente al de la concesión de la Licencia Urbanística.”

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del informe técnico **cumple** con los requisitos procedimentales exigibles.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL APLICABLE

En el expediente consta Decreto nº 55/2023, de 31 de enero de 2023, dictado en materia de **carreteras** por el Sr. Consejero de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria, en virtud del cual se dispone, entre otras cosas:

“Primero.- Trasladar al Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, el informe emitido por el Servicio Técnico de Obras Públicas e Infraestructuras, de esta Consejería, con fecha 23 de enero de 2023, **en sentido favorable condicionado**, en relación a la solicitud presentada por la entidad S.A.T. Juraga, representada por Aula 2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea S.L.P., a que se hace referencia en el antecedente primero del presente documento, relativa al informe preceptivo de esta Corporación, consistente en la demolición y reconstrucción de un edificio ubicado en el margen derecho de la carretera GC-200, en el punto kilométrico 32+530, en el Término Municipal de La Aldea de San Nicolás, **siempre que se sitúe detrás de la línea límite de edificación fijada para el tramo de carretera en que se ubica en el planeamiento urbanístico vigente en el municipio de La Aldea de San Nicolás, conforme a los artículos 56.1 y 85.1 del RCC.**



Sin perjuicio de lo anterior, delante de la línea límite de edificación queda prohibida la ejecución de cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, con las excepciones previstas en el artículo 55.2 del RCC. En las construcciones existentes delante de dicha línea únicamente se podrán autorizar las reparaciones que exigieran la higiene, ornato y mera conservación y mantenimiento de las mismas.

Segundo.- Otorgar la autorización, para la ocupación de la vía, solicitada por la entidad S.A.T. Juraga, representada por Aula 2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea S.L.P., conforme a la documentación remitida por el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, siempre que las actuaciones que la requieran se encuentren detrás de la línea límite de edificación, fijada por el planeamiento municipal aplicable y en vigor, condicionando esta autorización a que el contenedor de escombros no se sitúe en el arcén, al tratarse de un obstáculo en la explanación de la carretera, sin protección, que constituye un riesgo para la seguridad vial; a este respecto, todas las instalaciones temporales de obra (incluidos los contenedores de escombros) no podrán implantarse en franja de dominio público, ni donde entorpezcan la funcionalidad de cualquiera de sus elementos funcionales.”

El informe en materia de carreteras acuerda que “en virtud de lo establecido en el artículo 86 del Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado mediante Decreto 131/1995, de 11 de mayo, se deberá notificar a esta Consejería, el acuerdo adoptado por la Corporación Local al respecto, así como que deberá poner en conocimiento del interesado que, en caso de producirse daños a la carretera esta Consejería procederá conforme se dispone en el artículo 78.5 del Reglamento de Carreteras de Canarias, sin perjuicio de la incoación de cuantos procedimientos administrativos se estimen procedentes.”

PRONUNCIAMIENTO SOBRE ADECUACIÓN DE LA ACTUACIÓN A LA LEGALIDAD AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

El artículo 342.3 LSENPC dispone que los informes técnico y jurídico, deberán emitirse sobre la “adecuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística” y, en el mismo sentido, el artículo 16.2 RIPLUC prevé que los informes preceptivos versarán “sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad urbanística y, en su caso, a la normativa técnica sectorial”. En cumplimiento de lo anterior se informa sobre la adecuación de la actuación a la legalidad:

- Ordenación ambiental y territorial: Dada la ubicación y características de la actuación urbanística para la que solicita licencia se informa que se encuentra afectada por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC), aprobado definitivamente por Decreto 277/2003, de 11 de noviembre y Decreto 68/2004, de 25 de mayo (BOC núm. 234 de 1 de diciembre de 2004). Según se analiza en el informe técnico municipal preceptivo el solar donde se localiza el proyecto objeto de licencia urbanística está incluido en la Zona D.3 de suelos urbanos.

La actuación no está afectada por espacio natural protegido ni red natura y, en consecuencia, no procede la emisión de informe de órgano responsable de la gestión de estos espacios.

6. Normativa ambiental: El proyecto **no debe someterse** a evaluación de impacto ambiental (arts. 7, 8, 9 y 10 L21/2013).
7. Ordenación urbanística:
 1. La normativa urbanística de aplicación es el PGOS de La Aldea de San Nicolás.
 2. Los terrenos en los que se van a realizar las obras se clasifican por el PGOS como Suelo Urbano Consolidado Ordenado (SUCU). **Zona tipológica V4** - vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas.



En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, la actuación solicitada **se adecúa** a la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable.

CONCLUSIONES.

Vista la normativa de aplicación que se cita, así como el procedimiento de otorgamiento de licencias, en atención al trámite previsto en los artículos 342.3 LSENPC y 16 del RIPLUC, se informa:

Primero.- Que al respecto del contenido documental del expediente, a fecha de emisión del presente informe, el expediente **cumple** con los requisitos de contenido exigibles.

Segundo.- Que consta en el expediente informe técnico de fecha 06/02/2023 suscrito por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación, el cual **cumple** con los requisitos procedimentales exigibles.

Que en dicho documento el técnico informa en sentido favorable a la solicitud presentada haciendo constan las siguientes conclusiones:

*“Por todo lo anteriormente expuesto se **EMITE INFORME FAVORABLE**, sobre la solicitud instada, **CONDICIONADO A:***

*- **Se presenta un Proyecto Básico, por lo que antes del comienzo de las obras, se deberá presentar el Proyecto de Ejecución, Visado por el Colegio Profesional correspondiente, el Parte de Encargo de la Dirección de las obras.***

- Que las obras se limitarán exclusivamente a lo indicado en el proyecto TÉCNICO presentado para la obtención de la Licencia Urbanística con las siguientes características técnicas:

*-Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO. V-4.***

*-Finalidad y Uso: **INDUSTRIAL - ALMACÉN.***

*-Nº de Plantas sobre y bajo rasante: **2 y 0.***

- Antes del comienzo de las obras éstas se deberán comunicar previamente al Ayuntamiento con al menos (10) diez días de antelación.

- Que para la realización de cualquier otra clase de obra se deberá presentar un proyecto Técnico debidamente cumplimentado.

- Que para ejecutar las conexiones a los servicios de alcantarillado, pluviales, abastecimiento de agua y electricidad, deberá solicitar las licencias de conexión a dichos servicios.

- Que para realizar los vertidos de los escombros o cualquier otro residuo que se pueda generar por la ejecución de las obras deberá ponerse en contacto con la Oficina Técnica de este Ayuntamiento.

- Que en caso de que se precise la ocupación de la vía pública se deberá solicitar autorización previa.

- Que según el artículo 337.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, indica que 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, orden de ejecución, acuerdo de aprobación de obra pública o acto administrativo autorizador equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora.

- Que según artículo 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, se debe establecer un plazo inicial para el comienzo y otro para la conclusión de las obras solicitadas, que serán los siguientes:

*1.- Inicio de las obras: **6 MESES.***

*2.- Terminación: **DOS AÑOS (24 MESES)**, contado a partir del día siguiente al de la concesión de la Licencia Urbanística.”*

Tercero.- Que la actuación solicitada **se adecúa** a la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable.



Cuarto.- Que en materia de carreteras la actuación deberá respetar los condicionantes indicados por el Decreto nº 55/2023, de 31 de enero de 2023, dictado en materia de carreteras por el Sr. Consejero de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria.

Quinto.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del RIPLUC, por este servicio jurídico se informa en sentido **FAVORABLE CONDICIONADO** la concesión de la licencia al cumplimiento de las prescripciones contenidas en el Decreto nº 55/2023, de 31 de enero de 2023, dictado en materia de carreteras por el Sr. Consejero de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria.

Sexto.- La actuación deberá iniciarse en 6 meses y estar finalizada antes de dos años (24 meses) desde la notificación de la licencia urbanística.

Séptimo.- Las tasas se fijarán de acuerdo con base en la ordenanza fiscal vigente.

El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, se calculará en base al Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y fundamentos de derecho expuestos se informa en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada por “Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P.”, en representación de S.A.T. JURAGA y, de conformidad con la letra b) del art. 341.1 LSENPC y el art. 20 RIPLUC, se propone estimar la solicitud de licencia para “OBRAS EN ALMACÉN EXISTENTE” en C/ El Albercón, nº 29, Carretera GC-200 – margen derecho (0412009DS2001S0001EX). La ejecución de la actuación urbanística queda sujeta al cumplimiento de las prescripciones contenidas en la autorización sectorial emitida en materia de carreteras.

Deberán cumplirse los CONDICIONANTES contenidos en el Decreto nº 55/2023, de 31 de enero de 2023, dictado en materia de carreteras por el Sr. Consejero de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad del Cabildo de Gran Canaria que obra en el expediente administrativo, así como en el informe técnico municipal emitido el 06/02/2023.

La actuación deberá iniciarse en 6 meses y estar finalizada antes de dos años (24 meses) desde la notificación de la licencia urbanística.

De conformidad con lo establecido por el artículo 86 del Reglamento de Carreteras, se deberá notificar la Resolución que se adopte en el presente expediente al Servicio Administrativo de Obras Públicas e Infraestructuras del Cabildo de Gran Canaria.

Con carácter previo al inicio de la actuación por la persona titular de la licencia deberá comunicarse al Ayuntamiento con 10 días de antelación la fecha proyectada de acuerdo con el artículo 346.1 LSENPC, acompañada de proyecto de ejecución, en el supuesto de resultar preceptivo y la licencia se otorgara sobre un proyecto básico. Y, de conformidad con lo establecido por el artículo 7.3 RIPLUC, el proyecto técnico deberá venir visado por el Colegio profesional competente cuando dicho requisito sea obligatorio conforme a la normativa técnica sectorial.

En cualquier caso, el otorgamiento de esta licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística y no enjuicia, predetermina ni condiciona las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

Es todo cuanto se tiene a bien informar por este Servicio, salvo mejor criterio. >>



Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el Decreto nº 315/2023 de fecha 22 de junio de 2023.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- RESOLUCIÓN ESTIMATORIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE OBRA MAYOR EN SUELO URBANO solicitada por **S.A.T. JURAGA** representada por **AULA 2 ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL**, con registro de entrada 2022-E-RE-2539, de fecha 10 de noviembre de 2022, de licencia urbanística para “**OBRAS EN ALMACÉN EXISTENTE**” en C/ El Albercón, nº 29, Carretera GC-200 - margen derecho (0412009DS2001S0001EX), en **SUELO URBANO CONSOLIDADO V-4**.

Segundo. La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde a los ayuntamientos y se ejercerá por los órganos que se establezcan por la legislación de régimen local (Art. 340 de la LSENPC 4/2017).

Tercero.- La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecúa a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación (Art. 339.1 de la LSENPC 4/2017).

En la resolución estimatoria se indicará, igualmente, que el otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia (Art. 20.2 del Decreto 182/2018).

De acuerdo con lo motivado en el informe técnico se propone resolución ESTIMATORIA, **CONDICIONADA A:**

- Se presenta un Proyecto Básico, por lo que antes del comienzo de las obras, se deberá presentar el Proyecto de Ejecución, Visado por el Colegio Profesional correspondiente, el Parte de Encargo de la Dirección de las obras.

- Que las obras se limitarán exclusivamente a lo indicado en el proyecto TÉCNICO presentado para la obtención de la Licencia Urbanística con las siguientes características técnicas:

- . Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO. V-4.***
- . Finalidad y Uso: **INDUSTRIAL - ALMACÉN.***
- . N° de Plantas sobre y bajo rasante: **2 y 0.***

- Antes del comienzo de las obras éstas se deberán comunicar previamente al Ayuntamiento con al menos (10) diez días de antelación.

- Que para la realización de cualquier otra clase de obra se deberá presentar un proyecto Técnico debidamente cumplimentado.



- Que para ejecutar las conexiones a los servicios de alcantarillado, pluviales, abastecimiento de agua y electricidad, deberá solicitar las licencias de conexión a dichos servicios.
- Que para realizar los vertidos de los escombros o cualquier otro residuo que se pueda generar por la ejecución de las obras deberá ponerse en contacto con la Oficina Técnica de este Ayuntamiento.
- Que en caso de que se precise la ocupación de la vía pública se deberá solicitar autorización previa.
- Que según el artículo 337.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, indica que 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, orden de ejecución, acuerdo de aprobación de obra pública o acto administrativo autorizador equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora.
- Que según artículo 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, se debe establecer un plazo inicial para el comienzo y otro para la conclusión de las obras solicitadas, que serán los siguientes:
 - 1.- Inicio de las obras: **6 MESES**.
 - 2.- Terminación: **DOS AÑOS (24 MESES)**, contado a partir del día siguiente al de la concesión de la Licencia Urbanística.

Cuarto.- LOS PLAZOS MÁXIMOS para el inicio y finalización de la actuación son los siguientes:

- 1.- Inicio de las obras: **6 MESES**.
- 2.- Finalización: **DOS AÑOS (24 MESES)**.

Quinto.- REQUISITOS del promotor de las obras solicitadas antes, durante y al finalizar la ejecución de las mismas:

- Antes del comienzo de las obras éstas se deberán comunicar previamente al Ayuntamiento con al menos (10) diez días de antelación.
- Que para la realización de cualquier otra clase de obra se deberá presentar un proyecto Técnico debidamente cumplimentado.
- Que para ejecutar las conexiones a los servicios de alcantarillado, pluviales, abastecimiento de agua y electricidad, deberá solicitar las licencias de conexión a dichos servicios.
- Que para realizar los vertidos de los escombros o cualquier otro residuo que se pueda generar por la ejecución de las obras deberá ponerse en contacto con la Oficina Técnica de este



Ayuntamiento.

- Que en caso de que se precise la ocupación de la vía pública se deberá solicitar autorización previa.
- Que según el artículo 337.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, indica que 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, orden de ejecución, acuerdo de aprobación de obra pública o acto administrativo autorizador equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora.
- Que según artículo 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, se debe establecer un plazo inicial para el comienzo y otro para la conclusión de las obras solicitadas, que serán los siguientes:
 - 1.- Inicio de las obras: **6 MESES**.
 - 2.- Terminación: **DOS AÑOS (24 MESES)**, contado a partir del día siguiente al de la concesión de la Licencia Urbanística.

Sexto.- El otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero **sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia** (Art. 20.2 del Decreto 182/2018).

Séptimo.- Para el cómputo del plazo se estará a lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común (Art. 343.3 de la LSC 4/2017).

Octavo.- Se advierte al interesado de **la obligación de formalizar la declaración catastral en el plazo de DOS MESES desde el día siguiente a la fecha de terminación de las obras**, en virtud del art.13.2 del Texto Refundido de la ley del Catastro Inmobiliario (BOE n.º 58 de 8 de marzo de 2004), y el art. 28.2 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (BOE n.º 97, de 24 de abril de 2006).

Noveno.- Notificar la presente resolución al interesado junto con los recursos pertinentes.

Décimo.- *Trasladar la resolución al organismo Valora Gestión Tributaria a efectos recaudatorios, a la Tesorería Municipal, y a la Policía Local, a los efectos oportunos. »*

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 315/2023 de fecha 22-06-2023.



Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

«

Naturaleza del informe:	<input type="checkbox"/> Borrador <input type="checkbox"/> Provisional <input checked="" type="checkbox"/> Definitivo		
Técnico autor del informe:	Javier Suárez Ojeda		
Titulación:	Arquitecto. Colegiado N° 2524		
Fecha de Elaboración:	(documento firmado electrónicamente)		
Obra:	OBRAS EN ALMACÉN EXISTENTE.		
Localización:	0412009DS2001S0001EX		
Coordenadas UTM:	X:	421.888,70	Y: 3.096.202,09
Situación:	C/ El Albercón, nº 29, Carretera GC-200, margen derecho, T .M. La Aldea de San Nicolás.		

7. LEGISLACIÓN

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, publicada en el Boletín Oficial de Canarias num. 138, de 19 de julio de 2017, y que entró en vigor el 1 de septiembre de 2017. (En adelante LSC 4/2017).

DECRETO 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el **Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias**. Boletín Oficial de Canarias núm. 5, de fecha Miércoles 9 de enero de 2019. (En adelante **Decreto 182/2018**).

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de **Ordenación de la Edificación**, publicada en el BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999. (En adelante **LOE'99**).

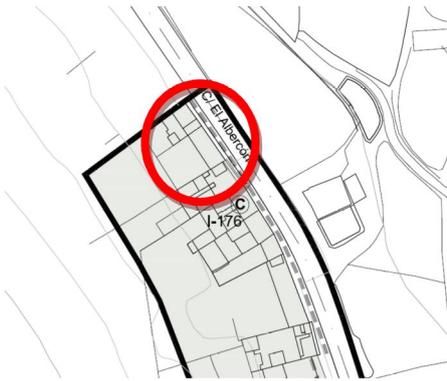
DECRETO 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las **condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad**, publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 161, viernes 18 de agosto de 2006. (En adelante **Decreto 117/2006**).

B. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, aprobado definitivamente por Decreto 277/2003, de 11 de noviembre, a reserva de que se subsanen las deficiencias advertidas por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de mayo de 2003 (BOC 2003/234, de 1 de diciembre de 2003). **DECRETO 68/2004**, de 25 de mayo, por el que se subsanan las deficiencias no sustanciales del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. (En adelante **PIOGC'04**).

Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 7 de julio y de 13 de diciembre de 2017, cuyos acuerdos se publicaron en el Anexo del Boletín Oficial de Canarias el miércoles 12 de diciembre de 2017, número 247 de



Instrumento de Ordenación Territorial PIOGC'04 Zonificación:	Zona D.3: de suelos urbanos
Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos (ENP)	No procede.
Instrumento de Ordenación Urbanística PGO-S'17 Clase, Categoría y Calificación:	SUELO URBANO CONSOLIDADO V-4 

- **AFECCIONES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA**

Las obras no afectan a un Espacio Natural Protegido, por lo que no será necesario informe previo sobre compatibilidad con la ordenación del ENP, en los suelos rústicos de protección ambiental (Art. 64.1) y de protección agraria (Art. 66.2), del órgano al que corresponda la gestión (Art. 66.2 de la LSC 4/2017).

Entre los deberes de las personas propietarias de suelo rústico recogidos en el Art. 37 de la LSC 4/2017, está el deber de conservar y mantener las construcciones (apartado 1.a) y el de obtener los títulos administrativos preceptivos y trámites, cuando exceda de lo previsto en la letra a del apartado 1. Si los promotores no aportan los informes o autorizaciones preceptivos, estos serán solicitados por la administración, por lo que se analizan las posibles afecciones:

- IV. Medio Ambiente (E.N.P.): No procede.
- V. Medio Ambiente (Red Natura 2000): No procede.
 - VI. Patrimonio Histórico Cultural: No procede.
 - VII. Dominio público Hidráulico: No procede.



- VIII. Dominio público Hidráulico (Fosa Séptica): No procede.
- IX. Dominio Público Marítimo Terrestre: No procede.
- X. Infraestructuras Públicas: No procede.
- XI. Dominio Público de servidumbre o de afección de Carreteras: Procede.
- 5. Informe preceptivo (Art. 48 L.C.C.) en obras incluidas en Suelo Urbano Consolidado o travesía (art. 86 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias). **Autorizado según Decreto 055/2023, de fecha 31 de enero de 2023 del Sr. Consejero de Obras Públicas, Infraestructuras, Transporte y Movilidad.**
- 6. Autorización previa en las zonas de servidumbre (art. 26.2 L.C.C.) y de afección (art. 27.2 L.C.C.).

- **SITUACIÓN DEL SOLAR / INMUEBLE OBJETO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA**

La Zona Tipológica aplicable es V4, la Normativa de Ordenación Pormenorizada desarrolla las determinaciones para esta zona en los artículos 5.2.20 al 5.2.26. Respecto a estas determinaciones se informa lo siguiente:

Zona tipológica V4 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas)

Definición

Se corresponde con la edificación del resto de los barrios de la Aldea de San Nicolás (La Playa, El Cruce, Los Molinos, El Albercón, Los Espinos, Jerez, La Ladera, El Polvorín, Molino de Viento, El Pinillo y La Cardonera), que ocupan una posición periférica y presentan un mayor grado de vinculación sobre la GC-200, organizados sobre manzanas irregulares con fondos edificables variables con tipología edificatoria de viviendas unifamiliares o colectivas de 2 plantas entre medianeras.

Ámbito y alcance de aplicación

1. El ámbito de aplicación en suelo urbano son los indicados con la letra V4 en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General de Ordenación supletorio, sin perjuicio de su posible aplicación en los correspondientes instrumentos de desarrollo.
2. Son de aplicación para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente normativa, y para las obras en edificaciones preexistentes, así como para los proyectos de actividades en las mismas, los parámetros de uso.

Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima: 120 m² y de forma tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro 7 metros.
2. Frente mínimo de fachada hacia viario o espacio público: 7 metros.

Condiciones de parcela y posición de la edificación

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada o en cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente se establezca una alineación interior específica.



2. Se permite la apertura de patios hacia los linderos laterales. No se permitirá la apertura de patios hacia viales o espacios libres públicos.

3. La separación al lindero posterior será libre.

4. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo establecido en los planos de ordenación pormenorizada. Si no estuvieran especificados se atenderá a lo siguiente: serán obligatorios los chaflanes en todas las intersecciones con una dimensión mínima de 2,8 metros, en calle de hasta 10 metros, 3,20 metros en calle de hasta 15 metros y 4 metros en las superiores a 15 metros.

Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. Con respecto a la ocupación:

a) No se establecen otras limitaciones a la ocupación, sobre o bajo rasante, salvo las que se desprendan del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales.

b) Se prohíben los vuelos, debiendo quedar los balcones y terrazas integrados en los planos de fachada.

c) La rasante de parcela será la fijada en los planos de ordenación pormenorizada o por la línea que determina el perfil de la calle. Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a la rasante de la nueva edificación. Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

2. Con respecto al aprovechamiento y volumen:

a) Coeficiente de edificabilidad máxima: $2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, salvo en aquellos supuestos que del establecimiento de alineaciones interiores o del cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente se desprenda una menor edificabilidad.

b) Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

c) Altura máxima de cornisa: 7,70 metros.

Compatibilidad de usos

1. Uso principal: vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras.



2. *Uso asociado: infraestructura de transporte con destino a aparcamiento.*

3. *Usos complementarios:*

a) *Uso industrial en la sub-categoría de industria artesanal y la sub-categoría de pequeño almacén, exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente.*

b) *Uso terciario en sus categorías de comercial y hostelería y restauración, exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente, y en plantas inferiores a las de uso residencial en la categoría de oficinas, salvo en la sub-categoría de despacho doméstico.*

c) *Usos comunitarios exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente, siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.*

4. *Uso alternativo:*

a) *Uso residencial en la categoría de residencia comunitaria.*

b) *Uso terciario en la categoría de comercial y oficinas.*

c) *Usos comunitarios siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.*

5. *Usos prohibidos: todos los restantes.*



Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. Las cubiertas serán preferentemente planas y transitables.
2. Aquellas construcciones que expresamente estén permitidas por encima de la altura máxima, se agruparán formando conjuntos y recibirán un tratamiento arquitectónico idéntico al resto de la fachada. Se situarán de manera que se minimice su impacto visual desde la calle, disponiéndolos en segundos planos de fachada y ocultándolos mediante un tratamiento adecuado.
3. Los muros medianeros se enfoscarán y pintarán en tanto no se ejecute la edificación colindante y los mismos queden vistos.
4. Las fachadas posteriores que no conformen muros medianeros deberán tener la misma consideración que una fachada más, debiéndose garantizar su correcto acabado, tratamiento y calidad compositiva.

3. USO ACTUAL/CONSOLIDADO DEL INMUEBLE OBJETO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA

En base a la documentación catastral y la definida en el proyecto aportada el uso actual y consolidado es el industrial (almacén).

El uso principal establecido en la parcela es RESIDENCIAL, que viene desarrollado en la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGOS'17, en los artículos 3.2.1 al 3.3.3. Al respecto se tiene que informar lo siguiente:

8. Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda y una adicional para superficies a 150,00m² construidos por vivienda (Art. 3.2.3.2), pero si resulta técnica o económicamente inviable cumplir con lo exigido se aplicaría 3.2.3.3, según el cual debe justificarse la disponibilidad de la plaza en parcela distinta o bien al pago al Ayuntamiento de un importe equivalente al precio de mercado de la plaza de aparcamiento, con la finalidad de que éste lo invierta en aparcamientos públicos. Al tratarse de una edificación preexistente se ha comprobado que se CUMPLE con esta exigencia al haber plazas suficientes de aparcamiento para las viviendas existentes.

Con el planeamiento urbanístico anterior se exigían plazas de aparcamientos a aquellas parcelas superiores a 300m², por lo que el edificio objeto del cambio de uso parcial no tiene plazas de aparcamientos en la actualidad. Por la superficie del local que cambia el uso es materialmente imposible que la vivienda tenga una plaza de aparcamiento reservada.

• INCLUSIÓN DEL INMUEBLE EN CATÁLOGO DE PROTECCIÓN O RECONOCIMIENTO DE VALORES ETNOGRÁFICOS O ARQUITECTÓNICOS

Analizada la documentación aportada (fototeca, escrituras, levantamiento, reportaje fotográfico, etc.) y valorados los siguientes aspectos: antigüedad, sistema constructivo, materiales empleados, composición, tipología, uso histórico, relación con el entorno y transformaciones sufridas durante años, se concluye lo siguiente:

- I. Existencia de Bienes de Interés Cultural incoados o declarados: No.
- II. Existencia de Yacimientos Arqueológicos en la zona donde se asienta la construcción o edificación: No.
- III. Inmueble incluido entre los Bienes de Interés Etnográfico según Catálogo Municipal: No.



- IV. Inmueble incluido entre los Bienes de Interés Arquitectónico según Catálogo Municipal: No.
- V. Afección a elementos del Patrimonio Histórico objeto de catalogación: Ha de señalarse que la formulación y actualización de estos catálogos Municipales es de competencia del Ayuntamiento (art. 43 de la Ley 4/99 de 15 de marzo del Patrimonio Histórico de Canarias), y no existe información actualizada al respecto. No procede.
- VI. CONCLUSIÓN: El inmueble objeto de solicitud no presenta valor etnográfico.

III. CONDICIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA

La actuación urbanística solicitada tiene la condición de **EDIFICACIÓN**, a los efectos de la de la LOE'99, al estar incluida en el Art. 2.2.

VII. DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA

Se define la actuación urbanística solicitada, en base al Art. 2.4.g de la LSENPC 4/2017, como **OBRA MAYOR**, definidas estas como obras de construcción y edificación de técnica compleja y cierta entidad constructiva y económica que supongan alteración del volumen, del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, o del número de plazas alojativas turísticas, o que afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

D. PRESENTACIÓN DE PROYECTO TÉCNICO

Con la solicitud de licencia o con la presentación de comunicación previa sólo será exigible a la persona interesada al presentación de proyecto técnico, cuando la misma fuere preceptiva conforme a la normativa técnica sectorial aplicable así como, en todo caso, cuando se trate de la implantación de obras, o de ampliación, reforma, rehabilitación o derribo total o parcial de las construcciones existentes, cuando afecten a:

- 2. Art. 7.1. del Decreto 182/2018:
 - a) **Los cimientos o elementos estructurales.**
 - b) **El volumen o las superficies construidas.**
 - c) El uso urbanístico.
 - d) El número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente.
 - e) Los elementos objeto de protección de los bienes sujetos a un régimen de protección patrimonial, cultural o urbanística.

Asimismo requerirá proyecto las intervenciones sobre edificios existentes que tengan por objeto (Art.2.2.b de la LOE'99):

- b) Todas las **intervenciones sobre los edificios existentes**, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales **las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural**, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

F. CONTENIDO DEL PROYECTO TÉCNICO DE OBRAS

Según el Art. 8.1 del Decreto 182/2018, además de los requisitos exigidos por la normativa técnica sectorial aplicable, todo proyecto técnico deberá contener:



a) La identificación de la finca afectada, acompañada, como mínimo, de la documentación escrita y gráfica necesaria para definir y establecer las características técnicas de las obras, con el grado de detalle suficiente para permitir comprobar su adecuación a las determinaciones de la legalidad urbanística y, cuando la normativa técnica sectorial lo prevea expresamente, a los requisitos que la misma establezca.

CUMPLE.

b) La identificación del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento independiente del edificio. Si no lo hacen, se entiende que todo el edificio constituye un único elemento susceptible de aprovechamiento privativo independiente.

CUMPLE.

2. TITULACIÓN ACADÉMICA DEL PROYECTISTA

Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos **industriales**, la titulación académica y profesional habilitante será la de **arquitecto y/o ingeniero**.

4. TÍTULO HABILITANTE PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA

La actuación solicitada está sujeta a **licencia urbanística municipal**, y no a comunicación previa, porque se trata de una obra obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo (Art. 330.1.r modificado por la Disposición Final Primera del Decreto 182/2018 y por el Decreto 15/2020).

2. ACREDITACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD JURÍDICA DEL SUELO, VUELO O SUBSUELO.

El otorgamiento y la denegación de licencias urbanísticas no presuponen ni inciden en la titularidad de los derechos reales o personales de disposición, uso o disfrute sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectado o sobre lo construido o edificado al amparo de las mismas.

No obstante lo anterior, toda solicitud de licencia o comunicación previa deberá venir acompañada de los **documentos que acrediten indiciariamente la titularidad**, por el solicitante, de las facultades jurídicas necesarias para la realización, sobre el suelo, vuelo o subsuelo, de los actuaciones o usos objeto de la solicitud.

En el supuesto de que la titularidad de las facultades jurídicas corresponda a un tercero distinto del solicitante, este deberá acreditar la autorización o mandato o habilitación de aquél para el ejercicio de la facultad correspondiente.

La documentación prevista en los apartados anteriores podrá ser sustituida por una declaración responsable, en la que el solicitante manifieste que ostenta la titularidad de las facultades señaladas.

La administración actuante podrá acordar, a costa de la persona interesada, la publicación en el correspondiente portal electrónico, para general conocimiento, de los actos de otorgamiento de licencias cuando, de la declaración responsable de la persona solicitante, de la documentación aportada o de la información disponible por el órgano otorgante, se susciten dudas sobre la titularidad de los derechos o facultades patrimoniales invocados.

4. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

1) SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA, CON REGISTRO DE ENTRADA **2022-E-RE-2539**, CON FECHA **10/11/22**.

2) Proyecto redactado por los **AULA 2 ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA S.L.P.**

18. CONCLUSIONES DEL INFORME TÉCNICO



Que a la vista de la solicitud formulada, analizada la zonificación, clase, categoría y calificación que le corresponde a la parcela en base al planeamiento territorial y urbanístico en vigor, las posibles afecciones sectoriales, la situación legal o en fuera de ordenación del inmueble, el uso actual o consolidado, la posible inclusión del inmueble en catálogo de protección o reconocimiento de valores etnográficos o arquitectónicos, la condición y definición, así como la necesidad de proyecto técnico y titulación del redactor o proyectista y el título habilitante exigible en base a la actuación urbanística solicitada, se informa que el proyecto presentado:

- **CUMPLE** con la normativa del suelo urbano V-4 del **PGO Supletorio** de La Aldea de San Nicolás.
- **CUMPLE** con la **LOE'99** sobre la titulación académica y profesional de la persona redactora del proyecto y obligatoriedad del visado colegial del proyecto.
- **CUMPLE** con las condiciones de habitabilidad y accesibilidad previstas en el **Decreto 117/2006**, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- **CUMPLE** con las condiciones de accesibilidad previsto en la **Ley 8/1995**, de 6 de Abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Por todo lo anteriormente expuesto se **EMITE INFORME FAVORABLE**, sobre la solicitud instada, **CONDICIONADO A:**

- **Se presenta un Proyecto Básico, por lo que antes del comienzo de las obras, se deberá presentar el Proyecto de Ejecución, Visado por el Colegio Profesional correspondiente, el Parte de Encargo de la Dirección de las obras.**
- Que las obras se limitarán exclusivamente a lo indicado en el proyecto TÉCNICO presentado para la obtención de la Licencia Urbanística con las siguientes características técnicas:
 - . Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO. V-4.**
 - . Finalidad y Uso: **INDUSTRIAL - ALMACÉN.**
 - . N° de Plantas sobre y bajo rasante: **2 y 0.**
- Antes del comienzo de las obras éstas se deberán comunicar previamente al Ayuntamiento con al menos (10) diez días de antelación.
- Que para la realización de cualquier otra clase de obra se deberá presentar un proyecto Técnico debidamente cumplimentado.
- Que para ejecutar las conexiones a los servicios de alcantarillado, pluviales, abastecimiento de agua y electricidad, deberá solicitar las licencias de conexión a dichos servicios.
- Que para realizar los vertidos de los escombros o cualquier otro residuo que se pueda generar por la ejecución de las obras deberá ponerse en contacto con la Oficina Técnica de



este Ayuntamiento.

- Que en caso de que se precise la ocupación de la vía pública se deberá solicitar autorización previa.
- Que según el artículo 337.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, indica que 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, orden de ejecución, acuerdo de aprobación de obra pública o acto administrativo autorizador equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora.
- Que según artículo 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, se debe establecer un plazo inicial para el comienzo y otro para la conclusión de las obras solicitadas, que serán los siguientes:
 - 1.- Inicio de las obras: **6 MESES**.
 - 2.- Terminación: **DOS AÑOS (24 MESES)**, contado a partir del día siguiente al de la concesión de la Licencia Urbanística.

3.- Asuntos de urgencia

No hubo

4.- Ruegos y preguntas.

No hubo

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

