

ACTA

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

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN	
Tipo Convocatoria	Ordinaria
Fecha	10 de enero de 2024
Duración	Desde las 14:00 hasta las 14:30 horas
Lugar	Alcaldía
Presidida por	VICTOR JUAN HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ
Secretario	ROSA NIEVES GODOY LLARENA

ASISTENCIA A LA SESIÓN		
DNI	Nombre y Apellidos	Asiste
173	INGRID NAVARRO ARMAS	SÍ
804	JENNIFER DEL CARMEN SOSA MARTÍN	NO
703	MARÍA CAROLINA SUÁREZ NARANJO	SÍ
149	PEDRO SUÁREZ MORENO	SÍ
753	ROSA NIEVES GODOY LLARENA	SÍ
008	VICTOR JUAN HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ	SÍ
212	YARA CÁRDENES FALCÓN	SÍ

Excusas de asistencia presentadas:
1. JENNIFER DEL CARMEN SOSA MARTÍN:
«MOTIVOS PROFESIONALES»

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

1.- FOMENTO

1.1.- Propuesta de aprobación de la **Declaración de INNECESARIEDAD**, con , Ref. Cat. 3451102DR2935S0001EJ, Casco Urbano de La Aldea, cercanías de Calle La Luz, T.M. de La Aldea de San Nicolás, por D. **Marcelo Rodríguez Quintana (Sociedad Cooperativa Agrícola San Nicolás de Tolentino - COAGRISAN)** , representado por D. **JOSÉ ADONAY RAMOS MORENO**, N° Expediente : **2452/2023- C.CL.S.O. 035/2023**

Vista la propuesta de fecha 5 de enero de 2024, de D. **Pedro Suárez Moreno**, Concejal Delegado en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística y Obras, que se transcribe a continuación:

»>ASUNTO: PROPUESTA DE APROBACIÓN DE DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD, Ref. Cat. 3451102DR2935S0001EJ, Casco Urbano de La Aldea, cercanías de Calle La Luz, T.M. de La Aldea de San Nicolás.

Pedro Suárez Moreno, Concejal Delegado en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística y Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone,

VISTO que con fecha 17/05/2023 y nº de registro de entrada en esta corporación 2023-E-RE-1421, se presenta ante este Ayuntamiento por D. **MARCELO RODRÍGUEZ QUINTANA**, representado por D. **JOSÉ ADONAY RAMOS MORENO**, solicitud de Licencia de declaración de Innecesariedad de división de terrenos para posterior Agrupación de parcelas.

VISTO el informe de la Técnica Doña Elisa González Castells, de la entidad pública Gesplan, de fecha 22 de diciembre de 2023 en sentido favorable sobre la solicitud de innecesariedad de segregación del terreno ubicado en Casco Urbano de la Aldea de San Nicolás, cercanías calle de la Luz, Refer. Catastral: **3451102DR2935S0001EJ**.

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 22 de diciembre de 2023, que se transcribe a continuación:

INFORME JURÍDICO PARA LA DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN

Expediente:	2452/2023
Asunto:	Declaración de innecesariedad de licencia de segregación
Interesado:	D. Marcelo Rodríguez Quintana (Sociedad Cooperativa Agrícola San Nicolás de Tolentino - COAGRISAN)
Representante:	D. José Adonay Ramos Moreno
Situación:	C/ María Eugenia Márquez Rodríguez, t.m. La Aldea de San Nicolás (3451102DR2935S0001EJ)

1. Objeto del informe

El objeto del presente informe es analizar la declaración de innecesiedad de licencia de segregación en relación con el expediente nº 2452/2023 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 en relación con el 12,c), ambos del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, en orden a determinar si se cumple con los requisitos de carácter documental, procedimental y sustantivo exigibles.

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en las consideraciones jurídicas y restante de aplicación al caso, en virtud del encargo aprobado como medio propio del Iltr. 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 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:

2. ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 17/05/2023 y nº de registro de entrada en esta corporación 2023-E-RE-1421, D. José Adonay Ramos Moreno, en representación de D. Marcelo Rodríguez Quintana que actúa, a su vez, en representación de COAGRISAN, presenta ante este Ayuntamiento solicitud de certificación municipal de innecesiedad de licencia de segregación.

SEGUNDO.- Con fecha 06/11/2023 y nº de registro de entrada en esta corporación 2023-E-RE-3005, D. José Adonay Ramos Moreno aporta al Expediente documentación requerida para completar su solicitud.

TERCERO.- En el Expediente consta aportada la siguiente documentación:

- Instancia formulada por el solicitante respecto a la certificación de innecesiedad de licencia de segregación.
- Identificativa del solicitante, consistente en autorización para la solicitud de certificado de innecesiedad de licencia de segregación, comprobación de la identidad del representante mediante sistema Cl@ve – Gobierno de España.
- Escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada ante la Notario Dña. María del Carmen Rodríguez Plácido el 22/03/2023, bajo núm. 515 de su protocolo, donde consta que COAGRISAN faculta a D. Marcelo Rodríguez Quintana para actuar como apoderado de la sociedad cooperativa.
- Levantamiento topográfico emitido, con fecha 15/05/2023, por el Ingeniero T. en Topografía D. José Adonay Ramos Moreno Col. nº 6162. Asimismo se aporta Anejo al levantamiento topográfico de fecha 06/11/2023.
- Plano General de delimitación de la propiedad (Ingeniero T. en Topografía D. José Adonay Ramos Moreno Col. nº 6162) y plano de usos obtenido de IDECanarias.
- Contrato de compraventa, de fecha 05/10/2001, en virtud del cual COAGRISAN adquiere una parcela de 212,75 m² (según reciente medición, 208,17 m²), sin que conste inscripción en el Registro de la Propiedad.

- Modelo 600 Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados liquidado ante la Agencia Tributaria Canaria.

CUARTO.- Con fecha 22/12/2023 se ha emitido informe técnico preceptivo en sentido sobre la certificación de innecesiedad de segregación de una finca de **208,1766** m² (3451102DR2935S0001EJ).

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

3.1. 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.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, también TRLSRU).
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (RD 1093/1997).
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC).
- 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.

3.2. PROCEDIMIENTO

El procedimiento para el otorgamiento de la declaración de innecesiedad de licencia de segregación, como acto administrativo autorizatorio equiparado a las licencias en cuanto a sus efectos habilitantes, se contiene en los artículos 12 a 24 del RIPLUC.

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

3.3. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL

Analizada la documentación recibida cumple con la exigida legalmente y resulta **suficiente** para la resolución del expediente.

3.4. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL

En aplicación de lo establecido en el artículo 16.1 RIPLUC, **no procede** la solicitud de informes y/o autorizaciones sectoriales.

3.5. INFORME TÉCNICO

En el expediente consta la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 22/12/2023 emitido por Arquitecta adscrita al Área de Planificación Territorial y Transición Ecológica de GESPLAN en virtud del encargo aprobado como medio propio del Il. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos en el que constan las siguientes conclusiones:

“La finca objeto de informe se ubica en Casco Urbano de la Aldea de San Nicolás, en las cercanías calle Roque Nublo, vial de circunvalación interior de la Cooperativa. La parcela catastral donde se incluye la mencionada finca sobre la que se solicita innecesidad de segregación (no se encuentra catastrada como finca independiente) tiene la siguiente referencia catastral 3451102DR2935S0001EJ.

El régimen urbanístico de la parcela es Suelo Urbano No Consolidado (SUNCU Avenida 2), debiendo respetarse en todo caso lo estipulado en los documentos de PGOS para el referido suelo y la legislación correspondiente que le sea de aplicación.

Que en el documento de compraventa privado entre D. Alejandro Segura González, Doña Encarnación Segura González y Doña Angélica Segura González y el representante de la Sdad.Cooperativa Agrícola de San Nicolás de Tolentino (con fecha 05 de octubre de 2001), figura la venta conjunta de unas fincas con superficie total de 212,75 m² a la mencionada Cooperativa, resultando por tanto la división realizada anterior a la entrada en vigor de las NN.SS. (15 julio de 2002).

La documentación de compraventa presentada contempla que la finca objeto de informe no se encuentra inscrita en el registro de la propiedad, no pudiendo contemplar la finca matriz de la que proviene.

Por su lado, en el documento técnico de levantamiento planimétrico redactado por el técnico competente D. J. Adonay Ramos Moreno. Colegiado nº6162, para el cual se toma como documentación el mencionado contrato de compraventa, se refleja, que la parcela objeto de informe, resulta la georeferenciada, contemplando una superficie total de 208,17 m², cifra aproximada a la referida como sumatoria total en el documento de compraventa.

Que la superficie de la finca a realizar la innecesidad de segregación es de 208,1766 m² según lo indicado en el documento técnico de levantamiento planimétrico presentado junto a la solicitud en el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás.

Desde la estricta técnica urbanística y de acuerdo con la información disponible, se considera, que la finca objeto de informe se encuentra dividida desde la fecha estipulada en contrato de compraventa privado, de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”

El informe técnico recoge antecedentes de la parcela, describiendo que la parcela objeto de la innecesidad, así como su superficie y correspondiente referencia catastral así como la antigüedad de la misma.

3.6. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA ADECUACIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

La declaración de innecesidad de licencia de segregación en relación con el expediente nº 2452/2023 **se adecúa** a la legalidad urbanística aplicable.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 26.2 del TRLSRU, en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente

inscripción.

En este sentido, el RD 1093/1997 establece en su artículo 78 que los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad.

El artículo 277 de la LSENPC regula la indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y solares, concretando en su apartado 2 que los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal.

De acuerdo con lo expuesto para la inscripción de segregaciones o división de fincas es preciso aportar la oportuna licencia o innecesariedad como títulos administrativos habilitantes de la inscripción.

En el expediente administrativo constan el título de propiedad y levantamiento topográfico acreditando la superficie de 208,17 m² de la parcela en calle M^a Eugenia Márquez Rodríguez nº 68, cuya agregación a otra finca propiedad de COAGRISAN se pretende, tal y como certifica el Ingeniero T. en Topografía D. José Adonay Ramos Moreno (Col. nº 6162) y cuyos linderos son:

Norte: con terrenos de Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás, Coagrisan. C.I.F.Nº : F-35010289.

Sur: con terrenos del vendedor Hermanos Segura González en fecha 05/10/2001.

Este: con terrenos de Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás, Coagrisan.

C.I.F.Nº : F-35010289. (Terrenos adquiridos en Compraventa a Juan Delgado en 1990).

Oeste: con vial sin ejecutar de Dominio Público.

La finca objeto de la certificación de innecesariedad para su posterior agregación se localiza en una parcela catastral de mayor superficie clasificada por el PGOS de La Aldea como Suelo Urbano Consolidado por la urbanización (SUCO) - Zona tipológica V2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas, en la que el art. 5.2.10 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada (PGOS de La Aldea), establece la parcela mínima en 150 m² y SUNCU (Avenida 2).

La concreta ubicación de la parcela objeto de la certificación de innecesariedad se categoriza como SUNCU, resultando de aplicación el régimen urbanístico especificado en el Informe Técnico de fecha 22/12/2023.

En el Expediente de referencia consta el título de propiedad delimitando la finca y la descripción de linderos de la finca, así como la antigüedad de la construcción existente dentro de la delimitación de la misma, si bien, la titularidad de la finca matriz deriva en la imposibilidad de que la persona interesada aporte escritura pública de segregación que debería otorgar el dueño al tratarse de un acto de dominio.

Sin perjuicio de que la persona interesada tramite ante el registro de la propiedad el correspondiente procedimiento para inscripción de la finca resultante de las agregaciones pretendidas, la naturaleza urbanística de la finca (clasificación y categorización - SUNCU), así como el resto de documentación aportada, se puede entender que, en relación con lo determinado por los artículos 275 y ss. de la LSENPC, no procede la segregación, derivándose en consecuencia la innecesariedad de parcelación urbanística solicitada.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, la actuación solicitada **se adecúa** a los requisitos para la certificación de innecesiedad de licencia de segregación.

4. CONCLUSIONES.

Vista la legislación que se cita, así como el procedimiento previsto para los actos administrativos autorizatorios equiparados a las licencias en cuanto a sus efectos habilitantes, en atención al trámite previsto en el artículo 16.2 en relación con el 12,c), ambos del RIPLUC, se informa:

PRIMERO.- Hasta el momento de emisión de este informe preceptivo, en el expediente **se ha cumplido** con la tramitación procedimental prevista en los artículos 12 a 24 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

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

TERCERO.- Habiéndose comprobado la solicitud, no procede la solicitud de informes y/o autorizaciones sectoriales.

CUARTO.- Que consta en el expediente informe técnico de fecha 22/12/2023 suscrito por el Arquitecto municipal, el cual **cumple** con los requisitos procedimentales exigibles.

Que en dicho informe, el técnico informa sobre los requisitos para declarar la innecesiedad de licencia de segregación, haciendo constar las siguientes conclusiones:

“La documentación de compraventa presentada contempla que la finca objeto de informe no se encuentra inscrita en el registro de la propiedad, no pudiendo contemplar la finca matriz de la que proviene.

Por su lado, en el documento técnico de levantamiento planimétrico redactado por el técnico competente D. J. Adonay Ramos Moreno. Colegiado nº6162, para el cual se toma como documentación el mencionado contrato de compraventa, se refleja, que la parcela objeto de informe, resulta la georeferenciada, contemplando una superficie total de 208,17 m², cifra aproximada a la referida como sumatoria total en el documento de compraventa.

Que la superficie de la finca a realizar la innecesiedad de segregación es de 208,1766 m² según lo indicado en el documento técnico de levantamiento planimétrico presentado junto a la solicitud en el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás.

Desde la estricta técnica urbanística y de acuerdo con la información disponible, se considera, que la finca objeto de informe se encuentra dividida desde la fecha estipulada en contrato de compraventas privado, de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”

QUINTO.- Que la declaración de innecesiedad de licencia de segregación en relación con el expediente nº 2452/2023 **se adecúa** a los requisitos legalmente exigibles.

SEXTO.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 RIPLUC en relación con el artículo 12, c) RIPLUC, por este servicio jurídico se informa en sentido **FAVORABLE** a la declaración de innecesiedad de licencia de segregación en relación con el expediente nº 2452/2023, correspondiente a la finca de **208,17 m²** (referencia catastral: 3451102DR2935S0001EJ).

SÉPTIMO.- En cualquier caso, la declaración de innecesiedad de licencia de segregación se circunscribe a la habilitación 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 311/2023, de fecha 21 de junio de 2023.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Declarar la INNECESARIEDAD de Licencia de Segregación, correspondiente a la finca de **208,17 m²** (referencia catastral: 3451102DR2935S0001EJ), ubicada en Casco Urbano de la Aldea de San Nicolás, cercana a calle de la Luz, y solicitada por D. MARCELO RODRÍGUEZ QUINTANA, como Apoderado de Coagrisán, en relación con el expediente nº 2452/2023.

Segundo.- El otorgamiento de declaración de INNECESARIEDAD de licencia de segregación se circunscribe a la habilitación por cumplimiento de la legalidad urbanística y no ejuicia, 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 la licencia.

Tercero.- Notificar a los interesados la concesión de la licencia.

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

INFORME TÉCNICO DE INNECESARIEDAD DE SEGREGACIÓN DE TERRENO.

Expediente:	2452/2023
Procedimiento	Comprobación de Innecesariedad de segregación de terreno.
Asunto:	Informe técnico sobre Innecesariedad de segregación de finca.

LOCALIZACIÓN	
Dirección:	Casco Urbano de la Aldea de San Nicolás, calle Roque Nublo, vial de circunvalación interior de la Cooperativa.
Referencia catastral	3451102DR2935S0001EJ

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Solicitante y/o representante:	D. Marcelo Rodriguez Quintana , apoderado de Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás (Coagrisan CIF) Nombre Representante: D. José Adonay Ramos Moreno ()		
DNI Solicitante		Teléfonos:	
Domicilio (Notificación)			
E-mail (Notificación)			

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 técnicos en materia de licencias urbanísticas y de obras, de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 12 de abril de 2023, se emite el presente informe técnico 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

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe técnico tiene por objeto comprobar la adecuación de la parcelación para su declaración de innecesariedad de licencia de segregación de la parcela objeto de informe, la cual se ubica en una parcela catastral de mayor superficie, con Ref Cat. 3451102DR2935S0001EJ situada en el Casco Urbano de la Aldea de San Nicolás, T.M. de La Aldea de San Nicolás, Gran Canaria a las determinaciones de la legalidad urbanística y a la normativa técnica sectorial de aplicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 277 de la LSENPC. Destacar que la finca matriz, según se expone en la documentación presentada, es la conocida como la Finca La Luz del T.M.de la Aldea de San Nicolás,

2. ANTECEDENTES

1. Con fecha 17 de mayo de 2023, la persona promotora presenta ante este Ayuntamiento solicitud de declaración de innecesariedad de licencia de segregación de la parcela catastral 3451102DR2935S0001EJ, donde se indica "Solicito: Certificado Municipal en el que conste la declaración de innecesariedad de división de terrenos, fincas, unidades, parcelas y solares, en base al Art 277.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias. Suscribe acompañar al documento modelo de la administración para declaración de innecesariedad de división de terrenos la siguiente documentación:

Documentación que acompaña a la declaración de innecesariedad de división de terrenos

Escritura o título de dominio sobre las fincas afectadas		x
Referencia catastral. Consulta descriptiva gráfica		
Planos (a escala)		
	Situación	x
	Parcelario	x
	Superposición con plano calificaciones urbanísticas	
Memoria descriptiva y justificativa que comprenda la finalidad de los lotes propuestos		
Cualquier otro documento que el ayuntamiento considere necesario para su tramitación		x

2. Acompañando a la solicitud se ha presentado la siguiente documentación:

- Autorización (01. SKMC45823051213440. Pdf)
- Documento declaración de innecesariedad de división de terrenos. (2. INNECESARIEDAD DE DIVISION DE TERRENOS Hermanos Segura Gonzalez0510. Pdf)
- Anejo Memoria Compraventa (3. Anejo Memoria parcela 3.pdf)
- Documento no identificado (4. ES.LOCAL.CP202305171104406 Bloc de notas.pdf)
- Plano compraventas (5. Plano1general parte 2. Compraventas general.dwg.Ayuntamiento-Model.pdf)
- Instancia (6. Instancia firmada-2023-E-RE-1421.pdf)
- Recibo (7. Recibo-2023-E-RE-1421.pdf)

3. Con fecha 6 de noviembre 2023 se recibe instancia general exponiendo se adjunte la siguiente documentación:

- Registro de salida del Ayuntamiento del requerimiento de subsanación (10. Minuta-2023-S-RE-1606.pdf)
- Documento sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. (11. PRESENTACION TELEMATICA MODELO 600 - 5- Compra 5-10-2001-privado-AI.pdf)
- Autorización. (12. Autorización. Pdf)
- Escritura de elevación a público de acuerdos sociales, (13. Poder

Marcelo)

- Documento levantamiento planimétrico. Anejo Licencia de innecesariedad (14. Coagrisan.Nov 2023 gestion licencia.)
- Plano compraventas. (15. Plano1general acotado Compraventas Ubicación.pdf)
- Imagen de información IDE Canarias (16. Plano usos del Suelo.pdf)
- Escritura (17. 5-Compra 5-10-2001-privado-Alejandro-Segura pdf)
- Presentación telemática modelo 600 (17. PRESENTACION TELEMATICA MODELO 600 - 4-Compra 19-9-91-privado-Juan.pdf)
- Instancia (18. Instancia firmada-2023-E-RE-3005)
- Recibo (19. Recibo-2023-E-RE-3005)

4. Con fecha 21 de diciembre de 2023 se recibe instancia general solicitando se incorpore la siguiente documentación al expediente:

- Documento levantamiento planimétrico firmado. Anejo Licencia innecesariedad. (20231221_Coagrisan.Nov 2023 gestión licencia.pdf)
- Informe validación gráfica catastral (20231221_Informe_7YS3E0283ZX2TZFN.pdf)
- Plano catastro perimetral. firmado (20231221_Perimetral GPS y catastros actuales.pdf)
- Plano fincas inscritas firmado (20231221_Plano registros colindantes.pdf)
- Plano usos del suelo firmado (20231221_Plano usos del Suelo.pdf)
- Documento levantamiento Planimétrico. Compraventas firmado(20231221_Plano1general acotado Compraventas Ubicación.pdf)
- Instancia. (20231221_Solicitud_Instancia firmada-2023-E-RE-3425.pdf)

5. Cabe destacar, que previo a la referida solicitud se presenta solicitud conjunta de varias parcelas (presentada a día 16 de mayo), la cual dio lugar al expediente 2394/2023, donde se aporta diversa documentación que ha podido ser tenida en cuenta en el desarrollo de los informes individuales. Posteriormente (día 17 de mayo) se presentan tres solicitudes conforme a cada parcela individualmente de las expuestas en el informe conjunto, siendo una de ellas la indicada en el presente informe y dos parcelas más en el mismo ámbito y solicitadas por la misma persona promotora.

3. LEGISLACIÓN APLICABLE

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 LSENPC 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).

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Publicado en BOE núm. 261 de fecha 31 de Octubre de 2015. Vigente desde 31 de Octubre de 2015. (En adelante RDL 7/2015).

4. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

NORMATIVA DE PLANEAMIENTO

Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO Gran Canaria), aprobada definitivamente la 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 nº13, de 19 de enero de 2023).

Planeamiento urbanístico

- Normas Subsidiarias de San Nicolás de Tolentino Aprobadas definitivamente por el Consejero de Política Territorial por orden departamental de fecha 20 de mayo de 1996 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 84, de lunes 15 de julio de 2002.
- Plan General de Ordenación, Adaptación Básica al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Ley de Espacios Naturales de Canarias (en adelante PGO-AB La Aldea), aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 20 de julio de 2.006, publicado en el BOC el jueves 16 de agosto de 2007 (2007/164), y publicada la normativa el 31 de agosto de 2007 en el BOP Nº113.
- **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 nº247, de 12 de diciembre de 2017 y su

normativa en BOP nº6, de 12 de enero de 2018, y resto de normativa ambiental, territorial, urbanística y sectorial de aplicación.

5. ADECUACIÓN DE LA DIVISIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y SECTORIAL.

○ SITUACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE SOLICITUD

Datos parcela / finca	
Dirección (catastro)	CI Mª Eugenia Marquez Rodrig, nº 68
Ref. Catastral	3451102DR2935S0001EJ
Polígono	
Superficies Catastro	Parcela: 8.436 m ² Construido:4340m ²

GRÁFICOS DESCRIPTIVOS DE LA PARCELA OBJETO DEL INFORME



Ortofoto Urbana (IDE Canarias)



Mapa Topográfico Integrado (IDE Canarias)

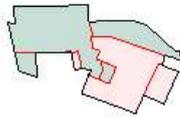


Plano Catastral (Sede Electrónica del Catastro).

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	3451102DR2935S0001EJ  
Localización	CL Mª EUGENIA MARQUEZ RODRIG 68 35478 LA ALDEA DE SAN NICOLAS (LAS PALMAS)
Clase	Urbano
Uso principal	Industrial
Superficie construida 	4.340 m ²
Año construcción	1993

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	CL Mª EUGENIA MARQUEZ RODRIG 68 LA ALDEA DE SAN NICOLAS (LAS PALMAS)
Superficie gráfica	8.436 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
INDUSTRIAL	1	00	01	2.917		
INDUSTRIAL	1	01	01	631		
OFICINA	1	02	01	622		
INDUSTRIAL	1	03	01	57		
INDUSTRIAL	1	00	02	113		

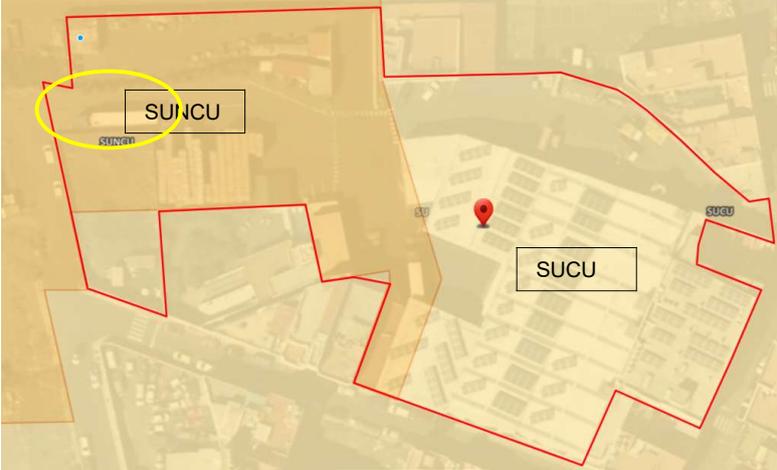
Ref. Cat. 3451102DR2935S0001EJ

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

En cuanto a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística de la parcela catastral, resulta ser una parcela de mayor tamaño ubicándose parte en suelo urbano consolidado y otra parte en suelo urbano no consolidado.

La parcela y/o inmueble se clasifican como suelo urbano no consolidado, concretamente en la pieza denominada **SUNCU Avenida 2**.

Instrumento de Ordenación Territorial (PIO GC)	C.1.1, de suelos urbanos
Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos (ENP)	No procede

<p>Instrumento de Ordenación Urbanística PGOS de la Aldea de San Nicolás.</p>	<p>Suelo Urbano Consolidado Zona tipológica V-2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas</p> <p>Suelo Urbano No Consolidado (SUNCU Avenida 2)</p> 
---	--

○ AFECCIONES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA

La parcela y/o inmueble no está afectado por 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).

No obstante está incluida en la Red Canaria de la Biosfera (39-GRAN CANARIA) como todo el ámbito municipal.

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 Marítimo Terrestre: No procede.
- Infraestructuras Públicas: No procede.
- Dominio Público de servidumbre o de afección de Carreteras: No procede.

○ ZONA TIPOLOGICA Y DETERMINACIONES DE APLICACIÓN A LA FINCA/PARCELA

La parcela catastral indicada en la solicitud, en el cual se ubica la parcela objeto de informe, se clasifica como suelo urbano, dividiéndose en dos categorías, por un lado consolidado y por otro no consolidado.

**PERIMETRAL DE PARCELA OBJETO DE REGULARIZACIÓN SOBRE
CARTOGRAFÍA CATASTRAL.**

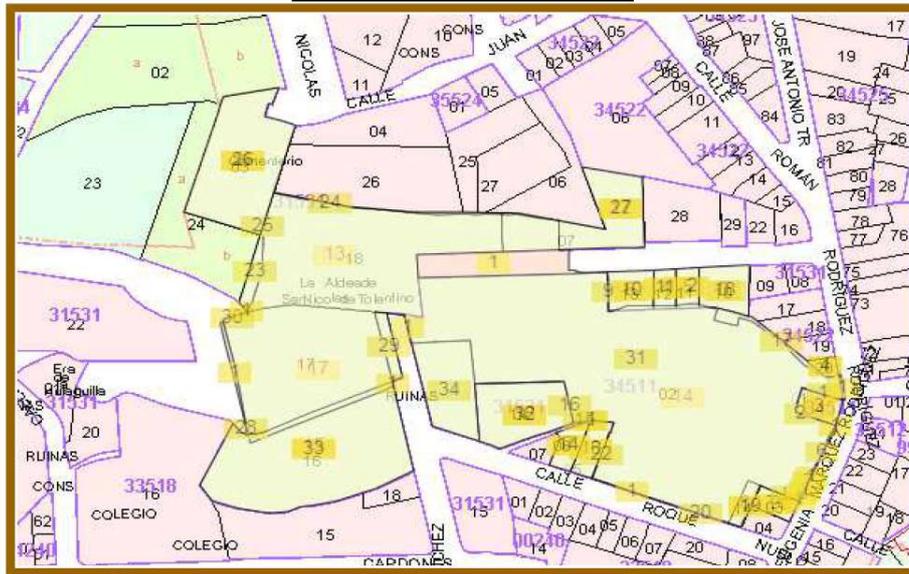


Imagen 1.

Imagen incluida en la documentación presentada

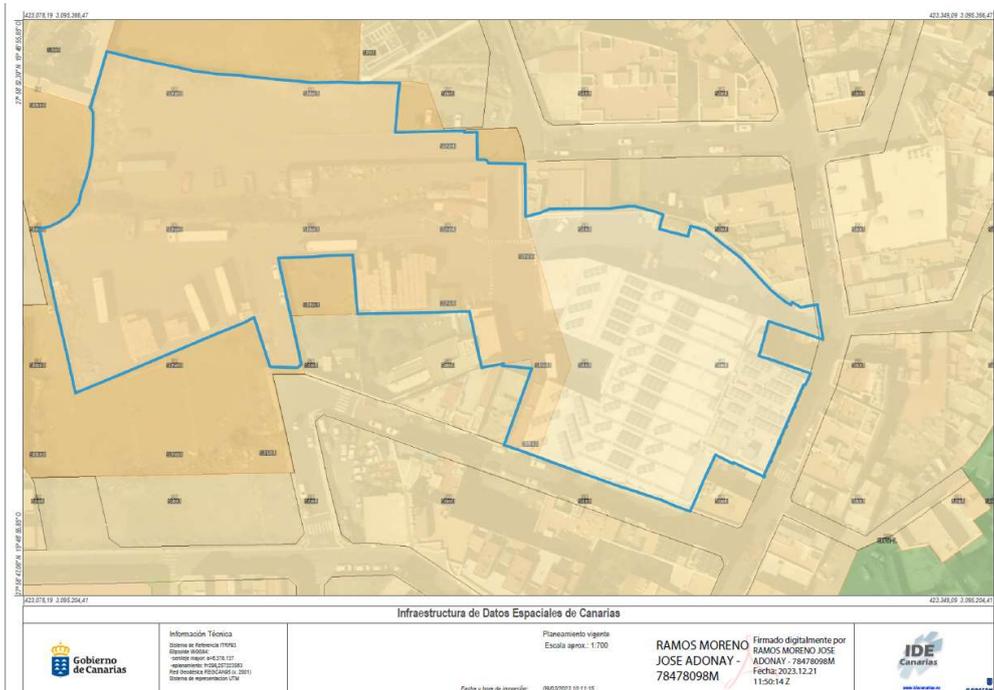


Imagen 2.

Imagen incluida en la documentación presentada

Si bien la parcela concreta objeto del presente informe, se encuentra la parte de Suelo urbano no consolidado, **SUNCU Avenida 2**, debiendo respetarse lo estipulado en los documentos de PGOS, normativa de ordenación estructural Art 3.1.3, así como en lo reflejado en la ficha del anexo normativo correspondiente. De igual manera que lo estipulado

en la legislación de aplicación.

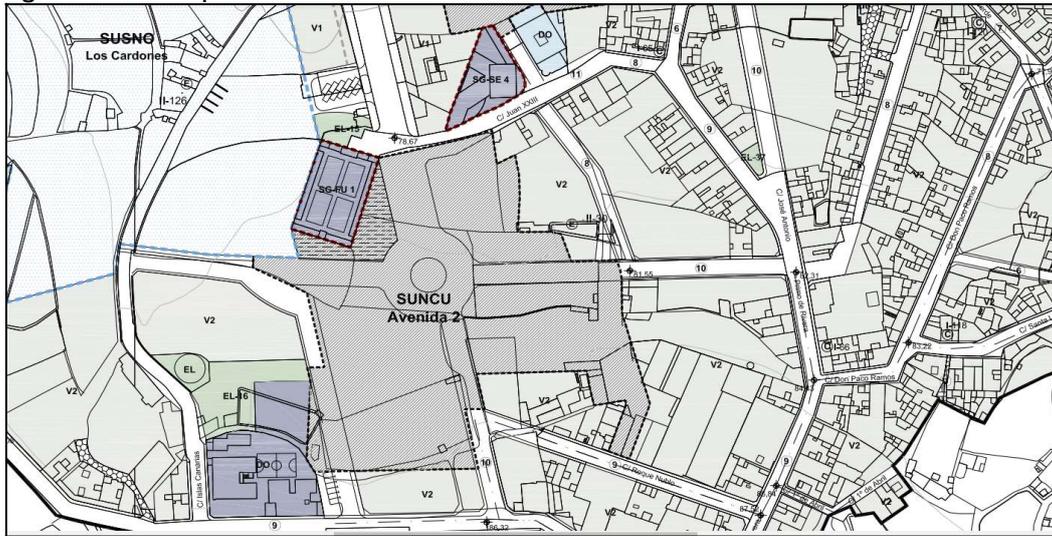


Imagen 3. Extracto plano PGOS. Ordenación pormenorizada (OP.1F)

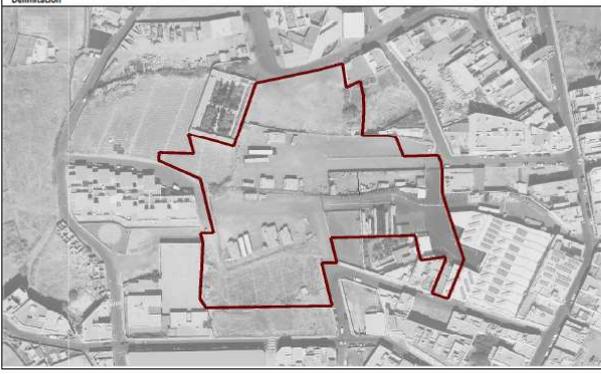
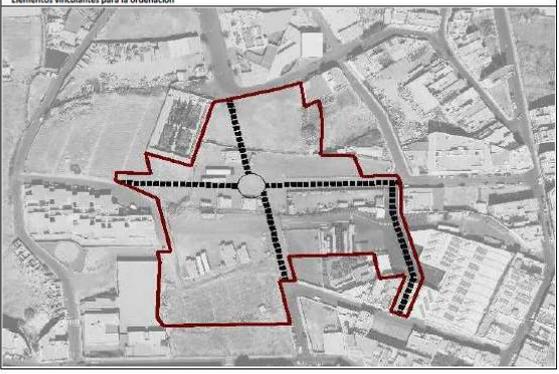
Suelo urbano no consolidado por la urbanización Avenida-2		SUNCU																												
																														
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Superficie del ámbito (m ²) 15.733,87 Coef. de Edificabilidad Bruta del ámbito (m ² /m ²) 0,80 Superficie Construida Lucrativa (m ²) 12.658,86 Aprovechamiento medio (luda/m ²) 1,036 Aprovechamiento Global (luda) 16.304,23 Uso Global Residencial Densidad (habitantes/hectáreas) 164 Población estimada (habitantes) 259 % de edificabilidad residencial destinado a viviendas en régimen de protección pública (VRPP) 30 Tipología edificatoria admisible V2 Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras Altura máxima de la edificación 3 plantas		DETERMINACIONES Determinaciones para el desarrollo del ámbito: Se establece como elemento vinculante para la ordenación del ámbito la continuidad de la Avenida San Nicolás y la rotonda de intersección que resuelva la movilidad y conectividad de las calles que confluyen en el ámbito de ordenación. Se procurará localizar el espacio libre público en el entorno del convento. En atención a la directiva 428 del PID-GC las reservas de suelo destinadas a espacios libres, dotaciones y equipamientos se localizarán preferentemente próximas a la Avenida de San Nicolás. Se procurará dar continuidad al viario adyacente al colegio Virgen del Carmen, de tal forma que conecte con la Avenida Los Cardones.																												
RESERVAS DE SUELO Espacios libres públicos Reserva mínima según art. 36 TR LOTENC 2.531,77 Dotaciones/Equipamientos Estimación según art. 36 TR LOTENC 2.531,77 Viario estimado 6.442,99 41%		Determinaciones ambientales: Las establecidas en la Normativa Estructural																												
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO <table border="1"> <thead> <tr> <th>Usos</th> <th>Clase / Tipología</th> <th>Edificabilidad (m²)</th> <th>Coef. Uso / Tipología (Cuf)</th> <th>Aprov. Usos (Luda)</th> <th>Coef. Homog.</th> <th>Aprov. Homog.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial/VRPP</td> <td>Viv. unifamiliar o colectiva entre medianeras, VRPP</td> <td>2.805,00</td> <td>0,80</td> <td>2.244,00</td> <td>1,275</td> <td>2.861,10</td> </tr> <tr> <td>Residencial/Terciario</td> <td>Viv. unifamiliar/colectiva entre medianeras, baip. terciario</td> <td>9.853,86</td> <td>1,07</td> <td>10.543,63</td> <td>1,275</td> <td>13.443,13</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total:</td> <td>12.658,86</td> <td></td> <td>12.787,63</td> <td></td> <td>16.304,23</td> </tr> </tbody> </table> Dotacional / Equipamientos* 1.037,10 **		Usos	Clase / Tipología	Edificabilidad (m ²)	Coef. Uso / Tipología (Cuf)	Aprov. Usos (Luda)	Coef. Homog.	Aprov. Homog.	Residencial/VRPP	Viv. unifamiliar o colectiva entre medianeras, VRPP	2.805,00	0,80	2.244,00	1,275	2.861,10	Residencial/Terciario	Viv. unifamiliar/colectiva entre medianeras, baip. terciario	9.853,86	1,07	10.543,63	1,275	13.443,13	Total:		12.658,86		12.787,63		16.304,23	GESTIÓN / EJECUCIÓN Unidades de actuación A determinar por el Plan Parcial Sistema de Ejecución Público / Cooperación Plazos Art. 16 Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias
Usos	Clase / Tipología	Edificabilidad (m ²)	Coef. Uso / Tipología (Cuf)	Aprov. Usos (Luda)	Coef. Homog.	Aprov. Homog.																								
Residencial/VRPP	Viv. unifamiliar o colectiva entre medianeras, VRPP	2.805,00	0,80	2.244,00	1,275	2.861,10																								
Residencial/Terciario	Viv. unifamiliar/colectiva entre medianeras, baip. terciario	9.853,86	1,07	10.543,63	1,275	13.443,13																								
Total:		12.658,86		12.787,63		16.304,23																								

Imagen 4. Ficha anexo normativo PGOS relativa al Suelo Urbano no consolidado Avenida-2

6. REQUISITOS PARA LA DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD

Tal como se ha expuesto anteriormente, previo a la presentación de la solicitud de la parcela referente en este informe se presentó documento de solicitud de manera conjunta, la cual dió lugar al expediente 2394/2023, versando sobre varias parcelas, por el mismo promotor,

C/ Real 28, C.P: 35470, La Aldea de San Nicolás (Las Palmas), CIF: P3502100E, DIR3: L01350206

Portal de internet: <https://laaldeasanicolos.es>. Tfno: 928 892 305, Fax: 928 892 387

en el mismo ámbito y aportando documentación referida a las mismas. Al día siguiente se presentan consiguientes solicitudes concretando las parcelas por separado, una de ellas la aquí referida.

Tras analizar la documentación presentada en primera instancia para el presente expediente, se requiere documentación a presentar. Con fecha 6 de noviembre se recibe, mediante escrito de aportación de documentos, documentación solicitada.



Imagen 5. Imagen incluida en la documentación presentada. Parcela objeto de informe grafiada en azul.

Por tanto, dentro de la imagen aquí expuesta, extracto de la documentación presentada por el interesado, se refleja que la finca objeto de informe es la grafiada en azul con indicación de *Compraventa Segura González 05/10/2001*.

La documentación presentada refleja que la finca objeto de informe se encuentra catastrada sin embargo no como finca independiente, ni resulta registrada.



Imagen 6. Extracto documento planimétrico presentado. Parcela objeto de informe

A su vez se expone, según los documentos adjuntos a la solicitud, que se lleva a cabo la compra conjunta de dos terrenos contiguos mediante contrato privado de compraventa, entre D. Alejandro Segura González, Doña Encarnación Segura González y Doña Angélica Segura González y el representante de la Sdad.Cooperativa Agrícola de San Nicolás de Tolentino, el 5 de octubre de 2001, con superficies según escritura de 170,75 m² y 42 m², alcanzando una suma total de 212,75 m², misma que la reflejada en el certificado para facultar al representante de la Sdad Cooperativa a llevar a cabo la mencionada compra (27 de septiembre de 2001). Por tanto reflejando una antigüedad de la parcela objeto de informe mayor de 20 años.

En la misma escritura se refleja que los terrenos ahí referidos no se encuentran inscritos en el Registro, por lo que parece no puede verificarse la finca matriz de la misma.

Se presenta documento técnico donde se refleja levantamiento planimétrico, redactado por el técnico competente D. J. Adonay Ramos Moreno. Colegiado nº6162, exponiendo la delimitación y georeferenciación de la parcela referida, contemplando como documentación para ello el contrato privado de compraventa anteriormente mencionada de 5 de octubre de 2001, y resultando una superficie de 208,1766 m².

DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA	APORTADO	NO APORTADO	OBSERVACIONES
2. Información catastral de la/s fincas/s que incluya en su caso definición de colindantes		x	
3. Información registral de las fincas si la hubiera	-	-	
4. Acreditación mediante documentación de la antigüedad que lleva segregada "de hecho" la finca (escritura, contrato, etc.)	x		
5. Certificado de prescripción urbanística en su caso	-	-	

6. Declaración Responsable que acredite la titularidad de la finca	-	-	
8. Justificante de Ingreso de Autoliquidación	x		
9. Documento de levantamiento topográfico ¹ (cuando proceda)	x		

7. CONCLUSIÓN

A la vista de todo lo expuesto y de la documentación presentada, se concluye:

La finca objeto de informe se ubica en Casco Urbano de la Aldea de San Nicolás, en las cercanías calle Roque Nublo, vial de circunvalación interior de la Cooperativa. La parcela catastral donde se incluye la mencionada finca sobre la que se solicita innecesariedad de segregación (no se encuentra catastrada como finca independiente) tiene la siguiente referencia catastral 3451102DR2935S0001EJ.

El régimen urbanístico de la parcela es Suelo Urbano No Consolidado (SUNCU Avenida 2), debiendo respetarse en todo caso lo estipulado en los documentos de PGOS para el referido suelo y la legislación correspondiente que le sea de aplicación.

Que en el documento de compraventa privado entre D. Alejandro Segura González, Doña Encarnación Segura González y Doña Angélica Segura González y el representante de la Sdad.Cooperativa Agrícola de San Nicolás de Tolentino (con fecha 05 de octubre de 2001), figura la venta conjunta de unas fincas con superficie total de 212,75 m² a la mencionada Cooperativa, resultando por tanto la división realizada anterior a la entrada en vigor de las NN.SS. (15 julio de 2002).

La documentación de compraventa presentada contempla que la finca objeto de informe no se encuentra inscrita en el registro de la propiedad, no pudiendo contemplar la finca matriz de la que proviene.

Por su lado, en el documento técnico de levantamiento planimétrico redactado por el técnico competente D. J. Adonay Ramos Moreno. Colegiado nº6162, para el cual se toma como documentación el mencionado contrato de compraventa, se refleja, que la parcela objeto de informe, resulta la georeferenciada, contemplando una superficie total de 208,17 m², cifra aproximada a la referida como sumatoria total en el documento de compraventa.

Que la superficie de la finca a realizar la innecesariedad de segregación es de 208,1766 m² según lo indicado en el documento técnico de levantamiento planimétrico ² presentado junto a la solicitud en el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás.

Desde la estricta técnica urbanística y de acuerdo con la información disponible, se considera, que la finca objeto de informe se encuentra dividida desde la fecha estipulada en contrato de compraventas privado, de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.

¹ En el supuesto de discrepancia o discordancia entre superficies descriptivas y gráficas, habría que considerar la realidad física o superficie real que resulta del levantamiento topográfico o planimétrico realizado con fecha reciente.

² En el supuesto de discrepancia o discordancia entre superficies descriptivas y gráficas, habría que considerar la realidad física o superficie real que resulta del levantamiento topográfico o planimétrico realizado con fecha reciente.

Área de Planificación Territorial y Transición Ecológica Las Palmas Gesplan.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de diciembre de 2023

1.-FOMENTO

1.2.-Propuesta de aprobación de la Declaración de INNECESARIEDAD, con Ref. Cat. 3451102DR2935S0001EJ, Casco Urbano de La Aldea, cercanías de Calle La Luz, T.M. de La Aldea de San Nicolás, por **D. Marcelo Rodríguez Quintana (Sociedad Cooperativa Agrícola San Nicolás de Tolentino - COAGRISAN)**, representado por **D. JOSÉ ADONAY RAMOS MORENO**, Nº Expediente : **2444/2023- C.CL.S.O. 034/2023** .

Vista la propuesta de fecha 5 de enero de 2024, de **D. Pedro Suárez Moreno**, Concejal Delegado en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística y Obras, que se transcribe a continuación:

»ASUNTO: Propuesta de Declaración de INNECESARIEDAD, Ref. Cat. 3451102DR2935S0001EJ, Casco Urbano de La Aldea, cercanías de Calle La Luz, T.M. de La Aldea de San Nicolás.

Pedro Suárez Moreno, Concejal Delegado en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística y Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone,

VISTO que con fecha 17/05/2023 y nº de registro de entrada en esta corporación 2023-E-RE-1419 se presenta ante este Ayuntamiento por **D. MARCELO RODRÍGUEZ QUINTANA**, representado por **D. JOSÉ ADONAY RAMOS MORENO**, solicitud de declaración de Innecesariedad.

VISTO el informe de la Técnica Doña Elisa González Castells, de la entidad pública Gesplan, de fecha 22 de diciembre de 2023 **en sentido favorable** sobre la solicitud de innecesariedad de segregación del terreno ubicado en Casco Urbano de la Aldea de San Nicolás, cercanías calle de la Luz, Refer. Catastral: 3451102DR2935S0001EJ.

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 22 de diciembre de 2023, que se transcribe a continuación:

INFORME JURÍDICO PARA LA DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN

Expediente:	2444/2023
Asunto:	Declaración de innecesariedad de licencia de segregación
Interesado:	D. Marcelo Rodríguez Quintana (Sociedad Cooperativa Agrícola San Nicolás de Tolentino - COAGRISAN)
Representante:	D. José Adonay Ramos Moreno

Situación:

C/ María Eugenia Márquez Rodríguez, t.m. La Aldea de San Nicolás (3451102DR2935S0001EJ)

Objeto del informe

El objeto del presente informe es analizar la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente nº 2444/2023 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 en relación con el 12,c), ambos del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, en orden a determinar si se cumple con los requisitos de carácter documental, procedimental y sustantivo exigibles.

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en las consideraciones jurídicas 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 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

PRIMERO.- Con fecha 17/05/2023 y nº de registro de entrada en esta corporación 2023-E-RE-1419, D. José Adonay Ramos Moreno, en representación de D. Marcelo Rodríguez Quintana que actúa, a su vez, en representación de COAGRISAN, presenta ante este Ayuntamiento solicitud de certificación municipal de innecesariedad de licencia de segregación.

SEGUNDO.- Con fecha 06/11/2023 y nº de registro de entrada en esta corporación 2023-E-RE-3004, D. José Adonay Ramos Moreno aporta al Expediente documentación requerida para completar su solicitud.

TERCERO.- En el Expediente consta aportada la siguiente documentación:

- Instancia formulada por el solicitante respecto a la certificación de innecesariedad de licencia de segregación.
- Identificativa del solicitante, consistente en autorización para la solicitud de certificado de innecesariedad de licencia de segregación, comprobación de la identidad del representante mediante sistema Cl@ve – Gobierno de España.
- Escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada ante la Notario Dña. María del Carmen Rodríguez Plácido el 22/03/2023, bajo núm. 515 de su protocolo, donde consta que COAGRISAN faculta a D. Marcelo Rodríguez Quintana para actuar como apoderado de la sociedad cooperativa.
- Levantamiento topográfico emitido, con fecha 15/05/2023, por el Ingeniero T. en Topografía D. José Adonay Ramos Moreno Col. nº 6162. Asimismo se aporta Anejo al levantamiento topográfico de fecha 06/11/2023.
- Plano General de delimitación de la propiedad (Ingeniero T. en Topografía D. José Adonay Ramos Moreno Col. nº 6162) y plano de usos obtenido de IDECanarias.
- Contrato de compraventa, de fecha 23/07/1990, en virtud del cual COAGRISAN adquiere dos fincas de 730 m² y 160 m² respectivamente, previamente segregadas de la Finca Registral nº 5.420 de La Aldea de San Nicolás.
- Modelo 600 Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

liquidado ante la Agencia Tributaria Canaria.

CUARTO.- Con fecha 22/12/2023 se ha emitido informe técnico preceptivo en sentido **favorable** sobre la certificación de innecesiedad de segregación de una finca de **160,13m²** (3451102DR2935S0001EJ).

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.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, también TRLSRU).
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (RD 1093/1997).
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC).
- 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 para el otorgamiento de la declaración de innecesiedad de licencia de segregación, como acto administrativo autorizatorio equiparado a las licencias en cuanto a sus efectos habilitantes, se contiene en los artículos 12 a 24 del RIPLUC.

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

PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL

Analizada la documentación recibida cumple con la exigida legalmente y resulta **suficiente** para la resolución del expediente.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL

En aplicación de lo establecido en el artículo 16.1 RIPLUC, no procede la solicitud de informes y/o autorizaciones sectoriales.

INFORME TÉCNICO

En el expediente consta la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 22/12/2023 emitido por Arquitecta adscrita al Área de Planificación Territorial y Transición Ecológica de GESPLAN en virtud del encargo aprobado como medio propio del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, en sentido favorable que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos en el que constan las siguientes conclusiones:

“La finca objeto de informe se ubica en Casco Urbano de la Aldea de San Nicolás, en las cercanías calle de La Luz. La parcela catastral donde se incluye la mencionada finca sobre la que se solicita innecesariedad de segregación (no se encuentra catastrada como finca independiente) tiene la siguiente referencia catastral 3451102DR2935S0001EJ.

El régimen urbanístico de la parcela es Suelo Urbano No Consolidado (SUNCU Avenida 2), debiendo respetarse en todo caso lo estipulado en los documentos de PGOS para el referido suelo y la legislación correspondiente que le sea de aplicación.

Que en el documento de compraventa entre D. Juan Delgado Medina y el apoderado de la Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás de Tolentino (con fecha 23 de julio 1990), figura la disposición de segregar para la venta, una finca con superficie de 160 m² para su venta a la mencionada Cooperativa, todo ello en el mismo documento, resultando por tanto la división realizada anterior a la entrada en vigor de las NN.SS. (15 julio de 2002).

Por su lado, en el documento técnico de levantamiento planimétrico, redactado por el técnico competente D. J. Adonay Ramos Moreno. Colegiado nº6162 se refleja, tomando como documentación para el levantamiento el mencionado contrato de compraventa, que la parcela objeto de informe resulta la georeferenciada, contemplando una superficie total de 160,13m² coincidiendo a falta de decimales, la superficie de una de las parcelas del contrato con reflejada en el documento de levantamiento topográfico

Que la superficie de la finca a realizar la innecesariedad de segregación es de 160,1382 m² según lo indicado en el documento técnico de levantamiento planimétrico presentado en el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, quedando acreditada la superficie.

*Desde la estricta técnica urbanística y de acuerdo con la información disponible, se considera, de conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, FAVORABLE la **Declaración de Innecesariedad de Segregación**, según establece la legislación vigente, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”*

El informe técnico recoge antecedentes de la parcela, describiendo que la parcela objeto de la innecesariedad, así como su superficie y correspondiente referencia catastral así como la antigüedad de la misma.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA ADECUACIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

La declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente nº 2444/2023 **se adecúa** a la legalidad urbanística aplicable.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 26.2 del TRLSRU, en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la

acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

En este sentido, el RD 1093/1997 establece en su artículo 78 que los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad.

El artículo 277 de la LSENPC regula la indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y solares, concretando en su apartado 2 que los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal.

De acuerdo con lo expuesto para la inscripción de segregaciones o división de fincas es preciso aportar la oportuna licencia o innecesariedad como títulos administrativos habilitantes de la inscripción.

En el expediente administrativo constan el título de propiedad y levantamiento topográfico acreditando la superficie de 160,13 m² de la parcela en calle M^a Eugenia Márquez Rodríguez nº 68, cuya agregación a otra finca propiedad de COAGRISAN se pretende, tal y como certifica el Ingeniero T. en Topografía D. José Adonay Ramos Moreno (Col. nº 6162) y cuyos linderos son

Linda:

Norte: Con Calle La Luz.

Sur: con terrenos de Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás, Coagrisan.

Este: con vivienda del vendedor Juan Delgado.

Oeste: con terrenos de Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás, Coagrisan.

La finca objeto de la certificación de innecesariedad para su posterior agregación se localiza en una parcela catastral de mayor superficie clasificada por el PGOS de La Aldea como Suelo Urbano Consolidado por la urbanización (SUCO) - Zona tipológica V2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas, en la que el art. 5.2.10 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada (PGOS de La Aldea), establece la parcela mínima en 150 m² y SUNCU (Avenida 2).

La concreta ubicación de la parcela objeto de la certificación de innecesariedad se categoriza como SUNCU, resultando de aplicación el régimen urbanístico especificado en el Informe Técnico de fecha 22/12/2023.

En el Expediente de referencia consta el título de propiedad delimitando la finca y la descripción de linderos de la finca, así como la antigüedad de la construcción existente dentro de la delimitación de la misma, si bien, la titularidad de la finca matriz deriva en la imposibilidad de que la persona interesada aporte escritura pública de segregación que debería otorgar el dueño al tratarse de un acto de dominio.

Sin perjuicio de que la persona interesada tramite ante el registro de la propiedad el correspondiente procedimiento para inscripción de la finca resultante de las agregaciones pretendidas, la naturaleza urbanística de la finca (clasificación y categorización - SUNCU), así como el resto de documentación aportada, se puede entender que, en relación con lo determinado por los artículos 275 y ss. de la LSENPC, no procede la segregación, derivándose en consecuencia la innecesariedad de parcelación urbanística solicitada.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, la actuación solicitada **se adecúa** a los requisitos para la certificación de innecesariedad de licencia de segregación.

CONCLUSIONES.

Vista la legislación que se cita, así como el procedimiento previsto para los actos administrativos autorizatorios equiparados a las licencias en cuanto a sus efectos habilitantes, en atención al trámite previsto en el artículo 16.2 en relación con el 12,c), ambos del RIPLUC, se informa:

PRIMERO.- Hasta el momento de emisión de este informe preceptivo, en el expediente **se ha cumplido** con la tramitación procedimental prevista en los artículos 12 a 24 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

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

TERCERO.- Habiéndose comprobado la solicitud, no procede la solicitud de informes y/o autorizaciones sectoriales.

CUARTO.- Que consta en el expediente informe técnico de fecha 22/12/2023 suscrito por el Arquitecto municipal, el cual **cumple** con los requisitos procedimentales exigibles.

Que en dicho informe, el técnico informa en **sentido favorable** que cumple con los requisitos para declarar la innecesariedad de licencia de segregación, haciendo constar las siguientes conclusiones:

“Que en el documento de compraventa entre D. Juan Delgado Medina y el apoderado de la Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás de Tolentino (con fecha 23 de julio 1990), figura la disposición de segregar para la venta, una finca con superficie de 160 m² para su venta a la mencionada Cooperativa, todo ello en el mismo documento , resultando por tanto la división realizada anterior a la entrada en vigor de las NN.SS. (15 julio de 2002).

Por su lado, en el documento técnico de levantamiento planimétrico, redactado por el técnico competente D. J. Adonay Ramos Moreno. Colegiado n.º 6162 se refleja, tomando como documentación para el levantamiento el mencionado contrato de compraventa, que la parcela objeto de informe resulta la georeferenciada, contemplando una superficie total de 160,13m² coincidiendo a falta de decimales, la superficie de una de las parcelas del contrato con reflejada en el documento de levantamiento topográfico.

Que la superficie de la finca a realizar la innecesariedad de segregación es de 160,1382 m² según lo indicado en el documento técnico de levantamiento planimétrico presentado en el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, quedando acreditada la superficie.

*Desde la estricta técnica urbanística y de acuerdo con la información disponible, se considera, de conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, FAVORABLE la **Declaración de Innecesariedad de Segregación**, según establece la legislación vigente, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”*

QUINTO.- Que la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente nº 2444/2023 **se adecúa** a los requisitos legalmente exigibles.

SEXTO.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 RIPLUC en relación con el artículo 12, c) RIPLUC, por este servicio jurídico se informa en sentido **FAVORABLE** a la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente nº 2444/2023, correspondiente a la finca de **160,13 m²** (referencia catastral: 3451102DR2935S0001EJ).

SÉPTIMO.- En cualquier caso, la declaración de innecesariedad de licencia de segregación se circunscribe a la habilitación 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 311/2023, de fecha 21 de junio de 2023.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Declarar la INNECESARIEDAD de Licencia de Segregación, correspondiente a la finca de **160,13 m²** (referencia catastral: 3451102DR2935S0001EJ), ubicada en Casco Urbano de la Aldea de San Nicolás, cercanías calle de la Luz, y solicitada por D. MARCELO RODRÍGUEZ QUINTANA, como Apoderado de Coagrisán, en relación con el expediente nº 2444/2023.

Segundo.- El otorgamiento de declaración de INNECESARIEDAD de licencia de segregación se circunscribe a la habilitación 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 la licencia.

Tercero.- Notificar a los interesados la concesión de la licencia.

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

INFORME TÉCNICO DE INNECESARIEDAD DE SEGREGACIÓN DE TERRENO.

Expediente:	2444/2023
Procedimiento	Comprobación de Innecesariedad de segregación de terreno.
Asunto:	Informe técnico sobre Innecesariedad de segregación de finca.

LOCALIZACIÓN	
Dirección:	Casco Urbano de la Aldea de San Nicolás, cercanías calle de la Luz.
Referencia catastral	3451102DR2935S0001EJ

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE			
Solicitante y/o representante:	D. Marcelo Rodriguez Quintana , apoderado de Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás (Coagrisan CIF) Nombre Representante: D. José Adonay Ramos Moreno ()		
DNI Solicitante		Teléfonos:	
Domicilio (Notificación)			
E-mail (Notificación)			

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 técnicos en materia de licencias urbanísticas y de obras, de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 12 de abril de 2023, se emite el presente informe técnico 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

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe técnico tiene por objeto comprobar la adecuación de la parcelación para su declaración de innecesariedad de licencia de segregación de la parcela objeto de informe, la cual se ubica en una parcela catastral de mayor superficie, con Ref Cat. 3451102DR2935S0001EJ situada en el Casco Urbano de la Aldea de San Nicolás, T.M. de La Aldea de San Nicolás, Gran Canaria a las determinaciones de la legalidad urbanística y a la normativa técnica sectorial de aplicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 277 de la LSENPC. Destacar que la finca matriz, según se expone en la documentación presentada, es la conocida como la Finca La Luz del T.M.de la Aldea de San Nicolás,

2. ANTECEDENTES

1. Con fecha 17 de mayo de 2023, la persona promotora presenta ante este Ayuntamiento solicitud de declaración de innecesariedad de licencia de segregación de la parcela catastral 3451102DR2935S0001EJ, donde se indica “Solicito: Certificado Municipal en el que conste la declaración de innecesariedad de división de terrenos, fincas, unidades, parcelas y solares, en base al Art 277.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias. Suscribe acompañar al documento modelo de la administración para declaración de innecesariedad de división de terrenos la siguiente documentación:

Documentación que acompaña a la declaración de innecesariedad de división de terrenos	
Escritura o título de dominio sobre las fincas afectadas	x
Referencia catastral. Consulta descriptiva gráfica	
Planos (a escala)	
Situación	x
Parcelario	x
Superposición con plano calificaciones urbanísticas	
Memoria descriptiva y justificativa que comprenda la finalidad de los lotes propuestos	x
Cualquier otro documento que el ayuntamiento considere necesario para su tramitación	

2. Acompañando a la solicitud se ha presentado la siguiente documentación:

- Autorización. (01. SKMC45823051213440. Pdf)
- Anejo Memoria Compraventa (2. Anejo Memoria Compraventa 1990.JD. PARCELA 2.pdf)
- Plano compraventas (3. Plano1general parte 2. Compraventas general.dwg.Ayuntamiento-Model.pdf)
- Escritura compraventa (4. 3-Compra 23-7-90-privado-Juan-Delgado.pdf)
- Documento no identificado (5. ES.LOCAL.CP20230517100203 Bloc de notas)
- Instancia . (6. Instancia firmada-2023-E-RE-1419.pdf)
- Recibo (7. Recibo-2023-E-RE-1419.pdf)
- Documento declaración de innecesariedad de división de terrenos. (8. INNECESARIEDAD DE DIVISION DE TERRENOS Juan Delgado 190991.envio..pdf)

3. Con fecha 6 de noviembre 2023 se recibe instancia general exponiendo se adjunte la siguiente documentación al expediente:

- Autorización. (12. Autorización. Pdf)
- Escritura de elevación a público de acuerdos sociales, (13. Poder Marcelo.pdf)

- Documento levantamiento planimétrico. Anejo Licencia de innecesariedad (14. Coagrisan.Nov 2023 gestion licencia.pdf)
- Plano compraventas. (15. Plano1general acotado Compraventas Ubicación.pdf)
- Imagen de información IDE Canarias (16. Plano usos del Suelo.pdf)
- Escritura (17. 3-Compra 23-7-90-privado-Juan-Delgado.pdf)
- Presentación telemática modelo 600 (18. PRESENTACION TELEMTICA MODELO 600 - 3-Compra 23-7-90-privado-Juan.pdf)
- Instancia (19. Instancia firmada-2023-E-RE-3004)
- Recibo (20. Recibo-2023-E-RE-3004)

4. Con fecha 21 de diciembre de 2023 se recibe instancia general solicitando se incorpore la siguiente documentación al expediente:

- Documento levantamiento planimétrico firmado. Anejo Licencia innecesariedad. (20231221_Coagrisan.Nov 2023 gestión licencia.pdf)
- Informe validación gráfica catastral (20231221_Informe_7YS3E0283ZX2TZFN.pdf)
- Plano catastro perimetral. firmado (20231221_Perimetral GPS y catastros actuales.pdf)
- Plano fincas inscritas firmado (20231221_Plano registros colindantes.pdf)
- Plano usos del suelo firmado (20231221_Plano usos del Suelo.pdf)
- Documento levantamiento Planimétrico. Compraventas firmado(20231221_Plano1general acotado Compraventas Ubicación.pdf)
- Instancia. (20231221_Solicitud_Instancia firmada-2023-E-RE-3425.pdf)

5. Cabe destacar, que previo a la referida solicitud se presenta solicitud conjunta de varias parcelas (presentada a día 16 de mayo), la cual dio lugar al expediente 2394/2023, donde se aporta diversa documentación que ha podido ser tenida en cuenta en el desarrollo de los informes individuales. Posteriormente (día 17 de mayo) se presentan tres solicitudes conforme a cada parcela individualmente de las expuestas en el informe conjunto, siendo una de ellas la indicada en el presente informe y dos parcelas más en el mismo ámbito y solicitadas por la misma persona promotora.

3. LEGISLACIÓN APLICABLE

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 LSENPC 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).

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Publicado en BOE núm. 261 de fecha 31 de Octubre de 2015. Vigente desde 31 de Octubre de 2015. (En adelante RDL 7/2015).

4. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. NORMATIVA DE PLANEAMIENTO

Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO Gran Canaria), aprobada definitivamente la 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 nº13, de 19 de enero de 2023)

Planeamiento urbanístico

- Normas Subsidiarias de San Nicolás de Tolentino Aprobadas definitivamente por el Consejero de Política Territorial por orden departamental de fecha 20 de mayo de 1996 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 84, de lunes 15 de julio de 2002.
- Plan General de Ordenación, Adaptación Básica al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Ley de Espacios Naturales de Canarias (en adelante PGO-AB La Aldea), aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 20 de julio de 2.006, publicado en el BOC el jueves 16 de agosto de 2007 (2007/164), y publicada la normativa el 31 de agosto de 2007 en el BOP Nº113.
- **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 nº247, de 12 de diciembre de 2017 y su normativa en BOP nº6, de 12 de enero de 2018, y resto de normativa ambiental,

territorial, urbanística y sectorial de aplicación.

5. ADECUACIÓN DE LA DIVISIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y SECTORIAL

- SITUACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE SOLICITUD

Datos parcela / finca	
Dirección (catastro)	Cl Mª Eugenia Marquez Rodrig, nº 68
Ref. Catastral	3451102DR2935S0001EJ
Parcela	
Superficies Catastro	Parcela: 8.436 m ² Construido:4340m ²

GRÁFICOS DESCRIPTIVOS DE LA PARCELA OBJETO DEL INFORME



Ortofoto Urbana (IDE Canarias)



Mapa Topográfico Integrado (IDE Canarias)

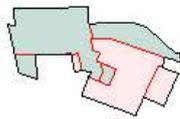


Plano Catastral (Sede Electrónica del Catastro).

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	3451102DR2935S0001EJ 
Localización	CL Mª EUGENIA MARQUEZ RODRIG 68 35478 LA ALDEA DE SAN NICOLAS (LAS PALMAS)
Clase	Urbano
Uso principal	Industrial
Superficie construida 	4.340 m ²
Año construcción	1993

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	CL Mª EUGENIA MARQUEZ RODRIG 68 LA ALDEA DE SAN NICOLAS (LAS PALMAS)
Superficie gráfica	8.436 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
INDUSTRIAL	1	00	01	2.917		
INDUSTRIAL	1	01	01	631		
OFICINA	1	02	01	622		
INDUSTRIAL	1	03	01	57		
INDUSTRIAL	1	00	02	113		

Ref. Cat. 3451102DR2935S0001EJ

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

En cuanto a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística de la parcela catastral, resulta ser una parcela de mayor Tamaño ubicándose parte en suelo urbano consolidado y otra parte en suelo urbano no consolidado.

La parcela y/o inmueble se clasifican como suelo urbano no consolidado, concretamente en la pieza denominada **SUNCU Avenida 2**.

Instrumento de Ordenación Territorial (PIO GC)	C.1.1, de suelos urbanos
Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos (ENP)	No procede

<p>Instrumento de Ordenación Urbanística PGOS de la Aldea de San Nicolás.</p>	<p>Suelo Urbano Consolidado Zona tipológica V-2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas</p> <p>Suelo Urbano No Consolidado (SUNCU Avenida 2)</p> 
---	--

○ AFECCIONES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA

La parcela y/o inmueble no está afectado por 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).

No obstante está incluida en la Red Canaria de la Biosfera (39-GRAN CANARIA) como todo el ámbito municipal.

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 Marítimo Terrestre: No procede.
- Infraestructuras Públicas: No procede.
- Dominio Público de servidumbre o de afección de Carreteras: No procede.

○ ZONA TIPOLÓGICA Y DETERMINACIONES DE APLICACIÓN A LA FINCA/ PARCELA

La parcela catastral indicada en la solicitud, en el cual se ubica la parcela objeto de informe,

se clasifica como suelo urbano, dividiéndose en dos categorías, por un lado consolidado y por otro no consolidado.

***PERIMETRAL DE PARCELA OBJETO DE REGULARIZACIÓN SOBRE
CARTOGRAFÍA CATASTRAL.***

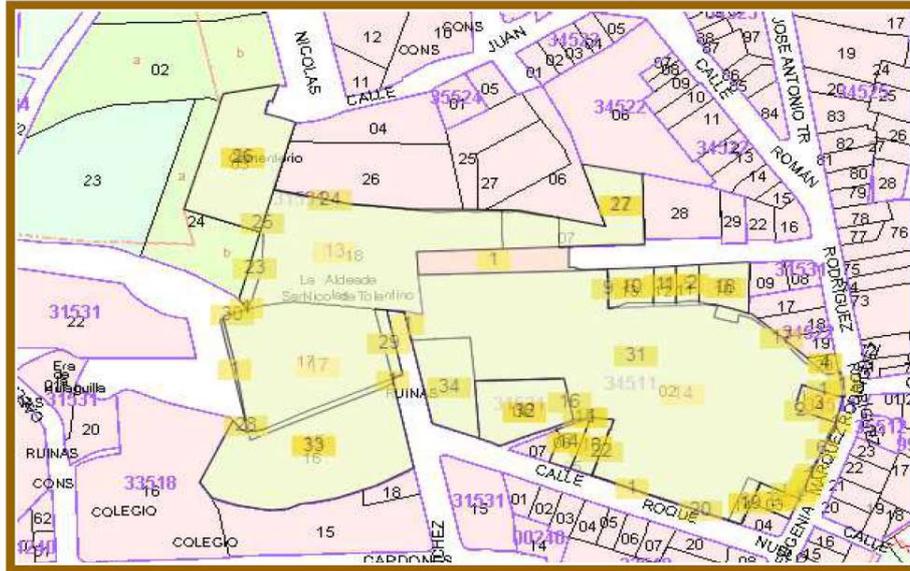


Imagen 7. Imagen incluida en la documentación presentada

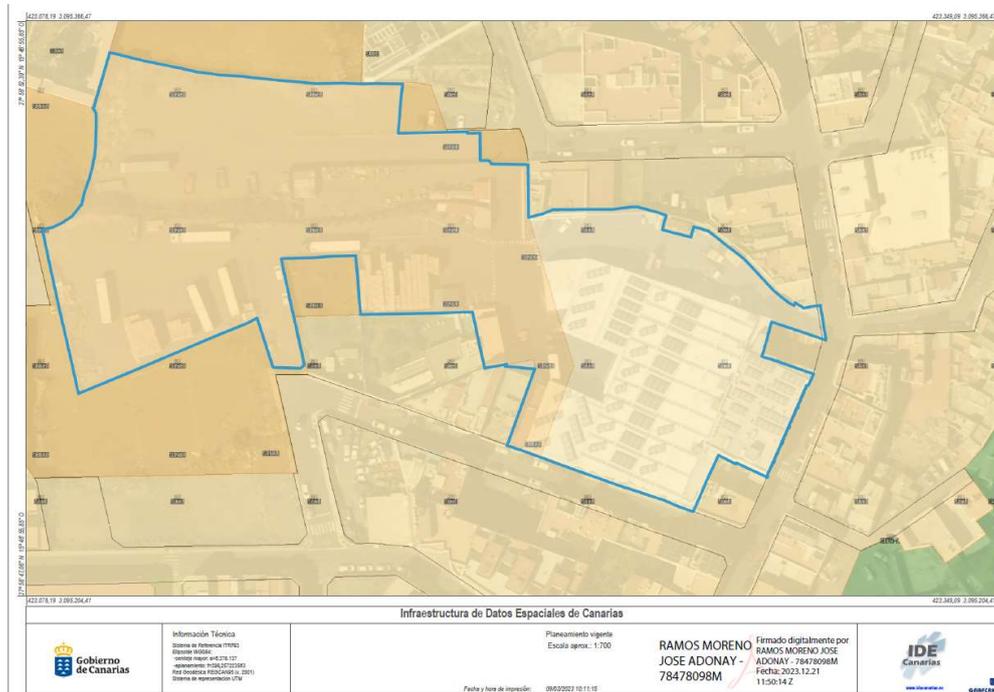


Imagen 8. Imagen incluida en la documentación presentada

Si bien la parcela concreta objeto del presente informe, se encuentra la parte de Suelo urbano no consolidado, **SUNCU Avenida 2**, debiendo respetarse lo estipulado en los documentos de PGOS, normativa de ordenación estructural Art 3.1.3, así como en lo reflejado en la ficha del anexo normativo correspondiente. De igual manera que lo estipulado en la legislación de aplicación.

C/ Real 28, C.P: 35470, La Aldea de San Nicolás (Las Palmas), CIF: P3502100E, DIR3: L01350206

Portal de internet: <https://laaldeasanicolas.es>. Tfno: 928 892 305, Fax: 928 892 387

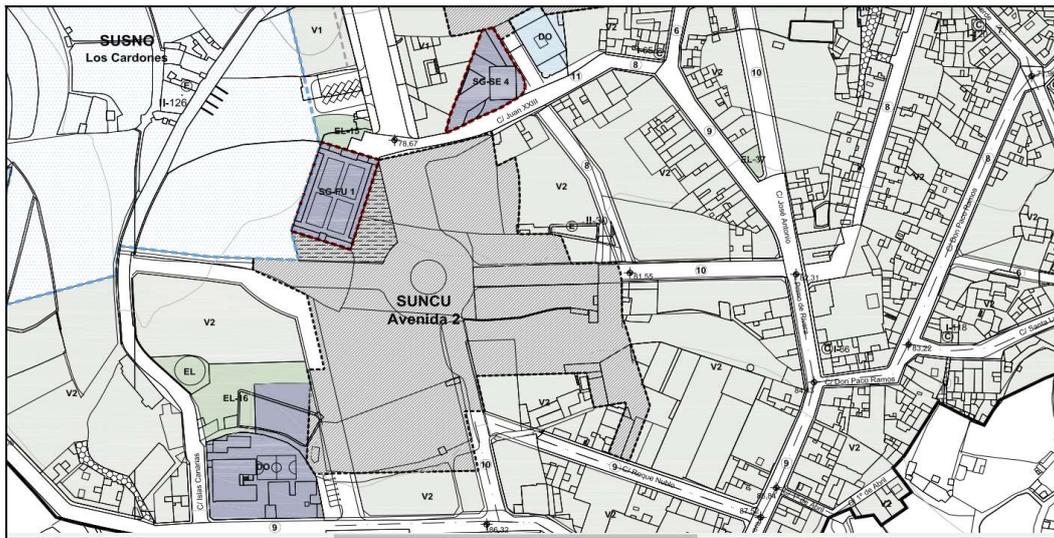


Imagen 9. Extracto plano PGOS. Ordenación pormenorizada (OP.1F)

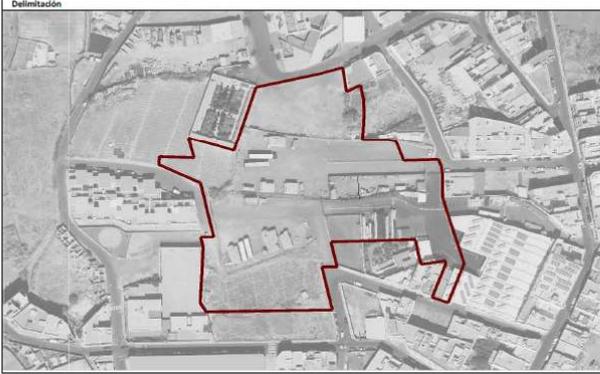
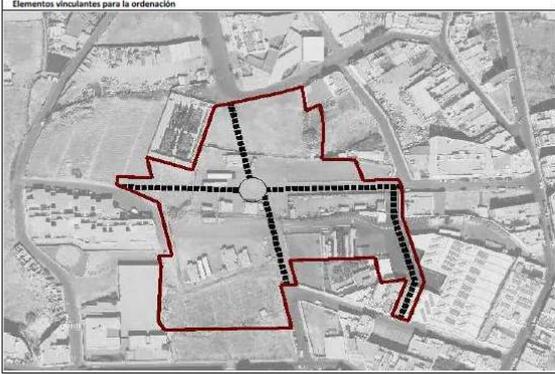
Suelo urbano no consolidado por la urbanización Avenida-2		SUNCU																												
																														
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Superficie del ámbito (m ²) 15.733,87 Coef. de Edificabilidad Bruta del ámbito (m ² /m ²) 0,80 Superficie Construida Lucrativa (m ²) 12.658,86 Aprovechamiento medio (uda/m ²) 1,039 Aprovechamiento Global (uda) 16.304,23 Uso Global Residencial Densidad (habitantes/hectáreas) 164 Población estimada (habitantes) 259 % de edificabilidad residencial destinado a viviendas en régimen de protección pública (VRPP) 30 Tipología edificatoria admisible V2 Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras Altura máxima de la edificación 3 plantas		DETERMINACIONES Determinaciones para el desarrollo del ámbito: Se establece como elemento vinculante para la ordenación del ámbito la continuidad de la Avenida San Nicolás y la rotonda de intersección que resuelva la movilidad y conectividad de las calles que confluyen en el ámbito de ordenación. Se procurará localizar el espacio libre público en el entorno del cementerio. En atención a la directiva 408 del PGO-GC las reservas de suelo destinadas a espacios libres, dotaciones y equipamientos se localizarán preferentemente próximas a la Avenida de San Nicolás. Se procurará dar continuidad al viario adyacente al colegio Virgen del Carmen, de tal forma que conecte con la Avenida Los Cardones.																												
RESERVAS DE SUELO Espacios libres públicos Reserva mínima según art. 36 TR LOTENC 2.531,77 Dotaciones/Equipamientos Estimación según art. 36 TR LOTENC 2.531,77 Viario estimado 6.442,99 41%		Determinaciones ambientales: Las establecidas en la Normativa Estructural																												
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO <table border="1"> <thead> <tr> <th>Usos</th> <th>Clase / Tipología</th> <th>Edificabilidad (m²)</th> <th>Coef. Uso / Tipología (Cut)</th> <th>Aprov. Usos (Uda)</th> <th>Coef. Homog.</th> <th>Aprov. Homog.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial/VRPP</td> <td>Viv. unifamiliar o colectiva entre medianeras/VRPP</td> <td>2.805,00</td> <td>0,80</td> <td>2.244,00</td> <td>1,275</td> <td>2.861,10</td> </tr> <tr> <td>Residencial/Terciario</td> <td>Viv. unifamiliar/colectiva entre medianeras/ baip terciario</td> <td>9.853,86</td> <td>1,07</td> <td>10.543,63</td> <td>1,275</td> <td>13.443,13</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total:</td> <td>12.658,86</td> <td></td> <td>12.787,63</td> <td></td> <td>16.304,23</td> </tr> </tbody> </table>		Usos	Clase / Tipología	Edificabilidad (m ²)	Coef. Uso / Tipología (Cut)	Aprov. Usos (Uda)	Coef. Homog.	Aprov. Homog.	Residencial/VRPP	Viv. unifamiliar o colectiva entre medianeras/VRPP	2.805,00	0,80	2.244,00	1,275	2.861,10	Residencial/Terciario	Viv. unifamiliar/colectiva entre medianeras/ baip terciario	9.853,86	1,07	10.543,63	1,275	13.443,13	Total:		12.658,86		12.787,63		16.304,23	GESTIÓN / EJECUCIÓN Unidades de actuación A determinar por el Plan Parcial Sistema de Ejecución Público / Cooperación Plazos Art. 16 Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias
Usos	Clase / Tipología	Edificabilidad (m ²)	Coef. Uso / Tipología (Cut)	Aprov. Usos (Uda)	Coef. Homog.	Aprov. Homog.																								
Residencial/VRPP	Viv. unifamiliar o colectiva entre medianeras/VRPP	2.805,00	0,80	2.244,00	1,275	2.861,10																								
Residencial/Terciario	Viv. unifamiliar/colectiva entre medianeras/ baip terciario	9.853,86	1,07	10.543,63	1,275	13.443,13																								
Total:		12.658,86		12.787,63		16.304,23																								
Dotacional / Equipamiento* 1.037,10 ** <small>* Ver Estudio Económico Financiero ** Edificabilidad estimada</small>																														

Imagen 10. Ficha anexo normativo PGOS relativa al Suelo Urbano no consolidado Avenida-2

6. REQUISITOS PARA LA DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD

Tal como se ha expuesto anteriormente, previo a la presentación de la solicitud de la parcela referente en este informe se presentó documento de solicitud de manera conjunta, la cual dio lugar al expediente 2394/2023, versando sobre varias parcelas, por el mismo promotor, en el mismo ámbito y aportando documentación referida a las mismas. Al día siguiente se

C/ Real 28, C.P: 35470, La Aldea de San Nicolás (Las Palmas), CIF: P3502100E, DIR3: L01350206

Portal de internet: <https://laaldeasanicolas.es>. Tfno: 928 892 305, Fax: 928 892 387

presentan consiguientes solicitudes concretando las parcelas por separado, una de ellas la aquí referida.

Tras analizar la documentación presentada en primera instancia para el presente expediente, se requiere documentación a presentar. Con fecha 6 de noviembre se recibe, mediante escrito de aportación de documentos, la documentación solicitada.

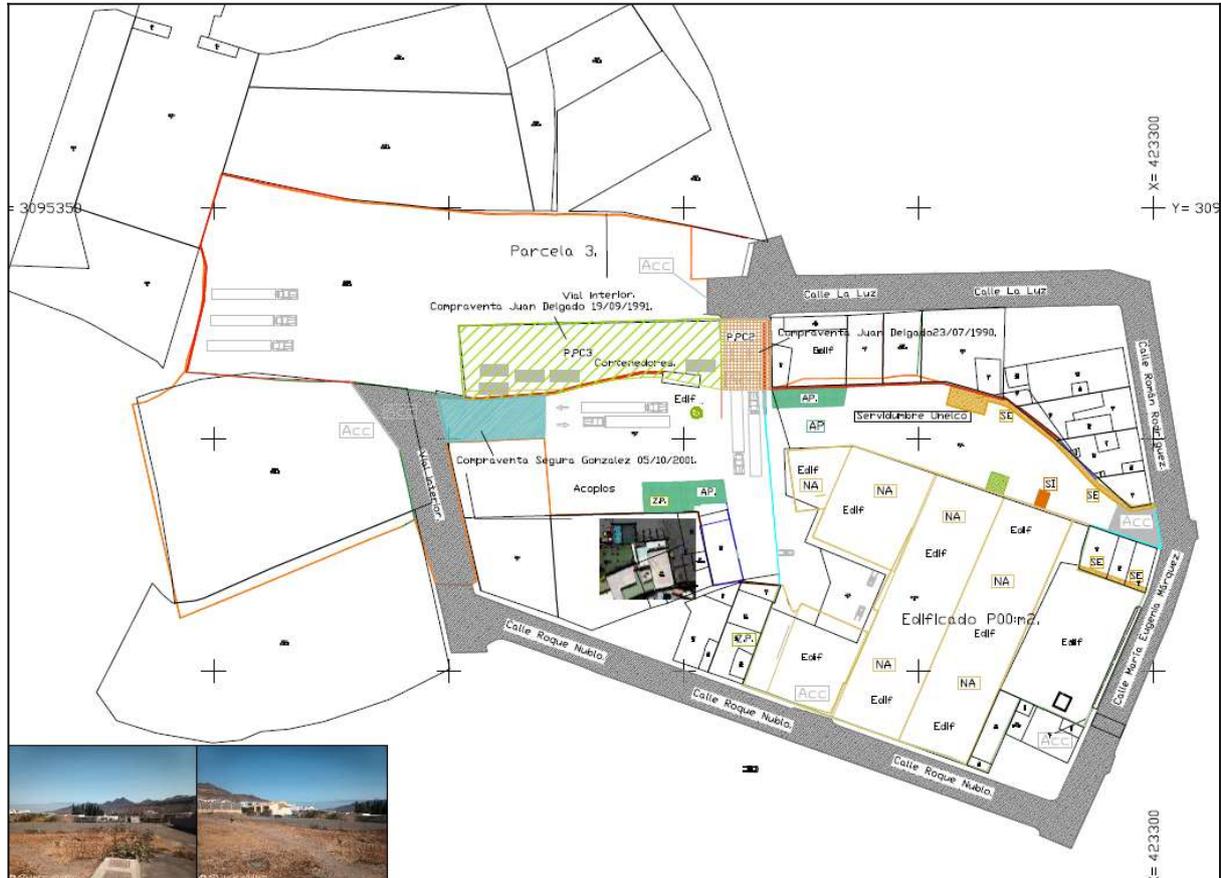


Imagen 11. Imagen incluida en la documentación presentada. Parcela objeto de informe denominada P.PC2

Por tanto, dentro de la imagen aquí expuesta, extracto del plano presentado por el interesado denominado "Planimétrico. Compraventas", se refleja que la finca objeto de informe es la denominada como P.PC.2., con indicación de *Compraventa Juan Delgado 23/07/1990.*

La documentación presentada refleja que la finca objeto de informe se encuentra catastrada sin embargo no como finca independiente.



Imagen 12. Extracto documento planimétrico presentado. Parcela objeto de informe

A su vez, según se expone en la documentación presentada, se realiza la compra de dos fincas, una de ellas con una superficie de 160m², mediante contrato de compraventa entre Don Juan Delgado Medina y el representante de la Sdad. Cooperativa Agrícola de San Nicolás de Tolentino, de 23 de julio de 1990. Por tanto con una antigüedad mayor de 30 años.

Se presenta documento técnico donde se refleja levantamiento planimétrico, redactado por el técnico competente D. J. Adonay Ramos Moreno. Colegiado nº6162, en él se incluye extracto de nota simple, donde se expone que la parcela aquí referida procede de la finca matriz que identifica como la Finca La Luz de La Aldea de San Nicolás, previo a dicho extracto se refiere lo siguiente:

“ante la imposibilidad de determinar físicamente sobre campo la delimitación de la Finca La Luz matriz de la cual se extraen los terrenos correspondientes a las compraventas a Don Juan Delgado Medina referidas al año 1990 y1991, se aporta al presente informe, Nota Simple actualizada de la finca 5420.”

De la misma manera se expone tras la referida nota simple lo siguiente:

“También se solicita Nota Simple actualizada fin de justificar que queda cabida suficiente para realizar la operación de sustracción de cabida a la matriz de La Finca La Luz que se adjunta.”

Finca Matriz.

Ante la imposibilidad de determinar físicamente sobre campo la delimitación de la Finca La Luz matriz de la cual se extraen los terrenos correspondientes a las compraventas a Don Juan Delgado Medina referidas al año 1990 y 1991 se aporta al presente informe, Nota Simple actualizada de la finca 5420.

----- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA -----
FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N°: 5420
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35001000225550
ESTADO COORDINACIÓN CATASTRO: No coordinado con catastro.
Referencia catastral: NO CONSTA

URBANA: En término de San Nicolás de Tolentino, donde dicen Llanos Altos, conocida por Finca La Luz, con una superficie de cuatrocientos noventa y seis con cero cinco metros cuadrados formada por las siguientes: Resto 1: En término de San Nicolás de Tolentino, donde dicen Llanos Altos, conocida por Finca La Luz, de trescientos sesenta y ocho con diecisiete metros cuadrados que tiene los siguientes linderos: Norte, calle La Luz; Sur, Coagrisan; Este, doña Antonia García Ojeda; y Oeste, Coagrisan. Resto 2: En término de San Nicolás de Tolentino, donde dicen Llanos Altos, conocida por Finca La Luz, de ciento veintisiete con ochenta y ocho metros cuadrados que tiene los siguientes linderos: Norte, calle La Luz; Sur, herederos de don Cristóbal Alonso Velázquez; Este, calle José Antonio; y Oeste, don Santiago Almeida Delgado.

Habiendose practicado varias segregaciones **quedando inscrito un resto de 5.482,62 metros cuadrados**, a favor de don Juan Delgado Medina, no pudiendo determinar sus demás características descriptivas.

----- TITULARIDADES -----
DELGADO MEDINA, JUAN
NIF:42.660.527-N

100% del pleno dominio
TÍTULO: Adquirida por DETERMINACION DE RESTO DE OTRA ADQUIRIDA POR COMPRA en virtud de Escritura Pública, autorizada por la Notaria DOÑA MARÍA DEL CARMEN RODRÍGUEZ PLÁCIDO, en SANTA MARÍA DE GUÍA, el día 30 de septiembre de 2010. A don JUAN DELGADO MEDINA le queda inscrito por la inscripción 2ª la superficie de **cinco mil seiscientos diecisiete con sesenta y dos metros cuadrados**.
TOMO: 1612 LIBRO: 122 FOLIO: 182 INSCRIPCIÓN ALTA: 6ª FECHA: 22/11/2010

Imagen 13. Imagen incluida en la documentación presentada. Parcela objeto de informe denominada P.PC3

La superficie de la parcela, para la declaración de innecesaridad de división de terrenos según el documento de levantamiento planimétrico, el cual toma como documentación referente la mencionada escritura de compraventa, presentado es de 160,1382 m².

DOCUMENTACIÓN			
DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA	APORTADO	NO APORTADO	OBSERVACIONES
2. Información catastral de la/s fincas/s que incluya en su caso definición de colindantes		X	
3. Información registral de las fincas si la hubiera	-	-	
4. Acreditación mediante documentación de la antigüedad que lleva segregada "de hecho" la finca (escritura, contrato, etc.)	X		
5. Certificado de prescripción urbanística en su caso	-	-	

6. Declaración Responsable que acredite la titularidad de la finca	-	-	
8. Justificante de Ingreso de Autoliquidación	x		
9. Documento de levantamiento topográfico ³ (cuando proceda)	x		

7. CONCLUSIÓN

A la vista de todo lo expuesto y de la documentación presentada, se concluye:

La finca objeto de informe se ubica en Casco Urbano de la Aldea de San Nicolás, en las cercanías calle de La Luz. La parcela catastral donde se incluye la mencionada finca sobre la que se solicita innecesidad de segregación (no se encuentra catastrada como finca independiente) tiene la siguiente referencia catastral 3451102DR2935S0001EJ.

El régimen urbanístico de la parcela es Suelo Urbano No Consolidado (SUNCU Avenida 2), debiendo respetarse en todo caso lo estipulado en los documentos de PGOS para el referido suelo y la legislación correspondiente que le sea de aplicación.

Que en el documento de compraventa entre D. Juan Delgado Medina y el apoderado de la Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás de Tolentino (con fecha 23 de julio 1990), figura la disposición de segregar para la venta, una finca con superficie de 160 m² para su venta a la mencionada Cooperativa, todo ello en el mismo documento, resultando por tanto la división realizada anterior a la entrada en vigor de las NN.SS. (15 julio de 2002).

Por su lado, en el documento técnico de levantamiento planimétrico, redactado por el técnico competente D. J. Adonay Ramos Moreno. Colegiado nº6162 se refleja, tomando como documentación para el levantamiento el mencionado contrato de compraventa, que la parcela objeto de informe resulta la georeferenciada, contemplando una superficie total de 160,13m² coincidiendo a falta de decimales, la superficie de una de las parcelas del contrato con reflejada en el documento de levantamiento topográfico

Que la superficie de la finca a realizar la innecesidad de segregación es de 160,1382 m² según lo indicado en el documento técnico de levantamiento planimétrico presentado en el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, quedando acreditada la superficie.

Desde la estricta técnica urbanística y de acuerdo con la información disponible, se considera, de conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, FAVORABLE la **Declaración de Innecesidad de Segregación**, según establece la legislación vigente, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.

**Área de Planificación Territorial y Transición Ecológica Las Palmas
Gesplan**

En Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de diciembre de 2023

³ En el supuesto de discrepancia o discordancia entre superficies descriptivas y gráficas, habría que considerar la realidad física o superficie real que resulta del levantamiento topográfico o planimétrico realizado con fecha reciente.

1.-FOMENTO

1.3.-Propuesta de aprobación de la Declaración de INNECESARIEDAD, con Ref. Cat. 3451102DR2935S0001EJ, Casco Urbano de La Aldea, cercanías de Calle La Luz, T.M. de La Aldea de San Nicolás. por D. Marcelo Rodríguez Quintana (Sociedad Cooperativa Agrícola San Nicolás de Tolentino - COAGRISAN) , representado por D. JOSÉ ADONAY RAMOS MORENO, N° Expediente : 2447/2023- C.CL.S.O. 033/2023.

Vista la propuesta de fecha 5 de enero de 2024, de **D. Pedro Suárez Moreno**, Concejal Delegado en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística y Obras, que se transcribe a continuación:

»ASUNTO: Propuesta de Declaración de INNECESARIEDAD, Ref. Cat. 3451102DR2935S0001EJ, Casco Urbano de La Aldea, cercanías de Calle La Luz, T.M. de La Aldea de San Nicolás.

Pedro Suárez Moreno, Concejal Delegado en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística y Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone,

VISTO que con fecha 17/05/2023 y nº de registro de entrada en esta corporación 2023-E-RE-1420, se presenta ante este Ayuntamiento por **D. MARCELO RODRÍGUEZ QUINTANA**, representado por **D. JOSÉ ADONAY RAMOS MORENO**, solicitud de Certificado de Innecesariedad de división de Terrenos para posterior Agrupación, con Refer. Catastral: 3451102DR2935S0001EJ.

VISTO el informe de la Técnica Doña Elisa González Castells, de la entidad pública Gesplan, de fecha 22 de diciembre de 2023 en sentido favorable sobre la solicitud de Innecesariedad, con Refer. Catastral: 3451102DR2935S0001EJ, y que se transcribe al final de esta propuesta.

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 22 de diciembre de 2023, que se transcribe a continuación:

INFORME JURÍDICO PARA LA DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN

Expediente:	2447/2023
Asunto:	Declaración de innecesariedad de licencia de segregación
Interesado:	D. Marcelo Rodríguez Quintana (Sociedad Cooperativa Agrícola San Nicolás de Tolentino - COAGRISAN)
Representante:	D. José Adonay Ramos Moreno
Situación:	C/ María Eugenia Márquez Rodríguez, t.m. La Aldea de San Nicolás (3451102DR2935S0001EJ)

Objeto del informe

El objeto del presente informe es analizar la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente nº 2447/2023 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 en relación con el 12,c), ambos del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, en orden a determinar si se cumple con los requisitos de carácter documental, procedimental y sustantivo exigibles.

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en las consideraciones jurídicas 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 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

PRIMERO.- Con fecha 17/05/2023 y nº de registro de entrada en esta corporación 2023-E-RE-1420, D. José Adonay Ramos Moreno, en representación de D. Marcelo Rodríguez Quintana que actúa, a su vez, en representación de COAGRISAN, presenta ante este Ayuntamiento solicitud de certificación municipal de innecesariedad de licencia de segregación.

SEGUNDO.- Con fecha 06/11/2023 y nº de registro de entrada en esta corporación 2023-E-RE-3003, D. José Adonay Ramos Moreno aporta al Expediente documentación requerida para completar su solicitud.

TERCERO.- En el Expediente consta aportada la siguiente documentación:

- Instancia formulada por el solicitante respecto a la certificación de innecesariedad de licencia de segregación.
- Identificativa del solicitante, consistente en autorización para la solicitud de certificado de innecesariedad de licencia de segregación, comprobación de la identidad del representante mediante sistema CI@ve – Gobierno de España.
- Escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada ante la Notario Dña. María del Carmen Rodríguez Plácido el 22/03/2023, bajo núm. 515 de su protocolo, donde consta que COAGRISAN faculta a D. Marcelo Rodríguez Quintana para actuar como apoderado de la sociedad cooperativa.
- Levantamiento topográfico emitido, con fecha 15/05/2023, por el Ingeniero T. en Topografía D. José Adonay Ramos Moreno Col. nº 6162. Asimismo se aporta Anejo al levantamiento topográfico de fecha 06/11/2023.
- Plano General de delimitación de la propiedad (Ingeniero T. en Topografía D. José Adonay Ramos Moreno Col. nº 6162) y plano de usos obtenido de IDECanarias.
- Contrato de compraventa, de fecha 19/09/1991, en virtud del cual COAGRISAN adquiere una parcela de 792 m², previamente segregada de la Finca Registral nº 5.420 de La Aldea de San Nicolás.
- Modelo 600 Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados liquidado ante la Agencia Tributaria Canaria.

CUARTO.- Con fecha 22/12/2023 se ha emitido informe técnico preceptivo en sentido **favorable** sobre la certificación de innecesariedad de segregación de una finca de **792,14m²** (3451102DR2935S0001EJ).

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.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, también TRLSRU).
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (RD 1093/1997).
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC).
- 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 para el otorgamiento de la declaración de innecesiedad de licencia de segregación, como acto administrativo autorizatorio equiparado a las licencias en cuanto a sus efectos habilitantes, se contiene en los artículos 12 a 24 del RIPLUC.

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

PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL

Analizada la documentación recibida cumple con la exigida legalmente y resulta **suficiente** para la resolución del expediente.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL

En aplicación de lo establecido en el artículo 16.1 RIPLUC, **no procede** la solicitud de informes y/o autorizaciones sectoriales.

INFORME TÉCNICO

En el expediente consta la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 22/12/2023

emitido por Arquitecta adscrita al Área de Planificación Territorial y Transición Ecológica de GESPLAN en virtud del encargo aprobado como medio propio del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, en sentido favorable que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos en el que constan las siguientes conclusiones:

“La finca objeto de informe se ubica en Casco Urbano de la Aldea de San Nicolás, en las cercanías calle de La Luz. La parcela catastral donde se incluye la mencionada finca sobre la que se solicita innecesaria de segregación (no se encuentra catastrada como finca independiente) tiene la siguiente referencia catastral 3451102DR2935S0001EJ.

El régimen urbanístico de la parcela es Suelo Urbano No Consolidado (SUNCU Avenida 2), debiendo respetarse en todo caso lo estipulado en los documentos de PGOS para el referido suelo y la legislación correspondiente que le sea de aplicación.

Que en el documento de compraventa entre D. Juan Delgado Medina y el apoderado de la Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás de Tolentino (con fecha 19 de septiembre 1991), figura la disposición de segregar para la venta, una finca con superficie de 792 m² para su venta a la mencionada Cooperativa, todo ello en el mismo documento, resultando por tanto la división realizada anterior a la entrada en vigor de las NN.SS. (15 julio de 2002).

Por su lado, en el documento técnico de levantamiento planimétrico, redactado por el técnico competente D. J. Adonay Ramos Moreno. Colegiado nº6162 se refleja, tomando como documentación para el levantamiento el mencionado contrato de compraventa, que la parcela objeto de informe, resulta la georeferenciada, contemplando una superficie total de 792.14 m², coincidiendo a falta de decimales, la superficie del contrato, con la del documento de levantamiento topográfico,

Que la superficie de la finca a realizar la innecesaria de segregación es de 792,1429 m² según lo indicado en el documento técnico de levantamiento planimétrico presentado en el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, quedando acreditada la superficie.

*Desde la estricta técnica urbanística y de acuerdo con la información disponible, se considera, de conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, FAVORABLE la **Declaración de Innecesaria de Segregación**, según establece la legislación vigente, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”*

El informe técnico recoge antecedentes de la parcela, describiendo que la parcela objeto de la innecesaria, así como su superficie y correspondiente referencia catastral así como la antigüedad de la misma.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA ADECUACIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

La declaración de innecesaria de licencia de segregación en relación con el expediente nº 2447/2023 **se adecúa** a la legalidad urbanística aplicable.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 26.2 del TRLSRU, en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

En este sentido, el RD 1093/1997 establece en su artículo 78 que los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesaria.

El artículo 277 de la LSENPC regula la indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y

solares, concretando en su apartado 2 que los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal.

De acuerdo con lo expuesto para la inscripción de segregaciones o división de fincas es preciso aportar la oportuna licencia o innecesariedad como títulos administrativos habilitantes de la inscripción.

En el expediente administrativo constan el título de propiedad y levantamiento topográfico acreditando la superficie de 792,14 m² de la parcela en calle M^a Eugenia Márquez Rodríguez nº 68, cuya agregación a otra finca propiedad de COAGRISAN se pretende, tal y como certifica el Ingeniero T. en Topografía D. José Adonay Ramos Moreno (Col. nº 6162) y cuyos linderos son:

Norte: con terrenos de Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás, Coagrisan.

Sur: con terrenos de Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás, Coagrisan.

Este: con terrenos de Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás, Coagrisan. (Terrenos adquiridos en Compraventa a Juan Delgado en 1990).

Oeste: con terrenos de Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás, Coagrisan.

La finca objeto de la certificación de innecesariedad para su posterior agregación se localiza en una parcela catastral de mayor superficie clasificada por el PGOS de La Aldea como Suelo Urbano Consolidado por la urbanización (SUCO) - Zona tipológica V2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas, en la que el art. 5.2.10 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada (PGOS de La Aldea), establece la parcela mínima en 150 m² y SUNCU (Avenida 2).

La concreta ubicación de la parcela objeto de la certificación de innecesariedad se categoriza como SUNCU, resultando de aplicación el régimen urbanístico especificado en el Informe Técnico de fecha 22/12/2023.

En el Expediente de referencia consta el título de propiedad delimitando la finca y la descripción de linderos de la finca, así como la antigüedad de la construcción existente dentro de la delimitación de la misma, si bien, la titularidad de la finca matriz deriva en la imposibilidad de que la persona interesada aporte escritura pública de segregación que debería otorgar el dueño al tratarse de un acto de dominio.

Sin perjuicio de que la persona interesada tramite ante el registro de la propiedad el correspondiente procedimiento para inscripción de la finca resultante de las agregaciones pretendidas, la naturaleza urbanística de la finca (clasificación y categorización - SUNCU), así como el resto de documentación aportada, se puede entender que, en relación con lo determinado por los artículos 275 y ss. de la LSENPC, no procede la segregación, derivándose en consecuencia la innecesariedad de parcelación urbanística solicitada.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, la actuación solicitada **se adecúa** a los requisitos para la certificación de innecesariedad de licencia de segregación.

CONCLUSIONES.

Vista la legislación que se cita, así como el procedimiento previsto para los actos administrativos autorizatorios equiparados a las licencias en cuanto a sus efectos habilitantes, en atención al trámite previsto en el artículo 16.2 en relación con el 12,c), ambos del RIPLUC, se informa:

PRIMERO.- Hasta el momento de emisión de este informe preceptivo, en el expediente **se ha cumplido** con la tramitación procedimental prevista en los artículos 12 a 24 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de

la Legalidad Urbanística de Canarias.

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

TERCERO.- Habiéndose comprobado la solicitud, no procede la solicitud de informes y/o autorizaciones sectoriales.

CUARTO.- Que consta en el expediente informe técnico de fecha 22/12/2023 suscrito por el Arquitecto municipal, el cual **cumple** con los requisitos procedimentales exigibles.

Que en dicho informe, el técnico informa en **sentido favorable** que cumple con los requisitos para declarar la innecesariedad de licencia de segregación, haciendo constar las siguientes conclusiones:

“Que en el documento de compraventa entre D. Juan Delgado Medina y el apoderado de la Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás de Tolentino (con fecha 19 de septiembre 1991), figura la disposición de segregar para la venta, una finca con superficie de 792 m² para su venta a la mencionada Cooperativa, todo ello en el mismo documento, resultando por tanto la división realizada anterior a la entrada en vigor de las NN.SS. (15 julio de 2002).

Por su lado, en el documento técnico de levantamiento planimétrico, redactado por el técnico competente D. J. Adonay Ramos Moreno. Colegiado nº6162 se refleja, tomando como documentación para el levantamiento el mencionado contrato de compraventa, que la parcela objeto de informe, resulta la georeferenciada, contemplando una superficie total de 792.14 m², coincidiendo a falta de decimales, la superficie del contrato, con la del documento de levantamiento topográfico,

Que la superficie de la finca a realizar la innecesariedad de segregación es de 792,1429 m² según lo indicado en el documento técnico de levantamiento planimétrico presentado en el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, quedando acreditada la superficie.

*Desde la estricta técnica urbanística y de acuerdo con la información disponible, se considera, de conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, FAVORABLE la **Declaración de Innecesariedad de Segregación**, según establece la legislación vigente, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”*

QUINTO.- Que la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente nº 2447/2023 **se adecúa** a los requisitos legalmente exigibles.

SEXTO.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 RIPLUC en relación con el artículo 12, c) RIPLUC, por este servicio jurídico se informa en sentido **FAVORABLE** a la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente nº 2447/2023, correspondiente a la finca de **792,14 m²** (referencia catastral: 3451102DR2935S0001EJ).

SÉPTIMO.- En cualquier caso, la declaración de innecesariedad de licencia de segregación se circunscribe a la habilitación 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 311/2023, de fecha 21 de junio de 2023.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Declarar la INNECESARIEDAD, de licencia de segregación correspondiente a la finca de **792,14 m²** (referencia catastral: 3451102DR2935S0001EJ), ubicada en Casco Urbano de la Aldea de San Nicolás, cercanías calle de la Luz, y solicitada por D. MARCELO RODRÍGUEZ QUINTANA, como Apoderado de Coagrisán, en relación con el expediente nº 2447/2023.

Segundo.- El otorgamiento de declaración de INNECESARIEDAD de licencia de segregación se circunscribe a la habilitación por cumplimiento de la legalidad urbanística y no ejuicia, 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 la licencia.

Tercero.- Notificar a los interesados la concesión de la licencia.

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

INFORME TÉCNICO DE INNECESARIEDAD DE SEGREGACIÓN DE TERRENO.

Expediente:	2447/2023
Procedimiento	Comprobación de Innecesariedad de segregación de terreno.
Asunto:	Informe técnico sobre Innecesariedad de segregación de finca.

LOCALIZACIÓN	
Dirección:	Casco Urbano de la Aldea de San Nicolás, cercanías calle de la Luz.
Referencia catastral	3451102DR2935S0001EJ

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE	
Solicitante y/o representante:	D. Marcelo Rodriguez Quintana , apoderado de Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás (Coagrisan CIF) Nombre Representante: D. José Adonay Ramos Moreno ()

DNI Solicitante		Teléfonos:	
Domicilio (Notificación)			
E-mail (Notificación)			

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 Il. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para la gestión del servicio de redacción de informes técnicos en materia de licencias urbanísticas y de obras, de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 12 de abril de 2023, se emite el presente informe técnico 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

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe técnico tiene por objeto comprobar la adecuación de la parcelación para su declaración de innecesariedad de licencia de segregación de la parcela objeto de informe, la cual se ubica en una parcela catastral de mayor superficie, con Ref Cat. 3451102DR2935S0001EJ situada en el Casco Urbano de la Aldea de San Nicolás, T.M. de La Aldea de San Nicolás, Gran Canaria a las determinaciones de la legalidad urbanística y a la normativa técnica sectorial de aplicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 277 de la LSENPC. Destacar que la finca matriz, según se expone en la documentación presentada, es la conocida como la Finca La Luz del T.M.de la Aldea de San Nicolás.

2. ANTECEDENTES

1. Con fecha 17 de mayo de 2023, la persona promotora presenta ante este Ayuntamiento solicitud de declaración de innecesariedad de licencia de segregación de la parcela catastral 3451102DR2935S0001EJ, donde se indica "Solicito: Certificado Municipal en el que conste la declaración de innecesariedad de división de terrenos, fincas, unidades, parcelas y solares, en base al Art 277.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias. Suscribe acompañar al documento modelo de la administración para declaración de innecesariedad de división de terrenos la siguiente documentación:

Documentación que acompaña a la declaración de innecesariedad de división de terrenos	
Escritura o título de dominio sobre las fincas afectadas	x
Referencia catastral. Consulta descriptiva gráfica	

Planos (a escala)		
	Situación	x
	Parcelario	x
	Superposición con plano calificaciones urbanísticas	
Memoria descriptiva y justificativa que comprenda la finalidad de los lotes propuestos		
Cualquier otro documento que el ayuntamiento considere necesario para su tramitación		x

2. Acompañando a la solicitud se ha presentado la siguiente documentación:

- Autorización (01. SKMC45823051213440. Pdf)
- Documento declaración innecesariedad de división de terrenos. (2. INNECESARIEDAD DE DIVISION DE TERRENOS Juan Delgado 190991.pdf)
- Plano compraventas (3. Plano1general parte 2. Compraventas general.dwg.Ayuntamiento-Model.pdf)
- Documento no identificado (4. ES.LOCAL.CP20230517102835 Bloc de notas)
- Solicitud de Licencia o Autorización Urbanística firmada (5. Instancia firmada-2023-E-RE-1420)
- Recibo (6. Recibo-2023-E-RE-1420)
- Anejo Memoria Compraventa (7. Anejo Memoria Compraventa 1990.JD. PARCELA 19)

3. Con fecha 6 de noviembre 2023 se recibe instancia general exponiendo se adjunte la siguiente documentación al expediente:

- Escritura de elevación a público de acuerdos sociales, (11. Poder Marcelo.pdf)
- Autorización. (12. Autorización. Pdf)
- Documento levantamiento planimétrico. Anejo Licencia de innecesariedad (13. Coagrisan.Nov 2023 gestion licencia.)
- Plano compraventas. (14. Plano1general acotado Compraventas Ubicacion)
- Imagen de información IDE Canarias (15. Plano usos del Suelo.pdf)

- Escritura (16. 4-Compra 19-9-91-privado-Juan-Delgado-.pdf)
- Presentación telemática modelo 600 (17. PRESENTACION TELEMATICA MODELO 600 - 4-Compra 19-9-91-privado-Juan.pdf)
- Instancia (18. Instancia firmada-2023-E-RE-3003)
- Recibo (19. Recibo-2023-E-RE-3003)

4. Con fecha 21 de diciembre de 2023 se recibe instancia general solicitando se incorpore la siguiente documentación al expediente:

- Documento levantamiento planimétrico firmado. Anejo Licencia innecesaria. (20231221_Coagrisan.Nov 2023 gestión licencia.pdf)
- Informe validación gráfica catastral (20231221_Informe_7YS3E0283ZX2TZFN.pdf)
- Plano catastro perimetral. firmado (20231221_Perimetral GPS y catastros actuales.pdf)
- Plano fincas inscritas firmado (20231221_Plano registros colindantes.pdf)
- Plano usos del suelo firmado (20231221_Plano usos del Suelo.pdf)
- Documento levantamiento Planimétrico. Compraventas firmado(20231221_Plano1general acotado Compraventas Ubicación.pdf)
- Instancia. (20231221_Solicitud_Instancia firmada-2023-E-RE-3425.pdf)
-

5. Cabe destacar, que previo a la referida solicitud se presenta solicitud conjunta de varias parcelas (presentada a día 16 de mayo), la cual dio lugar al expediente 2394/2023, donde se aporta diversa documentación que ha podido ser tenida en cuenta en el desarrollo de los informes individuales. Posteriormente (día 17 de mayo) se presentan tres solicitudes conforme a cada parcela individualmente de las expuestas en el informe conjunto, siendo una de ellas la indicada en el presente informe y dos parcelas más en el mismo ámbito y solicitadas por la misma persona promotora.

3. LEGISLACIÓN APLICABLE

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 LSENPC 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).

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Publicado en BOE núm. 261 de fecha 31 de Octubre de 2015. Vigente desde 31 de Octubre de 2015. (En adelante RDL 7/2015).

4. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. NORMATIVA DE PLANEAMIENTO

Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO Gran Canaria), aprobada definitivamente la 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 nº13, de 19 de enero de 2023)

Planeamiento urbanístico

- Normas Subsidiarias de San Nicolás de Tolentino Aprobadas definitivamente por el Consejero de Política Territorial por orden departamental de fecha 20 de mayo de 1996 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 84, de lunes 15 de julio de 2002.
- Plan General de Ordenación, Adaptación Básica al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Ley de Espacios Naturales de Canarias (en adelante PGO-AB La Aldea), aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 20 de julio de 2006, publicado en el BOC el jueves 16 de agosto de 2007 (2007/164), y publicada la normativa el 31 de agosto de 2007 en el BOP N°113.
- **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 nº247, de 12 de diciembre de 2017 y su normativa en BOP nº6, de 12 de enero de 2018, y resto de normativa ambiental, territorial, urbanística y sectorial de aplicación.

5. ADECUACIÓN DE LA DIVISIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y SECTORIAL

○ SITUACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE SOLICITUD

Datos parcela / finca	
Dirección (catastro)	CI Mª Eugenia Marquez Rodrig, nº 68
Ref. Catastral	3451102DR2935S0001EJ
Parcela	
Superficies Catastro	Parcela: 8.436 m ² Construido:4340m ²

GRÁFICOS DESCRIPTIVOS DE LA PARCELA OBJETO DEL INFORME



Ortofoto Urbana (IDE Canarias)



Mapa Topográfico Integrado (IDE Canarias)

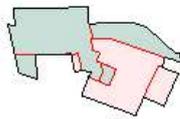


Plano Catastral (Sede Electrónica del Catastro).

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	3451102DR2935S0001EJ  
Localización	CL Mª EUGENIA MARQUEZ RODRIG 68 35478 LA ALDEA DE SAN NICOLAS (LAS PALMAS)
Clase	Urbano
Uso principal	Industrial
Superficie construida 	4.340 m ²
Año construcción	1993

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	CL Mª EUGENIA MARQUEZ RODRIG 68 LA ALDEA DE SAN NICOLAS (LAS PALMAS)
Superficie gráfica	8.436 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
INDUSTRIAL	1	00	01	2.917		
INDUSTRIAL	1	01	01	631		
OFICINA	1	02	01	622		
INDUSTRIAL	1	03	01	57		
INDUSTRIAL	1	00	02	113		

Ref. Cat. 3451102DR2935S0001EJ

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

En cuanto a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística de la parcela catastral, resulta ser una parcela de mayor tamaño ubicándose parte en suelo urbano consolidado y otra parte en suelo urbano no consolidado.

La parcela y/o inmueble se clasifican como suelo urbano no consolidado, concretamente en la pieza denominada **SUNCU Avenida 2**.

Instrumento de Ordenación Territorial (PIO GC)	C.1.1, de suelos urbanos
Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos (ENP)	No procede

<p>Instrumento de Ordenación Urbanística PGOS de la Aldea de San Nicolás.</p>	<p>Suelo Urbano Consolidado Zona tipológica V-2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas</p> <p>Suelo Urbano No Consolidado (SUNCU Avenida 2)</p> 
---	--

○ AFECCIONES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA

La parcela y/o inmueble no está afectado por 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).

No obstante está incluida en la Red Canaria de la Biosfera (39-GRAN CANARIA) como todo el ámbito municipal.

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 Marítimo Terrestre: No procede.
- Infraestructuras Públicas: No procede.
- Dominio Público de servidumbre o de afección de Carreteras: No procede.

○ ZONA TIPOLOGICA Y DETERMINACIONES DE APLICACIÓN A LA FINCA/ PARCELA

La parcela catastral indicada en la solicitud, en el cual se ubica la parcela objeto de informe, se clasifica como suelo urbano, dividiéndose en dos categorías, por un lado consolidado y por otro no consolidado.

**PERIMETRAL DE PARCELA OBJETO DE REGULARIZACIÓN SOBRE
CARTOGRAFÍA CATASTRAL.**

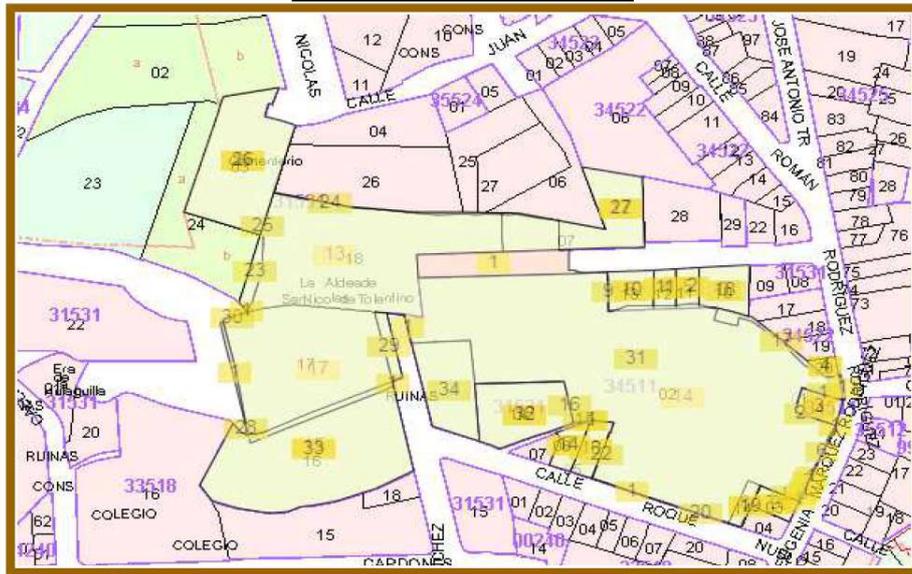


Imagen 14.

Imagen incluida en la documentación presentada

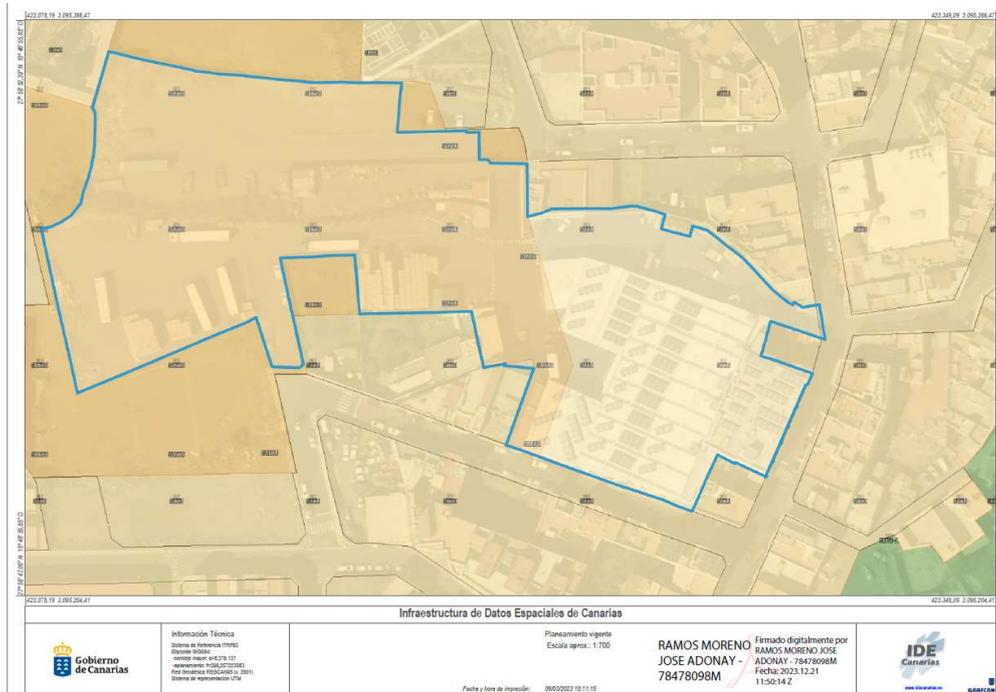


Imagen 15.

Imagen incluida en la documentación presentada

Si bien la parcela concreta objeto del presente informe, se encuentra la parte de Suelo urbano no consolidado, **SUNCU Avenida 2**, debiendo respetarse lo estipulado en los documentos de PGOS, normativa de ordenación estructural Art 3.1.3, así como en lo reflejado en la ficha del anexo normativo correspondiente. De igual manera que lo estipulado

C/ Real 28, C.P: 35470, La Aldea de San Nicolás (Las Palmas), CIF: P3502100E, DIR3: L01350206

Portal de internet: <https://laaldeasanicolas.es>. Tfno: 928 892 305, Fax: 928 892 387

en la legislación de aplicación.

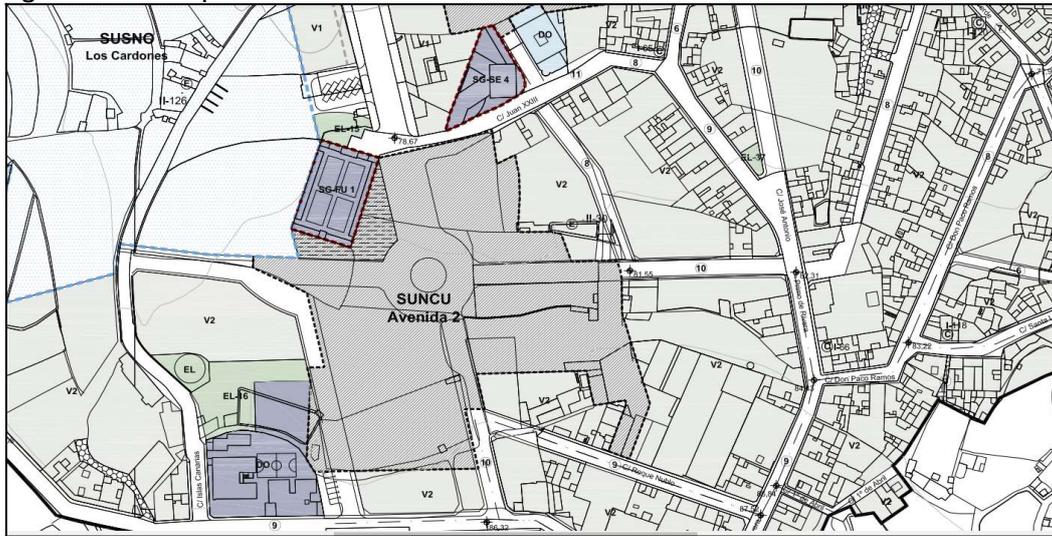


Imagen 16. Extracto plano PGOS. Ordenación pormenorizada (OP.1F)

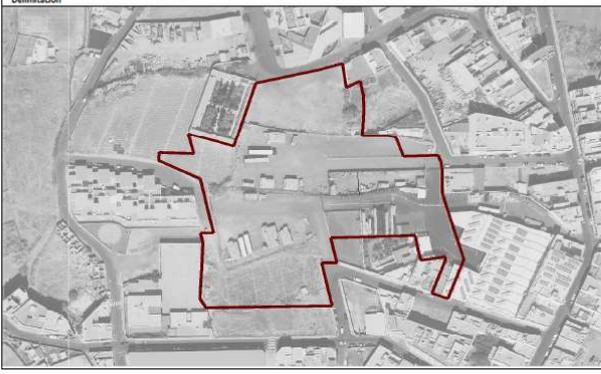
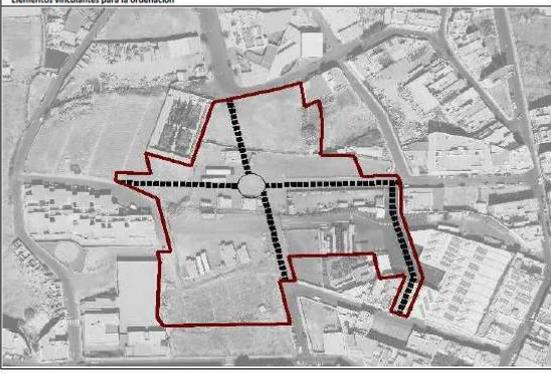
Suelo urbano no consolidado por la urbanización Avenida-2		SUNCU																												
																														
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Superficie del ámbito (m ²) 15.733,87 Coef. de Edificabilidad Bruta del ámbito (m ² /m ²) 0,80 Superficie Construida Lucrativa (m ²) 12.658,86 Aprovechamiento medio (luda/m ²) 1,036 Aprovechamiento Global (luda) 16.304,23 Uso Global Residencial Densidad (habitantes/hectáreas) 164 Población estimada (habitantes) 259 % de edificabilidad residencial destinado a viviendas en régimen de protección pública (VRPP) 30 Tipología edificatoria admisible V2 Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras Altura máxima de la edificación 3 plantas		DETERMINACIONES Determinaciones para el desarrollo del ámbito: Se establece como elemento vinculante para la ordenación del ámbito la continuidad de la Avenida San Nicolás y la rotonda de intersección que resuelva la movilidad y conectividad de las calles que configuran en el ámbito de ordenación. Se procurará localizar el espacio libre público en el entorno del cementerio. En atención a la directiva 428 del PID-GC las reservas de suelo destinadas a espacios libres, dotaciones y equipamientos se localizarán preferentemente próximas a la Avenida de San Nicolás. Se procurará dar continuidad al viario adyacente al colegio Virgen del Carmen, de tal forma que conecte con la Avenida Los Cardones.																												
RESERVAS DE SUELO Espacios libres públicos Reserva mínima según art. 36 TR LOTENC 2.531,77 Dotaciones/Equipamientos Estimación según art. 36 TR LOTENC 2.531,77 Viario estimado 6.442,99 41%		Determinaciones ambientales: Las establecidas en la Normativa Estructural																												
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO <table border="1"> <thead> <tr> <th>Usos</th> <th>Clase / Tipología</th> <th>Edificabilidad (m²)</th> <th>Coef. Uso / Tipología (Cuf)</th> <th>Aprov. Usos (Luda)</th> <th>Coef. Homog.</th> <th>Aprov. Homog.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial/VRPP</td> <td>Viv. unifamiliar o colectiva entre medianeras, VRPP</td> <td>2.805,00</td> <td>0,80</td> <td>2.244,00</td> <td>1,275</td> <td>2.861,10</td> </tr> <tr> <td>Residencial/Terciario</td> <td>Viv. unifamiliar/colectiva entre medianeras, bajo terciario</td> <td>9.853,86</td> <td>1,07</td> <td>10.543,63</td> <td>1,275</td> <td>13.443,13</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total:</td> <td>12.658,86</td> <td></td> <td>12.787,63</td> <td></td> <td>16.304,23</td> </tr> </tbody> </table> Dotacional / Equipamientos* 1.037,10 **		Usos	Clase / Tipología	Edificabilidad (m ²)	Coef. Uso / Tipología (Cuf)	Aprov. Usos (Luda)	Coef. Homog.	Aprov. Homog.	Residencial/VRPP	Viv. unifamiliar o colectiva entre medianeras, VRPP	2.805,00	0,80	2.244,00	1,275	2.861,10	Residencial/Terciario	Viv. unifamiliar/colectiva entre medianeras, bajo terciario	9.853,86	1,07	10.543,63	1,275	13.443,13	Total:		12.658,86		12.787,63		16.304,23	GESTIÓN / EJECUCIÓN Unidades de actuación A determinar por el Plan Parcial Sistema de Ejecución Público / Cooperación Plazos Art. 16 Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias
Usos	Clase / Tipología	Edificabilidad (m ²)	Coef. Uso / Tipología (Cuf)	Aprov. Usos (Luda)	Coef. Homog.	Aprov. Homog.																								
Residencial/VRPP	Viv. unifamiliar o colectiva entre medianeras, VRPP	2.805,00	0,80	2.244,00	1,275	2.861,10																								
Residencial/Terciario	Viv. unifamiliar/colectiva entre medianeras, bajo terciario	9.853,86	1,07	10.543,63	1,275	13.443,13																								
Total:		12.658,86		12.787,63		16.304,23																								

Imagen 17. Ficha anexo normativo PGOS relativa al Suelo Urbano no consolidado Avenida-2

6. REQUISITOS PARA LA DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD

Tal como se ha expuesto anteriormente, previo a la presentación de la solicitud de la parcela referente en este informe se presentó documento de solicitud de manera conjunta, la cual dio lugar al expediente 2394/2023, versando sobre varias parcelas, por el mismo promotor,

C/ Real 28, C.P: 35470, La Aldea de San Nicolás (Las Palmas), CIF: P3502100E, DIR3: L01350206

Portal de internet: <https://laaldeasanicolos.es>. Tfno: 928 892 305, Fax: 928 892 387

en el mismo ámbito y aportando documentación referida a las mismas. Al día siguiente se presentan consiguientes solicitudes concretando las parcelas por separado, una de ellas la aquí referida.

Tras analizar la documentación presentada en primera instancia para el presente expediente, se requiere documentación a presentar. Con fecha 6 de noviembre se recibe, mediante escrito de aportación de documentos, la documentación solicitada.

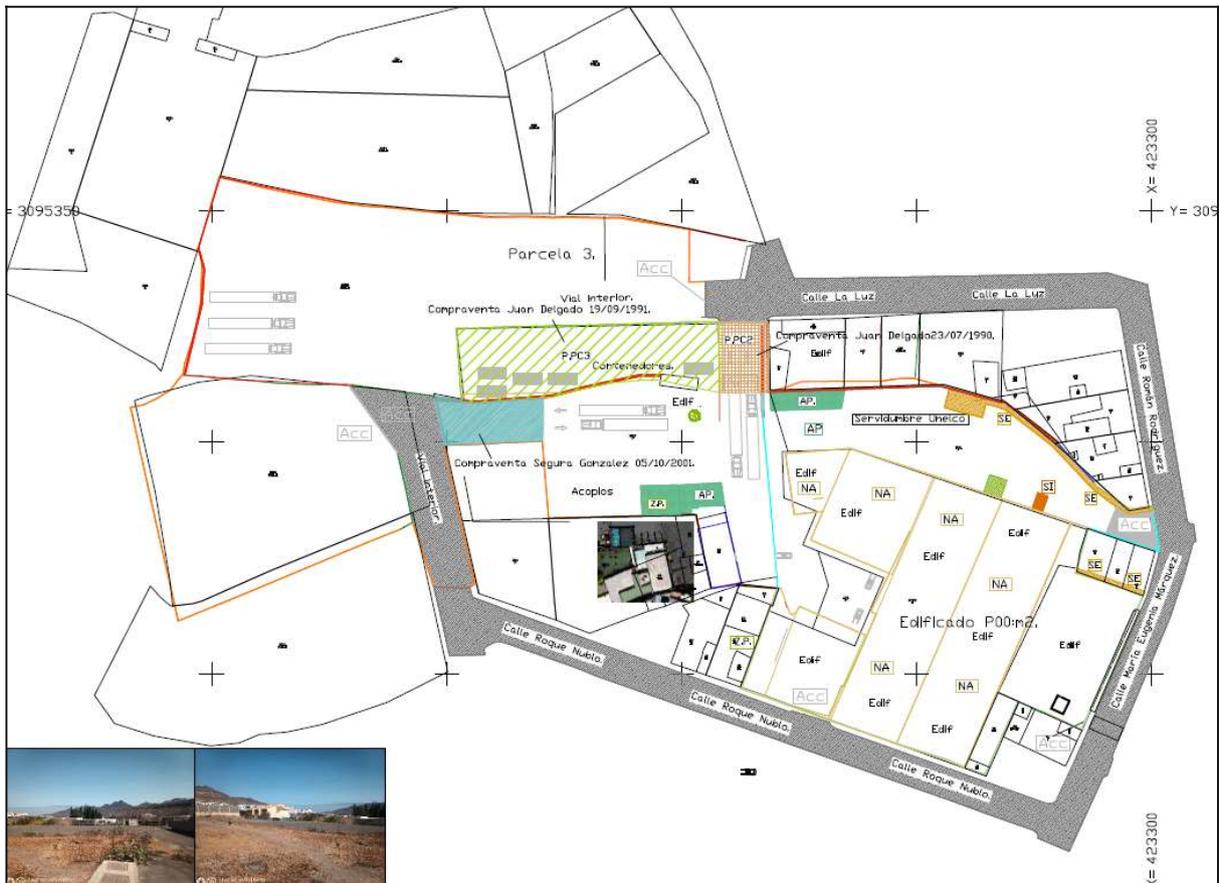


Imagen 18. Imagen incluida en la documentación presentada. Parcela objeto de informe denominada P.PC3

Por tanto, dentro de la imagen aquí expuesta, extracto del plano presentado por el interesado denominado "Planimétrico. Compraventas", se refleja que la finca objeto de informe es la denominada como P.PC.3., con indicación de "Compraventa Juan Delgado 19/19/1991".

La documentación presentada refleja que la finca objeto de informe se encuentra catastrada sin embargo no como finca independiente.

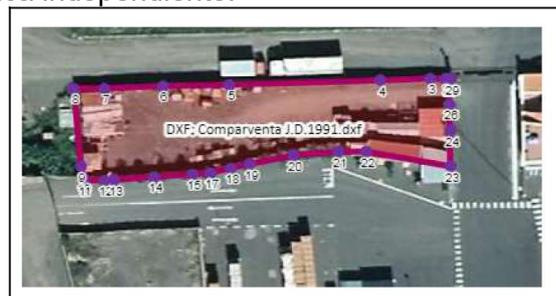


Imagen 19. Extracto documento planimétrico presentado. Parcela objeto de informe

A su vez, según se expone en la documentación presentada, se realiza la compra de una finca, con superficie de 792m², mediante contrato de compraventa entre Don Juan Delgado Medina y el representante de la Sdad. Cooperativa Agrícola de San Nicolás de Tolentino, de 19 de septiembre de 1991. Por tanto con una antigüedad mayor de 30 años.

Se presenta documento técnico donde se refleja levantamiento planimétrico, redactado por el técnico competente D. J. Adonay Ramos Moreno. Colegiado nº6162, en él se incluye extracto de nota simple, donde se expone que la parcela aquí referida procede de la finca matriz que identifica como la Finca La Luz de La Aldea de San Nicolás, previo a dicho extracto se refiere lo siguiente:

“ante la imposibilidad de determinar físicamente sobre campo la delimitación de la Finca La Luz matriz de la cual se extraen los terrenos correspondientes a las compraventas a Don Juan Delgado Medina referidas al año 1990 y 1991, se aporta al presente informe, Nota Simple actualizada de la finca 5420.”

De la misma manera se expone tras la referida nota simple lo siguiente:

“También se solicita Nota Simple actualizada fin de justificar que queda cabida suficiente para realizar la operación de sustracción de cabida a la matriz de La Finca La Luz que se adjunta.”

Finca Matriz.

Ante la imposibilidad de determinar físicamente sobre campo la delimitación de la Finca La Luz matriz de la cual se extraen los terrenos correspondientes a las compraventas a Don Juan Delgado Medina referidas al año 1990 y 1991 se aporta al presente informe, Nota Simple actualizada de la finca 5420.

----- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA -----
FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N°: 5420
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 35001000225550
ESTADO COORDINACIÓN CATASTRO: No coordinado con catastro.
Referencia catastral: NO CONSTA

URBANA: En término de San Nicolás de Tolentino, donde dicen Llanos Altos, conocida por Finca La Luz, con una superficie de cuatrocientos noventa y seis con cero cinco metros cuadrados formada por las siguientes: Resto 1: En término de San Nicolás de Tolentino, donde dicen Llanos Altos, conocida por Finca La Luz, de trescientos sesenta y ocho con diecisiete metros cuadrados que tiene los siguientes linderos: Norte, calle La Luz; Sur, Coagrisan; Este, doña Antonia García Ojeda; y Oeste, Coagrisan. Resto 2: En término de San Nicolás de Tolentino, donde dicen Llanos Altos, conocida por Finca La Luz, de ciento veintisiete con ochenta y ocho metros cuadrados que tiene los siguientes linderos: Norte, calle La Luz; Sur, herederos de don Cristóbal Alonso Velázquez; Este, calle José Antonio; y Oeste, don Santiago Almeida Delgado.

Habiendose practicado varias segregaciones **quedando inscrito un resto de 5.482,62 metros cuadrados**, a favor de don Juan Delgado Medina, no pudiendo determinar sus demás características descriptivas.

----- TITULARIDADES -----
DELGADO MEDINA, JUAN
NIF:42.660.527-N

100% del pleno dominio
TÍTULO: Adquirida por DETERMINACION DE RESTO DE OTRA ADQUIRIDA POR COMPRA en virtud de Escritura Pública, autorizada por la Notaria DOÑA MARÍA DEL CARMEN RODRÍGUEZ PLÁCIDO, en SANTA MARÍA DE GUÍA, el día 30 de septiembre de 2010. A don JUAN DELGADO MEDINA le queda inscrito por la inscripción 2ª la superficie de **cinco mil seiscientos diecisiete con sesenta y dos metros cuadrados**.
TOMO: 1612 LIBRO: 122 FOLIO: 182 INSCRIPCIÓN ALTA: 6ª FECHA: 22/11/2010

Imagen 20. Imagen incluida en la documentación presentada. Parcela objeto de informe denominada P.PC3

Por otro lado, según se refleja en el documento técnico de levantamiento topográfico existe una zona de acopio con contenedores y una caseta de 23,54m² de los cuales pertenecen a la parcela objeto de informe 9,41 m² y que contempla una antigüedad superior a 10 años.

La superficie de la parcela, para la declaración de innecesaridad de división de terrenos según el documento de levantamiento planimétrico presentado, el cual toma como documentación referente la mencionada escritura de compraventa, es de 792.1429 m².

DOCUMENTACIÓN			
DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA	APORTADO	NO APORTADO	OBSERVACIONES
2. Información catastral de la/s fincas/s que incluya en su caso definición de colindantes		x	
3. Información registral de las fincas si la hubiera	-	-	
4. Acreditación mediante documentación de la	x		

antigüedad que lleva segregada “de hecho” la finca (escritura, contrato, etc.)			
5. Certificado de prescripción urbanística en su caso	-	-	
6. Declaración Responsable que acredite la titularidad de la finca	-	-	
8. Justificante de Ingreso de Autoliquidación	x		
9. Documento de levantamiento topográfico ⁴ (cuando proceda)	x		

⁴ En el supuesto de discrepancia o discordancia entre superficies descriptivas y gráficas, habría que considerar la realidad física o superficie real que resulta del levantamiento topográfico o planimétrico realizado con fecha reciente.

7. CONCLUSIÓN

A la vista de todo lo expuesto y de la documentación presentada, se concluye:

La finca objeto de informe se ubica en Casco Urbano de la Aldea de San Nicolás, en las cercanías calle de La Luz. La parcela catastral donde se incluye la mencionada finca sobre la que se solicita innecesariedad de segregación (no se encuentra catastrada como finca independiente) tiene la siguiente referencia catastral 3451102DR2935S0001EJ.

El régimen urbanístico de la parcela es Suelo Urbano No Consolidado (SUNCU Avenida 2), debiendo respetarse en todo caso lo estipulado en los documentos de PGOS para el referido suelo y la legislación correspondiente que le sea de aplicación.

Que en el documento de compraventa entre D. Juan Delgado Medina y el apoderado de la Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás de Tolentino (con fecha 19 de septiembre 1991), figura la disposición de segregar para la venta, una finca con superficie de 792 m² para su venta a la mencionada Cooperativa, todo ello en el mismo documento, resultando por tanto la división realizada anterior a la entrada en vigor de las NN.SS. (15 julio de 2002).

Por su lado, en el documento técnico de levantamiento planimétrico, redactado por el técnico competente D. J. Adonay Ramos Moreno. Colegiado nº6162 se refleja, tomando como documentación para el levantamiento el mencionado contrato de compraventa, que la parcela objeto de informe, resulta la georeferenciada, contemplando una superficie total de 792.14 m², coincidiendo a falta de decimales, la superficie del contrato, con la del documento de levantamiento topográfico,

Que la superficie de la finca a realizar la innecesariedad de segregación es de 792,1429 m² según lo indicado en el documento técnico de levantamiento planimétrico presentado en el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, quedando acreditada la superficie.

Desde la estricta técnica urbanística y de acuerdo con la información disponible, se considera, de conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, FAVORABLE la **Declaración de Innecesariedad de Segregación**, según establece la legislación vigente, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.

**Área de Planificación Territorial y Transición Ecológica Las Palmas
Gesplan**

En Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de diciembre de 2023

2. -Asuntos de presidencia, si se presentan

2.1.- Contrataciones

2.1.1.- Propuesta de adjudicación del **“CONTRATO BASADO EN EL ACUERDO MARCO PARA LA CONTRATACIÓN DEL SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD EN ALTA Y BAJA TENSIÓN POR LA CENTRAL DE CONTRATACIÓN DE LA FEMP ANUALIDAD 2023 Expte. nº (CC.-01/2022), expediente n.º 5402/2023**, a la empresa **IBERDROLA CLIENTES S.A.U.** adjudicataria del Lote n.º 3 ISLAS CANARIAS, del Acuerdo Marco para la contratación del suministro de electricidad en alta y baja tensión de la Central de Contratación de la FEMP, ajustándose a la oferta que se adjunta a esta resolución, por un importe total de **283.665,46 euros (neto: 275.231,95 euros; igic: 8.433,51 euros)**, y un **Valor estimado del Contrato de 550.463,90 euros**.

Vista la propuesta de fecha 10 de Enero de 2024, de D^a. Yara Cardenes Falcón, Concejala Delegada de Contratación del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, que se transcribe a continuación:

«Asunto: Propuesta de adjudicación de la licitación denominada “Contrato del Suministro de electricidad en alta y baja tensión del Iltre Ayto de La Aldea de San Nicolás, contrato basado en el Acuerdo Marco para la contratación del suministro de electricidad en alta y baja tensión de la Central de Contratación de la FEMP Anualidad 2023. Expte. nº (CC.-01/2022).

Yara Cardenes Falcón, Concejala Delegada de Contratación del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás,

VISTO el expediente de contratación denominado **“CONTRATO BASADO EN EL ACUERDO MARCO PARA LA CONTRATACIÓN DEL SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD EN ALTA Y BAJA TENSIÓN POR LA CENTRAL DE CONTRATACIÓN DE LA FEMP ANUALIDAD 2023 Expte. nº (CC.-01/2022), expediente n.º 5402/2023.**

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Visto que con fecha 17 de noviembre de 2021 y por acuerdo de Pleno, la Entidad Local Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás **se adhiere a la Central de Contratación de la FEMP**, como sistema de racionalización de la contratación para sus asociados. La Central de Contratación de la FEMP se ordena como un servicio especializado creado por acuerdo de la Junta de Gobierno de la FEMP, de 28 de enero de 2014, al amparo de lo previsto en el artículo 203 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, el artículo 228 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y en el último párrafo del apartado 3 de la Disposición Adicional Quinta de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, conforme a la redacción dada a la misma por el artículo 1.35 de la Ley de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, con la finalidad de contratar bienes y servicios que, por sus especiales características, sean

susceptibles de ser utilizados con carácter general por las Entidades Locales asociadas a la FEMP y sus entes instrumentales.

SEGUNDO.- Visto que La FEMP, a través de su Central de Contratación, ha licitado en beneficio de sus asociados el Acuerdo Marco para el suministro de electricidad en alta y baja tensión distribuido por lotes geográficos (el “**Acuerdo Marco**”), con base en unos Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares (PCA) y unos Pliegos de Prescripciones Técnicas (PPT). Dicho Acuerdo Marco se adjudicó para los Lotes 1, 2 y 3 a **IBERDROLA CLIENTES, S.A.U**, con fecha de 7 de abril de 2022, habiéndose formalizado el Acuerdo Marco el 12 de mayo de 2022. Cuya vigencia inicial es de dos años.

TERCERO.- Visto **Informe de necesidad** del Técnico Municipal, de fecha 24/11/2023, que obra en el expediente y que concluye «Las necesidades administrativas a satisfacer, mediante el suministro de energía eléctrica a Edificios, Alumbrado Público, Instalaciones, etc. de titularidad municipal, resultan imprescindibles para el normal desenvolvimiento del Servicio Público, siendo una competencia directa en base a lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Visto el acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 15 de noviembre de 2023, donde se acuerda no prorrogar el contrato anterior denominado “Contrato basado en el Acuerdo Marco para la contratación del suministro de electricidad en alta y baja tensión por la Central de Contratación de la FEMP del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás”, Expte 4427/2022, pues se prevé que realizando un nuevo proceso de contratación se consiga mejores ofertas. (...) Asimismo, queda justificado el procedimiento de licitación elegido para el presente expediente que es el de contrato basado en el Acuerdo Marco para la contratación del suministro de electricidad en alta y baja tensión de la Central de Contratación de la FEMP Anualidad 2023 (...) y fijando el valor del contrato y duración en:

Presupuesto anual de licitación (sin igic): 357.175,82€

Valor estimado de licitación (sin igic): 714.351,65 €

Importe del igic anual: 10,891,82 €.

Duración del contrato: 1 año más uno prórroga.»

CUARTO.- Vista memoria justificativa, emitida por el técnico Municipal Don Juan Benjamín Rodríguez Franco, de fecha 24/11/2023, que textualmente dice:

«MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO BASADO EN EL ACUERDO MARCO PARA LA CONTRATACIÓN DEL SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD EN ALTA Y BAJA TENSIÓN POR LA CENTRAL DE CONTRATACIÓN DE LA FEMP DEL AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS ANUALIDAD 2023

1. ANTECEDENTES:

1. Que, con motivo del Acuerdo Marco para la Contratación del Suministro de Electricidad en alta y baja tensión por la Central de Contratación de la FEMP, la Entidad Local Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás Anualidad 2023, se pretende cubrir las necesidades de electricidad a través del presente procedimiento de contratación.

2. Que, ante dicha necesidad, esta Entidad Local, al estar asociada a la FEMP, puede adherirse a la Central de Contratación de la FEMP como sistema de racionalización de la contratación para sus asociados. La Central de Contratación de la FEMP se ordena como un servicio especializado creado por acuerdo de la Junta de Gobierno de la FEMP, de 28 de

enero de 2014, al amparo de lo previsto en el artículo 203 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, el artículo 228 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y en el último párrafo del apartado 3 de la Disposición Adicional Quinta de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, conforme a la redacción dada a la misma por el artículo 1.35 de la Ley de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, con la finalidad de contratar bienes y servicios que, por sus especiales características, sean susceptibles de ser utilizados con carácter general por las Entidades Locales asociadas a la FEMP y sus entes instrumentales.

Esta adhesión tiene carácter voluntario y no supone en ningún caso la obligación de efectuar todas las contrataciones a través de la Central de Contratación de la FEMP, pudiendo siempre la Entidad Local optar por utilizar este sistema o cualquier otro establecido en la legislación de contratación pública.

3. Que, con fecha 17 de noviembre de 2021 y por acuerdo de Pleno, la Entidad Local Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás se adhiere a la Central de Contratación de la FEMP.

4. Que, con fecha 12 de mayo de 2022, la Central de Contratación de la FEMP formalizó un Acuerdo Marco para el suministro de electricidad en alta y baja tensión, con la empresa IBERDROLA CLIENTES, S.A.U, para los lotes 1 al 3 (el "Acuerdo Marco").

5. Que, el Acuerdo Marco se encuentra actualmente en vigor por un periodo de 2 años, con vigencia hasta el 12 de mayo de 2024, siendo prorrogable por 2 años más.

En particular, el suministro de electricidad objeto del Acuerdo Marco comprende: -

Suministros ordinarios:

- El suministro de electricidad en alta y baja tensión.
- El suministro de electricidad bajo la modalidad de autoconsumo (TDA).
- El suministro de energía para puntos de recarga en vía pública.

Suministros eventuales o de temporada.

6. Que, todos los aspectos para proceder a la contratación del suministro por esta Entidad Local se encuentran regulados en los pliegos de cláusulas administrativas y prescripciones técnicas del Acuerdo Marco, en el citado acuerdo marco de 12 de mayo de 2022 y en la oferta económica presentada por la adjudicataria al Acuerdo Marco (información disponible en la página web de la FEMP y en el perfil del contratante).

7. Visto el acuerdo plenario del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, de fecha 28 de diciembre de 2022, de adjudicación del contrato basado en el Acuerdo Marco para la contratación del suministro de electricidad en alta y baja tensión por la Central de contratación de la FEMP del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, por un plazo de 1 año más una posible prórroga de 1 año.

8. En Junta de Gobierno local, de fecha 15 de noviembre de 2023 se acuerda la aprobación de no prorrogar el contrato basado en el Acuerdo Marco para la contratación del suministro de electricidad en alta y baja tensión por la Central de contratación de la FEMP del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, ya que se prevee que con una nueva licitación se consigan mejores ofertas, debido a los precios actuales de la energía.

9. Que, por todo lo expuesto, acreditada la necesidad de esta Entidad Local y estando adherida a la Central de Contratación de la FEMP, se justifica el inicio del expediente de contratación del presente suministro al amparo del Acuerdo Marco para el suministro de electricidad en alta y baja tensión.

2. OBJETO DEL CONTRATO:

El objeto del contrato sería la contratación del suministro de electricidad en alta y baja tensión del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, basado en el Acuerdo Marco para el suministro de electricidad de alta y baja tensión de la Central de Contratación de la FEMP. (LOTE N.º3. Islas Canarias) Anualidad 2023.

3. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN, VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO 3.1. El presupuesto base de licitación asciende a la cantidad de TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS 357.175,82€, más 10.891,82€ correspondientes al IGIC. (Impuesto General Indirecto Canario).

3.2. El valor estimado del contrato asciende a la cantidad de SETECIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS 736.135,28 €. Para el cálculo del importe anual del contrato se ha tenido en cuenta el consumo real de las anualidades precedentes y la previsión de aumento de consumo de energía por las altas que pudieran generarse.

El plazo de duración del contrato basado será de UN (1) AÑO más UN de prórroga, conformidad con lo establecido en la cláusula 21.2 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, que rige el “Acuerdo marco para el suministro de electricidad de alta y baja tensión de la Central de Contratación de la FEMP”

4. IMPUTACIÓN PRESUPUESTARIA

Existe el crédito presupuestario preciso para atender a las obligaciones económicas que se deriven de la contratación, con cargo al Compromiso de Gasto para ejercicios posteriores de fecha 24 de noviembre de 2023, según Retención de Crédito emitida por la Intervención de este Ayuntamiento N.º 165.22100, N.º de operación 220239000037, denominada Energía eléctrica, por importe de 368.067,64 €, IGIC incluido, para la contratación del suministro de electricidad en alta y baja tensión del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, basado en el Acuerdo Marco para el suministro de electricidad de alta y baja tensión de la Central de Contratación de la FEMP.

El presente expediente tiene tramitación anticipada de acuerdo con lo dispuesto con la Disposición Adicional Tercera. Normas específicas de contratación pública en las Entidades Locales, apartado 2, que dice: “Se podrán tramitar anticipadamente los contratos cuya ejecución material haya de comenzar en el ejercicio siguiente o aquellos cuya financiación dependa de un préstamo, un crédito o una subvención solicitada a otra entidad pública o privada, sometiendo la adjudicación a la condición suspensiva de la efectiva consolidación de los recursos que han de financiar el contrato correspondiente.” »

QUINTO.- Visto que constan en el expediente administrativo el pliego de cláusulas administrativas particulares y el de prescripciones técnicas que rigen la celebración del Acuerdo Marco para el suministro de electricidad en alta y baja tensión de la Central de Contratación de la FEMP y que han sido redactados por la FEMP, así como las ofertas correspondientes al Lote n.º 3 ISLAS CANARIAS, resolución de adjudicación y contratos formalizados.

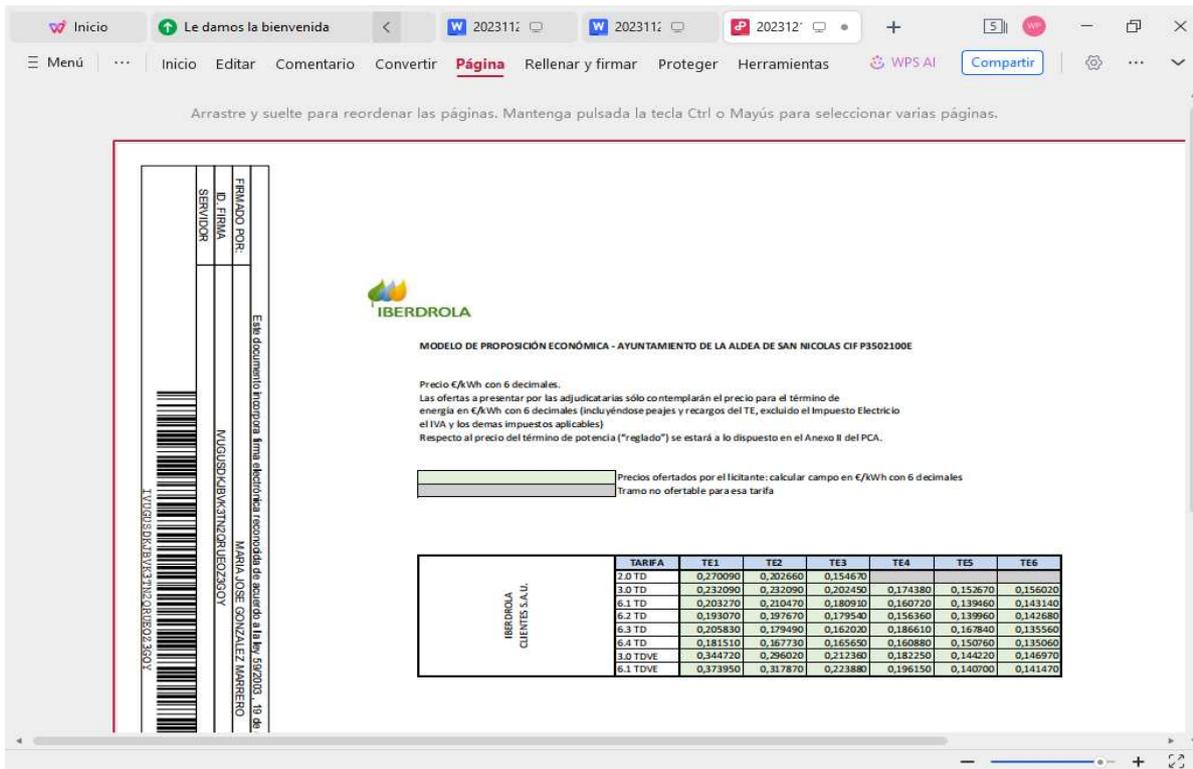
SEXTO.- Visto que el Acuerdo Marco ha sido concluido con una única adjudicataria, IBERDROLA CLIENTES, S.A.U., y, por lo tanto, no se requiere para la adjudicación del contrato basado que la Entidad contratante lleve a cabo una licitación entre varias empresas

adjudicatarias. No obstante, en la medida en que el Acuerdo Marco no comprende todos los términos del contrato y resulta necesario que la Adjudicataria perfile su oferta a la luz de las características técnicas de los puntos de suministros de cada Entidad contratante, la Entidad contratante elaborará el **Documento de Invitación**.

SÉPTIMO.- Por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 29 de noviembre de 2023, se aprueba el inicio y el expediente de contratación denominado **“CONTRATO BASADO EN EL ACUERDO MARCO PARA LA CONTRATACIÓN DEL SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD EN ALTA Y BAJA TENSIÓN POR LA CENTRAL DE CONTRATACIÓN DE LA FEMP ANUALIDAD 2023 Expte. nº (CC.-01/2022)” expediente n.º 5402/2023**, de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la LCSP, quedando justificada la necesidad e idoneidad del mismo por las causas que constan en el expediente, de acuerdo al artículo 28 de la LCSP: <<El objeto del contrato es el suministro de energía eléctrica para los contadores cuyo titular es del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, dada la necesidad de seguir alimentándolos para el correcto uso y servicio de las instalaciones eléctricas a las que dan servicio, según se describe en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PACP) y en el de Prescripciones Técnicas (PPT). Las necesidades administrativas a satisfacer, mediante el suministro de energía eléctrica a Edificios, Alumbrado Público, Instalaciones, etc. de titularidad municipal, resultan imprescindibles para el normal desenvolvimiento del Servicio Público, siendo una competencia directa en base a lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.>>, y se presta conformidad a los **pliegos de cláusulas administrativas y el pliego de prescripciones técnicas** que rigen la celebración del acuerdo marco para el suministro de electricidad en alta y baja tensión de la Central de Contratación de la FEMP, Lote 3 (Islas Canarias), que regirán el contrato.

OCTAVO.- El día 30 de noviembre de 2023 se procede a elaborar y enviar el **Documento de Invitación** para participar de dicha contratación, a través de la Plataforma de la Central de Contratación de la FEMP, a la empresa IBERDROLA CLIENTES, S.A.U, CIF A95758389, siendo el plazo de finalización de presentación de ofertas el día 13 de diciembre de 2023 y la fecha de apertura de dicha oferta el día 14 de diciembre de 2023.

NOVENO.- Vista la oferta presentada por IBERDROLA CLIENTES, S.A.U, con fecha 12 de diciembre de 2023, que se transcribe a continuación:



ARRASTRE Y SUELTE PARA REORDENAR LAS PÁGINAS. MANTENGA PULSADA LA TECLA CTRL O MAYÚS PARA SELECCIONAR VARIAS PÁGINAS.

IBERDROLA

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA - AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLAS CIF P3502100E

Precio €/kWh con 6 decimales.
Las ofertas a presentar por las adjudicatarias sólo contemplarán el precio para el término de energía en €/kWh con 6 decimales (incluyéndose peajes y recargos del TE, excluido el Impuesto Eléctrico el IVA y los demás impuestos aplicables)
Respecto al precio del término de potencia ("reglado") se estará a lo dispuesto en el Anexo II del PCA.

Precios ofertados por el licitante: calcular campo en €/kWh con 6 decimales
Tramo no ofertable para esa tarifa

TARIFA	TE1	TE2	TE3	TE4	TE5	TE6
2.0 TD	0,270090	0,202660	0,154670			
3.0 TD	0,232090	0,232090	0,202450	0,174380	0,152670	0,156020
6.1 TD	0,203270	0,210470	0,180930	0,160720	0,139460	0,143140
6.2 TD	0,193070	0,197670	0,179540	0,156360	0,139960	0,142680
6.3 TD	0,205830	0,179490	0,162020	0,186610	0,167840	0,135560
6.4 TD	0,181510	0,167730	0,165630	0,160880	0,150760	0,135060
3.0 TDVE	0,344720	0,296020	0,212360	0,182250	0,144220	0,146970
6.1 TDVE	0,373950	0,317870	0,223880	0,196150	0,140700	0,141470

DÉCIMO.- Visto el informe de Valoración técnica de oferta FEMP para contratación suministro eléctrico emitido por la empresa externa gemweb de fecha 18 de diciembre de 2023 (correo electrónico), en sentido favorable.

DÉCIMO PRIMERO.- Visto el correo electrónico recibido de la FEMP el día 4 de enero de 2024 en respuesta a la solicitud de conformidad de la FEMP a la oferta enviada por Iberdrola y que se transcribe a continuación:

<<La oferta se encuentra por debajo de los precios máximos vigentes, único requisito exigido en el pliego, por lo que puede continuar con el procedimiento de adjudicación. >>

DÉCIMO SEGUNDO.- Visto el informe del técnico municipal Don Juan Benjamín Rodríguez Franco de fecha 9 de enero de 2024 que se transcribe a continuación:

<<INFORME TÉCNICO RELATIVO CONTRATO BASADO EN ACUERDO MARCO PARA LA CONTRATACIÓN DEL SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD EN ALTA Y BAJA TENSIÓN DE LA CENTRAL DE CONTRATACIÓN DE LA FEMP, EXPEDIENTE N.º 5402/2023

Introducción

La elaboración del presente informe es consecuencia del encargo realizado por la Mesa de Contratación constituida al efecto, para la adjudicación del Contrato basado en Acuerdo Marco para la contratación del Suministro de electricidad en alta y baja tensión de la Central de Contratación de la FEMP.

2. Solicitud recibida

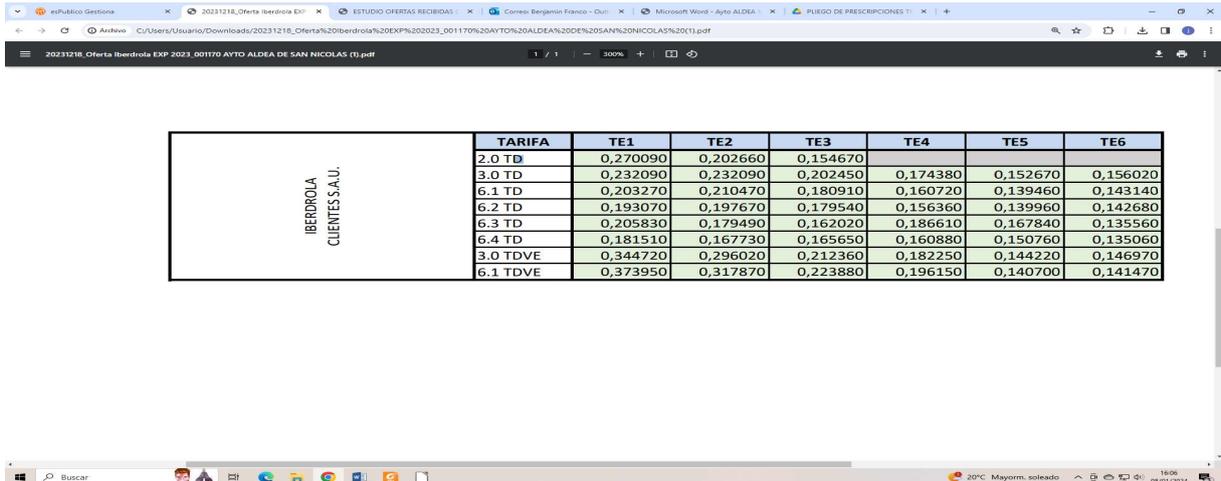
A continuación se detalla la proposición económica de la compañía comercializadora **IBERDROLA CLIENTES S.A.U.**:

PROPOSICIÓN ECONÓMICA

Precio €/kWh con 6 decimales.

Las ofertas a presentar por las adjudicatarias sólo contemplarán el precio para el término de energía en €/kWh con 6 decimales (incluyéndose peajes y recargos del TE, excluido el Impuesto Eléctrico el IVA y los demás impuestos aplicables)

Respecto al precio del término de potencia (“reglado”) se estará a lo dispuesto en el Anexo II del PCA.



TARIFA	TE1	TE2	TE3	TE4	TE5	TE6
2.0 TD	0,270090	0,202660	0,154670			
3.0 TD	0,232090	0,232090	0,202450	0,174380	0,152670	0,156020
6.1 TD	0,203270	0,210470	0,180910	0,160720	0,139460	0,143140
6.2 TD	0,193070	0,197670	0,179540	0,156360	0,139960	0,142680
6.3 TD	0,205830	0,179490	0,162020	0,186610	0,167840	0,135560
6.4 TD	0,181510	0,167730	0,165650	0,160880	0,150760	0,135060
3.0 TDVE	0,344720	0,296020	0,212360	0,182250	0,144220	0,146970
6.1 TDVE	0,373950	0,317870	0,223880	0,196150	0,140700	0,141470

3. Valoración técnica realizada por la empresa Gemweb de oferta FEMP para contratación suministro eléctrico

A continuación se detalla la Valoración técnica de oferta FEMP para contratación suministro eléctrico.

o Suministros sujetos al análisis

El siguiente estudio y el posterior contrato de suministro de electricidad a través del acuerdo marco realizado por la FEMP, aplica a todos los suministros eléctricos activos que actualmente tiene el ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, detallados a continuación:

Tarifa	Número de suministros
2.0TD	71
3.0TD	14
3.0TDVE	1
6.1TD	1

o Consumo eléctrico

El estudio se ha realizado, partiendo de los consumos estimados por periodos de cada una de las tarifas contratadas por el ayuntamiento actualmente (2.0TD, 3.0TD, 3.0TDVE y 6.1TD), como se muestra en la siguiente tabla:

Previsión Promedio Consumos de Energía Activa (kWh/año)						
Tipo Tarifa	T1	T2	T3	T4	T5	T6
2.0.TD	100.560	76.594	237.716	0	0	0
3.0.TD	25.608	36.568	31.885	45.591	23.619	290.027
3.0TDVE	1.201	1.501	844	1.507	425	2.116
6.1.TD	49.331	68.036	46.822	60.700	21.614	167.76

SITUACIÓN DE LA OFERTA

La factura eléctrica se compone de varios conceptos: potencias, excesos de potencia, energía activa, reactiva, impuesto eléctrico, servicios adicionales, alquiler de contadores e IGIC.

En la licitación de la Acuerdo Marco de la FEMP, solo se licita el precio de la energía activa ya que para el resto de conceptos se aplican los valores regulados según BOE.

Aplicando los precios de energía recibidos por Iberdrola en la oferta solicitada a través de la FEMP se obtienen los siguientes valores:

IMPORTE DE POTENCIA	37.856,48 €
IMPORTE DE EXCESOS DE POTENCIA	1.408,09 €
IMPORTE DE ENERGÍA	228.427,84 €
IMPORTE DE REACTIVA	508,28 €
IMPORTE IMPUESTO ELECTRICO Y BONO SOCIAL	2.617,55 €
IMPORTE DE CONTADOR	4.413,70 €
IMPORTE BASE IMPONIBLE	275.231,95 €
IMPORTE IGIC TOTAL	8.433,51 €
TOTAL	283.665,46 €

CONCLUSION DE LA OFERTA

Como se ha expresado antes, el importe anual con IGIC incluido de la oferta de Iberdrola asciende a 283.665,46 €. Este valor significa una reducción importante respecto a la

licitación del año anterior que era de unos 578.904,32 €.

Al observar escenario de los precios obtenido en esta nueva licitación, se aprecia que existe una reducción del **importe respecto al año pasado y por este motivo se aconseja contratar los precios ofertados por Iberdrola a través de la FEMP.**

4. Conclusión.

Según lo anteriormente expuesto y que lo precios ofertado cumplen con la licitación se aconseja la adjudicación del Contrato basado en Acuerdo Marco para la contratación del Suministro de electricidad en alta y baja tensión de la Central de Contratación de la FEMP. a **IBERDROLA CLIENTES S.A.U. por los precios propuestos.**

En La Aldea de San Nicolás a 9 de enero de 2023.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE>>

DÉCIMO TERCERO.- El Contrato basado se ajustará, entre otras, a las siguientes condiciones:

- **Importe anual del contrato (Sin igic): 275.231,95 euros.**
- **Importe anual igic: 8.433,51 euros**
- **Valor estimado del Contrato (sin igic): 550.463,90 euros**
- **Total contrato con igic: 283.665,46 euros**
- **Duración del contrato basado: UN (1) AÑO**, con posibilidad de un año de prórroga
- **Garantías: De conformidad con la cláusula 21.13 del PCAP, no se exige garantía definitiva al tratarse de un suministro de bienes consumibles cuya entrega y recepción debe efectuarse antes del pago del precio. Tampoco deberán constituir garantía provisional.**
- **Condición Especial de Ejecución: (conforme a lo indicado en documento de invitación)**

DÉCIMO CUARTO.- Conforme a lo establecido en el artículo 36.3 de la LCSP, el Contrato basado en el Acuerdo Marco se **perfecciona con la notificación de su adjudicación al contratista** por parte de esta Entidad Local.

La comunicación de la adjudicación se realizará mediante la Plataforma tecnológica de la Central de Contratación de la FEMP, sin perjuicio de que se proceda a la notificación y publicación de la adjudicación conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Decimoquinta de la LCSP.

La Entidad Local deberá incluir en la Plataforma de la FEMP toda la información referente a la tramitación del Contrato basado, que como mínimo incluirá el documento de invitación y la resolución de adjudicación.

DÉCIMO QUINTO.- La fecha de inicio del contrato, a efectos del cómputo de la duración del contrato y de la posterior tramitación de prórroga anual, será la fecha de prestación efectiva del primer suministro efectivo (con al menos un punto de suministro), que en cualquier caso deberá producirse dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la fecha de notificación de la resolución de adjudicación ("Fecha de Inicio del Contrato"). El gestor estará obligado a comunicar dicha Fecha de Inicio del Contrato al responsable del contrato.

En caso de que el Documento de Invitación prevea suministros de inicio en diferido, el resto de los suministros distintos al primer suministro efectivo deberán iniciarse, en todo caso, en los seis (6) meses siguientes a la Fecha de Inicio del Contrato.

DÉCIMO SEXTO.- Visto que el presupuesto total del contrato asciende a la cantidad de **283.665,46 euros (neto: 275.231,95 euros; igic: 8.433,51 euros)**, y que se ha incorporado al expediente **la retención del crédito correspondiente así como la fiscalización previa de Intervención.**

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. - El procedimiento de adjudicación se ha realizado conforme a lo dispuesto en el Acuerdo Marco para el suministro de electricidad en alta y baja tensión y los PCA y PPT que rigieron su licitación, tras la adhesión a la Central de Contratación por parte del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás según acuerdo del Pleno de fecha 17 de noviembre de 2021.

SEGUNDO.- La ejecución y resolución de este Contrato se supedita a lo dispuesto en el Acuerdo Marco para la prestación del suministro de electricidad en alta y baja tensión de la Central de Contratación, en los PCA y PPT que rigieron la licitación de este Acuerdo Marco, así como por la LCSP, por el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y, en cuanto no se oponga, por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Supletoriamente se aplicará la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y demás normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

Asimismo, será de aplicación al presente Acuerdo Marco y a los Contratos basados en el mismo, la normativa sectorial vigente en cada momento, y entre otras, a título enunciativo y no exhaustivo por las siguientes disposiciones:

5. Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
6. Real Decreto-ley 17/2021, de 14 de septiembre, de medidas urgentes para mitigar el impacto de la escalada de precios del gas natural en los mercados minoristas de gas y electricidad.
7. Real Decreto-ley 23/2021, de 26 de octubre, de protección de los consumidores y la introducción de transparencia en los mercados mayorista y minorista de electricidad y gas natural.
8. Real Decreto 1164/2001, de 26 de octubre, por el que se establecen las tarifas de acceso a las redes de transporte y distribución de energía eléctrica.
9. Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
10. Real Decreto 1110/2007, de 24 de agosto de 2007, por el que se aprueba el Reglamento unificado de puntos de medida del sistema eléctrico.
11. Real Decreto 1718/2012, de 28 de diciembre, por el que se determina el procedimiento para realizar la lectura y facturación de los suministros de energía en baja tensión con potencia contratada no superior a 15 kW.

12. Real Decreto 1435/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las condiciones básicas de los contratos de adquisición de energía y de acceso a las redes de baja tensión.
13. Ley 17/2013, de 29 de octubre, para la garantía del suministro e incremento de la competencia en los sistemas eléctricos insulares y extrapeninsulares.
14. Real Decreto 738/2015, de 31 de julio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica y el procedimiento de despacho en los sistemas eléctricos de los territorios no peninsulares.
15. Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
16. Circular 3/2020, de 15 de enero, de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia, por la que se establece la metodología para el cálculo de los peajes de transporte y distribución de electricidad; así como, las posteriores órdenes aplicables al respecto.
17. Orden TED/1271/2020, de 22 de diciembre, por la que se establecen diversos costes regulados del sistema eléctrico para el ejercicio 2021 y se prorrogan los peajes de acceso de energía eléctrica a partir del 1 de enero de 2021.
18. Orden TED/371/2021, de 19 de abril, por la que se establecen los precios de los cargos del sistema eléctrico y de los pagos por capacidad que resultan de aplicación a partir del 1 de junio de 2021; así como, las posteriores órdenes aplicables al respecto.
19. Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica.
20. Resolución de 18 de marzo de 2021, de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia, por la que se establecen los valores de los peajes de acceso a las redes de transporte y distribución de electricidad de aplicación a partir del 1 de junio de 2021.
21. Real Decreto 148/2021, de 9 de marzo, por el que se establece la metodología de cálculo de los cargos del sistema eléctrico.
22. Resolución de 30 de noviembre de 2021, de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, sobre el formato del etiquetado de la electricidad.
23. Circular 1/2018, de 18 de abril, de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, por la que se regula la gestión del sistema de garantía de origen de la electricidad procedente de fuentes de energía renovables y de cogeneración de alta eficiencia.
24. Circular 2/2021, de 10 de febrero, de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, por la que se establece la metodología y condiciones del etiquetado de la electricidad para informar sobre el origen de la electricidad consumida y su impacto sobre el medio ambiente.
25. Cualquier otra disposición que afecte, modifique, desarrolle, derogue o sustituya a dichas normas.

Tienen carácter contractual los siguientes documentos: el PCA, el PPT, el documento de formalización del Acuerdo Marco, el documento de invitación, la oferta presentada por la adjudicataria y la presente resolución de adjudicación.

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia del Pleno de la Corporación.

Vistos los antecedentes mencionados y las disposiciones legales, y previa fiscalización, vengo a formular la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Adjudicar el “CONTRATO BASADO EN EL ACUERDO MARCO PARA LA CONTRATACIÓN DEL SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD EN ALTA Y BAJA TENSIÓN POR LA CENTRAL DE CONTRATACIÓN DE LA FEMP ANUALIDAD 2023 Expte. nº (CC.-01/2022), expediente n.º 5402/2023, a la empresa *IBERDROLA CLIENTES S.A.U.* adjudicataria del Lote n.º 3 ISLAS CANARIAS, del Acuerdo Marco para la contratación del suministro de electricidad en alta y baja tensión de la Central de Contratación de la FEMP, ajustándose a la oferta que se adjunta a esta resolución, por un importe total de **283.665,46 euros (neto: 275.231,95 euros; igic: 8.433,51 euros)**, y un **Valor estimado del Contrato de 550.463,90 euros**; y aprobar el gasto correspondiente, según la siguiente oferta:

TARIFA	TE1	TE2	TE3	TE4	TE5	TE6
2.0 TD	0,270090	0,202660	0,154670			
3.0 TD	0,232090	0,232090	0,202450	0,174380	0,152670	0,156020
6.1 TD	0,203270	0,210470	0,180910	0,160720	0,139460	0,143140
6.2 TD	0,193070	0,197670	0,179540	0,156360	0,139960	0,142680
6.3 TD	0,205830	0,179490	0,162020	0,186610	0,167840	0,135560
6.4 TD	0,181510	0,167730	0,165650	0,160880	0,150760	0,135060
3.0 TDVE	0,344720	0,296020	0,212360	0,182250	0,144220	0,146970
6.1 TDVE	0,373950	0,317870	0,223880	0,196150	0,140700	0,141470

IMPORTE DE POTENCIA	37.856,48 €
IMPORTE DE EXCESOS DE POTENCIA	1.408,09 €
IMPORTE DE ENERGÍA	228.427,84 €
IMPORTE DE REACTIVA	508,28 €
IMPORTE IMPUESTO ELECTRICO Y BONO SOCIAL	2.617,55 €
IMPORTE DE CONTADOR	4.413,70 €
IMPORTE BASE IMPONIBLE	275.231,95 €
IMPORTE IGIC TOTAL	8.433,51 €
TOTAL	283.665,46 €

SEGUNDO.- Comunicar esta resolución a la adjudicataria, a través de la Plataforma informática de la Central de Contratación, publicar esta resolución en el Perfil del contratante de esta Entidad Local y notificar la misma conforme a lo establecido en la LCSP.

TERCERO.- La presente Resolución agota la vía administrativa y puede ser impugnada mediante la interposición del recurso especial en materia de contratación, cuando el valor estimado del contrato supere los 100.000 euros, o mediante recurso potestativo de reposición en caso de que el valor fuera inferior, o bien directamente ante la jurisdicción contencioso administrativa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

CUARTO.- Según lo dispuesto en el art 36.3 de la LCSP el contrato basado en el Acuerdo Marco se perfecciona con la notificación de su adjudicación al contratista por parte de esta Entidad Local, desplegando sus efectos en los términos indicados en los antecedentes de la presente resolución.

QUINTO.- La duración del contrato será de un (1) año, con posibilidad de un año de prórroga.

SEXTO.- Nombrar responsable del contrato a D. Juan Benjamín Rodríguez Franco.

SÉPTIMO.- Dar traslado de la misma a Intervención General, al responsable del contrato y al dpto. encargado de la publicación (perfil contratante y Tribunal Cuentas de Canarias) y a la FEMP, 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.

2.1.- Contrataciones

2.1.2.- Propuesta de aprobar el expediente de **PRIMERA PRÓRROGA** del contrato del servicio denominado **“Servicios de actuaciones de conservación de la fontanería en edificios e instalaciones municipales” Expediente n.º: 2175/2022.**

Vista la propuesta de fecha 10 de Enero de 2024, de D^a. Yara Cardenas Falcón, Concejala Delegada de Contratación del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, que se transcribe a continuación:

»Yara Cárdenes Falcón, Concejala Delegada en materia de Contratación, visto el expediente de contratación denominado “Servicios de actuaciones de conservación de la fontanería en edificios e instalaciones municipales” Expediente n.º: 2175/2022.

PRIMERO.- Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 13 de enero de 2023, se adjudica el contrato del servicios denominado “**Servicios de actuaciones de conservación de la fontanería en edificios e instalaciones municipales**”, tramitado mediante procedimiento abierto simplificado y tramitación ordinaria, a la empresa **Juan Antonio Sánchez González, con CIF** , por un importe sin I.G.I.C. de **catorce mil dieciocho euros con sesenta y nueve céntimos (14.018,69€)**, correspondiéndole un I.G.I.C. del 7%, que asciende a **novecientos ochenta y un euros con treinta y un céntimos de euro (981,31€)**, siendo el importe total de **quince mil euros (15.000,00€)**, por un plazo de vigencia de **UN AÑO (con posibilidad de dos prórrogas de un año)** y, atendiendo en todo caso al pliego de cláusulas administrativas particulares y pliego de prescripciones técnicas, al considerar la oferta presentada por dicha entidad como la más ventajosa de entre las dos ofertas presentadas, con una valoración de 100 puntos.

SEGUNDO.- Con fecha 26 de enero de 2023, se formaliza el contrato referenciado, entre el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y Juan Antonio Sánchez González, estableciéndose como cláusulas primera, segunda y tercera las siguientes:

*“**PRIMERA.** La empresa adjudicataria **D. Juan Antonio Sánchez González con DNI** se compromete a la realización del servicio denominado “**Servicios de actuaciones de conservación de la fontanería en edificios e instalaciones municipales**”, con arreglo a este contrato, al pliego de cláusulas administrativas particulares, pliego de prescripciones técnicas y en las condiciones contenidas en su oferta, que figuran en el expediente, documentos contractuales que acepta incondicionalmente y sin reserva alguna y de lo que deja constancia firmando en este acto su conformidad en él.*

***SEGUNDA.** El precio del contrato asciende a la cantidad de **14.018,69 euros y 981,31 euros de IGIC**, lo que supone un total de **15.000,00 euros**, existiendo crédito presupuestario previo para atender a las obligaciones económicas que se deriven de la contratación con cargo a la siguiente aplicación presupuestaria municipal 161.2270614. El pago de las facturas se realizará de conformidad con lo legalmente establecido.*

***TERCERA.** El plazo de ejecución del contrato es de **UN AÑO (1) MAS 2 PRÓRROGAS DE UN AÑO**, contados desde el día siguiente a la firma del presente contrato.*

TERCERO.- Con fecha 22 de noviembre de 2023, R.E. 3165, Don Juan Antonio Sánchez González presenta escrito en este Ilustre Ayuntamiento en virtud del cual solicita la prórroga del contrato.

CUARTO.- El día 2 de enero de 2024 se emite informe por Don Cornelio Carlos Díaz Dámaso, responsable del contrato, en sentido favorable, concluyendo literalmente lo siguiente:

«INFORME PROPUESTA DE RENOVACIÓN»

*1 Visto que el contrato de servicios denominado “**Servicios de actuaciones de conservación de la fontanería en edificios e instalaciones municipales**”, se formalizó el día **26 de enero de 2023**.*

*2 Visto que la cláusula tercera del contrato al que hacemos referencia, establece como plazo de ejecución, **un año** a contar desde la formalización del contrato, y que dicho plazo de vigencia podrá ser prorrogado periódicamente por un plazo máximo de **DOS (2) AÑOS** más de forma consecutiva.*

3 Vista la necesidad de seguir manteniendo el servicio de actuaciones de conservación de la fontanería en edificios e instalaciones municipales y que no se dispone de los medios materiales y humanos necesarios para la prestación del servicio.

4 Vista la petición presentada por Juan Antonio Sánchez González (empresa adjudicataria del contrato antes referenciado) con número de registro de entrada 2023-E-RE-3165 y fecha 22 de noviembre de 2023, de prorrogar el contrato.

5 Visto que la ejecución del contrato se ha realizado adecuadamente.

PROPUESTA

Visto lo expuesto se propone:

PRIMERO- Prorrogar el contrato de servicios denominado “Servicios de actuaciones de conservación de la fontanería en edificios e instalaciones municipales” por un año más, hasta el 26 de enero de 2025. »

QUINTO.- Que la cláusula cuarta del Pliego administrativo, en relación al Presupuesto base de licitación y al valor estimado de contrato establece:

«El presupuesto base de licitación asciende a 15.000 euros para el año de duración del contrato (IGIC incluido): -Neto: 14.018,69 euros -IGIC: 7%: 981,31 euros

El valor estimado del contrato asciende a 42.056,07 euros, y se ha calculado sin IGIC e incluida las posibles prórrogas y sin contemplar modificaciones del contrato».

SEXTO.- Visto que en el expediente existe el crédito adecuado y suficiente para proceder a la prórroga del contrato, según RC remitido por la Intervención Municipal de fecha 8 de enero de 2024 por importe de 15.000,00€.

SÉPTIMO.- Visto que se ha incorporado al expediente informe jurídico de la Secretaría de la Corporación de fecha 8 de enero de 2024, en sentido favorable.

OCTAVO.- Visto que se ha incorporado el informe de fiscalización de fecha 9 de enero de 2024, en sentido favorable.

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 315/2023 de fecha 22 de junio de 2023.

Por todo ello, **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL:**

PRIMERO.- Aprobar el expediente de **PRIMERA PRÓRROGA** del contrato del servicio denominado “**Servicios de actuaciones de conservación de la fontanería en edificios e instalaciones municipales**” Expediente n.º: **2175/2022**.

SEGUNDO.- Prorrogar por **UN (1) AÑO** el contrato denominado “**Servicios de actuaciones de conservación de la fontanería en edificios e instalaciones municipales**” Expediente n.º: **2175/2022**, suscrito el día 26 de enero de 2023, con la empresa **Juan Antonio Sánchez González, con CIF , hasta el 26 de enero de 2025**. Las caracte-

rísticas del contrato prorrogado permanecen inalterables respecto de las del contrato originariamente celebrado.

TERCERO.- Aprobar y disponer el gasto por importe máximo de 15.000 euros, desglosado de la siguiente forma: - Importe sin I.G.I.C.: 14.018,69 € - I.G.I.C. 3%: 981,31 € **con un descuento oferta en relación a los precios unitarios: 12%, según la oferta presentada por el licitador**, financiándose con cargo a la aplicación presupuestaria número 161 2270614 denominada SERV. ACTUACIONES CONSERVACIÓN FONTANERÍA EN INST.EDF.MCPAL de los Presupuestos Generales de esta entidad para el ejercicio 2024 por importe de 15.000 euros, según documento de RC de fecha 8/1/2024 con n.º de operación 220240000001.

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

2.1.- Contrataciones

2.1.3- Propuesta de aprobar el expediente de **PRIMERA Y ÚNICA PRÓRROGA** del contrato del servicio denominado **“Servicio de mantenimiento y mejora de las instalaciones de alumbrado público, las instalaciones eléctricas de los edificios y dependencias del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y la ejecución de instalaciones temporales en apoyo a actividades diversas”**, Expte. 2327/2022.

Vista la propuesta de fecha 10 de Enero de 2024, de D^a. Yara Cardenes Falcón, Concejala Delegada de Contratación del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, que se transcribe a continuación:

»Yara Cárdenes Falcón, Concejala Delegada en materia de Contratación, visto el expediente de contratación denominado “Servicio de mantenimiento y mejora de las instalaciones de alumbrado público, las instalaciones eléctricas de los edificios y dependencias del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y la ejecución de instalaciones temporales en apoyo a actividades diversas”, Expte. 2327/2022.

PRIMERO.- Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 15 de marzo de 2023, se adjudica el contrato del servicios denominado **“Mantenimiento y mejora de las Instalaciones eléctricas de los edificios y dependencias propiedad del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y la ejecución de Instalaciones temporales en apoyo a actividades diversas”**, tramitado mediante procedimiento abierto y tramitación

ordinaria, a la empresa PROFELMA 502, S.L. con NIF: , por un importe de ochenta mil euros (80.000 euros), (Neto: 74.766,36 euros IGIC: 7%: 5.233,64 euros), por un plazo de vigencia de UN AÑO (con posibilidad de prórroga de un año) y, atendiendo en todo caso al pliego de cláusulas administrativas particulares y pliego de prescripciones técnicas, al considerar la oferta presentada por dicha entidad como la más ventajosa y única oferta presentada, con una valoración de 100 puntos.

SEGUNDO.- Con fecha 12 de abril de 2023, se formaliza el contrato referenciado, entre el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y Profelma 502 SL, estableciéndose como cláusulas primera, segunda y tercera las siguientes:

<<**PRIMERA.** La empresa adjudicataria **Profelma 502, S.L.**, con NIF: se compromete a la realización del servicio denominado **“Servicio de mantenimiento y mejora de las instalaciones de alumbrado público, las instalaciones eléctricas de los edificios y dependencias del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y la ejecución de instalaciones temporales en apoyo a actividades diversas”**, Expte. 2327/2022, con arreglo a este contrato y al pliego de cláusulas administrativas particulares, y a la oferta presentada, que figuran en el expediente, documentos contractuales que acepta incondicionalmente y sin reserva alguna y de lo que deja constancia firmando en este acto su conformidad en él.

SEGUNDA. El precio del contrato asciende a la cantidad máxima de 80.000 euros, (Neto: 74.766,36 euros IGIC: 7%: 5.233,64 euros), **1.- OFERTA ECONÓMICA: Descuento (%) en el material (%): 20,5%(número) veinte coma cinco % (letra). E Importe de la Mano de Obra hora/persona Importe incluido IGIC: 17,12 € (número) € Diecisiete euros con doce céntimos (letra)Euros.** (según oferta presentada por el licitador); existiendo crédito presupuestario previo para atender a las obligaciones económicas que se deriven de la contratación en la partida presupuestaria número 220220013091 y 220229000023, según documentos de RC que constan en el expediente.

TERCERA. El plazo de duración del contrato será de **UN (1) AÑO MÁS 1 PRÓRROGA DE UN AÑO, (1+1)** a contar desde el día siguiente a la fecha de formalización del mismo, o hasta agotar el importe del contrato>>

TERCERO.- El día 21 de diciembre de 2023 se emite informe por Don Juan Benjamín Rodríguez Franco, responsable del contrato, en sentido favorable, concluyendo literalmente lo siguiente:

“INFORME PROPUESTA DE RENOVACIÓN

1. Visto el contrato de servicios denominado “Servicios de mantenimiento y mejora de las instalaciones del alumbrado público, las instalaciones de los edificios y dependencias propiedad del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, en adelante el Ayuntamiento y la ejecución de instalaciones temporales en apoyo a actividades diversas.”, firmado el **12 de abril de 2023** entre **D. Juan Francisco Martín Martín, con D.N.I. nº , en representación de la empresa Profelma 502 S.L.** y el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, por un importe de adjudicación de **74.766,36 €**, más **5.233,64.€** de IGIC, que suman **80.000,00€**, siendo el plazo de ejecución de **1 año**, más una posible prórroga de un año de duración.

2. Vistos los Artículos 209 y 210 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, relativos a la extinción de los contratos y al cumplimiento de los contratos.

3. Vista las facturas presentadas por la empresa en este Ayuntamiento hasta el **11 de diciembre de**

2023 suman la cantidad de 75.780,16 €.

4. Visto que a fecha de **11 de enero de 2024** se habrán agotados los 80.000 € correspondientes al año de contrato.

5. Visto que la cláusula segunda del contrato al que hacemos referencia, establece como plazo de ejecución, **un año** a contar desde la formalización del contrato, y que dicho plazo de vigencia podrá ser prorrogado periódicamente por un plazo máximo de **UN AÑO** más de forma consecutiva.

6. Vista la necesidad de seguir manteniendo el servicio y que no se dispone de los medios materiales y humanos necesarios para la prestación del servicio.

7. Visto que la ejecución del contrato se ha realizado adecuadamente,

PROPUESTA

Visto lo expuesto se propone:

PRIMERO- Prorrogar el contrato denominado “Servicios de mantenimiento y mejora de las instalaciones del alumbrado público, las instalaciones de los edificios y dependencias propiedad del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, en adelante el Ayuntamiento y la ejecución de instalaciones temporales en apoyo a actividades diversas” por un año más, hasta el **11 de enero de 2025.**”

CUARTO.- Que la cláusula 5 y 7 del Pliego administrativo, en relación al Presupuesto Base de licitación y al valor estimado de contrato establece:

«**El presupuesto de gasto máximo o indicativo de la licitación** que deberá soportar la Administración para el presente contrato del servicio de “**MANTENIMIENTO Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO, LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE LOS EDIFICIOS Y DEPENDENCIAS DEL AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS Y LA EJECUCIÓN DE INSTALACIONES TEMPORALES EN APOYO A ACTIVIDADES DIVERSAS**” por un periodo de **UN (1) año**, asciende a la cantidad de **80.000 euros**, (Neto: 74.766,36 euros IGIC: 7%: 5.233,64 euros), estando incluido en este importe un incremento del 7% de IGIC, un incremento del 13% correspondiente a los gastos generales y un incremento del 6% relacionado con el beneficio industrial.

El cálculo se ha realizado tomando como referencia los gastos incurridos en este tipo de actuaciones en los dos últimos ejercicios, incrementado los costes de materiales según los precios de mercado ofertados por suministradores de los mismos. Así como el incremento de los costes de maquinaria y los costes de personal.

EL GASTO EFECTIVO ESTARÁ CONDICIONADO POR LAS NECESIDADES REALES DE LA ADMINISTRACIÓN, QUE, POR TANTO, NO QUEDA OBLIGADA A LLEVAR A EFECTO UNA DETERMINADA CUANTÍA DE UNIDADES, NI A GASTAR LA TOTALIDAD DEL IMPORTE INDICADO.

«El valor estimado, es de **149.532,72 euros**, y se ha calculado sin IGIC e incluida la posible prórroga **DE UN AÑO** y sin contemplar modificaciones del contrato.»

QUINTO.- Visto lo establecido en la cláusula 10 del pliego de cláusulas administrativas que rige la licitación : «10 . **PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO Y DE EJECUCIÓN DE LA PRESTACIÓN** (arts. 29 y 195 LCSP) 10.1.- El plazo de duración del contrato será de **UN (1) AÑO MÁS 1 PRÓRROGA DE UN AÑO, (1+1)** a contar desde el día

siguiente a la fecha de formalización del mismo, **o hasta agotar el importe del contrato.** (...)» y que según informe técnico mencionado del responsable del contrato: «a fecha de **11 de enero de 2024** se habrán agotados los 80.000 € correspondientes al año de contrato».

SEXTO.- Visto que en el expediente existe el crédito adecuado y suficiente para proceder a la prórroga del contrato, según RC remitido por la Intervención Municipal de fecha 8 de enero de 2024 por importe de 80.000,00€.

SÉPTIMO.- Visto que se ha incorporado al expediente informe jurídico de la Secretaría de la Corporación de fecha 8 de enero de 2024, en sentido favorable.

OCTAVO.- Visto que se ha incorporado el informe de fiscalización de fecha 9 de enero de 2024, en sentido favorable.

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 315/2023 de fecha 22 de junio de 2023.

Por todo ello, **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL:**

PRIMERO.- Aprobar el expediente de **PRIMERA Y ÚNICA PRÓRROGA** del contrato del servicio denominado “**Servicio de mantenimiento y mejora de las instalaciones de alumbrado público, las instalaciones eléctricas de los edificios y dependencias del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y la ejecución de instalaciones temporales en apoyo a actividades diversas**”, Expte. 2327/2022.

SEGUNDO.- Prorrogar por UN (1) AÑO el contrato denominado “**Servicio de mantenimiento y mejora de las instalaciones de alumbrado público, las instalaciones eléctricas de los edificios y dependencias del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y la ejecución de instalaciones temporales en apoyo a actividades diversas**”, Expte. 2327/2022, suscrito el día 12 de abril de 2023, con la empresa **PROFELMA 502, S.L. con NIF: desde el día 11 de enero de 2024 al 11 de enero de 2025, o hasta agotar presupuesto.** Las características del contrato prorrogado permanecen inalterables respecto de las del contrato originariamente celebrado.

TERCERO.- Aprobar y disponer el gasto por importe máximo de 80.000 euros, (Neto: 74.766,36 euros IGIC: 7%: 5.233,64 euros) **POR LOS SIGUIENTES IMPORTES:1.- OFERTA ECONÓMICA: Descuento (%) en el material (%): 20,5%(número) veinte coma cinco % (letra). Importe de la Mano de Obra hora/persona Importe incluido IGIC: 17,12 € (número) € Diecisiete euros con doce céntimos (letra)Euros.** (según oferta presentada por el licitador). (EL GASTO EFECTIVO ESTARÁ CONDICIONADO POR LAS NECESIDADES REALES DE LA ADMINISTRACIÓN, QUE, POR TANTO, NO QUEDA OBLIGADA A LLEVAR A EFECTO UNA DETERMINADA CUANTÍA DE UNIDADES, NI A GASTAR LA TOTALIDAD DEL IMPORTE INDICADO) y financiándose con cargo a la aplicación presupuestaria número 165 2279924 denominada MANTENIMTO. DEL A.P. de los Presupuestos Generales de esta entidad para el ejercicio 2024 por importe de 80.000 euros, según documento de RC de fecha 8/1/2024 con n.º de operación 220240000002.

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

2.1.- Contrataciones

2.1.4.- Propuesta de declaración de la necesidad y aprobar el expediente de adjudicación contrato menor obras denominado: **“ACONDICIONAMIENTO DEL EDIFICIO DEL MUELLE (PUNTO DE PRIMERA VENTA Y CENTRO DE INFORMACIÓN TURÍSTICA) - ACOMETIDA ELÉCTRICA DEL PUNTO DE PRIMERA VENTA E INSTALACIÓN DE BOMBA DE FECALES PARA EL SANEAMIENTO DEL EDIFICIO”** , a D^a. **OBDULIA A. GONZALEZ QUINTANA**, Expediente 48/2024.

Vista la propuesta de fecha 10 de Enero de 2024, de D. **Pedro Suárez Moreno**, Concejal Delegado en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística y Obras, que se transcribe a continuación:

»>Asunto: Propuesta de aprobación del CONTRATO MENOR DE Obras: **“ACONDICINAMIENTO DEL EDIFICIO DEL MUELLE (PUNTO DE PRIMERA VENTA Y CENTRO DE INFORMACION TURISTICA) - ACOMETIDA ELECTRICA DEL PUNTO DE PRIMERA VENTA E INSTALACIÓN DE BOMBA DE FECALES PARA EL SANEAMIENTO DEL EDIFICIO”**

Pedro Suárez Moreno, Concejal Delegado en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística y Obras, en relación al expediente en relación al expediente arriba referenciado, expone,

Visto el informe del Técnico Municipal de D. Nicolás Suárez Martín, de fecha 05 de Enero de 2024, en el que literalmente se expone:

Asunto: Informe Técnico a efectos de tramitar CONTRATO MENOR DE Obras: **“ACONDICIONAMIENTO DEL EDIFICIO DEL MUELLE (PUNTO DE PRIMERA VENTA Y CENTRO DE INFORMACION TURISTICA) ACOMETIDA ELECTRICA DEL PUNTO DE PRIMERA VENTA E INSTALACIÓN DE BOMBA DE FECALES PARA EL SANEAMIENTO DEL EDIFICIO exp. 48/2024”**

Título:	ACONDICIONAMIENTO DEL EDIFICIO DEL MUELLE (PUNTO DE PRIMERA VENTA Y CENTRO DE INFORMACION TURISTICA) ACOMETIDA ELECTRICA DEL PUNTO DE PRIMERA VENTA E INSTALACIÓN DE BOMBA DE FECALES PARA EL SANEAMIENTO DEL EDIFICIO
Nº de Expediente:	48/2024
Naturaleza del informe:	<input type="checkbox"/> Borrador <input type="checkbox"/> Provisional <input checked="" type="checkbox"/> Definitivo
Técnico autor del informe:	Nicolás Suárez Martín
	ITOP municipal
Fecha de Elaboración:	(ver firma electrónica del documento)

INFORME TÉCNICO:

NICOLÁS SUÁREZ MARTÍN, Ingeniero Técnico Municipal: en cumplimiento de los artículos 172 y 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado mediante Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, y en relación al expediente y asunto epigrafiados, tengo a bien emitir el siguiente:

INFORME TECNICO

LEGISLACIÓN APLICABLE.-*Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en adelante L9/2017.*

1.- Antecedentes de hecho.

1.1.- Descripción del gasto

a) Tipo de contrato OBRAS DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ACONDICIONAMIENTO DE EDIFICACION

b) Subtipo de contrato:

c) Objeto del contrato: definir, describir y valorar las obras a realizar, para garantizar la funcionamiento de DEL Punto de Primera Venta y del Punto de Información Turística, dotando al edificio del muelle, de:

1º) Los servicios públicos esenciales (acometida eléctrica y Saneamiento mediante la Instalación de dos bombas de fecales). Realizando una acometida eléctrica independiente para el punto de Primera Venta. Ejecución de nicho en fachada del Punto de Primera Venta, para alojar la Caja de Seccionamiento (CS) + CPM, mediante cerramientos a base de bloques de 20 cm, enfoscado y pintado, interior de color blanco con pintura lavable, y exteriormente según condiciones del entorno

Instalación de kit de alertas inalámbrico para aseos accesibles y cabinas de vestuarios accesibles, diseñado para disponer de un sistema fiable y fácil de usar, con el que un usuario pueda transmitir una llamada de asistencia perceptible desde un punto transitado.

Reforma de Cuadro situado en Zona de Aseos del Punto de Información Turística para la dotación de Nuevas Bombas Fecales, incluyendo todo lo necesario para la correcta instalación de las bombas, cumpliendo con la normativa vigente como el RD 842/2.002.

Intalación de dos bombas de fecales de 3 cv de potencia, a instalar en el pozo de elevación existente en el muelle, para evacuación de las aguas residuales del Punto de Primera Venta y del Punto de Información Turística.

2º) El Acondicionamiento exterior del Edificio mediante soluciones constructivas duraderas y de escasa entidad.

Instalación de estructura fija con forma curva en hueco en la parte superior con vidrio sta dip 4+4 mate en aluminio verde ral 6002, de medidas aproximadas 3150x2750 mm.

Pintado de pintura para suelos, lavable y en cumplimiento de las normas sanitarias para el Punto de Primera Venta.

Tematización de piedra para imitación a las existentes en el Edificio del muelle.

Reparacion de zona de aparcamientos con mortero reparador dando un color en el hormigon a definir por la D.F.

Pintado de fachadas del Edificio del Muelle, incluso pp de lijado, empastado y todo lo necesario para la correcta ejecución.

d) Presupuesto base de licitación sin IGIC: 34.647,79 €

Presupuesto base de licitación con IGIC: 37.073,14 €
 Importe IGIC: 2.425,35 €
 Valor Estimado: 37.073,14 €

e) Oferta económica: Se ha solicitado presupuesto a la empresa:

1.- OBDULIA A. GONZALEZ QUINTANA

- NIF n.º

- Importe oferta económica: **36.078,78 euros** (incluido 7% IGIC)

- Importe IGIC: **2.360,29 €**

f) Plazo de ejecución: **2 meses.**

g) No se prevé que este contrato esté financiado con préstamo alguno.

h) La forma de certificación de la prestación o su recepción se realizará en base:

Facturas única final.

i) La forma de pago se realizará mediante **transferencia bancaria.**

1.2.- La necesidad de celebrar el contrato, y que se realice a través del procedimiento de contrato menor queda justificado, ya que la actuación de referencia es un problema que se ha originado puntualmente en las zonas indicadas y que son necesarias para garantizar la integridad de las infraestructuras básicas, eliminar aquellas construcciones en estado ruinoso que constituyen un riesgo para la seguridad de los usuarios y además son las mínimas estrictamente necesarias, con lo que se acredita que no se trata de una prestación de carácter recurrente.

Este contrato, por motivos de agilidad y eficacia, se debe tramitar mediante procedimiento de contrato menor, en virtud de lo dispuesto en la Disposición final primera del Real Decreto – Ley 3/2020, de 04 de febrero, que da una nueva redacción al artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público; se está ante un **contrato menor de obra**, al ser su valor estimado inferior a **40.000 euros...**; y a efectos de lo establecido en su punto segundo, señalar que queda justificado de manera motivada la necesidad del contrato, y que no se está alterando su objeto con el fin de evitar la aplicación de los umbrales descritos en el apartado anterior.

1.3.- No existe alteración del objeto del contrato ya que la ejecución se hace necesaria ante los daños estructurales que presenta la obra de paso, consistentes en la pérdida del recubrimiento de las armaduras. Daños en las armaduras por oxidación y que han originado la pérdida de sección de las citadas armaduras, por lo que se hace necesario su tratamiento urgente; tratándose por ello de una actuación, cuya Unidad funcional técnica y Económica es Única.

1.4.- En virtud de la Circular de Secretaría General 1/2020 y el Informe Jurídico de fecha 03/11/2020, del Secretario General Accidental de este Ayuntamiento, en relación a los "Presupuestos en los contratos menores"; se solicita oferta económica a la siguiente entidad:

OBDULIA A. GONZALEZ QUINTANA, con **NIF n.º** que presenta para la realización del contrato menor de obra de referencia, oferta por importe de **36.078,78 euros** (incluido 7% IGIC) proponiéndose adjudicar la obra a la empresa que presente un presupuesto más bajo y que es que presenta para la realización del contrato menor de obra de referencia, **OBDULIA A. GONZALEZ QUINTANA**, con **NIF n.º** con oferta por importe de **36.078,78 euros** (incluido 7% IGIC)

1.5.- Obran en el expediente las siguientes retenciones de crédito:

Año	PROGRAMA	ECONOMICA	REFERENCIA	Importe
2024	1522	63203	22023004536	30.000,00 €
2024	1522	63203	22023004535	6.624,07 €
TOTAL				36.624,07 €

La obra no cuenta con subvenciones

1.6.- Obra en el expediente en relación con la empresa: **OBDULIA A. GONZALEZ QUINTANA**

- Declaración Responsable de que cuenta con plena capacidad de obrar, que cumple las condiciones establecidas legalmente para contratar con la administración, y no está incurso/a en las prohibiciones de contratar señaladas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

- Presupuesto

- Certificados de estar al corriente con la Hacienda Estatal, la Seguridad Social, la Agencia Tributaria Canaria y la Hacienda Local.

- Reserva de crédito

1.7.-1. Se incluye en el expediente Presupuesto, suscrito por Don Nicolás Suarez Martín (Ingeniero Técnico Municipal), el día 28/12/2023.

2.- Fundamentos jurídicos.

2.1.- Normativa sobre Contratos menores.

> **Visto** lo establecido en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE, de 26 de febrero de 2014 (B.O.E. nº 272/2017 de 09 de noviembre), en atención a la <<**Necesidad e idoneidad del contrato y eficiencia en la contratación**>>.

> **Visto** el artículo 29.8 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en relación al <<**Plazo de duración de los contratos y de ejecución de la prestación**>>, en el que se establece:

“(…)

29.8.- Los contratos menores definidos en el apartado primero del artículo 118 no podrán tener una duración superior a un año ni ser objeto de prórroga. (…)”

> **Visto** lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en relación a los “**Contratos de obras**”, en el que se señala:

1. Son contratos de obras aquellos que tienen por objeto uno de los siguientes:

a) La ejecución de una obra, aislada o conjuntamente con la redacción del proyecto, o la realización de alguno de los trabajos enumerados en el Anexo I.

b) La realización, por cualquier medio, de una obra que cumpla los requisitos fijados por la entidad del sector público contratante que ejerza una influencia decisiva en el tipo o el proyecto de la obra.

2. Por «obra» se entenderá el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil, destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica, que tenga por objeto un bien inmueble.

También se considerará «obra» la realización de trabajos que modifiquen la forma o sustancia del terreno o de su vuelo, o de mejora del medio físico o natural.

(…)”

> **Atendiendo** a lo señalado en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en atención al <<**Expediente de contratación en contratos menores**>>, en el que se establece:

1. Se consideran contratos menores los contratos de valor estimado inferior a **40.000 euros, cuando se trate de contratos de obras**, o a 15.000 euros, cuando se trate de contratos de suministro o de servicios, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 229 en relación con las obras,

servicios y suministros centralizados en el ámbito estatal.

2. En los contratos menores la tramitación del expediente exigirá la emisión de un informe del órgano de contratación justificando de manera motivada la necesidad del contrato y que no se está alterando su objeto con el fin de evitar la aplicación de los umbrales descritos en el apartado anterior.

3. Asimismo se requerirá la aprobación del gasto y la incorporación al mismo de la factura correspondiente, que deberá reunir los requisitos que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan.

4. En el contrato menor de obras, deberá añadirse, además, el presupuesto de las obras, sin perjuicio de que deba existir el correspondiente proyecto cuando sea requerido por las disposiciones vigentes. Deberá igualmente solicitarse el informe de las oficinas o unidades de supervisión a que se refiere el artículo 235 cuando el trabajo afecte a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra.

5. Lo dispuesto en el apartado 2.º de este artículo no será de aplicación en aquellos contratos cuyo pago se verifique a través del sistema de anticipos de caja fija u otro similar para realizar pagos menores, siempre y cuando el valor estimado del contrato no exceda de 5.000 euros.

6. Los contratos menores se publicarán en la forma prevista en el artículo 63.4.

> **Visto** lo señalado en el artículo 131.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en atención al <<**Procedimiento de adjudicación**>>, en el que se establece:

“(…)

3. Los contratos menores podrán adjudicarse directamente a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación, cumpliendo con las normas establecidas en el artículo 118. (...)”

> **Atendiendo** al Informe Jurídico de fecha 03/11/2020, del Secretario General Accidental de este Ayuntamiento, en relación a los “Presupuestos en los contratos menores”, en el que se señala literalmente:

<<(..)

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La exigencia, formulada por la OIReScon en su Instrucción 1/2019, de 28 de febrero, por la que el órgano de contratación está obligado a solicitar “al menos, tres presupuestos, debiendo quedar ello suficientemente acreditado en el expediente”, se fundamenta en la obligación de salvaguardar el principio de competencia, por lo que si ese trámite no contribuye al fomento de la competencia o va a suponer un obstáculo para cubrir las necesidades que motiva el contrato menor, se puede prescindir de él, justificándolo motivadamente.

SEGUNDA.- No obstante lo anterior, la Ley 9/2017 no exige ese trámite, y hay unanimidad entre los distintos dictámenes de diferentes órganos consultivos de las Comunidades Autónomas para entender que la instrucción de la OIReScon no se les aplica a ellas ni a las entidades locales. En nuestro caso, es criterio de la Junta Consultiva de la Contratación de Canarias que la citada Instrucción 1/2019 debe considerarse obligatoria únicamente para las entidades del Sector Público de la Administración General del Estado, y no obligatoria para el resto de órganos de contratación del Sector Público, ya sea autonómico o local. (...)>>

2.2.- Normativa Texto Refundido de la Ley de las las Haciendas Locales.

> **Visto** lo establecido en el artículo 173.5 del 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, en relación a la “**Exigibilidad de las obligaciones, prerrogativas y limitación de los compromisos de gasto**”, en el que se señala:

<<(…)

5. No podrán adquirirse compromisos de gastos por cuantía superior al importe de los créditos autorizados en los estados de gastos, siendo nulos de pleno derecho los acuerdos, resoluciones y actos administrativos que infrinjan la expresada norma, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar. (...)>>

2.3.- Normativa Órganos de Contratación.

> **Visto** que el artículo 39.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por remisión al artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, declara como causa de nulidad los actos dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.

> **Atendiendo** a que la Disposición adicional segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público; en relación a las <<**Competencias en materia de contratación en las Entidades Locales**>>, establece en el apartado primero, lo siguiente:

“(…)

1.- Corresponden a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales las competencias como órgano de contratación respecto de los contratos de obras, de suministro, de servicios, los contratos de concesión de obras, los contratos de concesión de servicios y los contratos administrativos especiales, cuando su valor estimado no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni, en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, eventuales prórrogas incluidas siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada. (…)

En virtud de todo lo anterior, se **INFORMA**:

PRIMERO.- Que se justifica la necesidad e idoneidad del contrato menor de Obras de CONTRATO MENOR DE Obras: **“ACONDICIONAMIENTO DEL EDIFICIO DEL MUELLE (PUNTO DE PRIMERA VENTA Y CENTRO DE INFORMACION TURISTICA) ACOMETIDA ELECTRICA DEL PUNTO DE PRIMERA VENTA E INSTALACIÓN DE BOMBA DE FECALES PARA EL SANEAMIENTO DEL EDIFICIO exp. 48/2024”** y se propone para la ejecución del mismo a la empresa : **OBDULIA A. GONZALEZ QUINTANA**, con **NIF n.º** por el Importe de la oferta económica de **36.078,78 euros** (incluido 7% IGIC). con un plazo de ejecución de **2 meses**

Es cuanto se tiene a bien informar a los efectos oportunos, desde el punto de vista técnico y de acuerdo con la información disponible, salvo mejor criterio.

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 315/2023 de fecha 22 de junio de 2023.

Por todo ello, **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL:**

Primero.- Declarar la necesidad, idoneidad y eficiencia del **“ACONDICIONAMIENTO DEL EDIFICIO DEL MUELLE (PUNTO DE PRIMERA VENTA Y CENTRO DE INFORMACIÓN TURÍSTICA) - ACOMETIDA ELÉCTRICA DEL PUNTO DE PRIMERA VENTA E INSTALACIÓN DE BOMBA DE FECALES PARA EL SANEAMIENTO DEL EDIFICIO, Exp48/2024”**, declarando que no se está alterando su objeto con el fin de evitar la aplicación de los umbrales descritos en el artículo 118.1 de la LCSP. por los motivos expuestos en el expediente.

Segundo.- Aprobar el expediente para la contratación menor del servicio de **“ACONDICIONAMIENTO DEL EDIFICIO DEL MUELLE (PUNTO DE PRIMERA VENTA Y CENTRO DE INFORMACIÓN TURÍSTICA) - ACOMETIDA ELÉCTRICA DEL PUNTO DE PRIMERA VENTA E INSTALACIÓN DE BOMBA DE FECALES PARA EL SANEAMIENTO DEL EDIFICIO, Exp48/2024”** referenciado, y el gasto total de **36.078,78 euros**, con cargo a la partida nº **1522.63203** , del presupuesto general correspondiente al ejercicio 2024.

Tercero.- Adjudicar el contrato menor de “**ACONDICIONAMIENTO DEL EDIFICIO DEL MUELLE (PUNTO DE PRIMERA VENTA Y CENTRO DE INFORMACIÓN TURÍSTICA) - ACOMETIDA ELÉCTRICA DEL PUNTO DE PRIMERA VENTA E INSTALACIÓN DE BOMBA DE FECALES PARA EL SANEAMIENTO DEL EDIFICIO, Exp48/2024**”, a la empresa **OBDULIA A. GONZÁLEZ QUINTANA, con NIF n.º** ; por un importe que asciende a un total de **36.078,78 euros**, desglosado de la siguiente forma:

- Importe sin I.G.I.C.: 33.718,48€
- I.G.I.C. 7%: 2.360,30€

Cuarto.- Autorizar y disponer el gasto conforme a lo señalado en los apartado precedente.

Quinto.- La duración del contrato no podrá ser superior a un año, ni ser objeto de prórroga ni de revisión de precios. Estableciéndose como plazo máximo de ejecución dos (2) meses, contados a partir de la notificación de la adjudicación.

Sexto.- Que tanto el contratista como su personal quedan obligados a someterse a la normativa nacional y de la Unión Europea **en materia de protección de datos** en la ejecución del presente contrato, así como a **mantener absoluta confidencialidad y reserva** sobre cualquier dato que pudieran conocer con ocasión del cumplimiento del contrato, especialmente de carácter personal.

Séptimo.- Que el contratista queda obligado al cumplimiento de las obligaciones derivadas de las disposiciones vigentes en materia de protección del empleo, condiciones de trabajo y prevención de riesgos laborales, y protección del medio ambiente.

Octavo.- El presente documento servirá de contrato y para lo que no esté recogido en el mismo estará sujeto a lo dispuesto en la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

Noveno.- Nombrar responsable del contrato a D. Nicolás Suárez Martín.

Décimo.- Notificar la resolución al adjudicatario a través de medios electrónicos y dar traslado de la misma a Intervención General, a Concejalía de Urbanismo, Oficina Técnica y al dpto. encargado de la publicación (perfil contratante y Tribunal Cuentas de Canarias), 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.

2.1.- Contrataciones

2.1.5.- Propuesta de declaración de la necesidad y aprobar la adjudicación del contrato menor denominado “**CONTRATO MENOR DE OBRA: RED DE ABASTECIMIENTO BQUILLO. LAS CANALES, PASEO DE LOS ESPINOS, PASEO DEL CHARCO, MOLINO DE AGUA, D. PACO RAMOS CUERMEJA Y ALBERCON, EXP6254/2023**”, a la empresa **OBDULIA A. GONZÁLEZ QUINTANA, EXP6254/2023**”

Vista la propuesta de fecha 10 de Enero de 2024, de **Dña, Ingrid Navarro Armas**, concejala delegada en materia de Medio Ambiente y Abastecimiento Domiciliario de Agua y Depuración, . que se transcribe a continuación:

»>ASUNTO: PROPUESTA DE APROBACIÓN DE NECESIDAD Y ADJUDICACIÓN DEL

CONTRATO MENOR DE OBRAS “CONTRATO MENOR DE RED DE ABASTECIMIENTO BQUILLO. LOS CANALES, PASEO LOS ESPINOS, PASEO DEL CHARCO, MOLINO DE AGUA, D. PACO RAMOS CUERMEJA Y ALBERCON”

Dña, Ingrid Navarro Armas, concejala delegada en materia de Medio Ambiente y Abastecimiento Domiciliario de Agua y Depuración, en relación al expediente y asunto epigrafiados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público,

VISTO el informe del Ingeniero Técnico Municipal, Nicolás Suárez Martín, y en el que se establece literalmente:

“Asunto: Informe Técnico a efectos de tramitar CONTRATO MENOR DE Obras: “**RED DE ABASTECIMIENTO BQUILLO. LAS CANALES, PASEO LOS ESPINOS, PASEO DEL CHARCO, MOLINO DE AGUA, D. PACO RAMOS CUERMEJA Y ALBERCON exp. 6254/2023**”

Título:	CONTRATO MENOR DE Obras: RED DE ABASTECIMIENTO BQUILLO. LAS CANALES, PASEO LOS ESPINOS, PASEO DEL CHARCO, MOLINO DE AGUA, D. PACO RAMOS, CUERMEJA Y ALBERCON
Nº de Expediente:	6254/2023
Naturaleza del informe:	[] Borrador [] Provisional [X] Definitivo
Técnico autor del informe:	Nicolás Suárez Martín
	ITOP municipal
Fecha de Elaboración:	(ver firma electrónica del documento)

INFORME TÉCNICO:

NICOLÁS SUÁREZ MARTÍN, Ingeniero Técnico Municipal: en cumplimiento de los artículos 172 y 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado mediante Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, y en relación al expediente y asunto epigrafiados, tengo a bien emitir el siguiente:

INFORME TECNICO

LEGISLACIÓN APLICABLE.-Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en adelante L9/2017.

1.- Antecedentes de hecho.

1.1.- Descripción del gasto

a) Tipo de contrato: Obras de Abastecimiento (Contrato menor de obra).

b) Subtipo de contrato: Canalizaciones de abastecimiento

c) Objeto del contrato: definir, describir y valorar las obras a realizar, para garantizar la el funcionamiento de los servicios públicos esenciales, mediante soluciones constructivas duraderas y de escasa entidad.

Las zonas en que pretende actuar son:

C.\ Bquillo Las Canales, C.\ Paseo de los Espinos, Paseo del Charco, C.\ Molino de C.^a Don Paco Ramos C.\ Cuermeja y C.\ Albercón

Las Redes de abastecimiento de esta zona tienen una antigüedad entre 15 años y 40 años, de materiales diversos (fibrocemento, acero Galvanizado y polietileno) de Ø

comprendido entre 20 y 90 mm, que ha superado su vida útil, por lo que se producen continuas roturas, afectando la plataforma de la calle, produciendo daños en la misma y provocando inundaciones de los sótanos y la cimentación de las viviendas. Por ello se hace necesario la realización de una nueva red de abastecimiento de tubería de PVC azul roscable DN63 PN-16, puesto que es inviable la reparación de la red existente, por la numerosas averías que se han producido y el estado actual de las canalizaciones.

Las obras consiste en:

C.\ Bquillo Las Canales:

Instalación de 120 mts. De Tubería azul roscable DN63 PN-16

- Arqueta para alojamiento de valvula 60x60
- Ejecución de 50 ml de pavimento continuo realizado con hormigón HM-25/B/20/I

Paseo de Los Espinos

- Realización de 5 acometidas a red terciaria abast. con tub. PE AD, DN-20 mm , 16 atm. Incluso arqueta acometida abast. y válv. paso 1", c/tapa y cerco fund. dúctil EJ-Norinco 195x195 mm y 1 acometida a red abast. con tub. PE AD, DN-50 mm
- Ejecución de 9,5 m² de pavimento de 33x33
- Instalación de 35 metros de Tubería azul roscable DN63 PN-16 .

Paseo del Charco.

- Instalación de 15 mts. De Tubería azul roscable DN63 PN-16
- colocación de 3 acometida a red terciaria abast. con tub. PE AD, DN-50 mm, 16 atm,
- Ejecución de 8 m² de pavimento de 33x33
- Ejecución de arqueta de 30x30 cms.

C.\ Molino de agua .

- Instalación de 50 mts. De Tubería polileno banda azul DN63 PN25
- Ejecución de 8 ml de pavimento continuo realizado con hormigón.
- Realización de 1 acometidas a red terciaria abast. con tub. PE AD, DN-20 mm , 16 atm. Incluso arqueta acometida abast. y válv. paso 1", c/tapa y cerco fund. dúctil EJ-Norinco 195x195 mm

C.\ Don Paco Ramos.

- Instalación de 15 mts. De Tubería azul roscable DN63 PN-16
- Realización de 3 acometidas a red terciaria abast. con tub. PE AD, DN-20 mm , 16 atm. Incluso arqueta acometida abast. y válv. paso 1", c/tapa y cerco fund. dúctil EJ-Norinco 195x195 mm
- Ejecución de 5 m² de pavimento de 33x33

Cuermeja.

- Instalación de 30 mts. De Tubería polileno banda azul DN63 PN25
- 1 Ejecución de acometida a red abast. con tub. PE AD, DN-50 mm

C.\ Albercón

- Realización de 2 acometidas a red terciaria abast. con tub. PE AD, DN-20 mm , 16 atm. Incluso arqueta acometida abast. y válv. paso 1", c/tapa y cerco fund. dúctil EJ-Norinco 195x195 mm y 1 acometida a red abast. con tub. PE AD, DN-50 mm
- Instalación de 35 metros de Tubería azul roscable DN63 PN-16 .
- Arqueta 30x30.

Elevacion Cuermeja

Colocación de una valvula de compueta de asiento elastio DN100SV, Instalación de 1 Válvula de retención BV05-91 BELGICASTI 150, Colocación de un Codo fundicion 11 gra. DN150 e Instalación de una te fundicion duct. 150-100

C.\ Fco. León Herrera

Ejecución de una acometida nueva con tubería de pvc azul roscabe $\frac{3}{4}$, instalación de 8 ml de Pavim adoquín horm 20x10x6 cm gris, s/arena y ejecución de 9 ml de pavimento continuo realizado con hormigón HM-25/B/20/I

d) Presupuesto base de licitación sin IGIC: 22.302,74 €
Presupuesto base de licitación con IGIC: 23.863,93 €
Importe IGIC: 1.561,19 €
Valor Estimado: 23.863,93 €

e) Oferta económica: Se ha solicitado presupuesto a la empresa:

1.- OBDULIA A. GONZALEZ QUINTANA

- NIF n.º

- Importe oferta económica: **22.459,88 euros** (incluido 7% IGIC)

- Importe IGIC: **1.469,34 €**

f) Plazo de ejecución: **1 mes.**

g) No se prevé que este contrato esté financiado con préstamo alguno.

h) La forma de certificación de la prestación o su recepción se realizará en base:

Facturas única final.

i) La forma de pago se realizará mediante **transferencia bancaria.**

1.2.- La necesidad de celebrar el contrato, y que se realice a través del procedimiento de contrato menor queda justificado, ya que la actuación de referencia es un problema que se ha originado puntualmente en las zonas indicadas y que son necesarias para garantizar la integridad de las infraestructuras básicas, eliminar aquellas construcciones en estado ruinoso que constituyen un riesgo para la seguridad de los usuarios y además son las mínimas estrictamente necesarias, con lo que se acredita que no se trata de una prestación de carácter recurrente.

*Este contrato, por motivos de agilidad y eficacia, se debe tramitar mediante procedimiento de contrato menor, en virtud de lo dispuesto en la Disposición final primera del Real Decreto – Ley 3/2020, de 04 de febrero, que da una nueva redacción al artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público; se está ante un **contrato menor de obra**, al ser su valor estimado inferior a **40.000 euros**...; y a efectos de lo establecido en su punto segundo, señalar que queda justificado de manera motivada la necesidad del contrato, y que no se está alterando su objeto con el fin de evitar la aplicación de los umbrales descritos en el apartado anterior.*

1.3.- No existe alteración del objeto del contrato ya que la ejecución se hace necesaria ante los daños estructurales que presenta la obra de paso, consistentes en la pérdida del recubrimiento de las armaduras. Daños en las armaduras por oxidación y que han originado la pérdida de sección de las citadas armaduras, por lo que se hace necesario su tratamiento urgente; tratándose por ello de una actuación, cuya Unidad funcional técnica y Económica es Única.

1.4.- En virtud de la Circular de Secretaría General 1/2020 y el Informe Jurídico de fecha 03/11/2020, del Secretario General Accidental de este Ayuntamiento, en relación a los “Presupuestos en los contratos menores”; se solicita oferta económica a la siguiente entidad:

OBDULIA A. GONZALEZ QUINTANA, con **NIF n.º** que presenta para la realización del contrato menor de obra de referencia, oferta por importe de **22.459,88 euros** (incluido 7% IGIC)

poponiéndose adjudicar la obra a la empresa que presente un presupuesto más bajo y que es que presenta para la realización del contrato menor de obra de referencia, **OBDULIA A. GONZALEZ QUINTANA**, con NIF n.º con oferta por importe de **22.459,88 euros** (incluido 7% IGIC)

1.5.- Obran en el expediente las siguientes retenciones de crédito:

Año	PROGRAMA	ECONOMICA	REFERENCIA	Importe
2024	161	2270634	22024000005	22.459,88 €
TOTAL				22.459,88 €

La obra no cuenta con subvenciones

1.6.- Obra en el expediente en relación con la empresa : **OBDULIA A. GONZALEZ QUINTANA**

- Declaración Responsable de que cuenta con plena capacidad de obrar, que cumple las condiciones establecidas legalmente para contratar con la administración, y no está incurso/a en las prohibiciones de contratar señaladas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

- Presupuesto

- Certificados de estar al corriente con la Hacienda Estatal, la Seguridad Social, la Agencia Tributaria Canaria y la Hacienda Local.

- Reserva de crédito

1.7.-1. Se incluye en el expediente Presupuesto, suscrito por Don Nicolás Suarez Martín (Ingeniero Técnico Municipal), el día 25/12/2023.

2.- Fundamentos jurídicos.

2.1.- Normativa sobre Contratos menores.

> **Visto** lo establecido en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE, de 26 de febrero de 2014 (B.O.E. nº 272/2017 de 09 de noviembre), en atención a la <<**Necesidad e idoneidad del contrato y eficiencia en la contratación**>>.

> **Visto** el artículo 29.8 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en relación al <<**Plazo de duración de los contratos y de ejecución de la prestación**>>, en el que se establece:

“(…)

29.8.- Los contratos menores definidos en el apartado primero del artículo 118 no podrán tener una duración superior a un año ni ser objeto de prórroga. (...)”

> **Visto** lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en relación a los “**Contratos de obras**”, en el que se señala:

1. Son contratos de obras aquellos que tienen por objeto uno de los siguientes:

a) La ejecución de una obra, aislada o conjuntamente con la redacción del proyecto, o la realización de alguno de los trabajos enumerados en el Anexo I.

b) La realización, por cualquier medio, de una obra que cumpla los requisitos fijados por la entidad del sector público contratante que ejerza una influencia decisiva en el tipo o el proyecto de la obra.

2. Por «obra» se entenderá el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de

ingeniería civil, destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica, que tenga por objeto un bien inmueble.

También se considerará «obra» la realización de trabajos que modifiquen la forma o sustancia del terreno o de su vuelo, o de mejora del medio físico o natural.

(...).”

> **Atendiendo** a lo señalado en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en atención al <<**Expediente de contratación en contratos menores**>>, en el que se establece:

1. Se consideran contratos menores los contratos de valor estimado inferior a **40.000 euros, cuando se trate de contratos de obras**, o a 15.000 euros, cuando se trate de contratos de suministro o de servicios, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 229 en relación con las obras, servicios y suministros centralizados en el ámbito estatal.

2. En los contratos menores la tramitación del expediente exigirá la emisión de un informe del órgano de contratación justificando de manera motivada la necesidad del contrato y que no se está alterando su objeto con el fin de evitar la aplicación de los umbrales descritos en el apartado anterior.

3. Asimismo se requerirá la aprobación del gasto y la incorporación al mismo de la factura correspondiente, que deberá reunir los requisitos que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan.

4. En el contrato menor de obras, deberá añadirse, además, el presupuesto de las obras, sin perjuicio de que deba existir el correspondiente proyecto cuando sea requerido por las disposiciones vigentes. Deberá igualmente solicitarse el informe de las oficinas o unidades de supervisión a que se refiere el artículo 235 cuando el trabajo afecte a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra.

5. Lo dispuesto en el apartado 2.º de este artículo no será de aplicación en aquellos contratos cuyo pago se verifique a través del sistema de anticipos de caja fija u otro similar para realizar pagos menores, siempre y cuando el valor estimado del contrato no exceda de 5.000 euros.

6. Los contratos menores se publicarán en la forma prevista en el artículo 63.4.

> **Visto** lo señalado en el artículo 131.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en atención al <<**Procedimiento de adjudicación**>>, en el que se establece:

(...)

3. Los contratos menores podrán adjudicarse directamente a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación, cumpliendo con las normas establecidas en el artículo 118. (...).”

> **Atendiendo** al Informe Jurídico de fecha 03/11/2020, del Secretario General Accidental de este Ayuntamiento, en relación a los “Presupuestos en los contratos menores”, en el que se señala literalmente:

<<(..)

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La exigencia, formulada por la OIReScon en su Instrucción 1/2019, de 28 de febrero, por la que el órgano de contratación está obligado a solicitar “al menos, tres presupuestos, debiendo quedar ello suficientemente acreditado en el expediente”, se fundamenta en la obligación de salvaguardar el principio de competencia, por lo que si ese trámite no contribuye al fomento de la competencia o va a suponer un obstáculo para cubrir las necesidades que motiva el contrato menor, se puede prescindir de él, justificándolo motivadamente.

SEGUNDA.- No obstante lo anterior, la Ley 9/2017 no exige ese trámite, y hay unanimidad entre los distintos dictámenes de diferentes órganos consultivos de las

Comunidades Autónomas para entender que la instrucción de la OIReScon no se les aplica a ellas ni a las entidades locales. En nuestro caso, es criterio de la Junta Consultiva de la Contratación de Canarias que la citada Instrucción 1/2019 debe considerarse obligatoria únicamente para las entidades del Sector Público de la Administración General del Estado, y no obligatoria para el resto de órganos de contratación del Sector Público, ya sea autonómico o local. (...)>>

2.2.- Normativa Texto Refundido de la Ley de las las Haciendas Locales.

> **Visto** lo establecido en el artículo 173.5 del 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, en relación a la **“Exigibilidad de las obligaciones, prerrogativas y limitación de los compromisos de gasto”**, en el que se señala:

<<(…)

5. No podrán adquirirse compromisos de gastos por cuantía superior al importe de los créditos autorizados en los estados de gastos, siendo nulos de pleno derecho los acuerdos, resoluciones y actos administrativos que infrinjan la expresada norma, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar. (...)>>

2.3.- Normativa Órganos de Contratación.

> **Visto** que el artículo 39.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por remisión al artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, declara como causa de nulidad los actos dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.

> **Atendiendo** a que la Disposición adicional segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público; en relación a las **<<Competencias en materia de contratación en las Entidades Locales>>**, establece en el apartado primero, lo siguiente:

“(…)

1.- Corresponden a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales las competencias como órgano de contratación respecto de los contratos de obras, de suministro, de servicios, los contratos de concesión de obras, los contratos de concesión de servicios y los contratos administrativos especiales, cuando su valor estimado no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni, en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, eventuales prórrogas incluidas siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada. (...)

En virtud de todo lo anterior, se **INFORMA**:

PRIMERO.- Que se justifica la necesidad e idoneidad del contrato menor de Obras de CONTRATO MENOR DE Obras: **“RED DE ABASTECIMIENTO BQUILLO. LAS CANALES, PASEO LOS ESPINOS, PASEO DEL CHARCO, MOLINO DE AGUA, D. PACO RAMOS CUERMEJA Y ALBERCON exp. 6254/2023”** y se propone para la ejecución del mismo a la empresa : **OBdulIA A. GONZÁLEZ QUINTANA**, con **NIF n.º** por el Importe de la oferta económica de **22.459,88 euros** (incluido 7% IGIC). con un plazo de ejecución de **1 mes**

Es cuanto se tiene a bien informar a los efectos oportunos, desde el punto de vista técnico y de acuerdo con la información disponible, 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 312/2023 de fecha 21 de junio de 2023.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Declarar la necesidad, idoneidad y eficiencia del “**CONTRATO MENOR DE OBRAS: RED DE ABASTECIMIENTO BQUILLO. LAS CANALES, PASEO DE LOS ESPINOS, PASEO DEL CHARCO, MOLINO DE AGUA, D. PACO RAMOS CUERMEJA Y ALBERCON, EXP6254/2023** ”, declarando que no se está alterando su objeto con el fin de evitar la aplicación de los umbrales descritos en el artículo 118.1 de la LCSP. por los motivos expuestos en el expediente.

Segundo.- Aprobar el expediente para la contratación menor del servicio de “**CONTRATO MENOR DE OBRA: RED DE ABASTECIMIENTO BQUILLO. LAS CANALES, PASEO DE LOS ESPINOS, PASEO DEL CHARCO, MOLINO DE AGUA, D. PACO RAMOS CUERMEJA Y ALBERCON, EXP6254/2023** ” referenciado, y el gasto total de **22.459,88 euros**, con cargo a la partida nº **161.2270634**, del presupuesto general correspondiente al ejercicio 2024.

Tercero.- Adjudicar el contrato menor de “**CONTRATO MENOR DE OBRA: RED DE ABASTECIMIENTO BQUILLO. LAS CANALES, PASEO DE LOS ESPINOS, PASEO DEL CHARCO, MOLINO DE AGUA, D. PACO RAMOS CUERMEJA Y ALBERCON, EXP6254/2023** ”, a la empresa **OBDULIA A. GONZÁLEZ QUINTANA, con NIF n.º** ; por un importe que asciende a un total de **22.459,88 euros**, desglosado de la siguiente forma:

- Importe sin I.G.I.C.: 20.990,54€
- I.G.I.C. 7%: 1.469,34 €

Cuarto.- Autorizar y disponer el gasto conforme a lo señalado en los apartado precedente.

Quinto.- La duración del contrato no podrá ser superior a un año, ni ser objeto de prórroga ni de revisión de precios. Estableciéndose como plazo máximo de ejecución un (1) mes, contados a partir de la notificación de la adjudicación.

Sexto.- Que tanto el contratista como su personal quedan obligados a someterse a la normativa nacional y de la Unión Europea **en materia de protección de datos** en la ejecución del presente contrato, así como a **mantener absoluta confidencialidad y reserva** sobre cualquier dato que pudieran conocer con ocasión del cumplimiento del contrato, especialmente de carácter personal.

Séptimo.- Que el contratista queda obligado al cumplimiento de las obligaciones derivadas de las disposiciones vigentes en materia de protección del empleo, condiciones de trabajo y prevención de riesgos laborales, y protección del medio ambiente.

Octavo.- El presente documento servirá de contrato y para lo que no esté recogido en el mismo estará sujeto a lo dispuesto en la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

Noveno.- Nombrar responsable del contrato a D. Nicolás Suárez Martín.

Décimo.- Notificar la resolución al adjudicatario a través de medios electrónicos y dar traslado de la misma a Intervención General, a Concejalía de Servicio de Aguas, Oficina Técnica y al dpto. encargado de la publicación (perfil contratante y Tribunal Cuentas de Canarias), 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.

2.2.- Obras

2.2.1- Propuesta de aprobación de la Licencia Urbanística Municipal de obra menor de las obras de **“CONEXIÓN ELÉCTRICA PARA BOMBA DE RIEGO Y DE SULFATO, EN FINCA, PARA CULTIVO DE FRUTALES Y HORTÍCOLAS”**, en la zona de Lomo de Artejevez / Polígono 10, Parcela 196.Subparcela b. Cementerio (Ref. Catast. 35021A010001960000UJ) / La Aldea de San Nicolás, solicitada por D^a Ágora Navarro Valencia y D. Ricardo Godoy Dámaso, de este T.M. de La Aldea de San Nicolás”.
Expediente 2040/2023- L.U.m.R 09/2023.

Vista la propuesta de fecha 9 de Enero de 2024, de D.**Pedro Suárez Moreno**, Concejal Delegado en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística y Obras, que se transcribe a continuación:

«««ASUNTO: PROPUESTA DE APROBACIÓN DE Licencia o Autorización urbanística para las obras de “CONEXIÓN ELÉCTRICA PARA BOMBA DE RIEGO Y DE SULFATO, EN FINCA, PARA CULTIVO DE FRUTALES Y HORTÍCOLAS”, en la zona de Lomo de Artejevez / Polígono 10, Parcela 196.Subparcela b. Cementerio (Ref. Catast. 35021A010001960000UJ) / La Aldea de San Nicolás, solicitada por D^a Ágora Navarro Valencia y D. Ricardo Godoy Dámaso, de este T.M. de La Aldea de San Nicolás

PROPUESTA A JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Pedro Suárez Moreno, Concejal Delegado en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística y Obras, en relación al expediente en relación al expediente arriba referenciado, expone,

VISTO el informe del Ingeniero Técnico municipal, Nicolás Suárez Martín, emitido **con fecha 20 de diciembre 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 21 de diciembre de 2023**, que se transcribe a continuación:

<<INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE OBRAS

Expediente:	2040/2023
Asunto:	Licencia de obras para “conexión eléctrica para bomba de riego y de sulfato, en finca, para cultivo de frutales y hortícolas”
Solicitante:	Dña.Ágora Navarro Valencia
	D. Ricardo Godoy Dámaso
Situación:	Lomo de Artejevez / Polígono 10, Parcela 196.Subparcela b. Cementerio (35021A010001960000UJ) / 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 Ilustre 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

Con fecha 25/04/2023 y nº de registro de entrada de la corporación 2022-E-RC-3600, Dña. Ágora Navarro Valencia y D. Ricardo Godoy Dámaso presentan ante este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras para “conexión eléctrica para bomba de riego y de sulfato, en finca, para cultivo de frutales y hortalizas”.

Con fecha 21/08/2023 y nº de registro de entrada de la corporación 2023-E-RC-6984, 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**.

En el expediente consta presentada la siguiente documentación:

- Identificativa de las personas solicitantes.
- Acta de compromiso de abonar el canon municipal de obras a ejecutar para acometer las obras de infraestructuras manteniendo la calidad de los servicios.
- Acreditativa de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.
- Documentación técnica consistente en proyecto de “conexión eléctrica para bomba de riego y de sulfato, en finca, para cultivo de frutales y hortalizas”, 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.

Con fecha 20/12/2023 se ha emitido informe técnico preceptivo de los servicios municipales en sentido **favorable** sobre la adecuación de la “conexión eléctrica para bomba de riego y de sulfato, en finca, para cultivo de frutales y hortalizas”.

Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la construcción de una pared de 1,5 metros de anchura por 2,0 m. de altura, con bloques de árido ligero, de 0,2 m. enfoscada

y pintada para poder colocar las cajas de conexión y contadores, según la normativa actual y hacer la conexión.

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

26. Identificativa del solicitante

La documentación presentada se compone de instancia y acta de compromiso de acometer las obras de infraestructuras suscritas por las personas solicitantes y copia de los DNI de Dña. Ágora Navarro Valenciay D. Ricardo Godoy Dámaso.

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

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

La documentación presentada se compone de Escritura de Compraventa de inmueble otorgada el 21/12/2022 ante la Notario Dña. Julia del Carmen Segura Navarro, bajo núm.880 de su protocolo.

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

28. Documentación técnica

Proyecto de “conexión eléctrica para bomba de riego y de sulfato, en finca, para cultivo de frutales y hortícolas”, redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Marcelo Rodríguez Quintana, Col. Nº 283, del COIT Agrícolas de Las Palmas.

- El proyecto técnico está redactado por Ingeniero Técnico D. Marcelo Rodríguez Quintana, Col. Nº 283, del COIT Agrícolas de Las Palmas.
- El proyecto técnico no está visado por el colegio profesional de Ingenieros Técnicos Agrícolas Las Palmas.
- El proyecto se compone de la documentación relacionada en el informe técnico de fecha 20/12/2023, 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.

29. 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. Ágora Navarro Valencia y D. Ricardo Godoy Dámaso.

El informe emitido realiza un análisis de la documentación aportada por el Ayuntamiento y concluye que **“Una vez examinada la documentación aportada, y visto lo anterior, las instalaciones y construcciones solicitadas se consideran necesarias y adecuadas, si bien los actos de ejecución descritos al no ocupar superficie ni volumen, no están sujetos a proporcionalidad. Por lo que se emite informe FAVORABLE a la necesidad en la explotación agraria conformada por la parcela con número catastral 35021A010001960000UJ”**.

En cuanto a la vinculación deja indicado que deberá comprobarse una vez se realicen las diferentes actuaciones.

Con fecha 21/08/2023 y nº de registro de entrada de la corporación 2023-E-RC-6984, 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.

30. Informe Técnico

En el expediente **consta** la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 20/12/2023 emitido por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación del Ilustre 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, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación se ha emitido informe técnico de fecha 20/12/2023 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 “CONEXIÓN ELÉCTRICA PARA BOMBA DE RIEGO y DE SULFATO EN FINCA, PARA CULTIVO

DE HORTÍCOLAS Y FRUTALES”, 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)”

- 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 condicionado.
- 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.

- 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, y las condiciones a las que quedan sujetas las actuaciones.

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:

- 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 - 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 zona 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).

- 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 en el PIOGC de 2004), 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.

- 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, 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 20/12/2023 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.

*“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 **“CONEXIÓN ELÉCTRICA PARA BOMBA DE RIEGO y DE SULFATO EN FINCA, PARA CULTIVO DE HORTÍCOLAS Y FRUTALES”**, 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 “conexión eléctrica para bomba de riego y de sulfato, en finca, para cultivo de frutales y hortícolas”.

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, respetando el condicionante advertido en el informe técnico.

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 “conexión eléctrica para bomba de riego y de sulfato, en finca, para cultivo de frutales y hortícolas”, 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. Ágora Navarro Valencia y D. Ricardo Godoy Dámaso 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 35021A010001960000UJ (subparcela b), consistente en “CONEXIÓN ELÉCTRICA PARA BOMBA DE RIEGO Y DE SULFATO, EN FINCA, PARA CULTIVO DE FRUTALES Y HORTÍCOLAS”.

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 311/2023, de fecha 21 de junio de 2023.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Resolución estimatoria para el otorgamiento de la LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL DE OBRA MENOR para las obras de “CONEXIÓN ELÉCTRICA PARA BOMBA DE RIEGO Y DE SULFATO, EN FINCA, PARA CULTIVO DE FRUTALES Y HORTÍCOLAS”, en la zona de Lomo de

Artejevez / Polígono 10, Parcela 196.Subparcela b. Cementerio (Ref. Catast. 35021A010001960000UJ) / La Aldea de San Nicolás, solicitada por D^a Ágora Navarro Valencia y D. Ricardo Godoy Dámaso, de este T.M. de La Aldea de San Nicolás”.

Segundo.- 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).**

Tercero.- Requisitos que deberán cumplimentarse con carácter previo al inicio, durante la ejecución y a la finalización de la misma:

- 1) **Los plazos** para el inicio y/o conclusión de las actuaciones urbanísticas autorizadas por la licencia urbanística **podrá ser prorrogado, a solicitud de la persona interesada, con anterioridad a la finalización del plazo** cuya prórroga se solicita y **se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo** si en el plazo de **un mes** desde la presentación de la solicitud no fuere dictada y notificada la resolución correspondiente.
- 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, debidamente visado, además de Estudio básico/ Estudio de Seguridad y Salud, Estudio de gestión de residuos y otros documentos que sean exigibles según normativa sectorial de aplicación.
- 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):
 - 1) Número y fecha de la licencia urbanística o número de expediente.
 - 2) Denominación descriptiva.
 - 3) Plazo de Ejecución.
 - 4) Promotor.
 - 5) Director Facultativo.
 - 6) Empresa constructora.
- 5) Las obras, instalaciones y actividades se llevarán a cabo con arreglo a la documentación técnica presentada.
- 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, si fueran posibles, enterradas o soterradas, hasta el encuentro con la redes generales preexistentes. En todo caso se tendrá en cuenta las especificaciones de los técnicos y responsables municipales del servicio.
- 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 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.
- 11) Que las obras se limitarán exclusivamente a lo indicado en el proyecto técnico presentado para la obtención de la Licencia, por lo 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.
- 12) El promotor debe **comunicar la finalización de las obras a la administración.**
- 13) 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.**
- 14) 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.
- 15) **Finalizadas las obras**, deberá proceder a la realización de una regularización catastral en la que se modifique la antigüedad y el uso.
- 16) El incumplimiento total o parcial de los requisitos y condiciones impuestos en la resolución de la licencia urbanística podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente de resolución de la autorización, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieran derivarse de dicho incumplimiento.
- 17) El transcurso de los plazos, inicial y/o prorrogado, no obstará a la vigencia y plena eficacia de la licencia hasta el momento en que se decreta su caducidad.

Cuarto.- El otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero **sin enjuiciar, predeterminedar 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).

Quinto.- 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).

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

Séptimo.- Trasladar la resolución al organismo Valora Gestión Tributaria a efectos recaudatorios.

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES LICENCIA URBANÍSTICA

Nº de Expediente: 2040/2023
Asunto: L.U.m.R.009/2023

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: AGORA VALENCIA NAVARRO

Edificación, construcción, instalación, actividad, uso: CONEXIÓN ELÉCTRICA PARA BOMBA DE RIEGO Y DE SULFATO PARA FINCA CULTIVO HORTALIZAS Y FRUTALES

Localización: LOMO DE ARTEJEVEZ

Refer. catastral: 35021A010001960000UJ

Coordenadas UTM: X: 422.669 Y: 3.094.176

Domicilio:

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, Aprobación definitiva de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), 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 nº 13, de 19.1.2023).

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:
- Una vez examinada la documentación aportada, y visto lo anterior, Una vez examinada la documentación aportada, y visto lo anterior, las instalaciones y construcciones solicitadas **se consideran necesarias y adecuadas**, si bien los actos de ejecución descritos al no ocupar superficie ni volumen, no están sujetos a proporcionalidad. Por lo que se emite **informe FAVORABLE a la necesidad** en la explotación agraria conformada por la parcela con número catastral 35021A010001960000UJ, nº Registro: AGPA/12693, de fecha 16/08/2023.
- 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:

Plan Insular de Ordenación. Aprobación Definitiva (29/12/2022)	Zona Bb. Zona B.b.1 Aptitud natural y productiva. Rurales de aptitud productiva tradicional Subdivisión zona terrestre: B.b.1, de muy alta aptitud agraria en cotas bajas
PTE-09 Plan Territorial Especial Agropecuario de Gran Canaria (Aprob. Def. 08/03/2017)	Reservas Agrarias Estratégicas (NAD) (Artículo 26 RAE-10. Valle de La Aldea
Instrumento de Ordenación Urbanística PGOS'17 Clase, Categoría y Calificación:	Suelo Rústico PROTECCIÓN AGRARIA 1 SRPA-1

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
- 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:

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS.

Conexión de línea eléctrica

La conexión se realizará mediante línea eléctrica (0,62 metro), y se ejecutará el punto de enganche a una línea eléctrica existente que pasa próxima a la finca, por el lindero noreste, del camino de acceso a la finca colindante.

Hay que realizar una pequeña pared de 1,5 metros de ancha por 2,0 m. de alta, con bloques de árido ligero, de 0,2 m. enfoscada y pintada, para poder colocar las cajas de conexión y contadores, según normativa actual y hacer la conexión.

La caja de contadores y la caja de conexión se colocaran en un camino de entrada a la explotación agrícola, por lo que no afectara a terrenos ajenos a la propiedad.

Presupuesto de ejecución material de las obras:

- asciende a 2.150,00 €

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 MENOR, es decir aquellas obras que no 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:

- **NO 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.

APORTA ESCRITURA PUBLICA

- 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 **Zona B.b.1 de muy alta aptitud agraria en cotas bajas** en su Artículo 60. Definición
- Esta Zona está 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. Se incluyen en estas áreas:
1. Suelos agrícolas de uso tradicional, generalmente abancalados, localizados en zonas alejadas respecto a otras áreas agrícolas de actividad actual.
 2. Suelos agrícolas de uso tradicional con una mayor capacidad y posibilidades para el desarrollo de la agricultura intensiva respecto de las Zonas B.b.2, B.b.3 o B.b.4.
 3. Suelos agrícolas de uso tradicional en laderas y cauces de barrancos que no reúnen las condiciones que caracterizan a las Zonas B.b.5, B.c.1 o B.c.2.
- Artículo 61. Objetivos de ordenación
- La finalidad de ordenación de los suelos incluidos en esta Zona es la protección y la potenciación de los suelos agrarios más productivos, tanto para usos agrícolas como ganaderos,** preservándolos de los procesos de urbanización y de otras actividades que supongan un fuerte impacto ambiental o requieran gran consumo de suelo. La implantación de determinados usos puntuales en suelo rústico se permitirá siempre que no ocupen injustificadamente terrenos agrícolas potencialmente productivos y se adecúen a las características paisajísticas del entorno.

Artículo 62. Criterios para la ordenación y la regulación de usos

Los criterios para la ordenación y para la regulación de los usos en la Zona B.b.1 son los siguientes:

A. En los suelos en explotación agraria, o que presenten especial aptitud para ello, se restringirá el uso del suelo a actividades compatibles con su naturaleza productiva y con el destino que le otorgue el planeamiento competente, ligando todo tipo de obra o instalación, **incluso de protección (como vallados o cerramientos) con el mantenimiento de la actividad agraria o la puesta en producción o en uso efectivo de suelo en similar proporción a la superficie ocupable prevista**, salvo aquellas actuaciones necesarias para el mantenimiento de la calidad del paisaje de las explotaciones agrarias intensivas.

B. Se fomentará la reutilización de instalaciones, edificaciones y complejos obsoletos, evitando la generación de zonas residuales y marginales, aprovechando y optimizando el uso del espacio, debiendo conllevar las actuaciones la progresiva mejora ambiental y cualificación de esta Zona.

C. No podrán implantarse aquellos usos, actividades o actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes y de nueva implantación, y de manera especial las infraestructuras, capaces de transformar su entorno inmediato, ocasionando impactos visuales significativos o alterando su paisaje característico. Otros usos no prohibidos que pudieran implantarse deberán hacerlo siempre que no supongan una alteración significativa de cada una de las piezas territoriales que conforman esta Zona y delimitadas en este Plan

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

ACTO DE EJECUCION	ALCANCE	INTENSIDAD
TENDIDO ELÉCTRICO	5	3

X. En cuanto al Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás en la Normativa de Ordenación estructural, en su **Artículo 4.2.7. Régimen del suelo rústico de protección agraria 1 (SRPA-1)**

1. Con respecto al suelo rústico de protección agraria 1, se establece como uso principal e luso agrícola.

2. Se establecen como usos compatibles los siguientes:

a) Las instalaciones y edificaciones asociadas al uso agrícola, incluyendo los invernaderos y cortavientos.

En el Anexo. Cuadros de regulación específica de usos, alcances e intensidades en su artículo **6.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1**

6.1. Uso Primario: Agrícola

ACTO DE EJECUCION	ALCANCE	INTENSIDAD
TENDIDO ELÉCTRICO	5	3

* Asociados a actos de ejecución compatible con el nivel de intensidad 3. Sólo cuando esté justificado por el tipo de cultivo PTE AGROPECUARIO

Luego las obras Solicitadas cumplen

- XI.** Sobre los plazos de las licencias urbanísticas, la LSC 4/2017 establece un máximo de 4 años para su comienzo y otros 4 años para su conclusión. Se propone dada la entidad de las obras solicitadas los siguientes plazos:
- Inicio de las obras: 6 meses.
 - Conclusión de las obras: 2 años (24 meses).
- XII.** Respecto al pago de tasas, impuestos, si procede, los porcentajes a aplicar al presupuesto de ejecución material (excluido cualquier tributo, precio público y demás prestaciones patrimoniales de carácter público relacionados con la construcción, edificación o instalación, los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material presupuestado) son los siguientes:
- **3,5% en concepto de Tasas La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase**, en base al Art. 12 y 13 de 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).
 - **2,00 % en concepto de Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras**, 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.

Todas las liquidaciones tendrán carácter provisional hasta que, una vez terminadas las obras, sean comprobadas por la administración municipal las efectivamente realizadas y su importe, requiriendo para ello de los interesados las correspondientes certificaciones de obra y demás 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)

- XIII.** 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.
- XIV.** 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.

- XV. 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 “**CONEXIÓN ELÉCTRICA PARA BOMBA DE RIEGO y DE SULFATO EN FINCA, PARA CULTIVO DE HORTÍCOLAS Y FRUTALES**”, 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)

Las obras consisten en:

Conexión de línea eléctrica

La conexión se realizará mediante línea eléctrica (0,62 metro), y se ejecutará el punto de enganche a una línea eléctrica existente que pasa próxima a la finca, por el lindero noreste, del camino de acceso a la finca colindante.

Hay que realizar una pequeña pared de 1,5 metros de ancha por 2,0 m. de alta, con bloques de árido ligero, de 0,2 m. enfoscada y pintada, para poder colocar las cajas de conexión y contadores, según normativa actual y hacer la conexión.

La caja de contadores y la caja de conexión se colocaran en un camino de entrada a la explotación agrícola, por lo que no afectara a terrenos ajenos a la propiedad.

Al Otorgamiento de Licencia urbanística solicitada por AGORA NAVARRO VALENCIA, localizada en EL LOMO DE ARTEJEVEZ

Localización: Lomo de Artejevez
Refer. catastral 35021A010001960000UJ
Coordenadas UTM: X: 422.669 Y:

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):
 - Número y fecha de la licencia urbanística o número de expediente.
 - Denominación descriptiva.
 - Plazo de Ejecución.
 - Promotor.
 - Director Facultativo.
 - 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 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.
11. 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.
12. 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.
13. El promotor debe **comunicar la finalización de las obras a la administración**.

14. 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**.
15. 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.
16. **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 del Concejal de Urbanismo y medio ambiente , en los términos que se recogen precedentemente.

2.2.- Obras

2.2.2- Propuesta de aprobación de la Licencia Urbanística Municipal de obra mayor para las obras de **“PLANTA DE ACOPIO Y TRATAMIENTO DE RESTOS VEGETALES PARA LA OBTENCIÓN DE COMPOST”**, La Marciega, Polígono 14 Parcela 9064 (Ref. Catast. 35021A013090640000UA) / La Aldea de San Nicolás, solicitada por COAGRISAN, representada por D. Juan José del Pino González, de este T.M. de La Aldea de San Nicolás”.N.º Expte.: 427/2023- L.U.Ma.R. 002/2023.

Vista la propuesta de fecha 9 de Enero de 2024, de D.**Pedro Suárez Moreno**, Concejal Delegado en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística y Obras, que se transcribe a continuación:

«««ASUNTO: PROPUESTA DE APROBACIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL para las obras de “PLANTA DE ACOPIO Y TRATAMIENTO DE RESTOS VEGETALES PARA LA OBTENCIÓN DE COMPOST”, La Marciega, Polígono 14 Parcela 9064 (Ref. Catast. 35021A013090640000UA) / La Aldea de San Nicolás, solicitada por COAGRISAN, representada por D. Juan José del Pino González, de este T.M. de La Aldea de San Nicolás”.

PROPUESTA A JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Pedro Suárez Moreno, Concejal Delegado en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística y Obras, en relación al expediente en relación al expediente arriba referenciado, expone,

VISTO el informe del Ingeniero Técnico municipal, Nicolás Suárez Martín, emitido **con fecha 17 de Noviembre 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 05 de**

diciembre de 2023, que se transcribe a continuación:

<<**INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE OBRAS**

Expediente:	427/2023
Asunto:	Licencia de obras para planta de acopio y tratamiento de restos vegetales para la obtención de compost
Solicitante:	Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás de Tolentino (COAGRISAN)
Representante:	D. Juan José del Pino González
Situación:	La Marciega, Polígono 14 Parcela 9064 (35021A013090640000UA) / 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 Il. 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

- Con fecha 25/01/2023 y nº de registro de entrada de la corporación 2023-E-RE-205, D. Juan José del Pino González, en representación de Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás De Tolentino (COAGRISAN), presenta ante este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras para planta de acopio y tratamiento de restos vegetales para la obtención de compost.
- Con fecha 26/01/2023 y nº de registro de entrada de la corporación 2023-E-RE-216 y 2023-E-RE-218, la persona representante de COAGRISAN, presenta ante este Ayuntamiento documentación para completar su solicitud de licencia.
- En el expediente consta presentada la siguiente documentación:
 - Identificativa de la solicitante y su representante.
 - Acreditativa de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.
 - Documentación técnica consistente en “Proyecto de planta de acopio y tratamiento de restos vegetales para la obtención de compost”, redactado por el

Ingeniero Téc. Agrícola, D. Marcelo Rodríguez Quintana (Col. nº 283).

- Cálculo ICIO y Tasas.

- Con fecha 16/11/2023 y nº de registro de entrada de la corporación 2023-E-RE-9489 el Consejo Insular de Aguas aporta al expediente, previo requerimiento del Ayuntamiento, Informe emitido el 15/11/2023 en relación a la “Solicitud de autorización para implantar en la parcela amparada en el Expediente 538-OCP una “planta de acopio y tratamiento de restos vegetales para la obtención del compost”, en el barranco de La Aldea, t.m. de La Aldea de San Nicolás” (Expte. 1042/2022).

- Con fecha 17/11/2023 se ha emitido informe técnico preceptivo de los servicios municipales en sentido **favorable condicionado** al cumplimiento de las disposiciones del Informe, de fecha 15/11/2023, del Consejo Insular de Aguas (Expte. 1042/2022).

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

NORMATIVA

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

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

- XVII. 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.

- XVIII. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).

- XIX. Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC).

- XX. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (Tít. II Cap. II al respecto de la Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos).

- XXI. 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

— Identificativa del solicitante

La documentación presentada se compone de Resolución, de 15/10/2021, de la Subdirección de Promoción de la Economía Social del Servicio Canario de Empleo, dictada en expediente de calificación e inscripción de cese y nombramiento de cargos de la “Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás de Tolentino (COAGRISAN)”.

Consta en el expediente la aportación del CIF de COAGRISAN y DNI del representante D. Juan José del Pino González.

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

— De la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo

Se aporta Informe Propuesta del Jefe del Departamento de Recursos del CIAGC, de 17/02/2020 (Expte. 538-OCP) para la ocupación de una superficie de cauce público del barranco de La Aldea de San Nicolás para uso industrial.

El Informe emitido el 15/11/2023 por el Gerente del CIAGC en relación a la “Solicitud de autorización para implantar en la parcela amparada en el Expediente 538-OCP una “planta de acopio y tratamiento de restos vegetales para la obtención del compost”, se manifiesta que la parcela objeto del proyecto “es objeto del expediente de ocupación de cauce público 538-OCP, para uso industrial, en base a la delimitación del cauce por el deslinde con resolución definitiva 142-DCP, siendo el titular de ese expediente amparado en el Decreto nº 23-REC de fecha 12/05/2021, la misma empresa COAGRISAN que solicita autorización para la construcción de la planta”.

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

— Documentación técnica

Proyecto de planta de acopio y tratamiento de restos vegetales para la obtención de compost”, redactado por el Ingeniero Téc. Agrícola, D. Marcelo Rodríguez Quintana (Col. nº 283).

1. El proyecto técnico no está visado por el colegio profesional.
2. El proyecto se compone de la documentación relacionada en el informe técnico de fecha 17/11/2023, 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.

— Informes sectoriales

La actuación urbanística pretendida está afectada por normativa sectorial y **consta** Informe emitido por el Gerente del CIAGC el 15/11/2023, en relación a la “Solicitud de autorización para implantar en la parcela amparada en el Expediente 538-OCP una “planta de acopio y tratamiento de restos vegetales para la obtención del compost”, en el barranco de La Aldea, t.m. de La Aldea de San Nicolás”. (Expte. 1042/2022).

El informe sectorial manifiesta que “la parcela donde se situará la planta de acopio y tratamiento de restos vegetales para la obtención de compost, es objeto del expediente de ocupación de cauce público 538-OCP, para uso industrial, en base a la delimitación del cauce por el deslinde con resolución definitiva 142-DCP, siendo el titular de ese expediente amparado en el Decreto nº23-REC de fecha 12/05/2021, la misma empresa COAGRISAN que solicita la autorización para la construcción de la planta”.

Asimismo, en el informe consta que “todas las obras previstas están proyectadas en su totalidad dentro de los límites que conforma la superficie de ocupación”, y, “la actividad que se solicita es industrial y las obras que se presentan en el Proyecto, no causan una modificación sustancial de las obras autorizadas en el decreto de autorización 538-OCP, al no ocupar una superficie mayor que la ya autorizada y el uso ser el mismo que el que estaba previsto, no existe inconveniente en que se lleven a cabo las mismas”.

Concluyendo con base en lo anterior que “En consecuencia, no existe inconveniente para que se lleve a cabo la ejecución de las obras necesarias para la implantación de la “Planta de acopio y tratamiento de restos vegetales para la obtención de compost” dentro de los límites de la parcela objeto del expediente de ocupación 538-OCP, por no suponer cambios significativos en el condicionado del citado expediente”.

— Informe Técnico

En el expediente **consta** la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 17/11/2023 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

- Por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación se ha emitido informe técnico de fecha 17/11/2023 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 “ RASLADO NUEVA UBICACIÓN PLANTA DE RESIDUOS LAS MARCIEGAS (PLANTA DE ACOPIO TRATAMIENTOS DE RESTOS VEGETALES PARA LA OBTENCIÓN DE COMPOST)”, 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 DE INFRAESTRUCTURAS 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 CONDICIONADA (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), CONDICIONADA al Informe al Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria n.º expte 2023-S-RC-428 de fecha 02/02/2023, se solicita a su vez informe sectorial preceptivo del proyecto de TRASLADO NUEVA UBICACIÓN PLANTA DE RESIDUOS LAS MARCIEGAS (PLANTA DE ACOPIO y TRATAMIENTOS DE RESTOS VEGETALES PARA LA OBTENCIÓN DE COMPOST).”

- 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:

17. Respecto a la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística, en sentido favorable.

18. Respecto a la adecuación del contenido documental de la documentación técnica, no se ha expuesto que incumpla a las exigencias legales.

19. Respecto a la justificación del cumplimiento de la afección sectorial, el informe técnico concluye estimatoriamente condicionando la actuación al

cumplimiento de los condicionantes establecidos por el Consejo Insular de Aguas en el Informe emitido el 15/11/2023 por el Gerente del CIAGC en relación a la “Solicitud de autorización para implantar en la parcela amparada en el Expediente 538-OCP una “planta de acopio y tratamiento de restos vegetales para la obtención del compost”.

20. 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.
21. 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.

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 Informe emitido por el Gerente del CIAGC el 15/11/2023, en relación a la “Solicitud de autorización para implantar en la parcela amparada en el Expediente 538-OCP una “planta de acopio y tratamiento de restos vegetales para la obtención del compost”, en el barranco de La Aldea, t.m. de La Aldea de San Nicolás” (Expte. 1042/2022), en virtud del cual se dispone, entre otras cosas:

“En consecuencia, no existe inconveniente para que se lleve a cabo la ejecución de las obras necesarias para la implantación de la “Planta de acopio y tratamiento de restos vegetales para la obtención de compost” dentro de los límites de la parcela objeto del expediente de ocupación 538-OCP, por no suponer cambios significativos en el condicionado del citado expediente”

Conforme a lo anterior, la ejecución de la actuación, previo otorgamiento de licencia urbanística, quedará sujeta al cumplimiento de las establecidas por el CIAGC en su informe de 15/11/2023, en relación con el expediente de ocupación 538-OCP.

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 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 los terrenos en la Zona B.a.3 de menor valor natural y escasa aptitud agraria, constituida por aquellas áreas que conservan globalmente su morfología y carácter natural, con vegetación arbustiva o subarbustiva en diferente estado de conservación, cuyo valor natural no es relevante y cuyas características le confieren un valor fundamentalmente paisajístico en su respectivos entornos (art. 60 y ss. de la Normativa del PLOGC); y también en la Zona B.c.1 de alta productividad en entornos periurbanos, constituida por aquellas áreas de gran entidad superficial que, tanto por su dimensión como por su localización – próxima o adyacente a los principales núcleos de población – son objeto de explotación agrícola intensiva por medios no tradicionales. Estos suelos no resultan adecuados ni necesarios para acoger el crecimiento regular de los tejidos que integran el Sistema Urbano, pero son susceptibles de transformación por procesos de urbanización dirigidos a optimizar sus condiciones de productividad, así como, en su caso, al desarrollo o implantación de infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios compatibles con el mantenimiento de su capacidad productiva estratégica y de su condición de vacíos territoriales de valor paisajístico y estructurante del Sistema Urbano.

- 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 de Infraestructuras y Equipamientos 1 (**SRPIE-1**) y Suelo Rústico de Protección Hidrológica (**SRPH**).

De acuerdo con el artículo 4.2.11 el uso principal de la parcela **SRPIE-1**, abarca aquellos usos y actividades que sean compatibles con la preservación de la funcionalidad de infraestructuras viarias y de transportes, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría resulta compatible con cualquier otra de las previstas para el suelo rústico en la presente Normativa, y como usos compatibles se recogen Las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales existentes, si bien no se permitirá otro tipo de edificaciones e instalaciones que las que sean de carácter provisional y fácilmente desmontables.

El artículo 4.2.9 establece como uso principal del SRPH los que sean compatibles con la finalidad de protección de las cuencas, evitando los procesos erosivos e incrementando y racionalizando el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo, así como prevé como compatibles todas aquellas actividades, construcciones e instalaciones que correspondan con su naturaleza y sean compatibles con la finalidad de protección del recurso hidrológico, así como con su conservación y, en su caso, con el disfrute público de sus valores.

- c. En el informe técnico municipal preceptivo, se recogen los usos previstos por el PGOS de La Aldea de San Nicolás 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 17/11/2023 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 “ RASLADO NUEVA UBICACIÓN PLANTA DE RESIDUOS LAS MARCIEGAS (PLANTA DE ACOPIO TRATAMIENTOS DE RESTOS VEGETALES PARA LA OBTENCIÓN DE COMPOST)”, 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 DE INFRAESTRUCTURAS 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 CONDICIONADA (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), CONDICIONADA al Informe al Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria n.º expte 2023-S-RC-428 de fecha 02/02/2023, se solicita a su vez informe sectorial preceptivo del proyecto de TRASLADO NUEVA UBICACIÓN PLANTA DE RESIDUOS LAS MARCIEGAS (PLANTA DE ACOPIO Y TRATAMIENTOS DE RESTOS VEGETALES PARA LA OBTENCIÓN DE COMPOST)."

Tercero.- Que consta en el expediente Informe emitido por el Gerente del CIAGC el 15/11/2023, en relación a la "Solicitud de autorización para implantar en la parcela amparada en el Expediente 538-OCP una "planta de acopio y tratamiento de restos vegetales para la obtención del compost", en el barranco de La Aldea, t.m. de La Aldea de San Nicolás" (Expte. 1042/2022).

La ejecución de las actuaciones debe quedar estrictamente sujeta a los condicionantes y características establecidas por el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria en su informe de 15/11/2023, en relación con el expediente de ocupación 538-OCP.

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 CONDICIONADO** la concesión de la licencia para la actuación urbanística consistente en "PLANTA DE ACOPIO Y TRATAMIENTO DE RESTOS VEGETALES PARA LA OBTENCIÓN DE COMPOST" (35021A013090640000UA), de acuerdo con los términos expresados en el informe técnico Para el cumplimiento de los condicionantes y características que enumera el Decreto nº 23-REC, de 12/05/2021 del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

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 D. Juan José del Pino González, en representación de Sociedad Cooperativa Agrícola de San Nicolás de Tolentino (COAGRISAN) 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 consistente en ejecución de "PLANTA DE ACOPIO Y TRATAMIENTO DE RESTOS VEGETALES PARA LA OBTENCIÓN DE COMPOST" (35021A013090640000UA).

La ejecución de la actuación urbanística queda **CONDICIONADA** al cumplimiento de las prescripciones contenidas en el Informe emitido por el Gerente del CIAGC el 15/11/2023, en relación a la "Solicitud de autorización para implantar en la parcela amparada en el Expediente 538-OCP una "planta de acopio y tratamiento de restos vegetales para la obtención del compost", en el barranco de La Aldea, t.m. de La Aldea de San Nicolás" (Expte. 1042/2022), en relación con el expediente de ocupación 538-OCP, así como en el informe técnico municipal emitido el 17/11/2023.

Deberá notificarse al Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, el inicio de las obras, así como su paralización, variación, modificación, etc. a efectos de su vigilancia y control, debiendo obtenerse nueva autorización en caso de transcurrir los plazos fijados para la ejecución de la actuación, así como deberá respetarse el resto de condicionantes establecidos en el Decreto nº 23-REC, de 12/05/2021, para la ejecución de las obras y desarrollo del uso autorizado.

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 311/2023, de fecha 21 de junio de 2023.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Resolución estimatoria para el otorgamiento de la LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL para las obras de “**PLANTA DE ACOPIO Y TRATAMIENTO DE RESTOS VEGETALES PARA LA OBTENCIÓN DE COMPOST**”, La Marciega, Polígono 14 Parcela 9064 (Ref. Catast. 35021A013090640000UA) / La Aldea de San Nicolás, **solicitada por COAGRISAN**, representada por D. Juan José del Pino González, de este T.M. de La Aldea de San Nicolás”.

Segundo.- 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).**

Tercero.- Requisitos que deberán cumplimentarse con carácter previo al inicio, durante la ejecución y a la finalización de la misma:

- **Los plazos** para el inicio y/o conclusión de las actuaciones urbanísticas autorizadas por la licencia urbanística **podrá ser prorrogado, a solicitud de la persona interesada, con anterioridad a la finalización del plazo** cuya prórroga se solicita y **se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo** si en el plazo de **un mes** desde la presentación de la solicitud no fuere dictada y notificada la resolución correspondiente.
- **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, debidamente visado, además de Estudio básico/ Estudio de Seguridad y Salud, Estudio de gestión de residuos y otros documentos que sean exigibles según normativa sectorial de aplicación.
- 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.

- La obra dispondrá de un **cartel visible desde la vía pública** en el que se indique (art. 337 de LSC 4/2017):
 31. Número y fecha de la licencia urbanística o número de expediente.
 32. Denominación descriptiva.
 33. Plazo de Ejecución.
 34. Promotor.
 35. Director Facultativo.
 36. Empresa constructora.
- Las obras, instalaciones y actividades se llevarán a cabo con arreglo a la documentación técnica presentada.
- 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.
- **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.
- **La conexión de las dotaciones de instalación eléctrica, fontanería y/o saneamiento** se realizarán, si fueran posibles, enterradas o soterradas, hasta el encuentro con la redes generales preexistentes. En todo caso se tendrá en cuenta las especificaciones de los técnicos y responsables municipales del servicio.
- **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.
- **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.
- Que las obras se limitarán exclusivamente a lo indicado en el proyecto técnico presentado para la obtención de la Licencia, por lo 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.
- El promotor debe **comunicar la finalización de las obras a la administración.**
- 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.**
- 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.
- **Finalizadas las obras**, deberá proceder a la realización de una regularización catastral en la que se modifique la antigüedad y el uso.
- El incumplimiento total o parcial de los requisitos y condiciones impuestos en la resolución de la licencia urbanística podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente de resolución de la autorización, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieran derivarse de dicho incumplimiento.
- El transcurso de los plazos, inicial y/o prorrogado, no obstará a la vigencia y plena

eficacia de la licencia hasta el momento en que se decrete su caducidad.

Cuarto.- 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).

Quinto.- 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).

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

Séptimo.- Trasladar la resolución al organismo Valora Gestión Tributaria a efectos recaudatorios.

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES LICENCIA URBANÍSTICA

Nº de Expediente:	427/2023
Asunto:	L.U.Ma.R.002/2023
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:	SOCIEDAD COOPERATIVA AGRÍCOLA DE SAN NICOLÁS DE TOLENTINO, COAGRISAN
Representante	JUAN JOSÉ DEL PINO GONZALEZ
Edificación, construcción, instalación, actividad, uso:	TRASLADO NUEVA UBICACIÓN PLANTA DE RESIDUOS LAS MARCIEGAS (PLANTA DE ACOPIO y TRATAMIENTOS DE RESTOS VEGETALES PARA LA OBTENCIÓN DE COMPOST)
Localización:	LA MARCIEGA
Refer. catastral	35021A013090640000UA
Coordenadas UTM:	X: 420.861 Y: 3.097.504
Domicilio:	

INDICE

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

- **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**).

- **INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA**

Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, Aprobación definitiva de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), 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 nº 13, de 19.1.2023).

ORDEN de 30 de enero de 2017, por la que se aprueba definitivamente Instrumento de ordenación: **Plan Territorial Especial Agropecuario (PTE-9)**

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).

- **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:

- f.** Medio Ambiente (E.N.P.): **No Procede.**
- g.** Medio Ambiente (Red Natura 2000): **No procede.**
- h.** Patrimonio Histórico Cultural: **No Procede.**
- i.** Dominio público Hidráulico: **SI procede.**
- j.** Dominio público Hidráulico (Fosa Séptica): **No procede.**
- k.** Dominio Público Marítimo Terrestre: **No procede.**
- l.** Dominio Público de servidumbre o de afección de Carreteras: **No procede.**
- m.** Infraestructuras Públicas: **No procede.**

Por tanto, SI PROCEDE solicitar los informes y autorizaciones preceptivos que resulten aplicables:

- Solicitado Informe al Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria n.º expte 2023-S-RC-428 de fecha 02/02/2023, se solicita a su vez informe sectorial preceptivo del proyecto de TRASLADO NUEVA UBICACIÓN PLANTA DE RESIDUOS LAS MARCIEGAS (PLANTA DE ACOPIO y TRATAMIENTOS DE RESTOS VEGETALES PARA LA OBTENCIÓN DE COMPOST).

- Visto el informe emitido por el Jefe de Sección de Recursos Hidráulicos de Zona, le informa que:

Una vez ha sido revisada toda la documentación presentada y la existente en este organismo, se ha podido comprobar que la parcela donde se situará la planta de acopio y tratamiento de restos vegetales para la obtención de compost, es objeto del expediente de ocupación de cauce público 538-OCP, para uso industrial, en base a la delimitación del cauce por el deslinde con resolución definitiva 142-DCP, siendo el titular de ese expediente amparado en el Decreto nº23-REC de fecha 12 de mayo de 2021, la misma empresa COAGRISAN que solicita la autorización para la construcción de la planta.

- Como se ha podido comprobar en la Memoria presentada, todas las obras previstas están proyectadas en su totalidad dentro de los límites que conforma la superficie de ocupación, siendo la superficie que afecta al dominio público hidráulico de 5.161 m² y encontrándose en las coordenadas X: 420.861, Y: 3.097.504, Z:18 entre los mojones 79 y 83.

en de - En la Memoria presentada, se hace una descripción de las obras necesarias para poner funcionamiento la planta de acopio y tratamiento de restos vegetales para la obtención compost, que son las siguientes:

- Se realizará una nivelación de todo el terreno y se impermeabilizará con geotextil bentonita en toda la superficie de la parcela para evitar la infiltración en el subsuelo.

- Se construirá un muro perimetral de mampostería de una longitud total de 297,97 metros y un metro de altura, sobre el cuál se colocará un vallado con postes galvanizados de 1,5 metros de altura y un mallado metálico de simple torsión. El muro y el vallado tienen el objeto además de proteger la planta de posibles escorrentías, la entrada de personas a la misma.

Realización de dos puertas de entrada a la parcela de 4 metros de largo y 2 metros de alto, de dos hojas con planchas Pegaso.

También se realizarán unas losas de hormigón en la zona de tratamiento y de acopio y una fosa de lixiviados en la zona de menor cota de la parcela. La fosa proyectada tiene 6 metros de largo y 3 metros de ancho y profundidad y tendrá una placa de fondo y paramentos verticales de hormigón armado HA-/B/20.

En definitiva, la planta de acopio y tratamiento de restos vegetales para la obtención de compost contará con las siguientes zonas diferenciadas:

1. Zona de recepción y descarga
2. Zona de acopio
3. Zona de tratamiento
4. Zona de acopio de sustrato terminado
5. Zona para otros residuos o rechazos
6. Zona de residuos vegetales
7. Depósitos de Lixiviados

Una vez comprobado que la actividad que se solicita es industrial y las obras que se presentan en el Proyecto, no causan una modificación sustancial de las obras autorizadas en el decreto de autorización 538-OCP, al no ocupar una superficie mayor que la ya autorizada y el uso ser el mismo que el que estaba previsto, no existe inconveniente en que se lleven a cabo las

mismas. Dejar constancia que se ha modificado la longitud del muro perimetral que pasa de ser 303,76 metros lineales a 297,97 metros lineales y si bien la altura del muro de mampostería se mantiene en un metro, la altura del vallado con postes galvanizados pasa de 1,00 a 1,50 metros de altura.

En consecuencia, no existe inconveniente para que se lleve a cabo la ejecución de las obras necesarias para la implantación de la “Planta de acopio y tratamiento de restos vegetales para la obtención de compost” dentro de los límites de la parcela objeto del expediente de ocupación 538-OCP, por no suponer cambios significativos en el condicionado del citado expediente.

Registro de entrada nº 2023-S-RC-1316 de fecha 16/11/2023.

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.

- **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 Zonificación	B.c.1 Zona Aptitud natural y productiva. Mixtas de aptitud productiva estratégica. B.a.3, Zona de menor valor natural y escasa aptitud agraria
Instrumento de Ordenación Urbanística PGOS'17 Clase, Categoría y Calificación:	SRPH - Suelo Rústico de Protección Hidrológica SRPIE-1 - Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos

8.
9.

- **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
- 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:

Cerramiento perimetral

muro perimetral, construido a base de bloque de árido ligero.

barranco, El muro a construir se realizará en todo el perímetro de la parcela, en la parte del zona norte, con longitud 95,89 m.l. zona este, 48,08 m.l., la zona sur y trasera de la parcela con 110,89 m.l y la parte oeste, con 50,23 m.l. En total 305,09 m.l.

cimentación El muro es de bloques de árido ligero, con altura de 1,0 metros sobre el plano de y profundidad de cimentación de 0,25 metro. Ancho de zapata de 0,30 metros. El ancho de coronación es de 0,25 metros.

Vallado.

Se trata de una instalación desmontable con estructura metálica, tubos galvanizados, y mallazo metálico. Este vallado se colocará sobre el muro y servirá también de cerramiento del recinto. El perímetro estará delimitado, según planos, con tubos galvanizados de 1,5" (50 mm) de diámetro. Y se colocaran postes de 2,00 metros de alto, enterrados 0,50 m, (1,50 m. sobre el muro y 0,5 m. enterrado) y con una separación entre ellos de 2,0 metros. Estos postes irán unidos por alambre de 3 mm de diámetro, perpendiculares a los postes y soldados a una distancia de 0,5 m entre líneas, colocándose a tres alturas. Este vallado se colocará alrededor de todo el perímetro de la finca. Siendo el perímetro total de 305,09 metros lineales.

Puertas de Acceso.

Dos puertas de acceso, se colocaran en la cara norte de la planta de copio, con una longitud de cuatro m de largo y dos metros de alto. La longitud de las puertas será de 4 metros de ancho y 2 de alto.

Las puertas son de corredera. Se ejecutara con plancha Pegaso, con cuadradillo de Sujeta a viga IPN de 160, y esta IPN, al muro atornillado a placas, de 30*30*1 cm con espárragos de 2 cm. Sobre el suelo se colocara un raíl de hierro, para que pueda rodar la puerta a la hora de abrirla. Este raíl estará sujeto con hormigón.

60*60.

Se colocaran dos IPN de 80, que sirven de sujeción, guía y estabilidad de la puerta.

Zona de recepción, acopio y descarga.

Con el objeto de impedir el percolado de los lixiviados que se puedan generar, toda la superficie estará impermeabilizada. Todo el recinto se nivelara, y se impermeabilizará con GEOTEXTIL BENTONITA se trata de un material impermeabilizante. En el caso que nos ocupa se impermeabilizará con una capa de arcilla de 25 cm, un revestimiento intermedio de impermeable y posteriormente se cubrirá con una capa drenante de 5 cm. de zahorra compactada.

con
ocupa se
geotextil

Se preparará una zona de unos 1.900 m², que consiste en el área de recepción de residuos. Sobre esta superficie se descargan los residuos y se realizará la clasificación y separación de los residuos con objeto de rechazar aquellos que por sus características puedan ser admitidos para su tratamiento en la planta.

no

Zona de almacenamiento de compost

Se preparará una zona de unos 500 m², que consiste en el área de almacenamiento del compost resultante. Sobre esta superficie se almacenara el compost resultante hasta su distribución entre los agricultores o venta del producto. impermeabilizada con una capa de arcilla de 25 cm, un revestimiento intermedio de geotextil impermeable y posteriormente se cubrirá con una capa drenante de 5 cm. de zahorra compactada.

de

Depósito de lixiviados

Los 3 depósitos de polietileno se colocarán enterrados, en un lugar a cota topográfica inferior. Se colocará un depósito de 1000 l. para la primera decantación, con una altura de 1.0 m y anchura de 1 m., de éste pasará, a otros dos depósitos, de 5000 l. cada uno, con una altura de 1,6 m. el diámetro de este depósito es de 2 m.

inferior.
y
altura

Deposito poliéster 5000 litros para agua y otros productos

Depósitos fabricados en Poliéster Reforzado con Fibra de Vidrio (prfv) para instalación soterrada.

Módulos prefabricados: Aseo – Cuarto de utensilios y herramientas

operario, necesario
Está prevista la instalación de tres módulos prefabricados que sirva de aseo para el de la planta de acopio y cuarto de utensilios y herramientas, para poner el material de la maquinaria a utilizar y oficina.

con medidas
Características constructivas: Se trata de recintos prefabricados, de planta rectangular anchura total de 2,44 m y longitud de 6,0 metros y una altura al alero de 2,60 m. exteriores.

bajo proyecto tipo un
Presenta una estructura metálica galvanizada, con protección anticorrosiva, diseñada cálculo estructural, para poder formar edificios de hasta tres plantas, aunque en este se va a acoplar a una sola planta. Los cerramientos están realizados a partir de paneles sándwich, constituidos por dos chapas de acero prelacado y núcleo de poliuretano con espesor de 40 mm.

Conexión agua de Abasto

al
Para poder tener agua limpia en la planta se hace necesario la instalación de la conexión punto de agua de abasto del ilustre ayuntamiento.

que limpio, atms
La conexión se realizará mediante tubería de abasto que transcurrirá enterrada (175,00 metros), y se ejecutará la conexión mediante punto de enganche a una línea existente que pasa próxima a la finca, la cual pasa por el lindero oeste de la finca, al lado del punto por tanto no afectará a terrenos vecinos. Se utilizara una manguera de polietileno de 10 de 25 mm de diámetro.

Contenedores para otros residuos

residuos
Se colocaran, cuatro contenedores o carrocería de multilift, para la recogida de otros que puedan venir mezclados a la planta de acopio, como cartones, plásticos, maderas o hierros.

Conexión Eléctrica

Para el funcionamiento de las maquinarias se hace necesario el tener un punto de conexión eléctrica, por ello es imprescindible tener un punto de conexión eléctrica. La conexión se realizará mediante línea eléctrica (165 metros lineales), y se ejecutará la conexión mediante punto de enganche a una línea eléctrica existente que pasa próxima a la finca.

Presupuesto de ejecución material de las obras:

- asciende a 190.814,48 €

INFORME TÉCNICO

- 4) 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.

- 5) 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.
- 6) 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.**

- 7) La actuación solicitada está sujeta a licencia.
- 8) 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.

Ocupación de cauce público 538-OCP, para uso industrial, en base a la delimitación del cauce por el deslinde con resolución definitiva 142-DCP, siendo el titular de ese expediente amparado en el Decreto nº23-REC de fecha 12 de mayo de 2021, la misma empresa COAGRISAN que solicita la autorización para la construcción de la planta

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

10) En cuanto a las determinaciones del planeamiento Insular, Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria:

El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), para su adaptación a la Ley 19/2003, incluye el terreno donde se ubica la actuación en **B.c.1 Zona Aptitud natural y productiva. Mixtas de aptitud productiva estratégica y B.a.3, Zona de menor valor natural y escasa aptitud agraria**, regulado en sus artículos:

Subsección 12 Zona B.c.1 de alta productividad en entornos periurbanos

Artículo 80. Definición

Esta Zona está constituida por aquellas áreas de gran entidad superficial que, tanto por su dimensión como por su localización – próxima o adyacente a los principales núcleos de población – son objeto de explotación agrícola intensiva por medios no tradicionales. Constituyen ámbitos con una alta productividad actual y potencial que ostentan un valor estratégico para el modelo territorial propuesto por este Plan al conformar vacíos territoriales que articulan y cualifican paisajísticamente el tejido urbano a la vez que resultan reservas clave para garantizar la sostenibilidad del desarrollo socioeconómico insular.

Estos suelos no resultan adecuados ni necesarios para acoger el crecimiento regular de los tejidos que integran el Sistema Urbano, pero son susceptibles de transformación por procesos de urbanización dirigidos a optimizar sus condiciones de productividad, así como, en su caso, al desarrollo o implantación de infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios compatibles con el mantenimiento de su capacidad productiva estratégica y de su condición de vacíos territoriales de valor paisajístico y estructurante del Sistema Urbano, de conformidad con el Modelo de Ordenación Insular previsto en este Plan.

Artículo 81. Objetivos de ordenación

La finalidad de ordenación de los suelos incluidos en esta Zona es la optimización de su

capacidad productiva agrícola y ganadera de forma compatible, en su caso, con el desarrollo e implantación de otros usos productivos o complementarios con la actividad agrícola intensiva, así como la preservación de su cualidad estructurante del Modelo de Ordenación Insular y la alidad paisajística de los vacíos territoriales integrados en ella.

Artículo 82. Criterios para la ordenación y la regulación de usos

1. Los criterios para la ordenación y para la regulación de los usos en la Zona B.c.1 son los siguientes:

A. En los suelos en explotación agraria intensiva, o que presenten especial aptitud para ello, se restringirá el uso del suelo a actividades compatibles con su naturaleza productiva y con el destino que le otorgue el planeamiento competente, siempre que no ocupen injustificadamente terrenos agrícolas potencialmente productivos y se adecúen a las características paisajísticas del entorno.

B. La condición de suelos tensionados por estar frecuentemente en contacto con los procesos urbanos y usos asociados hace que sea especialmente relevante que el planeamiento competente establezca las medidas necesarias para la reconducción de los procesos inadecuados de ocupación de suelo y para la recuperación paisajística de estos ámbitos, incluyendo la resolución de situaciones de borde que sean compatibles con la preservación, en su caso, de su condición de Piezas Agrícolas estructurantes, ya sean Puras o Mixtas.

C. Se fomentará la reutilización de instalaciones, edificaciones y complejos obsoletos, evitando la generación de zonas residuales y marginales, aprovechando y optimizando el uso del espacio, debiendo conllevar las actuaciones la progresiva mejora ambiental y cualificación de esta Zona.

D. Excepcionalmente, en los ámbitos identificados en los Planos de Ordenación Estructural de este Plan como Piezas Agrícolas Mixtas, los usos industrial y turístico, a excepción del turismo rural, se sujetarán a las siguientes condiciones:

1) En materia industrial estarán únicamente asociados a la previsión por el planeamiento de desarrollos autónomos de naturaleza cuaternaria (minipolígonos de I+D), con las siguientes condiciones:

a) Que no se comprometan superficies aptas o efectivamente dedicadas a la actividad agraria intensiva.

b) Que no se altere su cualidad de vacío estructurante respecto de su entorno inmediato.

c) Que se cumplan las condiciones establecidas a tal efecto en la Sección de Tejido Productivo Económico de este Plan.

2) En materia turística, a excepción del turismo rural, estarán únicamente asociados a la previsión por el planeamiento de desarrollos aislados de equipamiento estructurante turístico, con las siguientes condiciones:

a) Que los ámbitos de implantación estén incluidos en las Zonas Turísticas Litorales. b) Que no se comprometan superficies aptas o efectivamente dedicadas a la actividad agraria intensiva.

c) Que no se altere su cualidad de vacío estructurante respecto de su entorno inmediato.

d) Que se cumplan las condiciones establecidas a tal efecto en la Sección de Tejido Turístico de este Plan.

E. En los ámbitos identificados en los Planos de Ordenación Estructural de este Plan como Piezas Agrícolas Puras, la implantación de los usos compatibles en esta Zona que se prevean en el planeamiento competente, en materia agraria o industrial de conformidad con lo dispuesto en este Plan, garantizarán la ocupación ordenada del suelo, evitando la pérdida injustificada de suelo productivo así como su fragmentación o la alteración de su cualidad de vacío territorial. A tal efecto, se preverán por el planeamiento competente las medidas preventivas o compensatorias que se requieran para el mantenimiento de la capacidad productiva y la calidad paisajística de los suelos incluidos en esta Zona.

En aquellos ámbitos de la Zona B.c.1 que se destinen por el planeamiento competente a Implantación de Sistemas Generales, se procurará la ocupación ordenada del suelo evitando su atomización y la fragmentación del espacio productivo existente.

Artículo 83. Clases y categorías de suelo compatibles

Para la clasificación y categorización del suelo por el planeamiento de ordenación competente en Zona B.c.1, serán de aplicación las siguientes determinaciones:

4. Sobre los Sistemas Generales:

A. Podrán establecerse por el planeamiento competente Sistemas Generales Locales o Insulares bien en Suelo Rústico o adscritos a la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado.

B. Cuando se trate de Sistemas Generales Locales o Insulares localizados en Suelo Rústico, deberá justificarse por el planeamiento competente la imposibilidad de ubicarlos en Zona C.2.1 y su uso deberá estar entre los usos no prohibidos en esta clase de suelo de conformidad con la Regulación de Usos establecida en este Plan

Subsección 6 Zona B.a.3 de menor valor natural y escasa aptitud agraria

Artículo 56. Definición

La Zona B.a.3 está constituida por aquellas áreas que conservan globalmente su morfología y carácter natural, con vegetación arbustiva o subarbustiva en diferente estado de conservación, cuyo valor natural no es relevante y cuyas características le confieren un valor fundamentalmente paisajístico en sus respectivos entornos, generalmente localizados en entornos antropizados de las zonas bajas de la isla. Se incluyen en estas áreas:

1. Suelos con vegetación arbustiva y subarbustiva de bajo valor natural y en diferente estado de conservación.
- 2. Suelos constituidos principalmente por laderas y, eventualmente, por cauces de barranco.**
3. Tramos litorales que albergan valores paisajísticos escasamente alterados que reúnen las condiciones que caracterizan a las zonas B.a.1 y B.a.2.

Artículo 57. Objetivos de ordenación.

La finalidad de ordenación de los suelos incluidos en esta Zona es la conservación de su función paisajística global, mediante la mayor preservación posible de la morfología, de su estado de conservación y de su paisaje, salvo aquellos lugares que por su menor valor natural puedan ser destinados a usos y actividades de alto impacto en suelo rústico por este Plan.

Artículo 58. Criterios para la ordenación y la regulación de usos.

Los criterios para la ordenación y para la regulación de los usos en la Zona B.a.3 son los siguientes:

A. La ordenación de estas Zonas debe establecer medidas que garanticen la compatibilidad de los distintos usos y actuaciones con los valores y características paisajísticas de la zona y de su entorno.

B. El planeamiento competente establecerá medidas para la protección e integración paisajística de los usos compatibles y procurarán la conservación de la función paisajística de estas Zonas en la mayor medida posible, debiendo identificar, ordenar y regular:

- 1) Las áreas con usos tradicionales donde existan o hayan existido conjuntos reconocibles de parcelas agrícolas de cierta entidad territorial que alberguen actividades forestales, agroforestales, ganaderas o agrícolas, cuyo régimen de usos deberá tener en especial consideración su localización en una Zona B.a.3, los valores naturales en presencia y la fragilidad paisajística de cada área.

2) Las áreas aptas para la eventual implantación y/o ampliación de áreas extractivas, áreas de vertido o complejos ambientales de residuos cuando se justifique la necesidad de afectar a esta Zona, debiendo quedar afectadas exclusivamente las áreas imprescindibles para las mismas y evitar cualquier deterioro ambiental adicional.

3) Las áreas aptas para la construcción de infraestructuras costeras o hidráulicas, que deberán quedar adecuadamente integradas paisajísticamente una vez finalizadas.

11) 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.**

12) En cuanto al Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás en la Normativa de Ordenación estructural, en su artículo **4.2.11. Régimen del suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos 1 (SRPIE-1)**

1. El régimen de usos e intervenciones en la sub-categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos

1 abarca aquellos usos y actividades que sean compatibles con la preservación de la funcionalidad de infraestructuras viarias y de transportes, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, **saneamiento y análogos**. Esta categoría resulta compatible con cualquier otra de las previstas para el suelo rústico en la presente Normativa.

2. Con respecto al suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos 1, se establece como uso principal la ejecución, conservación y mantenimiento de las infraestructuras viarias y de transportes, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, **de abastecimiento, saneamiento y análogos**.

3. Se establecen como usos compatibles los siguientes:

a) Todos aquellos permitidos en la categoría a la que, en su caso, se superponga, siempre que no comprometan la funcionalidad de las infraestructuras.

b) Las estaciones de servicio e instalaciones complementarias al servicio de las vías de comunicación.

c) Las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales existentes, **si bien no se permitirá otro tipo de edificaciones e instalaciones que las que sean de carácter provisional y fácilmente desmontables**.

d) La implantación de redes y líneas eléctricas, hidráulicas y de comunicaciones, sin necesidad de previa calificación territorial. La ejecución de estas redes y líneas se hará de forma soterrada, se sujetará a la evaluación ambiental que resulte procedente y, en su caso, deberá obtener la pertinente licencia municipal.

e) La implantación de estaciones eléctricas de transformación, compactas prefabricadas, o las que se ejecuten soterradamente, y las de telecomunicación de pequeña entidad, con exclusión de las torres o centros repetidores de comunicación, así como los depósitos hidráulicos para abastecimiento público de hasta 4.000 m³, de construcción soterrada, que no excedan de 1 metro de altura medido desde la cota natural del terreno, en los términos previstos en el artículo 63.7 del TR-LOTENC.

f) La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, en los términos y con los requisitos establecidos en el artículo 63.8 del TR-LOTENC.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de que para

otras infraestructuras lineales existan tramos en los que sea conveniente utilizar el corredor de la carretera, la Dirección General de Infraestructura Viaria autorizará su paso por la zona de dominio público y/o servidumbre, siempre y cuando los proyectos de las mismas reúnan las condiciones técnicas y de seguridad compatibles con la carretera.

5. Se establecen como usos prohibidos todos los restantes, abarcando todos aquellos usos, actividades, construcciones e instalaciones no contemplados como principal o compatibles en el presente artículo por ser contrarios al régimen de protección establecido para esta categoría de suelo, y en particular, cualquier tipo de uso, construcción de edificaciones o instalaciones que puedan afectar a la funcionalidad de las infraestructuras actuales o que se puedan implantar en el futuro.

Luego las obras Solicitadas cumplen

13) Sobre los plazos de las licencias urbanísticas, la LSC 4/2017 establece un máximo de 4 años para su comienzo y otros 4 años para su conclusión. Se propone dada la entidad de las obras solicitadas los siguientes plazos:

18) Inicio de las obras: 6 meses.

19) Conclusión de las obras: 2 años (24 meses).

14) Respecto al pago de tasas, impuestos, si procede, los porcentajes a aplicar al presupuesto de ejecución material (excluido cualquier tributo, precio público y demás prestaciones patrimoniales de carácter público relacionados con la construcción, edificación o instalación, los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material presupuestado) son los siguientes:

7) **3% en concepto de Tasas por Cerramientos de fincas, muros y vallados 2,5 % Las obras de construcción de depositos. 3,5% La instalación de tendidos eléctricos, 1% moviemientos de tierras, 2% La obras de ampliación, reforma o cambios de uso de construcciones, edificaciones e instalaciones existentes. 2,5% La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación** en base al Art. 12 y 13 de 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 Nº 25, 27 de febrero de 2002).

8) **2,00 % en concepto de Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras**, 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.

Todas las liquidaciones tendrán carácter provisional hasta que, una vez terminadas las obras, sean comprobadas por la administración municipal las efectivamente realizadas y su importe, requiriendo para ello de los interesados las correspondientes certificaciones de obra y demás 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 Nº 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)

15) 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.

9) PROCEDE.

16) 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.

10) PROCEDE.

17) 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.

11) NO PROCEDE.

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 **“TRASLADO NUEVA UBICACIÓN PLANTA DE RESIDUOS LAS MARCIEGAS (PLANTA DE ACOPIO TRATAMIENTOS DE RESTOS VEGETALES PARA LA OBTENCIÓN DE COMPOST)”**, 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 DE INFRAESTRUCTURAS 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 CONDICIONADA** (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),

CONDICIONADA al Informe al Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria n.º expte 2023-S-RC-428 de fecha 02/02/2023, se solicita a su vez informe sectorial preceptivo del proyecto de TRASLADO NUEVA UBICACIÓN PLANTA DE RESIDUOS LAS MARCIEGAS (PLANTA DE ACOPIO y TRATAMIENTOS DE RESTOS VEGETALES PARA LA OBTENCIÓN DE COMPOST).

Las obras consisten en:

Cerramiento perimetral

muro perimetral, construido a base de bloque de árido ligero.

El muro a construir se realizará en todo el perímetro de la parcela, en la parte del barranco, zona norte, con longitud 95,89 m.l. zona este, 48,08 m.l., la zona sur y trasera de la parcela con 110,89 m.l y la parte oeste, con 50,23 m.l. En total 305,09 m.l.

El muro es de bloques de árido ligero, con altura de 1,0 metros sobre el plano de cimentación y profundidad de cimentación de 0,25 metro. Ancho de zapata de 0,30 metros. El ancho de coronación es de 0,25 metros.

Vallado.

Se trata de una instalación desmontable con estructura metálica, tubos galvanizados, y mallazo metálico. Este vallado se colocará sobre el muro y servirá también de cerramiento del recinto. El perímetro estará delimitado, según planos, con tubos galvanizados de 1,5" (50 mm) de diámetro. Y se colocaran postes de 2,00 metros de alto, enterrados 0,50 m, (1,50 m. sobre el muro y 0,5 m. enterrado) y con una separación entre ellos de 2,0 metros. Estos postes irán unidos por alambre de 3 mm de diámetro, perpendiculares a los postes y soldados a una distancia de 0,5 m entre líneas, colocándose a tres alturas. Este vallado se colocará alrededor de todo el perímetro de la finca. Siendo el perímetro total de 305,09 metros lineales.

Puertas de Acceso.

Dos puertas de acceso, se colocaran en la cara norte de la planta de copio, con una longitud de cuatro m de largo y dos metros de alto. La longitud de las puertas será de 4 metros de ancho y 2 de alto.

Las puertas son de corredera. Se ejecutara con plancha Pegaso, con cuadradillo de Sujeta a viga IPN de 160, y esta IPN, al muro atornillado a placas, de 30*30*1 cm con espárragos de 2 cm. Sobre el suelo se colocara un raíl de hierro, para que pueda rodar la puerta a la hora de abrirla. Este raíl estará sujeto con hormigón.

Se colocaran dos IPN de 80, que sirven de sujeción, guía y estabilidad de la puerta.

Zona de recepción, acopio y descarga.

Con el objeto de impedir el percolado de los lixiviados que se puedan generar, toda la superficie estará impermeabilizada. Todo el recinto se nivelara, y se impermeabilizará con GEOTEXTIL BENTONITA se trata de un material impermeabilizante. En el caso que nos ocupa se impermeabilizará con una capa de arcilla de 25 cm, un revestimiento intermedio de geotextil impermeable y posteriormente se cubrirá con una capa drenante de 5 cm. de zahorra compactada.

Se preparará una zona de unos 1.900 m2, que consiste en el área de recepción de residuos. Sobre esta superficie se descargan los residuos y se realizará la clasificación y

no separación de los residuos con objeto de rechazar aquellos que por sus características puedan ser admitidos para su tratamiento en la planta.

Zona de almacenamiento de compost

Se preparará una zona de unos 500 m², que consiste en el área de almacenamiento del compost resultante. Sobre esta superficie se almacenara el compost resultante hasta su distribución entre los agricultores o venta del producto. impermeabilizada con una capa de arcilla de 25 cm, un revestimiento intermedio de geotextil impermeable y posteriormente se cubrirá con una capa drenante de 5 cm. de zahorra compactada.

Depósito de lixiviados

Los 3 depósitos de polietileno se colocarán enterrados, en un lugar a cota topográfica inferior. Se colocará un depósito de 1000 l. para la primera decantación, con una altura y anchura de 1 m., de éste pasará, a otros dos depósitos, de 5000 l. cada uno, con una altura de 1,6 m. el diámetro de este depósito es de 2 m.

Deposito poliéster 5000 litros para agua y otros productos

Depósitos fabricados en Poliéster Reforzado con Fibra de Vidrio (prfv) para instalación soterrada.

Módulos prefabricados: Aseo – Cuarto de utensilios y herramientas

operario, Está prevista la instalación de tres módulos prefabricados que sirva de aseo para el necesario de la planta de acopio y cuarto de utensilios y herramientas, para poner el material de la maquinaria a utilizar y oficina.

con Características constructivas: Se trata de recintos prefabricados, de planta rectangular medidas anchura total de 2,44 m y longitud de 6,0 metros y una altura al alero de 2,60 m. exteriores.

bajo Presenta una estructura metálica galvanizada, con protección anticorrosiva, diseñada proyecto cálculo estructural, para poder formar edificios de hasta tres plantas, aunque en este tipo se va a acoplar a una sola planta. Los cerramientos están realizados a partir de paneles un sándwich, constituidos por dos chapas de acero prelacado y núcleo de poliuretano con espesor de 40 mm.

Conexión agua de Abasto

al Para poder tener agua limpia en la planta se hace necesario la instalación de la conexión punto de agua de abasto del ilustre ayuntamiento.

que La conexión se realizará mediante tubería de abasto que transcurrirá enterrada (175,00 limpio, metros), y se ejecutará la conexión mediante punto de enganche a una línea existente atms que pasa próxima a la finca, la cual pasa por el lindero oeste de la finca, al lado del punto por tanto no afectará a terrenos vecinos. Se utilizara una manguera de polietileno de 10 de 25 mm de diámetro.

Contenedores para otros residuos

residuos Se colocaran, cuatro contenedores o carrocería de multilift, para la recogida de otros que puedan venir mezclados a la planta de acopio, como cartones, plásticos, maderas o hierros.

Conexión Eléctrica

conexión Para el funcionamiento de las maquinarias se hace necesario el tener un punto de eléctrica, por ello es imprescindible tener un punto de conexión eléctrica. La conexión se mediante realizará mediante línea eléctrica (165 metros lineales), y se ejecutará la conexión punto de enganche a una línea eléctrica existente que pasa próxima a la finca

Al Otorgamiento de Licencia urbanística solicitada por **Don Juan José Del Pino González**, en representación de **SOCIEDAD COOPERATIVA AGRÍCOLA DE SAN NICOLAS DE TOLENTINO**, **COAGRISAN** localizada en la parcela

LA MARCIEGA

35021A013090640000UA

X: 420.861

Y: 3.097.504

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:

- 10.** El plazo para el inicio de las obras es: **6 meses**.
- 11.** 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.
- 12.** 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.
- 13.** La obra dispondrá de un **cartel visible desde la vía pública** en el que se indique (art. 337 de LSC 4/2017):
 - 13.1** Número y fecha de la licencia urbanística o número de expediente.
 - 13.2** Denominación descriptiva.
 - 13.3** Plazo de Ejecución.
 - 13.4** Promotor.
 - 13.5** Director Facultativo.
 - 13.6** Empresa constructora.
- 14.** 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).
- 15.** 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.
- 16.** 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.
- 17.** 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.
- 18.** **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.

19. **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.
20. 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.
21. 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.
22. El promotor debe **comunicar la finalización de las obras a la administración**.
23. 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**.
24. 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.
25. **Finalizadas las obras**, deberá proceder la realización de una regularización catastral en la que se modifique el uso.

Lo que se informa, salvo mejor criterio.

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 del Concejal de Urbanismo y medio ambiente , en los términos que se recogen precedentemente.

2.2.- Obras

2.2.3- Propuesta de aprobación de la Licencia Urbanística Municipal de obra mayor para las obras de **“REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICACIÓN EXISTENTE PARA USO ADMINISTRATIVO Y MUSEÍSTICO.”**, solicitado por la Fundación Canaria Proyecto Comunitario de La Aldea, situadas en la C/ Alfonso XIII, nº 20 (Ref. Catast.: 3257502DR2935N0001LO, de este T.M. de La Aldea de San Nicolás, **Expediente: 3980/2022- L.U.Ma.U. 08/2022.**

Vista la propuesta de fecha 10 de Enero de 2024, de D.**Pedro Suárez Moreno**, Concejal Delegado en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística y Obras, que se transcribe a continuación:

»»ASUNTO: PROPUESTA DE APROBACIÓN DE Licencia Urbanística de Obras para “LA REHABILITACIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE PARA USO ADMINISTRATIVO Y MUSEÍSTICO”

PROPUESTA A JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Pedro Suárez Moreno, Concejal Delegado en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística y Obras, en relación al expediente en relación al expediente arriba referenciado, expone,

VISTO el informe del Ingeniero Técnico municipal, Javier Tomás Suárez Ojeda, emitido **con fecha 18 de enero de 2022**, 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 08 de febrero de 2023**, que se transcribe a continuación:

<<INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE OBRAS

Expediente:	3980/2022
Asunto:	Licencia de obras para rehabilitación de edificación existente para uso administrativo y museístico
Solicitante:	Fundación Canaria Proyecto Comunitario de La Aldea
Representante:	Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P.
Situación:	C/ Alfonso XIII, nº 20 (3257502DR2935N0001LO) / 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 Ilstre. 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

Con fecha 06/09/2022 y nº de registro de entrada de la corporación 2022-E-RE-1983, la mercantil “Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P.”, en representación de la Fundación Canaria Proyecto Comunitario de La Aldea, presenta solicitud de licencia de obras para rehabilitación de edificación existente para uso administrativo y museístico.

Con fecha 17/01/2023 y nº de registro de entrada de la corporación 2023-E-RE-110, “Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P.” presenta ante el

Ayuntamiento documentación preceptiva para acompañar a la solicitud.

En el expediente consta presentada la siguiente documentación:

- Identificativa del solicitante.
- Acreditativa de la representación.
- Acreditativa de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.
- Proyecto básico para realizar la actuación.
- ICIO y Tasas, liquidados por el Ayuntamiento.

Con fecha 18/01/2023 se ha emitido informe de **compatibilidad urbanística** emitido por los servicios municipales concluyendo que la rehabilitación integral de edificación existente para uso administrativo y museístico es un uso compatible a efectos urbanísticos.

Con fecha 18/01/2023 se ha emitido informe técnico preceptivo de los servicios municipales en sentido **favorable** sobre la adecuación de la actuación urbanística solicitada.

Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto recuperar un edificio catalogado para que pueda ser usado como museo, como punto de encuentro y como centro administrativo del trabajo que desempeñan (Ref. Cat.: 3257502DR2935N0001LO).

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

37. Identificativa del solicitante

La documentación presentada se compone de:

- Parte de encargo profesional y autorización del representante de la Fundación Canaria Proyecto Comunitario de La Aldea a “Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P.”.
- Escritura de Constitución de la Fundación Canaria Proyecto Comunitario de La Aldea, otorgada por la Notario Dña. Julia del Carmen Segura Navarro, el 28/04/2022, bajo núm. 283 de su protocolo, donde consta el nombramiento de D. Ancor Suárez Sánchez como Presidente del Patronato y las facultades de representación que constan en los Estatutos de la fundación.
- DNI del Presidente del Patronato.

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

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

La documentación presentada se compone de escritura de compraventa otorgada por la Notario Dña. Julia del Carmen Segura Navarro, el 30/11/2022, bajo núm. 841 de su protocolo.

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

39. Documentación técnica

Proyecto básico para rehabilitación de edificación existente para uso administrativo y museístico, redactado por “Aula2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P.” (D. Emilio José Rodríguez Segura, arquitecto colegiado nº 2649). El proyecto no está visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria.

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

40. Informes sectoriales

De acuerdo con el preceptivo Informe Técnico municipal, parte del inmueble objeto de la solicitud de licencia (c/ Alfonso XIII, nº 20), está incluido en el catálogo arquitectónico municipal, Tomo I Bienes Arquitectónicos, con la denominación de “Tienda de Eloy”, Código Ficha I-57, Tipo de Intervención: CONSERVACIÓN, CONSOLIDACIÓN Y RESTAURACIÓN.

De acuerdo con el informe técnico la actuación proyectada en el inmueble localizado en c/ Alfonso XIII, nº 20, es **compatible** con el tipo de intervención autorizable..

41. Informe Técnico

En el expediente **consta** la emisión de los siguientes informes:

- Informe de **compatibilidad urbanística** emitido con fecha 18/01/2023 concluyendo que la rehabilitación integral de edificación existente para uso administrativo y museístico es un uso compatible a efectos urbanísticos.
- Preceptivo **informe técnico** de fecha 18/01/2023 emitido por los servicios municipales en sentido favorable sobre la adecuación de la actuación urbanística solicitada.

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, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación se ha emitido informe técnico de fecha 18/01/2023 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:***

- 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-2.***

*. Finalidad y Uso: **USO ADMINISTRATIVO - MUSEÍSTICO.***

*. Nº de Plantas sobre y bajo rasante: **1 y 1.***

*- **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 y Proyecto de Instalación eléctrica.***

- 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 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.

- 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

La actuación urbanística pretendida diferencia varias intervenciones, tal y como se ha concluido por el informe técnico municipal preceptivo, resultando la edificación con fachada a la c/ Alfonso XIII, nº 20, incluida en el catálogo arquitectónico municipal, Tomo I Bienes Arquitectónicos, con la denominación de “Tienda de Eloy”, Código Ficha I-57, Tipo de Intervención: CONSERVACIÓN, CONSOLIDACIÓN Y RESTAURACIÓN. De conformidad con el preceptivo informe técnico municipal, las intervenciones proyectadas en dicho inmueble son compatibles con el tipo de intervención autorizable definido en el Catálogo Arquitectónico Municipal.

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:

- n. 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.

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

p. Ordenación urbanística:

- o La normativa urbanística de aplicación es el PGOS de La Aldea de San Nicolás.
- o Los terrenos en los que se van a realizar las obras se clasifican por el PGOS como Suelo Urbano Consolidado Ordenado (SUCU). **Zona tipológica V2** - vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas, resultando compatible el uso comunitario que distingue entre sus categorías el uso cultural.
- o De acuerdo con el proyecto presentado será necesaria la demolición de determinados elementos existentes.

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 18/01/2023 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**:*

- 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-2.***

. *Finalidad y Uso: **USO ADMINISTRATIVO - MUSEÍSTICO.***

. *Nº de Plantas sobre y bajo rasante: **1 y 1.***

- ***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 y Proyecto de Instalación eléctrica.***

- *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 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.*

- *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 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.

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

Sexto.- Las tasas por las obras de construcción, edificación e implantación de

instalaciones para uso agrícola y ganadero se fijarán de acuerdo con base en la ordenanza fiscal (BOP de Las Palmas núm. 25, Anexo, 27 de febrero de 2002).

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 la Fundación Canaria Proyecto Comunitario de La Aldea 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 “REHABILITACIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE PARA USO ADMINISTRATIVO Y MUSEÍSTICO” (Ref. Cat.: 3257502DR2935N0001LO), en los términos del informe técnico municipal de fecha 18/01/2023 que obra en el expediente administrativo y respetando en todo caso el alcance de la intervención autorizada en los elementos incluidos en el catálogo municipal.

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

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 311/2023, de fecha 21 de junio de 2023.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Resolución estimatoria para el otorgamiento de la LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL DE OBRA MAYOR para las obras de “REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICACIÓN EXISTENTE PARA USO ADMINISTRATIVO Y MUSEÍSTICO.”, solicitado por la Fundación Canaria Proyecto Comunitario de La Aldea, situadas en la C/ Alfonso XIII, nº 20 (Ref. Catast.: 3257502DR2935N0001LO, de este T.M. de La Aldea de San Nicolás, *en los términos del informe técnico municipal de fecha 18/01/2023 que obra en el expediente administrativo y respetando en todo caso el alcance*

de la intervención autorizada en los elementos incluidos en el catálogo municipal.

Segundo.- 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).**

Tercero.- Requisitos que deberán cumplimentarse con carácter previo al inicio, durante la ejecución y a la finalización de la misma:

- 18) Los plazos** para el inicio y/o conclusión de las actuaciones urbanísticas autorizadas por la licencia urbanística **podrá ser prorrogado, a solicitud de la persona interesada, con anterioridad a la finalización del plazo** cuya prórroga se solicita y **se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo** si en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud no fuere dictada y notificada la resolución correspondiente.
- 19) 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, debidamente visado, además de Estudio básico/ Estudio de Seguridad y Salud, Estudio de gestión de residuos y otros documentos que sean exigibles según normativa sectorial de aplicación. **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 y Proyecto de Instalación eléctrica.**
- 20) 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.
- 21) La obra dispondrá de un cartel visible desde la vía pública** en el que se indique (art. 337 de LSC 4/2017):
 - 20) Número y fecha de la licencia urbanística o número de expediente.
 - 21) Denominación descriptiva.
 - 22) Plazo de Ejecución.
 - 23) Promotor.
 - 24) Director Facultativo.
 - 25) Empresa constructora.
- 22) Las obras, instalaciones y actividades se llevarán a cabo con arreglo a la documentación técnica presentada.**
- 23) 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.
- 24) 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.
- 25) La conexión de las dotaciones de instalación eléctrica, fontanería y/o saneamiento** se realizarán, si fueran posibles, enterradas o soterradas, hasta el encuentro con la redes generales preexistentes. En todo caso se tendrá en cuenta las especificaciones de los técnicos y responsables municipales del servicio.
- 26) 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.

- 27) **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.
- 28) Que las obras se limitarán exclusivamente a lo indicado en el proyecto técnico presentado para la obtención de la Licencia, por lo 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.
- 29) El promotor debe **comunicar la finalización de las obras a la administración.**
- 30) 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.**
- 31) 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.
- 32) **Finalizadas las obras**, deberá proceder a la realización de una regularización catastral en la que se modifique la antigüedad y el uso.
- 33) El incumplimiento total o parcial de los requisitos y condiciones impuestos en la resolución de la licencia urbanística podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente de resolución de la autorización, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieran derivarse de dicho incumplimiento.
- 34) El transcurso de los plazos, inicial y/o prorrogado, no obstará a la vigencia y plena eficacia de la licencia hasta el momento en que se decreta su caducidad.

Cuarto.- El otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero **sin enjuiciar, predeterminedar 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).

Quinto.- 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).

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

Séptimo.- Trasladar la resolución al organismo Valora Gestión Tributaria a efectos recaudatorios.

En La Aldea de San Nicolás a 10 de enero de 2024.

EL CONCEJAL DELEGADO

Fdo. Pedro Suárez Moreno

**INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
LICENCIA URBANÍSTICA**

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:	REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICACIÓN EXISTENTE PARA USO ADMINISTRATIVO Y MUSEÍSTICO.		
Localización:	3557502DR2935N0001LO		
Coordenadas UTM:	X:	423.087,36	Y: 3.095.908,19
Situación:	C/ Alfonso XIII, nº 20, La Aldea de San Nicolás.		

26. 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**).

27. 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**).

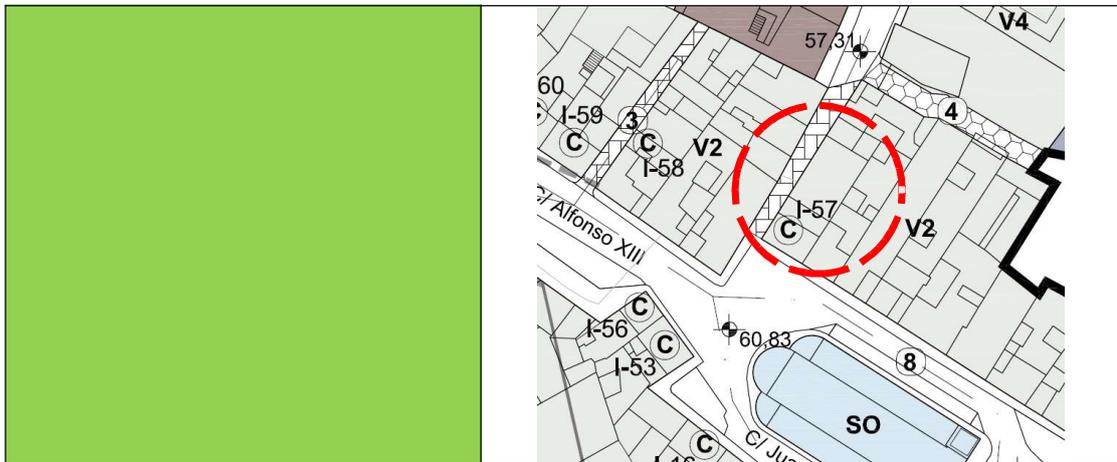
Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 7 de julio y de 13 de diciembre de 2017, cuyos acuerdos se publicaron en el Anexo del Boletín Oficial de Canarias el miércoles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

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

La parcela y/o **inmueble** no **está afectado** por Espacio Natural Protegido, **y tampoco** por Área de Sensibilidad Ecológica o Zonas de Especial Conservación. No obstante está incluida en la Red Canaria de la Biosfera (39-GRAN CANARIA) como todo el ámbito municipal.

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

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-2



29. 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:

- 12) Medio Ambiente (E.N.P.): **No procede.**
- 13) Medio Ambiente (Red Natura 2000): **No procede.**
- 14) Patrimonio Histórico Cultural: **No procede.**
- 15) Dominio público Hidráulico: **No procede.**
- 16) Dominio público Hidráulico (Fosa Séptica): **No procede.**
- 17) Dominio Público Marítimo Terrestre: **No procede.**
- 18) Infraestructuras Públicas: **No procede.**
- 19) Dominio Público de servidumbre o de afección de Carreteras: **No procede.**

30. 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). **No procede.**

31. Autorización previa en las zonas de servidumbre (art. 26.2 L.C.C.) y de afección (art. 27.2 L.C.C.). **No procede.**

32. SITUACIÓN DEL SOLAR / INMUEBLE OBJETO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA

La Zona Tipológica aplicable es V-2, la Normativa de Ordenación Pormenorizada desarrolla las determinaciones para esta zona en los artículos 5.2.8 al 5.2.14. Respecto a estas determinaciones se informa lo siguiente:

Sección 2ª. Zona tipológica V2 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas)

Artículo 5.2.8 Definición

Se corresponde con la edificación de los principales barrios de la Aldea de San Nicolás (El Casco, El Barrio, Los Llanos y Los Cardones), con una mayor superficie edificada y una mayor presencia de usos comunitarios y terciarios. La edificación se organiza sobre manzanas irregulares con fondos edificables variables y cuya tipología edificatoria predominante es la de vivienda unifamiliar o colectiva de 2 y 3 plantas entre medianeras.

Artículo 5.2.9. Ámbito y alcance de aplicación

1. El ámbito de aplicación en suelo urbano son los indicados con la letra V2 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.

Artículo 5.2.10. Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima: 150 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.

Artículo 5.2.11. 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.

Artículo 5.2.12. 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: 3 m²c/m²s, salvo en aquellos supuestos que del establecimiento de alineaciones interiores se desprenda una menor edificabilidad.

- b) *Altura máxima de la edificación: 3 plantas.*
- c) *Altura máxima de cornisa: 11,70 metros.*

Artículo 5.2.13. 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 almacén en 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. *Usos alternativos:*
 - a) *Uso residencial en la categoría de residencia comunitaria*
 - b) *Uso terciario en la categoría de comercial o de 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.*

Artículo 5.2.14. 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.*

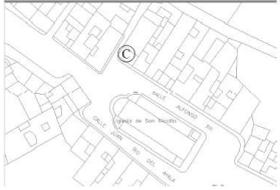
33. USO ACTUAL/CONSOLIDADO DEL INMUEBLE OBJETO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA

En base a la documentación catastral y la definida en el proyecto aportada el uso actual y consolidado es el comercial.

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.

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

La edificación objeto de la presente solicitud está incluida en el Catálogo Arquitectónico Municipal, Tomo I Bienes Arquitectónicos, con la denominación de **TIENDA DE ELOY**, Código Ficha I-57, Tipo de Intervención: **CONSERVACIÓN, CONSOLIDACIÓN Y RESTAURACIÓN**.

CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO MUNICIPAL			
La Aldea de San Nicolás			
Tomo I - Bienes Arquitectónicos			
CÓDIGO FICHA: I-57	DENOMINACIÓN	TIENDA DE ELOY	
TIPOLOGÍA	USO	RESIDENCIAL Y COMERCIAL TIPO II, c	
EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS	SIGLO: SIGLO XVIII	CRONOLOGÍA	
FOTOGRAFÍA	PLANO		
			
LOCALIZACIÓN			
ISLA:	GRAN CANARIA	SUPERFICIE CONSTRUIDA:	
MUNICIPIO:	LA ALDEA DE SAN NICOLÁS		m²
LOCALIDAD:	LA ALDEA DE SAN NICOLÁS	REFERENCIA CATASTRAL:	
TOPONOMIA:	CASCO	CARTOGRAFÍA	
DIRECCIÓN:	Alfonso XIII, nº20	PLANO:	O-6F
UTM (CUADRANTE-X-Y-Z)	28 423080 3095899 75		
SITUACIÓN ADMINISTRATIVA			
REDACTOR CATÁLOGO:	OBSERVACIONES REDACTOR:		
LUIS M. CASTILLA VEGA	RETRANQUEO DE UNA CRUJÍA Y MANTENER LA FACHADA		
FECHA CATALOGACIÓN: 20/05/1996	USOS PERMITIDOS: RESIDENCIAL		
DECLARACIÓN B.I.C.: <input type="checkbox"/>	COMERCIAL TIPO I Y II		
FECHA INCOACIÓN:	OFICINAS TIPO III		
FECHA PUBLICACIÓN:	INDUSTRIAL TIPO I		
CRITERIOS DE CATALOGACIÓN:	GRADO DE PROTECCIÓN:	TIPO DE INTERVENCIÓN:	
CALIDAD CONSTRUCTIVA	INTEGRAL	CONSERVACIÓN	
HISTORIA		CONSOLIDACIÓN	
TIPOLOGÍA		RESTAURACIÓN	



35. 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.b) (**cambiar los usos característicos del edificio**).

36. 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.

37. 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:

- 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.**

38. 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.

39. TITULACIÓN ACADÉMICA DEL PROYECTISTA

Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2 de la LOE'99 (**administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural**), la titulación académica y profesional habilitante será la de **arquitecto**.

40. 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).

41. 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.

Se ha aportado documentación sobre la titularidad.

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.

— DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

- 1) SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA, CON REGISTRO DE ENTRADA **2022-E-RE-1983**, CON FECHA **06/09/22**.

2) Proyecto Básico redactado por **AULA 2, ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA SLP, Col. n.º 10573.**

42. 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 el **Artículo 5.2.13.** de la Normativa de Ordenación Pormenorizada, según informe municipal emitido el 18 de enero de 2023.

Compatibilidad de usos:

*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.***

- **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:**

- 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-2.**

. Finalidad y Uso: **USO ADMINISTRATIVO - MUSEÍSTICO.**

. Nº de Plantas sobre y bajo rasante: **1 y 1.**

- **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 y Proyecto de Instalación eléctrica.**

- 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.

Lo que se informa, salvo mejor criterio.

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 del Concejal de Urbanismo y medio ambiente , en los términos que se recogen precedentemente.

3.- Asuntos de urgencia.
No hubo

4.- Ruegos y preguntas.
No hubo

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE