

## ACTA

<b>Expediente nº:</b>	<b>Órgano Colegiado:</b>
JGL/2025/16	La Junta de Gobierno Local

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN	
<b>Tipo Convocatoria</b>	Ordinaria
<b>Fecha</b>	14 de mayo de 2025
<b>Duración</b>	Desde las 9:30 hasta las 11:00 horas
<b>Lugar</b>	Alcaldía
<b>Presidida por</b>	PEDRO SUÁREZ MORENO
<b>Secretario</b>	ROSA NIEVES GODOY LLARENA

ASISTENCIA A LA SESIÓN		
Nº de identificación	Nombre y Apellidos	Asiste
****731**	INGRID NAVARRO ARMAS	SÍ
****042**	JENNIFER DEL CARMEN SOSA MARTÍN	SÍ
****039**	MARIA CAROLINA SUÁREZ NARANJO	SÍ
****497**	PEDRO SUÁREZ MORENO	SÍ
****538**	ROSA NIEVES GODOY LLARENA	SÍ
****085**	VICTOR JUAN HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ	SÍ
****121**	YARA CÁRDENES FALCÓN	SÍ

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

### ASUNTOS DE LA CONVOCATORIA

**1.- Propuesta de aprobación del acta de la sesión anterior ordinaria: 30 de Abril de 2025 (JGL/2025/15).**



Vista el acta de la sesión anterior ordinaria: 30 de Abril de 2025 (JGL/2025/15).

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acordó:

Primero.- Aprobar el acta de la sesión anterior ordinaria: 30 de Abril de 2025 (JGL/2025/15).

## **2. ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS**

### **2.1.- FACTURAS**

**La secretaria advierte de la necesidad de licitar aquellas necesidades que sean periódicas y previsibles.**

**2.1.1.- Propuesta de aprobación grupo de facturas N7A . Expte 2389/2025.**

Vista la propuesta de fecha 9 de mayo de 2025 de la interventora de este Ayuntamiento Doña María Carolina Suárez Naranjo:

### **«INFORME PROPUESTA DE FACTURAS**

*Esta Intervención informa sobre la propuesta de facturas pagadas con anticipo, a presentar en la junta de fecha de 14 de mayo de 2025 por importe de 87.036,00€.*

Nº de Entrada	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Nombre	Expediente
F/ 2025/52 4	1P19556 M	28/02/2025	184,01	ZARDOYA OTIS, S.A.	NC
F/ 2025/80 1	6/2025	04/04/2025	1097,68	JOSE RAMON SUAREZ SOSA	NC
F/ 2025/88 6	1P50690 M	31/03/2025	184,01	ZARDOYA OTIS, S.A.	NC
F/ 2025/90 7	1Q51760 M	01/04/2025	792,87	ZARDOYA OTIS, S.A.	NC
F/ 2025/10 43	40042787 65	31/03/2025	634,07	SOCIEDAD ESTATAL CORREOS Y TELÉGRAFOS, S.A.	NC
F/ 2025/12 46	T89725- 0001261	17/02/2025	4517,84	RODRIALDEA S.L.	NC
F/ 2025/12 47	CGC/ 2025/425 9	23/04/2025	37,08	EL EXCMO. CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA	NC
F/ 2025/12 48	1037	22/04/2025	25000	LA SOCIEDAD DE DEPORTES DE LA ALDEA,	NC



F/ 2025/13 11	25F0152 S0000104 4	06/05/2025	265	AVORIS RETAIL DIVISION	NC
F/ 2025/13 17	1	29/04/2025	721,81	SERVICIO CANARIO DE EMPLEO	NC
F/ 2025/13 24	4	05/04/2025	20,33	CAIXABANK SA	NC
F/ 2025/13 25	1	30/04/2025	5,36	CAIXABANK SA	NC
F/ 2025/13 26	1	01/04/2025	85,2	CAIXABANK SA	NC
F/ 2025/13 27	1	01/04/2025	30	CAIXABANK SA	NC
F/ 2025/13 28	1	22/04/2025	10	EL BANCO BILBAO VIZCAYA	NC
F/ 2025/13 29	1	14/04/2025	3	CAIXABANK SA	NC
F/ 2025/13 31	2	08/04/2025	53245,07	CONSORCIO DE EMERGENCIAS DE GRAN CANARIA	NC
F/ 2025/13 48	1	03/05/2025	20	ANGEL LUIS RIVERO PEREZ	NC
F/ 2025/13 49	2	03/05/2025	20	VIVEROS HORTICOLA GALDAR.- JOSE JULIAN GARCIA GUILLEN	NC
F/ 2025/13 50	T25/703/ 0105	15/04/2025	8,95	APARCAMIENTOS O'SHANAHAN	NC
F/ 2025/13 51	25002007 285	21/04/2025	3,8	SABA APARCAMIENTO, S.A.	NC
F/ 2025/13 52	142397	07/04/2025	8,92	LOPACAN ELECTRONICA, SL	NC
F/ 2025/13 53	108	05/04/2025	141	YELMO CINES PREMIUN ALISIOS	NC

De conformidad con el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, emito el siguiente,

### INFORME

**PRIMERO.** Que existe consignación presupuestaria suficiente y adecuada en el presupuesto vigente para dar cobertura al reconocimiento de obligación que la aprobación de facturas comporta.

**SEGUNDO.** Que dichas facturas reúnen todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación.

**TERCERO.** Se han tramitado los correspondientes expedientes de gasto y en la Intervención Municipal constan los documentos de fiscalización que acreditan la conformidad de dichas



facturas y la procedencia del reconocimiento y pago de las obligaciones derivadas de aquéllas.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acordó:

**Primero.-** Aprobar el grupo de **de facturas N7A . Expte 2389/2025.**

**Segundo.-** Dar traslado del acuerdo al departamento de intervención, a los efectos oportunos.

**2.1.2.-** Propuesta de aprobación grupo **de facturas N7FC. Expte 2389/2025.**

Vista la propuesta de fecha 9 de mayo de 2025 de la interventora de este Ayuntamiento Doña María Carolina Suárez Naranjo:

**«INFORME PROPUESTA DE FACTURAS**

Esta Intervención informa sobre la propuesta de facturas ordenadas y firmadas por el concejal, a presentar en la junta de fecha de 14 de mayo de 2025 por importe de 3.400,46€.

Nº de Entrada	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Nombre	Texto Explicativo	Expediente
F/2025/660	Emit-42	13/03/2025	2225,6	CALUFA MUSICAL PRODUCTIONS SL	Emit-42.-ACTUACIÓN PARRANDAS CON MOTIVO CELEBRACIÓN DEL CARNAVAL TRADICIONAL DE LA ALDEA 2025 DÍA 4 DE MARZO DE 2025.	NC
F/2025/1181	2024002	22/04/2025	895,18	SUAREZ HERRERA E HIJOS, S.L.	2024 002.- Recibo poliza 026801426.- Accidente colectivo: alcalde y concejales.	NC
F/2025/1238	AS-HF2500818	22/03/2025	90	CAJI EXPORT INTERNACIONAL, S.L.	AS-HF2500818.- ALOJAMIENTO	NC
F/2025/1323	ES41001V48148639	24/04/2025	57,38	KENDRA ISABEL ARAUJO PADRON	ES41001V48148639.- SEGURO	NC
F/2025/1336	a-g2025-0000072167	11/02/2025	102,3	DOLORES MARIA MATIAS ARAUJO	A-G2025-0000072167.- ALIMENTOS PARA ANIMALES	NC
F/2025/1354	57191	25/03/2025	30	ERNESTO GUILLEN MORENO	ALMUERZO REF. AUDITORIA CALIDAD.	NC

De conformidad con el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, emito el siguiente,

**INFORME**



**PRIMERO.** Que existe consignación presupuestaria suficiente y adecuada en el presupuesto vigente para dar cobertura al reconocimiento de obligación que la aprobación de facturas comporta.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acordó:

**Primero.-** Aprobar el grupo de de facturas N7FC. Expte 2389/2025.

**Segundo.-** Dar traslado del acuerdo al departamento de intervención, a los efectos oportunos.

**2.1.3.-** Propuesta de aprobación grupo de facturas N7I. Expte 2389/2025.

Vista la propuesta de fecha 9 de mayo de 2025 de la interventora de este Ayuntamiento Doña María Carolina Suárez Naranjo:

**«INFORME PROPUESTA DE FACTURAS**

Esta Intervención informa sobre la propuesta de facturas con informe de necesidad adjunto a la factura, a presentar en la junta de fecha de 14 de mayo de 2025 por importe de 44.111,41€.

Nº de Entrada	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Nombre	Texto Explicativo	Expediente
F/ 2025/147	Emit- 352	19/01/2025	1012,65	OBDULIA A. GONZÁLEZ QUINTANA	Emit-352.- EJECUTAR ZANJA PARA COLOCAR MANGUERA DE CANALIZACIÓN ELCTRICA DE 90 ref. obra fibra centro de visitantes	NC
F/ 2025/245	25000011	06/02/2025	2309,01	MARFUCAN 2019 S.L.	25000011.- SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MAQUINAS BIOSALUDABLES PARA EL AYTO LA ALDEA DE SAN NICOLAS	NC
F/ 2025/344	Z25/ 240698	13/02/2025	71,75	ELIAS JONAS DEL TORO DIAZ	Z25/240698.- PALCANARIA ECOPAL EXT 15 L. / COMPO TAPA DE REGISTRO DE PVC DE 40 / PVC MARCO TA	NC
F/ 2025/347	240694 1	13/02/2025	122,66	ELIAS JONAS DEL TORO DIAZ	240694 1.- 240694 MATERIAL DE FERRETERIA	NC
F/ 2025/552	A 024058	27/02/2025	2156,05	GALERÍA RICARD, S.L.	A024058.- EVENTO SAN VALENTIN	NC



F/ 2025/751	A/200326	31/01/2025	1874,18	NOVEDADES HIDRAULICA CANARIAS, SL	A/200326.- MATERIAL DE FERRETERIA REF. PLAYA TASARTE.	NC
F/ 2025/105 8	Emit- 370	08/04/2025	5347,56	OBDULIA A. GONZÁLEZ QUINTANA	Emit-370.- EN RED DE AGUA EN LA ZONA TOCODOMAN	NC
F/ 2025/105 9	Emit- 371	08/04/2025	5133,56	OBDULIA A. GONZÁLEZ QUINTANA	Emit-371.- OBRA EN LA RED DE AGUA EN LA ZONA DEL CASTILLO TASARTE	NC
F/ 2025/106 5	Emit- 374	09/04/2025	539,28	OBDULIA A. GONZÁLEZ QUINTANA	220250005154.- MARCAR APARCAMIENTOS DE FERIANTES Y DE LOS LEONES	NC
F/ 2025/106 8	Emit- 85	09/04/2025	357	INTERMECO, SA	Emit-85.- FIELTRINA	NC
F/ 2025/107 1	Emit- 217	04/04/2025	422	DUKE TRADING, SL	Emit-217.- COLBOR FOCO LED RGB CL60R	NC
F/ 2025/107 2	Emit- 7717	09/04/2025	2432,46	VISANTA S.L.	Emit-7717.- SONY ILME-FX30B CUERPO / SOPORTE FOCO GP- XTWX409-7J / OBJETIVO SONY SEL18-135 /	NC
F/ 2025/109 3	2 000031	10/04/2025	513,6	CALDEAS MARINAS S.L	2 000031.- COMPROBACION DE DECANTADOR	NC
F/ 2025/109 5	Factura 74	13/04/2025	1712	ADRIAN NAUZET RODRIGUEZ DIAZ	Factura 74. Actuación Grupo Leyenda Joven en el Festival Primavera Sensaciones el día 12 de Abril en La Aldea de San Nic	NC
F/ 2025/112 1	172	16/04/2025	206	MARCOS SOSA GONZALEZ	172.- TRANSPORTES Y LIMPIEZA PERRERA MUNICIPAL	NC
F/ 2025/117 0	BKVF2503 00026	27/03/2025	3208,21	DISTRIBUCIONES BEDUKAPRO, SL	BKVF250300026.- MBPRO16 NEGRO M4PRO 14N/GPU20N/48GB/512 GB (2024) ( N° serie: SHHM4V3243N ) / CANON DIGITAL	NC
F/ 2025/117 1	Emit- 6	25/03/2025	2140	FIREWORKS PRODUCCIONES, SL	Emit-6.- PRESENTACION Y ACTUACION EN LA GALA DE LA REINA Y DRAG DE LOS MAYORES DE LA ALDEA 2.025	NC

De conformidad con el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, emito el siguiente,

### INFORME



**PRIMERO.** Que existe consignación presupuestaria suficiente y adecuada en el presupuesto vigente para dar cobertura al reconocimiento de obligación que la aprobación de facturas comporta.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acordó:

**Primero.-** Aprobar el grupo de **de facturas N7I. Expte 2389/2025.**

**Segundo.-** Dar traslado del acuerdo al departamento de intervención, a los efectos oportunos.

**2.1.4.-** Propuesta de aprobación grupo **de facturas N7C. Expte 2389/2025.**

Vista la propuesta de fecha 9 de mayo de 2025 de la interventora de este Ayuntamiento Doña María Carolina Suárez Naranjo:

**«INFORME PROPUESTA DE FACTURAS**

Esta Intervención informa sobre la propuesta de facturas con contrato, a presentar en la junta de fecha de 14 de mayo de 2025 por importe de 107.235,56€.

Nº de Entrada	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Nombre	Texto Explicativo	Expediente
F/ 2025/6 04	508201326	28/02/2025	7128,9	ELECTRIMEG A, S.L.U.	508201326.- EJECUCION TOTAL / GASTOS GENERALES + BENEFICIO INDUSTRIAL (19%) / BAJA SEGUN CONTRATO 3,2738675% /	1116/2020
F/ 2025/9 27	1002450V250 0003	31/03/2025	6326,4	URBASER, S.A.	1002450V2500003.- SERVICIOS PARA LA RECOGIDA Y TRANSPORTE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS MODALIDAD FRACCION SELECTIVA	1106/2018
F/ 2025/9 28	1002450V250 0004	31/03/2025	7337,21	URBASER, S.A.	1002450V250004SERVI CIOS PARA LA RECOGIDA Y TRANSPORTE DE LOS RESIDUOS SOLIDOS URBANOS EN SU MODALIDAD FRACCION SELECTIVA	1106/2028



F/ 2025/9 29	1002451V250 0003	31/03/2025	35120,5	URBASER, S.A.	1002451V2500003.- SERVICIOS RECOGIDA Y TRANSPORTE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS EN SU MODALIDAD ORGANICA	1109/2018
F/ 2025/9 30	1002450V250 0005	31/03/2025	9964,08	URBASER, S.A.	1002450V250005 SERVICIOS PARA RECOGIDA Y TRANSPORTE DE LOS RESIDUOS SOLIDOS URBANOS EN SU MODALIDAD FRACCION SELECTIVA.	1106/2028
F/ 2025/9 31	1002450V250 0006	31/03/2025	10438,56	URBASER, S.A.	1002450V2500006 SERVICIOS PARA RECOGIDA Y TRANSPORTE DE LOS RESIDUOS SOLIDOS URBANOS EN SU MODALIDAD FRACCION SELECTIVA	1106/2018
F/ 2025/1 260	25.J 008	04/04/2025	16044,65	NAUZET AFONSO FELIPE	25.J 008.- Expediente 1033/2025 Concepto: "Actuación de Soraya Arnelas, Carnaval de La Aldea 2025"	1033/2025
F/ 2025/1 261	25.J 009	08/04/2025	14875,26	NAUZET AFONSO FELIPE	25. J 009.- Mercadillo Navideño La Navidad en La Aldea - Expediente 7354/2024	7354/2024

De conformidad con el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, emito el siguiente,

### INFORME

**PRIMERO.** Que existe consignación presupuestaria suficiente y adecuada en el presupuesto vigente para dar cobertura al reconocimiento de obligación que la aprobación de facturas comporta.

**SEGUNDO.** Que dichas facturas reúnen todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación.

**TERCERO.** Se han tramitado los correspondientes expedientes de gasto y en la Intervención Municipal constan los documentos de fiscalización que acreditan la conformidad de dichas facturas y la procedencia del reconocimiento y pago de las obligaciones derivadas de aquéllas.»

**Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.**

**Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acordó:**

**Primero.- Aprobar el grupo de de facturas N7C. Expte 2389/2025.**



**Segundo.-** Dar traslado del acuerdo al departamento de intervención, a los efectos oportunos.

**2.2.- Propuesta de aprobación del Pago de las Horas realizadas en el desarrollo de las funciones del técnico de protección civil. Expte 2383/2025**

Vista la propuesta de fecha 9 de mayo de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde – Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación :

«Doña Yara Cárdenes Falcón, Concejala delegada en materia de personal del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás,

Vista solicitud de D. Ángel León Miranda de fecha 06/06/2025 y con número de registro 2025-E-RC-1695, en el que dice:

<< D. Ángel León Miranda, Oficial del Cuerpo de la Policía Local, adscrito a la Unidad de Seguridad y Prevención de Riesgos del Ayuntamiento de Mogán.

tiene a bien, mediante el presente:

**INFORME.**

**I.- ANTECEDENTES.**

**Primero.-** Vista las solicitudes del Alcalde-Presidente del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, D. Víctor Juan Hernández Rodríguez, mediante las cuales se solicita colaboración interadministrativa en base al Convenio de Colaboración firmado entre dicho Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y el de Mogán, de fecha 3 de junio de 2013 y circunstanciado por la necesidad, al carecer en estos momentos, por determinados motivos de técnico competente a los efectos de evacuar los informes necesarios y precisos en aras de resolver los expedientes administrativo en materia de seguridad.

**Segundo.-** Resultando por ello, la remisión para su correspondiente gestión al que suscribe de la solicitud objeto, enmarcada en el principio de colaboración en base al Convenio ut supra.

**Tercero.-** El funcionario que suscribe adscrito a la Oficina de Seguridad y Prevención del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, teniendo asignadas conforme a la solicitud de referencia, solicitudes para realizar las gestiones procedentes, con su correspondiente estudio, análisis y pertinentes informes técnicos, cuando ha dado lugar, en materia de Protección Civil.

A dichos efectos las funciones realizadas (de gestión, estudio, análisis e informe), se enmarcan dentro de las propias de un Técnico de Protección Civil, efectuadas por Técnico de la Administración Especial o General, correspondiente al grupo "A-1" de clasificación.

**Cuarto.-** Relación de actos y/o eventos objeto de colaboración, en los cuales se ha realizado el estudio, análisis y consiguiente informe de los planes de Seguridad objeto de los mismos:

* EVENTO	* Número de REGISTRO. AYUNTAMIENTO de LA ALDEA de SAN NICOLÁS.	* Número de REGISTRO. ENTRADA AYUNTAMIENTO de MOGÁN
NAVIDADES 2024	6970/2024	2024-S-RC-4643
SAN SILVESTRE ALDEANA	6970/2024	2024-S-RC-4598

X DH LA ALDEA 2025	191/2025	2025-S-RC-361
DIA DEL AMOR Y LA AMISTAD	395/2025	2025-S-RC-421
I TRIAL ALDEA 2025	638/2025	2025-S-RC-525
CARNAVALES LA ALDEA 2025	645/2025	2025-S-RC-861

**I.- INFORME.**



Primero.- Resultando que se ha llevado a efecto el estudio, análisis, gestión y la posterior emisión de informe técnico, cuando ha dado lugar, de un total de:

- 06 PLANES DE SEGURIDAD.

- 06 INFORMES TÉCNICOS.

Todo ello de conformidad en cuanto se refiere a materia de seguridad en eventos y espectáculos públicos, con el total de horas, y su desglose, conforme se indica:

* EVENTO	* Número de EXPEDIENTE. AYUNTAMIENTO de LA ALDEA de SAN NICOLÁS.	* TIPO DE DOCUMENTO	* PRIMER INFORME DE CONFORMIDAD N° R. ORVE	** SEGUNDO INFORME DE CONFORMIDAD N° R. ORVE	* HORAS NORMALES	* HORAS NOCTURNAS / FESTIVAS
NAVIDADES 2024	6970/2024	Plan de Seguridad	REGAGE24s00093779519		2	5
SAN SILVESTRE ALDEANA	6970/2024	Plan de Seguridad	REGAGE24s00094076242		2	3
X DH LA ALDEA 2025	191/2025	Plan de Seguridad	REGAGE25s00011149011		3	3
DIA DEL AMOR Y LA AMISTAD	395/2025	Plan de Seguridad	REGAGE25s00007514279		2	3
FIESTAS LA ALDEA 2025	638/2025	Plan de Seguridad	REGAGE25s00009945073		2	4
CARNAVALES LA ALDEA 2025	645/2025	Plan de Seguridad	REGAGE25s00014568071		4	6
					* TOTAL HORAS NORMALES 15 horas	* TOTAL HORAS NOCTURNAS / FESTIVAS 24 horas

Segundo.- Resultando que dichas funciones y servicios de asistencia técnica en cuanto se refiere a la gestión, estudio, análisis y emisión de los informes técnicos objeto de solicitud por el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, se han realizado fuera de la jornada laboral, teniéndose libre disponibilidad telefónica y correo electrónico con los diferentes técnicos de la Administración solicitante en cuanto a cualquier aspecto relativo a la gestión y/o consulta, así como otras situaciones que han sido derivadas y/o sobrevenidas conforme a los planes o memorias de los diferentes actos y/o eventos que constan.

Tercero.- En virtud de lo expuesto, se solicita el abono de las horas de referencia, con un computo total de 39 horas, periodo comprendiendo desde el mes de diciembre de 2024 al mes de febrero de 2025, desglosadas de la siguiente manera: 15 HORAS NORMALES y 24 HORAS NOCTURNAS / FESTIVAS, de acuerdo a las funciones y servicios técnicos realizados y descritos; ello conforme al suscrito y vigente Convenio de Colaboración de fecha 3 de junio de 2013, conforme a lo previsto en la Cláusula Primera, párrafo segundo. >>

## **EXPONE**

**Visto** informe de personal, firmado el 09/05/2025, en el que dice:

<<

### **INFORME DE PERSONAL**

**PRIMERO. Vistas** las solicitudes realizadas con los números de Expedientes: 6970/2024 con N° de registro 2024-S-RC-4643 y 6970/2024 con N° de registro 2024-S-RC-4598.

**SEGUNDO. Visto** el Convenio firmado entre el Ayuntamiento de Mogán y el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás de fecha 3 de junio de 2013, donde en el punto tercero;

<< **TERCERA.-** Los servicios se prestarán bajo la dependencia directa del mando de la Alcaldía del municipio receptor de la colaboración, cuyo Ayuntamiento abonará a los miembros de las Policías Locales las siguientes cantidades por hora de servicio por la prestación de dichos servicios:

Grupo A1: 27,33 € brutos por hora normal y 41,00 € brutos por hora festiva o nocturna.

Grupo A2: 22,69 € brutos por hora normal y 34,04 € brutos por hora festiva o nocturna.

Grupo C2: 20,63 € brutos por hora normal y 30,94 € brutos por hora festiva o nocturna. >>

**TERCERO. Vistos** los Informes sobre Servicios de Asistencia Técnica con Registros de Entrada

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



números: 2025-E-RC-1695 de fecha 06/03/2025.

**CUARTO.** Visto todo lo anterior, los importes totales, quedan como sigue:

NOMBRE Y APELLIDO	HORAS NORMALES	HORAS NOCTURNAS/ FESTIVAS	IMPORTE TOTAL
ÁNGEL LEÓN MIRANDA	15 HORAS	24 HORAS	1.393,95 €

Informo **FAVORABLE** al pago de horas realizadas en el desarrollo de funciones Técnico de Protección Civil. >>

Visto informe de fiscalización de fecha 09/05/2025 en el que dice:

<< **INFORME DE FISCALIZACIÓN (FASE AD)**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y desarrollado en el artículo 16 del Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local; y en atención a las facultades recogidas en el artículo 4.1.a) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, se emite el siguiente informe de fiscalización previa, habiéndose realizado las siguientes comprobaciones:

1. Que los gastos u obligaciones se propongan al órgano competente, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Que exista crédito presupuestario y que el propuesto sea el adecuado a la naturaleza del gasto que se propone contraer, a tal efecto se comprueba que en el expediente conste certificado de existencia de crédito.
  - Que el contenido y la tramitación del expediente se ajuste a las disposiciones aplicables al caso, en especial, a lo previsto en el capítulo III del Título III del TRLEBEP.
  - Que del examen de todos los documentos obrantes en el expediente, se comprueba que se cumplan los requisitos legales necesarios para la adopción del acuerdo, y se verifica que se encuentren recogidos todos los documentos preceptivos.

**Siendo el resultado de la fiscalización-intervención previa del expediente:**

**FAVORABLE >>**

**PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**PRIMERO.-** Aprobar el pago de 1.393,95 euros, correspondientes a la realización de los servicios entre los meses de diciembre de 2024 a febrero de 2025, de 39 horas en los siguientes horarios: 15 horas realizadas en jornada normal y 24 horas realizadas en jornadas nocturnas y festivas, teniendo en cuenta que las funciones realizadas (de gestión, estudio, análisis e informe)



se enmarcan dentro de las propias de un Técnico de Protección Civil, efectuadas por Técnico de la Administración Especial o General, correspondiente al Grupo A1 de clasificación.

**SEGUNDO.** Notificar la presente resolución a la persona interesada, así como se comuniquen a la Tesorería para que, proceda a la ejecución del importe mediante el ingreso de la cantidad indicada en la cuenta corriente señalada por la persona interesada o mediante la expedición del correspondiente cheque cruzado o nominativo.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

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

### **2.3.- Propuesta de aprobación del pago económico de los policías locales que han realizado servicios durante el Carnaval de La Aldea 2025. Expte 645/2025.**

Vista la propuesta de fecha 9 de mayo de 2025 de Yara Cárdenes Falcón, concejala delegada en materia de personal de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación :

«Yara Cárdenes Falcón, Concejala Delegada en materia de personal, en relación al expediente de Solicitud de Policías Locales a otros Ayuntamientos para el Carnaval La Aldea 2025.

**VISTO** el informe de la Jefatura de Policía de La Aldea de San Nicolás de fecha 09/04/2025 informando sobre servicios de la Policía Local del municipio de Agaete, Mogán y Santa Lucía de Tirajana, durante el Carnaval La Aldea 2025, y en el que se establece literalmente:

<<

**VISTO** informe del Departamento de Personal de fecha 17/10/2024 en el que establece lo siguientes importes:

<<

#### **INFORME DEPARTAMENTO DE PERSONAL**

Yeray Ortiz Alonso, técnico del Departamento de Personal, informo en relación al expediente de solicitud de Policías Locales a otros Ayuntamientos para el Carnaval La Aldea 2025.

**PRIMERO.** Visto el informe de la Jefatura de la Policía Local con número 2025-0144, donde se informa sobre las horas trabajadas por el personal de refuerzo de la Policía Local de Agaete, Mogán, Santa Lucía de Tirajana, por razones de la celebración de actos celebrados durante el Carnaval La Aldea 2025.

**SEGUNDO.** Visto el Convenio firmado entre el Ayuntamiento de Mogán y el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás de fecha 3 de junio de 2013, donde en el punto tercero;



<< **TERCERA.**- Los servicios se prestarán bajo la dependencia directa del mando de la Alcaldía del municipio receptor de la colaboración, cuyo Ayuntamiento abonará a los miembros de las Policías Locales las siguientes cantidades por hora de servicio por la prestación de dichos servicios:

Grupo A1: 27,33 € brutos por hora normal y 41,00 € brutos por hora festiva o nocturna.

Grupo A2: 22,69 € brutos por hora normal y 34,04 € brutos por hora festiva o nocturna.

Grupo C2: 20,63 € brutos por hora normal y 30,94 € brutos por hora festiva o nocturna. >>

**TERCERO.** Visto que el año pasado se realizó el pago al refuerzo de la Policía Local de distintos municipios con la referencia de los importes del Convenio con el Ayuntamiento de Mogán.

**CUARTO.** Visto todo lo anterior, los importe total, queda como sigue:

NOMBRE Y APELLIDOS	D.N.I.	N.I.P.	HORAS	IMPORTES	IRPF
DAVID SUÁREZ SAAVEDRA	*****	32297	21	649,74	
JORDI AFONSO SUÁREZ	*****	35120	22	680,68	
ANTONIO OJEDA PÉREZ	*****	11932	22	680,68	
ANTONIO ANÍBAL ÁLAMO RAMOS	*****	12771	15,30	473,38	
OCTAVIO ERNESTO GONZÁLEZ HERRERA	*****	10775	15,30	473,38	

Informe **FAVORABLE** al pago de horas realizadas al refuerzo de Policías Locales durante el Carnaval La Aldea 2025, con los importes descritos en el punto segundo.

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE. >>**

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

**PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**Primero.-** El pago económico de los Policías Locales que han realizado servicios durante el Carnaval La Aldea 2025, en las cantidades correspondientes:

NOMBRE Y APELLIDOS	D.N.I.	N.I.P.	HORAS	IMPORTES	IRPF
--------------------	--------	--------	-------	----------	------



DAVID SUÁREZ SAAVEDRA	*****	32297	21	649,74	
JORDI AFONSO SUÁREZ	*****	35120	22	680,68	
ANTONIO OJEDA PÉREZ	*****	11932	22	680,68	
ANTONIO ANÍBAL ÁLAMO RAMOS	*****	12771	15,30	473,38	
OCTAVIO ERNESTO GONZÁLEZ HERRERA	*****	10775	15,30	473,38	

**Segundo.-** Notificar a los interesados y trasladar el acuerdo a los departamentos de personal, intervención y Policía Local, a los efectos oportunos. »

**Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.**

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

### **3.- CONTRATACIÓN**

**3.1- Propuesta de aprobación del inicio del expediente para la contratación del “Servicio de prensa y comunicación institucional del ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás”, mediante procedimiento abierto, tramitación ordinaria. Expediente 2348/2025.**

Vista la propuesta de fecha 8 de mayo de 2025 de Miguel Ulises Afonso Ojeda, concejal delegado en materia de medios de comunicación de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación :

**«D. MIGUEL ULISES AFONSO OJEDA** concejal delegado en materia Medios de Comunicación, 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 de necesidad e idoneidad emitido por la técnico, Daniela Isabel Valencia Cubas, emitido con fecha 08/05/2025 y en el que se establece literalmente...

Daniela Isabel Valencia Cubas (técnica) del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, 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, tengo a bien emitir el siguiente:

#### **INFORME DE NECESIDAD E INSUFICIENCIA DE MEDIOS:**

**PRIMERO.-** Conforme a lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, los municipios pueden promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades de la comunidad, entre otras la promoción en su término municipal de la participación de los ciudadanos en el uso eficiente y sostenible de las tecnologías de la información y las comunicaciones.

**SEGUNDO.-** El Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás con este contrato pretende alcanzar el



máximo grado de transparencia posible, garantizando el acceso a la ciudadanía al derecho de información. Del mismo modo se pretende crear una política comunicativa que permita la participación de la ciudadanía en la vida local del municipio. Por este motivo surge la necesidad de licitar un contrato de servicio de prensa y comunicación institucional del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás.

**TERCERO.-** El objeto de la licitación es la prestación del **Servicio de Prensa y Comunicación Institucional del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás** para la difusión de las actuaciones del Ayuntamiento en el ámbito de sus competencias a los/as vecinos/as y colectivos del municipio y a la sociedad en general.

La descripción y características, así como la forma de llevar a cabo la prestación del servicio, son los establecidos en la Memoria Justificativa y en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

**No se procede a la división en lotes del objeto del contrato, ya que la naturaleza de dicho objeto hace necesaria, para su correcta ejecución, la coordinación de las diferentes prestaciones que lo integran, que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes.**

**CUARTO.-** Justificación de la elección del procedimiento de licitación (Art. 116.4a de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/2023/UE, de 26 de febrero de 2014). El órgano de contratación debe justificar y motivar la necesidad del contrato (art. 116.4.a), así como el procedimiento de licitación elegido para el presente expediente.

## CONCLUSIONES

Por todo lo expuesto se concluye que se hace necesario iniciar el expediente de **Contrato Servicio de Prensa y Comunicación Institucional del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás** por lo que se solicita se emita resolución acreditando la insuficiencia de medios, el inicio del procedimiento de contratación del citado servicio y la publicación del informe de insuficiencia de medios en el perfil de contratante de conformidad con lo establecido en el artículo 63.3.a) de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

**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 052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

En su virtud, y conforme a tales antecedentes, **PROPONGO a la Junta de Gobierno Local:**

**Primero.** - Aprobación del inicio del expediente para la contratación del **Contrato Servicio de Prensa y Comunicación Institucional del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, expediente: 2348/2025.**

**Segundo.** - Declarar la necesidad e idoneidad del contrato del **Contrato Servicio de Prensa y Comunicación Institucional del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, expediente: 2348/2025** quedando justificada la celebración del contrato.

Queda acreditado que la contratación del **servicio de prensa y comunicación Institucional del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, expediente: 2348/2025** mediante un contrato de servicio es la forma más idónea y eficiente de llevar a cabo los fines del Ayuntamiento.

**Tercero.** - Ordenar la redacción de los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas que han de regir el contrato y el proceso de adjudicación.



**Cuarto.** - Completado el expediente con la incorporación de los informes pertinentes, se traslade propuesta para su aprobación definitiva al órgano competente, según lo dispuesto en la Disposición Adicional 2º de la LCSP.

**Quinto.** - Dar traslado de este acuerdo a los Departamentos de Servicios, Contratación, 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. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

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

**3.2- Propuesta de aprobación del inicio del expediente para la contratación del “Marco estratégico por la Igualdad Gran Canaria Infinita en el municipio de La Aldea de San Nicolás”, mediante procedimiento abierto, tramitación ordinaria. Expediente 1806/2025.**

Vista la propuesta de fecha 8 de mayo de 2025 de Jennifer del Carmen Sosa Martín, concejala delegada en materia de política social y del mayor de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación :

«Doña Jennifer del Carmen Sosa Martín, Concejala Delegada en materia de Política Social y del Mayor del Iltr. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás.

A la vista del informe de necesidad emitido por la técnica M.<sup>a</sup> Lourdes Ramos Mendoza, de fecha 08/05/2025, que textualmente establece:

#### **INFORME DE NECESIDAD E INSUFICIENCIA DE MEDIOS**

**PRIMERO.** – Es objeto del presente informe justificar la necesidad de planificación y ejecución de diversas actuaciones en el ámbito del denominado “Marco Estratégico por la Igualdad Gran Canaria Infinita (MEIGCI) ” promovido y financiado por la Consejería de Gobierno de Política Social, Accesibilidad, Igualdad y Diversidad del Cabildo de Gran Canaria para el ejercicio 2025, para el desarrollo del MEIGCI, por los Ayuntamientos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por la que se notifica al Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás la Resolución n.º CGC/2025/4493, de 25 de abril de 2025, por delegación, la realización del gasto por importe total que asciende a la cantidad de 13.781,28€ correspondiente a las aportaciones dinerarias nominativas a favor del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, para el desarrollo del Marco Estratégico por la Igualdad Gran Canaria Infinita (MEIGCI), dentro del Proyecto presentado a dicho organismo con fecha 04/02/2025, con el fin de sufragar gastos en servicios para el desarrollo del MEIGCI del proyecto denominado: Marco estratégico por la Igualdad Gran Canaria Infinita (Enclave Violeta) y



constituyendo la cuantía de la subvención otorgada el 100% del coste total del proyecto.

**SEGUNDO.** – El Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás a través de la Concejalía de

*Política Social y del Mayor, en aplicación de las condiciones de la concesión, abono, justificación y reintegro de las aportaciones dinerarias nominativas destinadas a los ayuntamientos de la comunidad autónoma de Canarias para el desarrollo del Marco Estratégico por la Igualdad Gran Canaria Infinita (MEIGCI)*

*El artículo 10.4 de la LGS remite a la legislación de régimen local respecto a la competencia para conceder subvenciones. Dicha competencia residen el Consejo de Gobierno Insular, habiendo sido delegada en los Consejeros/as del área material correspondiente a la concesión directa de las subvenciones previstas nominativamente en el Presupuesto de la Corporación Insular sin límite cuantitativo (base 16.4 de la Ordenanza General de Subvenciones del Cabildo de Gran Canaria y Acuerdo del Consejo de Gobierno Insular, de fecha 02 de diciembre de 2024, para conceder directamente las subvenciones previstas nominativamente en el Presupuesto del Cabildo de Gran Canaria. Planteándose por ello la contratación de los servicios al no contar el Ayuntamiento con medios suficientes.*

*La insuficiente disponibilidad de personal cualificado para realizar tales actuaciones hace que sea necesario el inicio de contratación de este servicio.*

**TERCERO.** – *La Legislación específica en materia de igualdad, concretamente la Ley Orgánica 3/2007, para la igualdad efectiva de Mujeres y hombres, en la Ley Canaria 1/2010 de Igualdad entre Mujeres y hombres, así como la Ley Canaria 2/2021 de Igualdad social y no discriminación por razón de identidad de género, expresión de género y características sexuales. Justifican el Proyecto de la subvención para el desarrollo del proyecto “ Enclave Violeta” para sufragar gastos en servicios, con las siguientes actuaciones, que se detallan a continuación:*

*Las actuaciones que se pretenden acometer son las siguientes:*

*A.- La realización de talleres de sensibilización dirigidos al alumnado de primaria en materia de educación afectivo-sexual y relaciones igualitarias y alumnado de secundaria, con identificación de riesgos asociados al consumo de pornografía y de contenido violento.*

*B.- La realización de talleres en materia de sensibilización, dirigidos a las familias de los menores matriculados en los centros educativos del municipio.*

*C.- La realización de un Spot, en materia de prevención de la violencia sexual.*

**CUARTO.** - *La descripción y características, así como la forma de llevar a cabo la prestación del*



contrato, serán los establecidos en la memoria Justificativa y en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

**QUINTO.** - Para no poner en riesgo la correcta ejecución del contrato, NO es precisa la división en lotes del mismo, según se establece en el Artículo 99.3B de Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

El objeto del contrato es la planificación y ejecución de diversas actuaciones en el ámbito del denominado “Marco Estratégico por la Igualdad Gran Canaria Infinita”, por lo que la división por lotes del mismo, no es precisa.

**SEXTO.** - Justificación de la elección del procedimiento de licitación (Art. 116.4.a 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). El órgano de contratación debe justificar y motivar la necesidad del contrato (art. 116.4.a), así como el procedimiento de licitación elegido para el presente expediente.

#### **CONCLUSIONES:**

Por todo lo expuesto se concluye que se hace necesario iniciar el expediente de Contrato de Servicios para el Apoyo y la Ejecución del “Marco Estratégico por la Igualdad Gran Canaria Infinita” (**Enclave Violeta**) en el municipio de La Aldea de San Nicolás, por lo que se solicita se emita resolución acreditando la necesidad e insuficiencia de medios, el inicio del procedimiento de contratación del citado servicio y la publicación del informe de necesidad e insuficiencia de medios en el perfil de contratante de conformidad con lo establecido en el artículo 63.3.a) de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

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

**PRIMERO.** - Aprobación del inicio del expediente para la contratación de Servicios para el Apoyo y la Ejecución del “Marco Estratégico por la Igualdad Gran Canaria Infinita” en el municipio de La Aldea de San Nicolás. Exp: 1806/2025

**SEGUNDO.** - Declarar la necesidad e idoneidad del Contrato de Servicios para el Apoyo y la Ejecución del “Marco Estratégico por la Igualdad Gran Canaria Infinita” en el municipio de La Aldea de San Nicolás, Exp: 1806/2025, quedando justificada la celebración del contrato.

Queda acreditado que la contratación del Apoyo y la Ejecución del “Marco Estratégico por la Igualdad Gran Canaria Infinita” en el municipio de La Aldea de San Nicolás, Exp: 1806/2025, quedando justificada la celebración del contrato mediante un contrato de servicios es la forma más idónea y eficiente de llevar a cabo los fines del Ayuntamiento.



**TERCERO.** -Ordenar la redacción de los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas que han de regir el contrato y el proceso de adjudicación.

**CUARTO.** -Completado el expediente con la incorporación de los informes pertinentes, se traslade propuesta para su aprobación definitiva al órgano competente, según lo dispuesto en la Disposición Adicional 2º de la LCSP.

**QUINTO.** - Dar traslado de este acuerdo a los Departamentos de Servicios sociales, Contratación, 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. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

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

**3.3- Propuesta de aprobación de la necesidad y adjudicación del contrato menor denominado "CANCIONES QUE SABEN aMAR".Expediente 1787/2025.**

Vista la propuesta de fecha 24 de abril de 2025 de Leandra Delgado García, concejala delegada en materia de festejos de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación :

«**D. Leandra Delgado García**, concejal delegada en materia de Festejos, 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 Técnico Municipal – Gestor Cultural, Víctor Julio Suárez Araujo emitido con fecha 10/04/2025, y en el que se establece literalmente:

«**Concejalía de Festejos**

**Expte.:** 1787/2025 CONTRATO MENOR – "CANCIONES QUE SABEN aMAR".

**Asunto:** Informe adjudicación contrato menor de servicios.

D. Víctor Julio Suárez Araujo, (Gestor Cultural) en relación al expediente y asunto epigrafiados, tengo a bien emitir el siguiente:

**INFORME - NECESIDAD**

**1.- ANTECEDENTES DE HECHO.**

**Descripción del gasto:** CONTRATO MENOR - "CANCIONES QUE SABEN aMAR ".

**1.1 tipo de contrato:** Servicios (Contrato menor de servicio).

**1.2 Subtipo de contrato:** Servicios de desarrollo de actuación musical.

**1.3 Objeto del contrato:**

La concejalía de Festejos del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, en su voluntad de ofrecer una programación cultural de calidad, celebra una serie de



eventos culturales en base al artículo 25.2m) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen local que dice: El municipio ejercerá en todo caso como competencias propias.

**1.4 Presupuesto base de licitación sin IGIC: 11.500,00 €**

Presupuesto base de licitación con IGIC: Exento de IGIC

Importe IGIC: 0,00€

Valor Estimado: 11.500,00 €

**1.5 Oferta económica:**

.- **ASOCIACIÓN ORQUESTA SINFÓNICA DE LAS PALMAS**

.- CIF: **G35560499**

.- Importe: **11.500,00 €**

**1.6 Plazo de ejecución: 1 día (11 de septiembre de 2025)**

**1.7 Cuenta con subvención de presidencia Cabildo - Fiestas del Charco.**

**1.8 No se prevé que este contrato esté financiado con préstamo alguno.**

**1.9 La forma de certificación de la prestación o su recepción se realizará en base:**

**1.10 Factura única final**

**1.11 La forma de pago se realizará mediante transferencia bancaria.**

**Descripción del evento del servicio:** Espectáculo musical "Canciones que saben aMar". Un viaje musical en el que el mar y el amor se entrelazan como protagonistas de una narrativa única. Un espectáculo de la Orquesta Sinfónica de Las Palmas que reúne canciones emblemáticas, las cuáles se han convertido en auténticos himnos para generaciones. Canciones como: Mediterráneo, Alfonsina y el mar o Mirando al mar serán parte del programa incluido en este viaje que promete quedar en los corazones de todo el público. Será el jueves 11 de septiembre de 2025, a las 21:00 horas, Galas de El Charco.

Adjunto el presupuesto desglosado presentado por la empresa:

CONCEPTO	UDS	BASE UD	IGIC	PRECIO CON IGIC
Por la realización del Concierto "Canciones que saben aMar" de la Orquesta Sinfónica de Las Palmas en La Aldea de San Nicolás el 11 de septiembre 2025 a las 21h.	1	11.500,00 €	0,00€	11.500,00€
<b>Imponible:11.500,00€</b>				<b>Total, Base</b>
<b>...:11.500,00€</b>				<b>TOTAL</b>

1.2.- La necesidad de celebrar el contrato, y que se realice a través del procedimiento de contrato menor queda justificado ya que se trata de una necesidad puntual, encaminada a la realización y desarrollo de un evento cultural; con lo que se acredita que no se trata de una prestación de carácter recurrente. Dado que el Ayuntamiento de la Aldea de San Nicolás, no dispone de los medios materiales ni humanos propios necesarios para la realización de este servicio, se hace necesaria su contratación.

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 servicio**, al ser su valor estimado inferior a **15.000 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 el contrato de servicio consiste en la realización y ejecución de un evento de carácter cultural; tratándose de una actuación, cuya Unidad funcional técnica y Económica es Única.

1.4.- Se solicita oferta económica a la entidad **ASOCIACIÓN ORQUESTA SINFÓNICA DE LAS PALMAS**, con C.I.F. n.º **G35560499**, que presenta para la realización del contrato menor de servicios de referencia, oferta por importe de **11.500,00 euros** (exento de IGIC).

1.5.- Obra en el expediente la siguiente retención de crédito, quedando acreditada la existencia de crédito adecuado y suficiente para la ejecución del contrato durante el ejercicio presupuestario corriente:

Año	Nº Operación	Aplicación presupuestaria	PGFA	Importe
2025	220250003797	338 2269914		11.500,00 euros
<b>AL</b>			<b>TOT</b>	<b>11.500,00 euros</b>

1.6.- Obra en el expediente en relación con la empresa adjudicataria: **ASOCIACIÓN ORQUESTA SINFÓNICA DE LAS PALMAS**.

- Presupuesto.
- Certificados de estar al corriente con la Hacienda Estatal, la Seguridad Social y la Agencia Tributaria Canaria.
- Declaración Responsable.
- Reserva de crédito.
- DNI del administrador
- Certificado Bancario de titularidad

## 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 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en relación a los “**Contratos de Servicios**”, en el que se señala:

Son contratos de servicios aquellos cuyo objeto son prestaciones de hacer consistentes en el desarrollo de una actividad o dirigidas a la obtención de un resultado distinto de una obra o suministro, incluyendo aquellos en que el adjudicatario se obligue a ejecutar el servicio de forma



sucesiva y por precio unitario. No podrán ser objeto de estos contratos los servicios que impliquen ejercicio de la autoridad inherente a los poderes públicos.”

> **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. (…)”

## **2.2.- Normativa Texto Refundido de la Ley de 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. (...)

> **Considerando** lo establecido en el Decreto nº 315/2023 de fecha 22 de junio de 2023, en virtud de cual se dispone:

<<(...)

**PRIMERO.** Delegar en la Junta de Gobierno Local, cuya competencia básica es prestar asistencia y asesoramiento a esta Alcaldía en el ejercicio de sus atribuciones las competencias siguientes:

d) Las contrataciones de obras, suministros, servicios, gestión de servicios, así como, los contratos administrativos especiales y los privados, cuando su importe no supere el 10 por 100 de los recursos ordinarios del Presupuesto, si en cualquier caso la cuantía de seis millones de euros, incluidas las de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, 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.

Se informa favorablemente y se propone la adjudicación por contrato menor de servicios del contrato denominado **CONTRATO MENOR - "CANCIONES QUE SABEN aMAR "**, a **ASOCIACIÓN ORQUESTA SINFÓNICA DE LAS PALMAS con C.I.F. n.º G35560499** por importe de **11.500,00 euros** (exento de IGIC).

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

**En La Aldea de San Nicolás, a fecha de la firma electrónica»**

**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 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

### **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**Primero.-** Declarar la necesidad, idoneidad y eficiencia del **CONTRATO MENOR - "CANCIONES QUE SABEN aMAR"**, expediente **1787/2025** 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 - "CANCIONES QUE SABEN aMAR"** referenciado, y el gasto total de **11.500,00 euros**,



con cargo a la partida nº **338 2269914** Fiestas Patronales, del presupuesto general correspondiente al ejercicio 2025.

**Tercero.-** Adjudicar el contrato menor de **CONTRATO MENOR - "CANCIONES QUE SABEN aMAR"**, a la entidad **ASOCIACIÓN ORQUESTA SINFÓNICA DE LAS PALMAS, con C.I.F. n.º G35560499**; por un importe que asciende a un total de **11.500,00 euros**, desglosado de la siguiente forma:

- Importe sin I.G.I.C.: **11.500,00 €**
- I.G.I.C. 0%: **Exento de IGIC**

**Cuarto.-** Autorizar y disponer el gasto conforme a lo señalado en los apartados precedentes.

**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) día, el próximo sábado 11 de Septiembre de 2025.

**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. Víctor Julio Suárez Araujo.

**Décimo.-** Notificar la resolución al adjudicatario a través de medios electrónicos y dar traslado de la misma a Intervención General, a concejalía de Festejos 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. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.**

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

**3.4.- Propuesta de aprobación de la necesidad y adjudicación del contrato menor denominado "Redacción de proyecto Peatonalización C/ Alfonso XIII". Expediente 1646/2025.**

Vista la propuesta de fecha 29 de abril de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación :

«**Pedro Suárez Moreno, Alcalde-Presidente, 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 Arquitecto Municipal D. Telmo Javier Pérez Gómez, emitido con fecha 29 de abril de 2025, y en el que se establece literalmente:**



## << INFORME TÉCNICO: CONTRATO MENOR

### 1.12 **1.- ANTECEDENTES**

- Vista la propuesta de instalar la escultura "Centenario Historia de La Aldea" dentro del marco de actuaciones a realizar en referencia al Centenario del Pleito de La Aldea.
- Visto el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de La Aldea de San Nicolás de diciembre de 2019, aprobado en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás de 28 de enero de 2020; que recoge, entre las diferentes actuaciones a realizar, la propuesta de peatonalización de la Calle Alfonso XIII.
- Visto el informe de necesidad de 02 de abril de 2025 donde se detallan las características y necesidades del proyecto de ejecución.
- Enviada invitación el 03 de abril de 2025 para presentar oferta a tres empresas, con fecha límite el 21 de abril de 2025.

### 1.13 **2.- INFORME TÉCNICO: CONTRATO MENOR**

#### 2.1.- Descripción del gasto: "Redacción de proyecto PEATONALIZACION C/ ALFONSO XIII "

La redacción de un proyecto técnico para la peatonalización de la C/ Alfonso XIII de La Aldea de San Nicolás resulta esencial para la planificación y ejecución de las mejoras necesarias en este espacio público. La actuación responde a la necesidad de transformar la entrada del pueblo con motivo del Centenario del Pleito de La Aldea. Actualmente, la calle presenta una configuración que prioriza el tráfico rodado, dificultando el tránsito peatonal y la integración con los espacios urbanos circundantes. La propuesta de peatonalización tiene como objetivo mejorar la accesibilidad, la seguridad y la calidad del entorno urbano, promoviendo un uso más sostenible del espacio público.

- **Tipo de contrato:** Servicios.
- **Subtipo de contrato:** Redacción de proyectos.
- **Objeto del contrato:** Redacción de proyecto PEATONALIZACION C/ ALFONSO XIII.
- **Código CPV:** 71240000-2 Servicios de arquitectura, ingeniería y planificación  
71322000-1 Servicios de diseño técnico para la construcción de obras de ingeniería civil
- **Presupuesto base de licitación sin impuestos:** 13.960,00 €
  - Presupuesto base de licitación con IGIC: 14.937,20 €
  - Importe IGIC: 977,20 €
  - Valor Estimado: 13.960,00 €
- **Método de presentación de las ofertas:** Sede electrónica
- **Ofertas económicas:**
  - Arinda Cabrera Sánchez (NIF \*\*\*\*\*) no presenta oferta
  - Aurelio Rosario Lugo (\*\*\*\*\*) no presenta oferta
  - Manuel Pérez Tamayo (NIF \*\*\*\*\*) presenta oferta con un presupuesto de CATORCE MIL SETENTA EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS (14.070,50 €) I.G.I.C. incluido.
- **Plazo de ejecución:** 3 meses.
- **Contrato Subvencionado:** No.
- **Financiación UE:** No hay financiación con fondos de la UE
- No se prevé que este contrato esté financiado.

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

- A la ejecución del contrato.
- La forma de pago se realizará mediante transferencia bancaria.

2.2.- La justificación del contrato obedece la necesidad de contratación de un equipo técnico especializado para la redacción de un proyecto de peatonalización de la C/ Alfonso XIII.



Este proyecto debe abordar en detalle los requisitos de accesibilidad, seguridad, eficiencia energética y funcionalidad, así como las especificaciones de construcción y las necesidades de los usuarios finales, alineándose con lo recogido en la normativa técnica de aplicación:

- Código Técnico de la Edificación (CTE)
- 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.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Actualmente, la Oficina Técnica del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás no cuenta con suficientes profesionales especialistas en las disciplinas requeridas para la Redacción del Proyecto con la dedicación requerida de acuerdo con el programa de trabajos previsto.

Así mismo, las tareas habituales que exige el desarrollo de las funciones técnicas y administrativas necesarias para cumplimentar las competencias asignadas a este Servicio, absorben la totalidad de la jornada laboral del personal y la utilización de los recursos materiales adscritos.

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 servicios, al ser su valor estimado inferior a 15.000 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.

2.3.- Para la redacción del proyecto de peatonalización de la C/ Alfonso XIII, el equipo técnico contratado deberá seguir una serie de tareas específicas y presentar la documentación necesaria en cada fase del proyecto. A continuación, se presenta el listado de tareas y la documentación requerida:

**1. Rediseño del espacio urbano para uso peatonal:**

- o Eliminación de barreras arquitectónicas y reordenación del mobiliario urbano.
- o Creación de un pavimento continuo (plataforma única) y antideslizante, garantizando la accesibilidad universal.
- o Diseño urbano adaptado al entorno, respondiendo a las directrices del Plan Director de Zonas Comerciales Abiertas, pero con un carácter diferenciado por el emplazamiento de la calle como puerta de entrada al casco del pueblo.

**2. Mejora de la accesibilidad y movilidad:**

- o Adaptación del espacio para garantizar itinerarios accesibles.
- o Instalación de señalización táctil y visual para personas con discapacidad.

**3. Renovación del alumbrado público:**

- o Sustitución de luminarias convencionales por tecnología LED de bajo consumo.
- o Optimización de la distribución lumínica para mejorar la seguridad nocturna.

**4. Integración de zonas verdes y mobiliario urbano:**

- o Instalación de elementos de sombra y zonas de descanso.
- o Incorporación de vegetación para mejorar la estética y el confort térmico.

**5. Ordenación del tráfico y áreas de carga y descarga:**

- o Diseño de soluciones para el acceso de vehículos autorizados y de emergencia.
- o Establecimiento de horarios y espacios específicos para carga y descarga comercial.
- o Redistribución de plazas reservadas existentes (taxi, farmacia, etc)

**6. Gestión sostenible del agua y drenaje urbano:**



- o Implementación de sistemas de drenaje sostenible para la gestión del agua pluvial.
  - o Uso de pavimentos permeables en determinadas zonas.
- 7. Levantamiento topográfico de la zona:**
- o Realización de un levantamiento topográfico detallado para definir correctamente las pendientes y características del terreno.
- 8. Integración de la escultura “Centenario Historia de La Aldea”**
- o El diseño urbano debe estar en coordinación con la propuesta de escultura prevista para ese espacio, dotando a la misma de iluminación específica y una previsión de localización y cimentación (en su caso).
- 9. Servicios afectados**
- o Análisis de los diferentes servicios existentes en el lugar y soluciones para su canalización.
  - o Previsión de canalizaciones para servicios futuros.

**Resumen de Documentación Final a Presentar**

1. **Memorias** (descriptiva, constructiva, ambiental, de sostenibilidad).
2. **Planos** (situación, planta, secciones, detalles constructivos, instalaciones).
3. **Presupuesto y mediciones** detallados.
4. **Pliego de condiciones técnicas.**
5. **Estudio de seguridad y salud.**
6. **Informe de cumplimiento normativo.**
7. **Proyecto eléctrico visado**

Estas tareas y documentación permitirán que el proyecto cumpla con los estándares técnicos, legales y funcionales, asegurando una ejecución alineada con los objetivos de accesibilidad, sostenibilidad y eficiencia del municipio.

2.4.- No existe alteración del objeto del contrato ya que el servicio se desarrolla a lo largo de la anualidad 2024, cuya Unidad funcional técnica y Económica es Única.

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

Año	Programa económico	Código de Gasto/Proyecto	Importe
2025	1532/2270639	220250004648	14.070,50 €
<b>TOTAL</b>			<b>14.070,50 €</b>

2.6.- Obra en el expediente en relación con la empresa:  
 - Certificado de estar al corriente con la Hacienda Canaria, Seguridad Social y Agencia Estatal de Administración Tributaria.  
 - Declaración responsable.

2.7.- Criterio de adjudicación

El único criterio de adjudicación del presente contrato es el importe económico de la oferta. Se asignará la máxima puntuación al precio más económico.

**1.14 3.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**3.1.- 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 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en relación a los “Contratos de servicios”, en el que se señala:

Son contratos de servicios aquellos cuyo objeto son prestaciones de hacer consistentes en el desarrollo de una actividad o dirigidas a la obtención de un resultado distinto de una obra o suministro, incluyendo aquellos en que el adjudicatario se obligue a ejecutar el servicio de forma sucesiva y por precio unitario.

No podrán ser objeto de estos contratos los servicios que impliquen ejercicio de la autoridad inherente a los poderes públicos.

> 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. 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.

5. 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. (...)”

### 3.2.- 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. (...)>>

### 3.3.- 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 servicios **“Redacción de proyecto PEATONALIZACION C/ ALFONSO XIII”** y se propone para la ejecución mismo a la empresa Manuel Pérez Tamayo (NIF \*\*\*\*\*) con un presupuesto de **CATORCE MIL SETENTA EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS (14.070,50 €)** I.G.I.C. incluido.

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 52/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

### PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**Primero.-** Declarar la necesidad, idoneidad y eficiencia del contrato menor de servicios **“Redacción de proyecto: PEATONALIZACIÓN C/ALFONSO XIII” expte. 1646/2025**, 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 referenciado, y el gasto total de **14.070,50 euros**, con cargo a la partida n.º **1532/2270639** del presupuesto general correspondiente al ejercicio 2025.

**Tercero.-** Adjudicar el contrato menor de servicios **“Redacción de proyecto: PEATONALIZACIÓN C/ALFONSO XIII”**, a **Manuel Pérez Tamayo** con NIF \*\*\*\*\* por un importe que asciende a un total de **14.070,50 euros** desglosado de la siguiente forma:

- Importe sin I.G.I.C.: **13.150,00 €**
- I.G.I.C. 7%: **920,50 €**

**Cuarto.-** Autorizar y disponer el gasto conforme a lo señalado en los apartados precedentes.

**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 **TRES (3) MESES**, contados a partir de la notificación de la adjudicación.

**Sexto.-** Que la adjudicataria queda obligada 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 la adjudicataria queda obligada 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. Telmo Javier Pérez Gómez**, arquitecto municipal.

**Décimo.-** Notificar la resolución al adjudicatario a través de medios electrónicos y dar traslado de la misma a Intervención General 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 n.º. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.**

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

#### **4.- URBANISMO**

**4.1- Propuesta de concesión de la licencia de segregación de la finca matriz n.º 2.401 de La Aldea de San Nicolás de 9.232,9 m<sup>2</sup>, una finca de 137,92 m<sup>2</sup>, con ref. Catastral 0509054DS2000N0001SB, situada en la C/ La Cardonera, n.º 34, de La Aldea de San Nicolás, solicitada por Aula2, Arquitectura y Urbanismo de la Aldea, en representación de Dña. María del Carmen Ojeda García. Expte 7222/2024 – L.U.S.U.008/2024.**

Vista la propuesta de fecha 7 de mayo de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación :

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión,



Ejecución y Disciplina Urbanística. Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone:

**VISTO** que con fecha 13/12/2024 y nº de registro de entrada en esta corporación 2024-E-RE-4047, se presenta ante este Ayuntamiento por Aula2, Arquitectura y Urbanismo de la Aldea en representación de **Dña. María del Carmen Ojeda García**, **solicitud de licencia de segregación** de una finca matriz de 9.232,9 m<sup>2</sup>, una finca de 137,92 m<sup>2</sup>, con referencia catastral 0509054DS2000N0001SB y situada en C/ La Cardonera nº 34, del T.M. de La Aldea de San Nicolás.

**VISTO el informe favorable del Técnico Municipal**, Ruyman López Delgado, emitido con fecha 03 de abril de 2025, según establece la legislación vigente y de acuerdo con las consideraciones vertidas en el informe, que se transcribe al final de la presente 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 25 de abril de 2025, que se transcribe a continuación:

### << INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE SEGREGACIÓN DE FINCAS

<b>Expediente:</b>	7222/2024
<b>Asunto:</b>	Licencia de parcelación, segregación o división de fincas
<b>Solicitante:</b>	Dña. María del Carmen Ojeda García
<b>Representante:</b>	Aula 2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea S.L.P.
<b>Situación:</b>	C/ La Cardonera nº 34 (0509054DS2000N0001SB) / La Aldea de San Nicolás

#### Objeto del informe

El objeto del presente informe es comprobar la adecuación de la segregación propuesta a las determinaciones de la legalidad urbanística y, en su caso, a la normativa técnica sectorial de aplicación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.

Las actuaciones de parcelación, segregación o división de fincas que no formen parte de un proyecto de reparcelación están sujetas a previa licencia urbanística municipal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 330.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y su autorización se rige por un régimen especial conforme a lo previsto en el artículo 26 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

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 para la Oficina Técnica del Ayuntamiento, de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2024, 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 Apartados del presente informe jurídico.

#### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Con fecha 13/12/2024 y nº de registro de entrada en esta corporación 2024-E-RE-



4047, el representante de Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea S.L.P., actuando en nombre de Dña. María del Carmen Ojeda García, presenta ante este Ayuntamiento solicitud de licencia de segregación de solar de **137,92 m<sup>2</sup>**, en C/ La Cardonera nº 34 (Matriz: Finca registral nº 2.401 de La Aldea de San Nicolás, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sta. María de Guía).

**SEGUNDO.-** Con fecha 13/02/2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-1098, Dña. María del Carmen Ojeda García presenta documentación para completar y subsanar su solicitud de licencia de segregación.

**TERCERO.-** En el expediente consta presentada la siguiente documentación:

- Documentación identificativa de la solicitante, compuesta por DNI de Dña. María del Carmen Ojeda García.
- Autorización y comunicación de encargo profesional otorgados por el interesado a favor de Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P.
- Acreditación de la identidad de D. Emilio José Rodríguez Segura como representante de Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P., mediante sistema Cl@ve – Gobierno de España.
- Escritura de renuncia y de aceptación y adjudicación de la herencia de Dña. Carmen García Afonso, otorgada, con fecha 30/10/2004, ante la Notaria Dña. Julia del Carmen Segura Navarro, bajo núm. 956 de su protocolo.
- Solicitud y Certificado de procedencia emitido, con fecha 30/01/2025, por el Sr. Registrador de la Propiedad de Sta. María de Guía, identificando la Finca registral nº 2.401 de La Aldea de San Nicolás, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sta. María de Guía.
- Carta de pago de Impuesto de Bienes Inmuebles, ejercicio 2024.
- Medición y Levantamiento de parcela y edificación, de fecha 11/12/2024, redactado por D. Emilio José Rodríguez Segura (Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea S.L.P.). Se adjunta:
  - o Certificado catastral de identidad de parcela, de fecha 05/12/2024, con resultado positivo.
  - o Informe Catastral de ubicación de construcciones, de fecha 05/12/2024, con resultado positivo.
  - o Certificado de antigüedad de la edificación existente en la parcela con Ref. Catastral: 0509054DS2000N0001SB.
  - o Anexo fotográfico de la base de Grafcán y fotografías de la edificación.

**CUARTO.-** Con fecha 03/04/2025 se ha emitido informe técnico preceptivo de los servicios municipales en sentido **favorable** sobre la solicitud de segregación de **137,92 m<sup>2</sup>** a realizar sobre la finca matriz, identificada como finca registral nº 2.401 de La Aldea de San Nicolás, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sta. María de Guía.



## 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

Los artículos 339 a 348 LSENPC y 12 a 24 del RIPLUC acogen el régimen jurídico general de las licencias urbanísticas. Al objeto de autorizar aquellas actuaciones de parcelación, segregación o división de fincas que no formen parte de un proyecto de reparcelación se deberá observar, además, el régimen especial previsto en el artículo 26 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 DEL EXPEDIENTE

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.



La parcela 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.

## INFORME TÉCNICO

En el expediente consta la emisión del preceptivo Informe Técnico de fecha 03/04/2025 emitido por Arquitecto municipal, en sentido favorable que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos en el que constan las siguientes conclusiones:

“(…) Con todo lo anterior se constata que la parcela a segregar cumple con la parcela mínima exigida en el planeamiento y con lo indicado en el artículo 277 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

**TERCERA:** Según Certificación de don José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad del distrito hipotecario de Guía, la finca objeto de este informe se segrega de la finca registral FINCA DE SAN NICOLÁS DE TOLENTNO N.º 2401.

**CUARTA:** Por todo, con lo anteriormente expuesto, se **EMITE INFORME FAVORABLE** a la solicitud instada de segregación de una finca matriz de 9.232,9 m<sup>2</sup>, una finca de 137,92 m<sup>2</sup>, situada en la calle La Cardonera n.º 34, del T.M. de La Aldea de San Nicolás. Las Palmas., con referencia catastral n.º 0509054DS2000N0001SB, por cumplir con lo indicado en el planeamiento en vigor (parcela mínima de 120 m<sup>2</sup> y ordenación pormenorizada, cumpliendo por tanto con el artículo 277.1 de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias), y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”

En Informe Técnico incorpora la propuesta de segregación que delimita el solar de **137,92 m<sup>2</sup>**, (Matriz: Finca registral n.º 2.401 de La Aldea de San Nicolás, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sta. María de Guía), realizando un análisis del planeamiento urbanístico vigente.

## PRONUNCIAMIENTO SOBRE ADECUACIÓN DE LA ACTUACIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

La finca a segregar se localiza en Suelo Urbano Consolidado (**SUCU**), en el vigente PGOS de La Aldea de San Nicolás.

Concretamente, la finca resultante de la parcelación pretendida de **137,92 m<sup>2</sup>**, está ordenada como **zona tipológica V4** (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas). El artículo 5.2.22 de la ordenación pormenorizada del PGOS de La Aldea establece como parcela mínima edificable: **120 m<sup>2</sup>**.

Conforme a la propuesta de segregación aportada al expediente, según se concluye en el Informe Técnico municipal, la finca a segregar se describe de la siguiente manera:

**“SEGUNDA:** El informe técnico aportado por el interesado describe la parcela como:

FINCA 1: Finca descrita en el informe técnico.

**La finca tiene una superficie total de CIENTO TREINTA Y SIETE CON 92 METROS CUADRADOS (137,92 m<sup>2</sup>)**

Los linderos de la finca a segregar son:

Derecha entrando o **Norte:** con Don José Luis Martínez.

Izquierda o **Sur:** con Don Isaac Pérez Medina.

Frente o **Este:** con calle La Cardonera.

Fondo u **Oeste:** con Don Elías Del Toro.”

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

## CONCLUSIONES.

Vista la normativa que se cita, así como el procedimiento previsto para el otorgamiento de licencias de parcelación, segregación y división de fincas, en atención al trámite previsto en el artículo 16.2 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 339 a 348 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias así como en los



artículos 12 a 24 y 26 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.

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

**CUARTO.-** Que consta en el expediente informe técnico de fecha 03/04/2025 suscrito por Técnico Municipal, el cual **cumple** con los requisitos procedimentales exigibles. Que, en dicho informe, el técnico informa en sentido **favorable** la solicitud de licencia de segregación de finca haciendo constar las siguientes conclusiones:

*“(…) Con todo lo anterior se constata que la parcela a segregar cumple con la parcela mínima exigida en el planeamiento y con lo indicado en el artículo 277 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

**TERCERA:** Según Certificación de don José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad del distrito hipotecario de Guía, la finca objeto de este informe se segrega de la finca registral FINCA DE SAN NICOLÁS DE TOLENTNO N.º 2401.

**CUARTA:** Por todo, con lo anteriormente expuesto, se **EMITE INFORME FAVORABLE** a la solicitud instada de segregación de una finca matriz de 9.232,9 m<sup>2</sup>, una finca de 137,92 m<sup>2</sup>, situada en la calle La Cardonera n.º 34, del T.M. de La Aldea de San Nicolás. Las Palmas., con referencia catastral n.º 0509054DS2000N0001SB, por cumplir con lo indicado en el planeamiento en vigor (parcela mínima de 120 m<sup>2</sup> y ordenación pormenorizada, cumpliendo por tanto con el artículo 277.1 de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias), y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”

**QUINTO.-** Los terrenos objeto de la segregación solicitada están clasificados por el PGOS de La Aldea de San Nicolás como Suelo Urbano Consolidado (**SUCU**), quedando ordenado el solar de **137,92 m<sup>2</sup>** como **zona tipológica V4** (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas). El artículo 5.2.22 de la ordenación pormenorizada del PGOS de La Aldea establece como parcela mínima edificable: **120 m<sup>2</sup>**.

Que la segregación de finca propuesta **se adecúa** a la legalidad urbanística aplicable.

**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.a) RIPLUC, por este servicio jurídico se informa en sentido **FAVORABLE** la solicitud presentada por Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P., actuando en representación de Dña. María del Carmen Ojeda García, de licencia de segregación del solar de **137,92 m<sup>2</sup>**, en C/ La Cardonera nº 34 (0509054DS2000N0001SB), en suelo ordenado como zona tipológica V4 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas), por **adecuarse** a las determinaciones de la legalidad urbanística y a la normativa técnica sectorial de aplicación (Matriz: Finca registral nº 2.401 de La Aldea de San Nicolás, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sta. María de Guía).

El otorgamiento de la licencia de segregación conlleva la liquidación de la tasa que corresponda que se fijará de conformidad con la ordenanza municipal.

De acuerdo con el artículo 26.3 RIPLUC la resolución municipal que otorgue la licencia urbanística de parcelación deberá incorporar anexa una copia certificada del plano parcelario correspondiente y de las fichas descriptivas de los lotes resultantes.

**SÉPTIMO.-** En cualquier caso, el otorgamiento de esta licencia se circunscribe a la habilitación de la segregación 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 las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025



## PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**Primero.- APROBAR** la concesión de la **LICENCIA DE SEGREGACIÓN**, presentada ante este Ayuntamiento por Aula2, Arquitectura y Urbanismo de la Aldea en representación de **Dña. María del Carmen Ojeda García**, correspondiente a una finca matriz de 9.232,9 m<sup>2</sup>, una finca de 137,92 m<sup>2</sup>, con referencia catastral **0509054DS2000N0001SB** y situada en C/ La Cardonera nº 34, (Matriz: Finca registral nº 2.401 de La Aldea de San Nicolás), por cumplir con lo indicado en el planeamiento en vigor (parcela mínima de 120 m<sup>2</sup> y ordenación pormenorizada, cumpliendo por tanto con el artículo 277.1 de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias).

El otorgamiento de la licencia de segregación conlleva la liquidación de la tasa que corresponda que se fijará de conformidad con la ordenanza municipal.

**Segundo.-** El otorgamiento de LICENCIA DE SEGREGACIÓN se circunscribe a la habilitación de la segregación 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 la presente resolución al interesado junto con los recursos pertinentes.

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

### << TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

Nº de Expediente:	7222/2024
Título del Expte.:	111511008/2024
Número Registro:	<b>2024-E-RE-4047</b>
Fecha Registro:	<b>13/12/2024</b>

<b>Título:</b>	Informe técnico LICENCIA DE SEGREGACIÓN de la parcela con referencia catastral 0509054DS2000N0001SB
<b>Naturaleza del informe:</b>	[ ] Borrador [ ] Provisional [X] Definitivo
<b>Técnico autor del informe:</b>	Ruyman López Delgado
	Arquitecto municipal
<b>Fecha de Elaboración:</b>	(ver firma electrónica del documento)

<b>Solicitante:</b>	Doña MARÍA DEL CARMEN OJEDA GARCÍA
<b>D.N.I. del solicitante:</b>	*****
<b>Representante:</b>	AULA2 ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA SL
<b>D.N.I. del representado:</b>	B35895218
<b>Domicilio (notificación):</b>	(electrónico)
<b>Teléfonos:</b>	*****
<b>Correo electrónico:</b>	aula2arquitectos@gmail.com

<b>SOLICITUD:</b>	LICENCIA DE SEGREGACIÓN
<b>Referencia</b>	0509054DS2000N0001SB



<b>catastral:</b>				
<b>Situación:</b>	C/ La Cardonera n.º 34, del T.M. de La Aldea de San Nicolás. Las Palmas.			
<b>Coordenadas UTM:</b>	X:	423.401,22	Y:	3.094.321,78
<b>Se indica, punto interior</b>	Latitud	27º 58' 18,45" N	Longitud	15º 46' 43,82" O

## INFORME TÉCNICO:

### 1.- OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es comprobar el cumplimiento de la normativa para otorgamiento de licencia de segregación de la parcela ubicada en C/ La Cardonera n.º 34, del T.M. de La Aldea de San Nicolás. Las Palmas y referencia catastral 0509054DS2000N0001SB.

### 2.- ANTECEDENTES

Con fecha 13 de diciembre de 2024 Doña María del Carmen Ojeda García, a través de su representante Aula 2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea SL, presenta ante este ayuntamiento la solicitud para segregación de fincas.

Acompañando a esta solicitud se presenta la siguiente documentación:

- Copia del DNI de Doña María del Carmen Ojeda García.
- Escritura de renuncia y de aceptación y adjudicación de la herencia de doña Carmen García Afonso, de fecha 30 de octubre de 2024, donde se indica:

o "COMPARECENCIA: Don Antonio María Ojeda García... Doña María Carmen Ojeda García... Doña Juana Ojeda García... Doña Rosa Ojeda García... Doña Marina Ojeda García...

EXPOSICIÓN: PRIMERO.- Del fallecimiento y estado civil y familiar del causante:

1.- Que su madre, Doña Carmen García Afonso..., falleció el día ocho de junio de dos mil veinticuatro... Al tiempo de su defunción se encontraba en estado de viuda de sus primeras y únicas nupcias contraídas con Don Francisco Ojeda Araujo, y de cuyo matrimonio tuvo cinco hijos llamados: Don Antonio María, Doña María Carmen, Doña Marina, Doña Juana, Doña Rosa, todos ellos de apellido Ojeda García.

DECLARO NOTORIO que son los únicos herederos abintestato de Doña Carmen García Afonso, sus cinco hijos...

TERCERO.- INVENTARIO Y AVALÚO DE BIENES QUE INTEGRAN LA HERENCIA.

1) URBANA.- Casa de una sola planta sita en el término municipal de San Nicolás de Tolentino (las Palmas), calle Bentayga, actualmente La Cardonera, señalada con el número 34 de gobierno, que tiene la medida superficial de ciento cuarenta metros cuadrados.

Linda: Frente, con la calle de su situación, Fondo, con Don Elias del Toro, Derecha entrando, con Don José Luis Martínez; e Izquierda, con don Isaac Pérez Medina.

REFERENCIA CATASTRAL.- 0509054DS2000N0001SB.

OTORGAMIENTO. PRIMERO.- RENUNCIA DE HERENCIA.

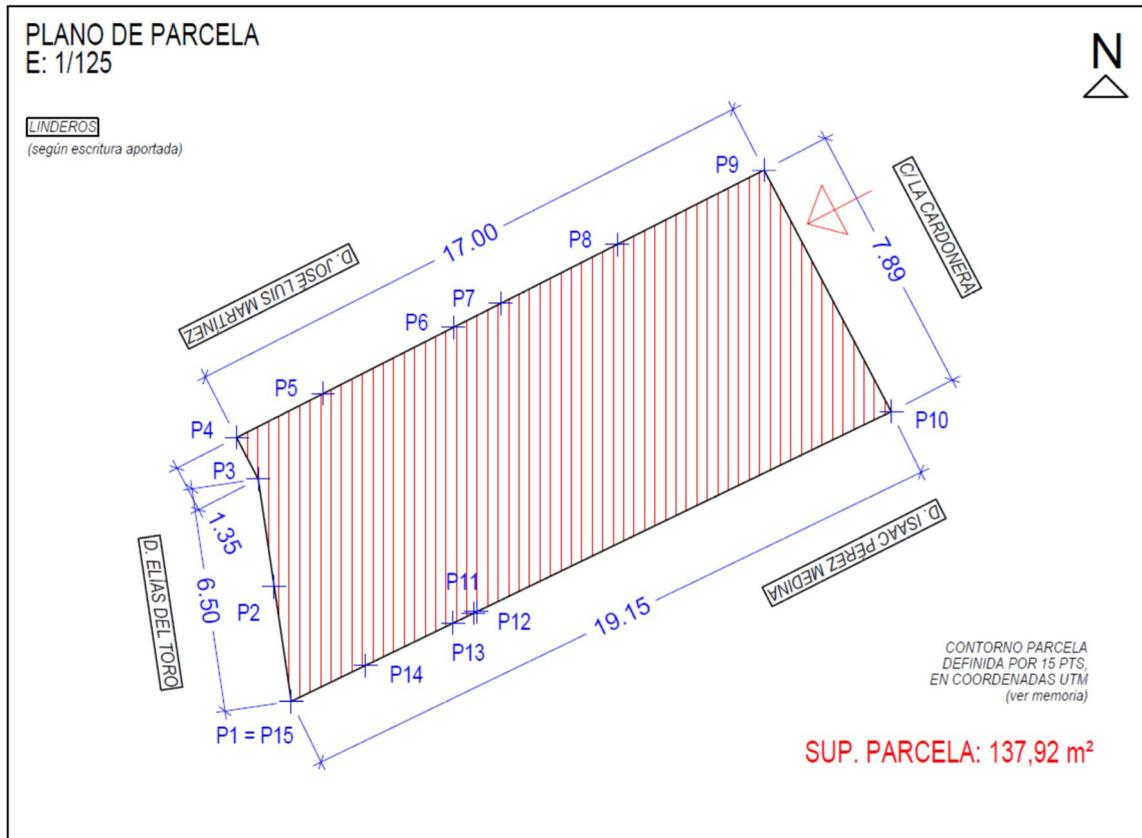
DOÑA JUANA OJEDA GARCÍA, DON ANTONIO MARÍA OJEDA GARCÍA, DOÑA ROSA OJEDA GARCÍA y DOÑA MARINA OJEDA GARCÍA renuncian pura, simple y gratuitamente a los derechos que le correspondan en la herencia de su difunta madre DOÑA CARMEN GARCÍA AFONSO, acreciendo de este modo la parte renunciada a la heredera DOÑA MARÍA CARMEN OJEDA GARCÍA.

SEGUNDA.- ACEPTACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE HERENCIA.

DOÑA MARÍA CARMEN OJEDA GARCÍA, acepta pura y simplemente la herencia de su difunta madre, DOÑA CARMEN GARCÍA AFONSO y se adjudica, en pleno dominio, todos los bienes descritos en el expositivo de esta escritura..."



- *Medición y levantamiento de parcela y edificación en La Cardonera, redactado por el arquitecto D. Emilio José Rodríguez Segura, donde se indica:*
  - o *"5.- Superficies resultantes: Realizada la visita, la toma de datos y el levantamiento, podemos determinar que la superficie de la parcela alcanza los 137,92 m<sup>2</sup>.*



- o *Informe catastral de ubicación de construcciones*
  - 3.- *Relación de linderos: De acuerdo con la escritura aportada, estos son los linderos del inmueble:*
    - Derecha entrando o Norte: con Don José Luis Martínez.*
    - Izquierda o Sur: con Don Isaac Pérez Medina.*
    - Frente o Este: con calle La Cardonera.*
    - Fondo u Oeste: con Don Elías Del Toro."*
- *Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad del distrito hipotecario de Guía tribunal superior de justicia de la comunidad canaria, referente a la finca objeto del informe, donde se indica:*
  - o *"...sin embargo, por su situación y demás características descriptivas, existen dudas fundadas de que la misma guarde relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 2401..."*

### 3.- **NORMATIVA DE PLANEAMIENTO APLICABLE Y EN VIGOR.-**

#### **Planeamiento Urbanístico**

*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*



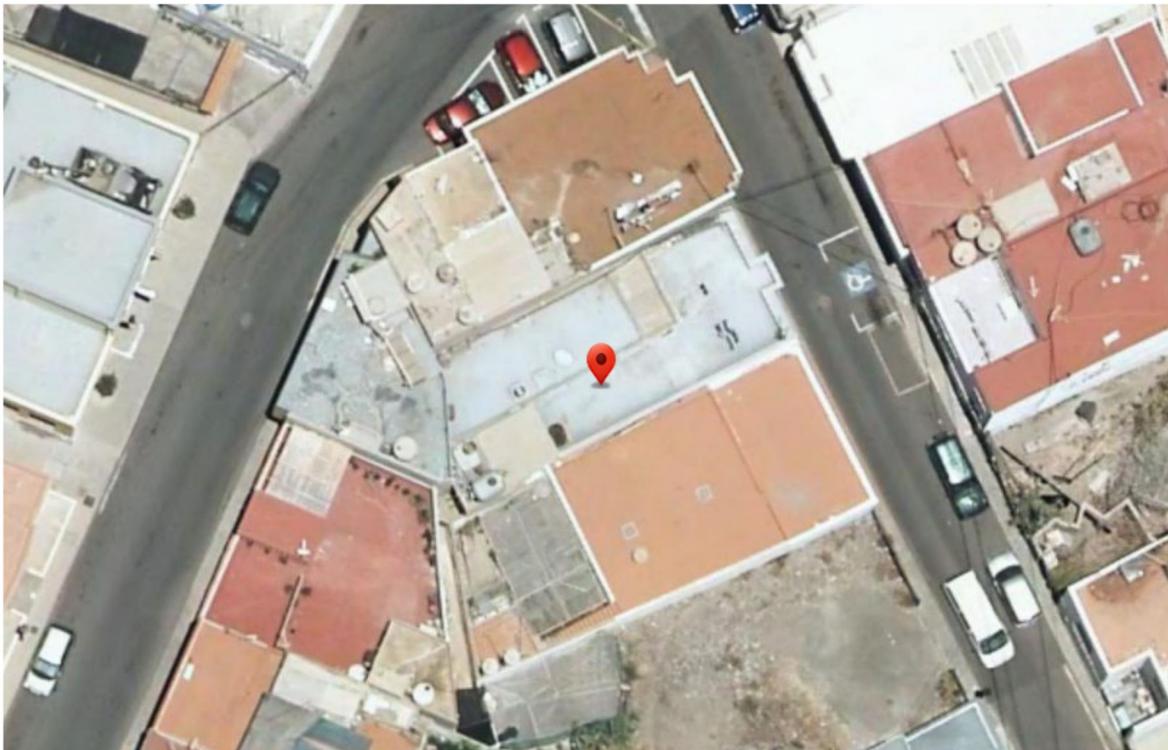
del Boletín Oficial de Canarias el miércoles 12 de diciembre de 2017, número 247 de boletín. La Normativa se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas en el Anexo al boletín Número 6, de fecha viernes 12 de enero de 2018, cuya entrada en vigor se produjo transcurridos 15 días hábiles, contados desde el día siguiente de la publicación. en vigor a partir de 5 de febrero de 2018 (En adelante PGO-S/17)

#### **LEGISLACIÓN APLICABLE.-**

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).

**LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias**. Publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 138, de fecha 19 de julio de 2017. Entrada en vigor el 1 de septiembre de 2017. (En adelante LSC 4/2017)

#### **4.- GRÁFICOS DESCRIPTIVOS DE LA PARCELA OBJETO DEL INFORME.-**



Imagén 1 – Parcela objeto del informe.



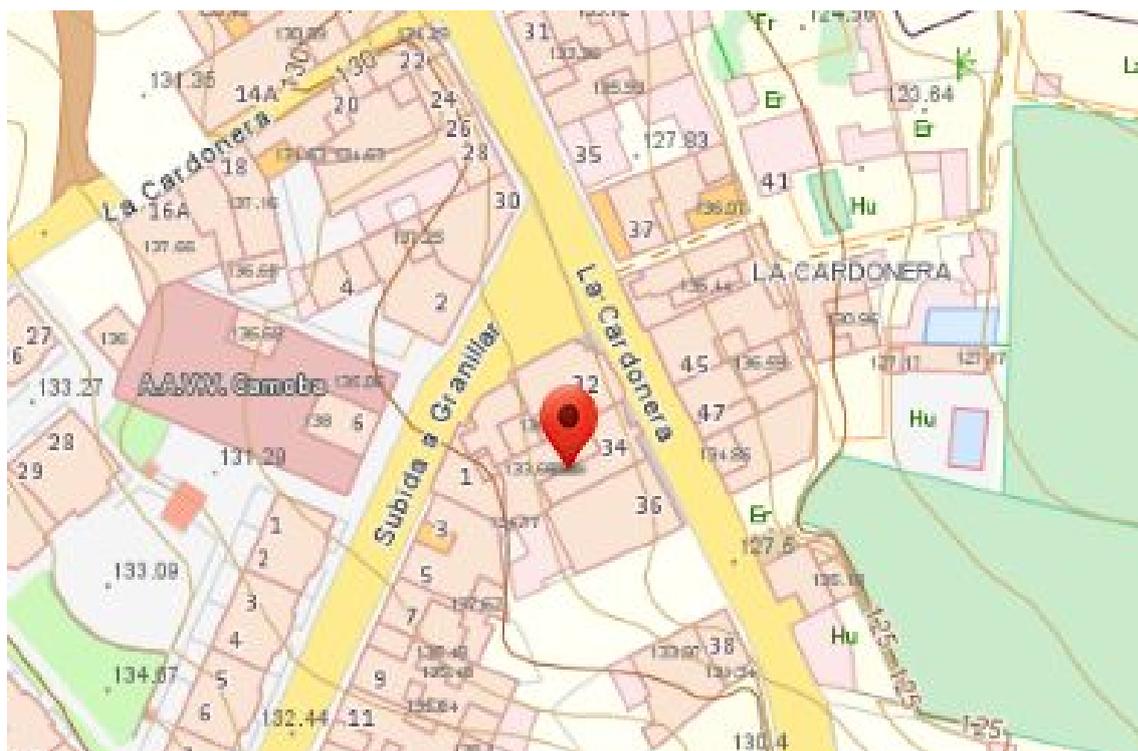


Imagen 2 - Situación y localización de la finca objeto del informe.

#### 5.- UBICACIÓN CALLE Y Nº DE GOBIERNO, REFERENCIA CATASTRAL

<b>Referencias Catastrales</b>	0509054DS2000N0001SB
<b>Localización:</b>	C/ La Cardonera n.º 34, del T.M. de La Aldea de San Nicolás. Las Palmas.

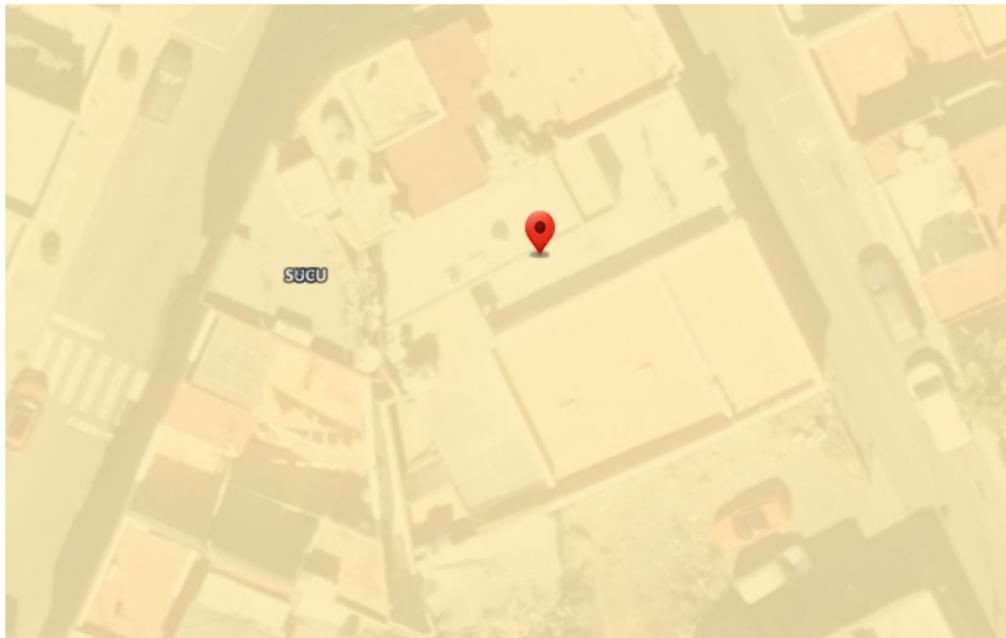
#### 6.- REGIMEN JURIDICO y URBANÍSTICO DEL SUELO

En cuanto a la clase, categoría y calificación, de la parcela o terreno, en el Plan en vigor:

	PGO Supletorio en vigor
<b>Clase</b>	<b>Suelo Urbano</b>
<b>Categoría</b>	<b>Suelo Urbano Consolidado</b>
<b>Calificación</b>	<b>SUCU - Suelo Urbano Consolidado V-4</b>
<b>Siglas/ Zonificación</b>	<b>C.1.1 - Aptitud Estructurante. Clasificadas para crecimiento regular, de suelos urbanos</b>



Plano



- Régimen de las categorías de suelo del PGO-S/17.

### TÍTULO 3. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

##### Artículo 3.1.1. Régimen general del suelo urbano

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



El régimen urbanístico general del suelo urbano es el derivado de las determinaciones contenidas en este Plan General de Ordenación supletorio y de lo establecido en la legislación urbanística y en su desarrollo reglamentario.

### **Artículo 3.1.2. Régimen del suelo urbano consolidado**

1. A los terrenos de suelo urbano consolidado le será aplicable el régimen urbanístico general expresado en el número anterior y el derivado de su ordenación pormenorizada.
2. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

## **Sección 4ª. Zona tipológica V4 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas)**

### **Artículo 5.2.20. Definición**

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

### **Artículo 5.2.21. Ámbito y alcance de aplicación**

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

### **Artículo 5.2.22. Parcela mínima edificable**

1. Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup> 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 5.2.23. 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 5.2.24. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación**

1. Con respecto a la ocupación:
  - a) No se establecen otras limitaciones a la ocupación, sobre o bajo rasante, salvo las que se desprendan del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales.
  - b) Se prohíben los vuelos, debiendo quedar los balcones y terrazas integrados en los planos de fachada.
  - c) La rasante de parcela será la fijada en los planos de ordenación pormenorizada o por la línea que determina el perfil de la calle. Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a la rasante de la nueva edificación. Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver



el acceso de los vehículos hacia la parcela y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

2. Con respecto al aprovechamiento y volumen:

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

b) Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

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

#### **Artículo 5.2.25. Compatibilidad de usos**

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

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

3. Usos complementarios:

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

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

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

4. Uso alternativo:

a) Uso residencial en la categoría de residencia comunitaria.

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

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

5. Usos prohibidos: todos los restantes.

#### **Artículo 5.2.26. 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.

- **El régimen jurídico de la parcela objeto del informe es el siguiente:**

**Regimen jurídico del suelo urbano consolidado (LSC 4/2017)**

#### **Sección 4.ª Régimen jurídico del suelo urbano consolidado**

**Artículo 55. Derechos de las personas propietarias de suelo urbano consolidado.**

1. Las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:

a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables



adquieran la condición de solar.

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por este, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.

d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

2. La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el planeamiento.

#### **Artículo 56. Deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado.**

1. En el marco de la legislación estatal de suelo, las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Solicitar y obtener los títulos habilitantes que sean procedentes de conformidad con la presente ley.

b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.

c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.

d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

2. El planeamiento podrá disponer la forma de materialización conjunta del deber de completar la urbanización con contribución de todos los beneficiarios de la actuación urbanística.

3. La ejecución del suelo urbano consolidado no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para las actuaciones sobre el medio urbano.

## **7.- OBJETO DE LA DIVISIÓN DE TERRENOS**

Se aporta por parte del intersado la Certificación de don José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad del distrito hipotecario de Guía, que dice lo siguiente:

*PRIMERO.- Que las finca descrita en dicha instancia, tal y como allí se describe, no aparece inscrita ni en posesión ni en dominio a nombre de persona alguna ni entidad determinada, sin embargo, por su situación y demás características descriptivas existen dudas fundadas de que las mismas puedan guardar relación con la finca registral FINCA DE SAN NICOLÁS DE TOLENTNO N.º 2401 cuya descripción es como sigue:*

*RUSTICA.- Finca rústica donde llaman "La Cardonera", término municipal de San Nicolás, teniendo la extensión superficial de dos celemines*

*de segunda clase, seis de tercera, cinco de nopales y ocho de arrifes bajo de riego, equivalente a noventa y seis áreas, treinta y una centiáreas y cuatro mil siete centímetros cuadrados. Linda al Norte, Juan José Dámaso, Sur serventía de los Hornos, y una pared; al Este, barranco de Tocomodán y al Oeste camino real y acequia de la Cardonera y Juan María Suárez.*

*En la propia finca se han practicado varias segregaciones quedando inscrito un resto de noventa y dos áreas, treinta y dos centiáreas y nueve mil siete centímetros cuadrados, no pudiendo determinarse cuales pueden ser sus demás características por no resultar del Registro.*

#### **FINCA MATRIZ:**

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



**FINCA DE SAN NICOLÁS DE TOLENTINO N.º 2401 DE 9.232,9 m<sup>2</sup> según certificado del registrador de la propiedad.**

Los linderos de la finca matriz son:

**NORTE:** con Juan José Dámaso.

**SUR:** Serventía de los Hornos y una pared.

**ESTE:** con barranco de Tocodomán.

**OESTE:** con camino real y acequia de La Cardonera y Juan María Suárez.

**FINCA A SEGREGAR:**

FINCA 1: Finca descrita en el informe técnico.

**La finca tiene una superficie total de CIENTO TREINTA Y SIETE CON 92 METROS CUADRADOS (137,92 m<sup>2</sup>)**

Los linderos de la finca a segregar son:

Derecha entrando o **Norte:** con Don José Luis Martínez.

Izquierda o **Sur:** con Don Isaac Pérez Medina.

Frente o **Este:** con calle La Cardonera.

Fondo u **Oeste:** con Don Elías Del Toro.

**8.- CONCLUSIONES.**

Por todo lo anteriormente expuesto:

**PRIMERA:** Considerando la Escritura de renuncia y de aceptación y adjudicación de la herencia de doña Carmen García Afonso, de fecha 30 de octubre de 2024, donde se indica:

o “DOÑA MARÍA CARMEN OJEDA GARCÍA, acepta pura y simplemente la herencia de su difunta madre, DOÑA CARMEN GARCÍA AFONSO y se adjudica, en pleno dominio, todos los bienes descritos en el expositivo de esta escritura...”

o

Por tanto se da por probada la titularidad del interesado sobre la finca objeto del informe.

**SEGUNDA:** El informe técnico aportado por el interesado describe la parcela como:

FINCA 1: Finca descrita en el informe técnico.

**La finca tiene una superficie total de CIENTO TREINTA Y SIETE CON 92 METROS CUADRADOS (137,92 m<sup>2</sup>)**

Los linderos de la finca a segregar son:

Derecha entrando o **Norte:** con Don José Luis Martínez.

Izquierda o **Sur:** con Don Isaac Pérez Medina.

Frente o **Este:** con calle La Cardonera.

Fondo u **Oeste:** con Don Elías Del Toro.

Según la Sección 4ª. Zona tipológica V4 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas):

Artículo 5.2.22. Parcela mínima edificable

**1. Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup>**

Según informe técnico aportado **la parcela a segregar tiene una superficie de 137,92 m<sup>2</sup>**, siendo esta superior a los 120 m<sup>2</sup> de parcela mínima establecida en el PGO-S de La Aldea de San Nicolás.

Según la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias en su **Artículo 277. Indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y solares.**

1. Serán indivisibles los terrenos siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las



determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquirieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre estas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a esta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

Con todo lo anterior se constata que la parcela a segregarse cumple con la parcela mínima exigida en el planeamiento y con lo indicado en el artículo 277 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

**TERCERA:** Según Certificación de don José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad del distrito hipotecario de Guía, la finca objeto de este informe se segrega de la finca registral FINCA DE SAN NICOLÁS DE TOLENTINO N.º 2401.

**CUARTA:** Por todo, con lo anteriormente expuesto, se **EMITE INFORME FAVORABLE** a la solicitud instada de segregación de una finca matriz de 9.232,9 m<sup>2</sup>, una finca de 137,92 m<sup>2</sup>, situada en la calle La Cardonera n.º 34, del T.M. de La Aldea de San Nicolás. Las Palmas., con referencia catastral n.º 0509054DS2000N0001SB, por cumplir con lo indicado en el planeamiento en vigor (parcela mínima de 120 m<sup>2</sup> y ordenación pormenorizada, cumpliendo por tanto con el artículo 277.1 de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias), y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.

Contiene la opinión del firmante desde el punto de vista de la estricta técnica urbanística, y de acuerdo con la información disponible, con arreglo a su leal saber y entender, opinión que gustosamente somete a cualquier otra mejor fundada, quedando a salvaguardia, en cualquier caso, del pronunciamiento a que haya lugar, tanto por los servicios de esta administración como de otras.»»

**Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía n.º. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.**

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

**4.2.- Propuesta de declaración de innecesariadad de licencia de segregación de una finca registral N.º 2.849 de San Nicolás de Tolentino, un solar de 98,62 m<sup>2</sup>, con Ref. Catastral 3556207DR2935N0001MO, situada en zona C/ Real, 57 del TM de La Aldea de San Nicolás, solicitada por D. Eduardo Fernández Tadeo, en representación de D<sup>a</sup>. Luisa Magnolia González Valencia. Expte 6692/2024.**

Vista la propuesta de fecha 2 de mayo de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación :

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística. Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone:

**VISTO** que con fecha 12/11/2024 y n.º de registro de entrada en esta corporación 2024-E-RE-3670, se presenta ante este Ayuntamiento por D. Eduardo Fernández Tadeo en representación de D<sup>ña</sup>. Luisa Magnolia González Valencia, **solicitud de declaración de innecesariadad de licencia de segregación** de un solar de 98,62 m<sup>2</sup>, con referencia catastral



33556207DR2935N0001MO, en C/ Real n º57, del T.M. de La Aldea de San Nicolás. LAS PALMAS.

**VISTO el informe favorable del Arquitecto Municipal, Ruyman López Delgado, emitido con fecha 21 de marzo de 2025, según establece la legislación vigente y de acuerdo con las consideraciones vertidas en el informe, que se transcribe al final de la presente 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 25 de abril de 2025, que se transcribe a continuación:**

### <<INFORME JURÍDICO PARA LA DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN

<b>Expediente:</b>	6692/2024
<b>Asunto:</b>	Declaración de innecesariedad de licencia de segregación
<b>Representante:</b>	D. Eduardo Fernández Tadeo
<b>Solicitante:</b>	Dña. Luisa Magnolia y Dña. Montserrat González Valencia
<b>Situación:</b>	C/ Real, 57, 35470 (3556207DR2935N0001MO), La Aldea de San Nicolás

#### Objeto del informe

El objeto del presente informe es analizar la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente núm. 6692/2024 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 Il. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para la gestión del servicio de redacción de informes jurídicos para la Oficina Técnica del Ayuntamiento, de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2024, 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 12/11/2024 y nº de registro de entrada en esta corporación 2024-E-Re-3670, D. Eduardo Fernández Tadeo, actuando en nombre de Dña. Luisa Magnolia y Dña. Montserrat González Valencia, presenta ante este Ayuntamiento solicitud de certificado de innecesariedad de licencia de segregación.

**SEGUNDO.-** Con fecha 17/12/2024 (x 2), 18/12/2024 y 17/03/2025, y nº de registro de entrada en esta corporación 2024-E-RE-4069, 2024-E-RE-4076, 2024-E-RE-4104 y 2025-E-RE-938, respectivamente, la persona interesada presenta documentación previamente requerida para completar y subsanar la solicitud.

**TERCERO.-** En el expediente consta presentada la siguiente documentación:

- DNI de las personas interesadas.
- Autorizaciones otorgadas por las Sras. González Valencia a favor de D.



*Eduardo Fernández Tadeo. Conta aportado DNI del Sr. Fernández Tadeo y acreditada la identidad mediante sistema cl@ve – Gobierno de España.*

- *Copia de documento privado de compraventa suscrito el 01/08/1958, de una casa de una sola planta en la C/ Mariano de Cáceres.*
- *Escritura de Manifestación de Herencia otorgada el 29/10/1992, ante el Notario D. Juan Alfonso Cabello Cascajo, bajo núm. 4.559 de su protocolo.*
- *Escritura de aceptación y adjudicación de herencia y declaraciones de ampliación de obra nueva otorgada el 01/02/2024, ante la Notario Dña. María del Carmen Rodríguez Plácido, bajo núm. 249 de su protocolo.*
- *Certificado de defunción de D. Santiago González Armas, expedido por el Registro Civil de Telcde el 29/04/2000.*
- *Solicitud y Certificado emitido por el Sr. Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Guía, emitido el 18/09/2024, donde se concluye que “por su situación y demás características descriptivas existen dudas fundadas de que la misma guarde relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS nº: 2849”.*
- *Levantamiento Planimétrico emitido el 06/09/2023 por D. José Adonay Ramos Moreno, Ing. Técnico en Topografía (Col. núm. 6162) que certifica que el solar de la edificación localizada en C/ Real, 57 tiene una superficie de 98,62 m<sup>2</sup>. Se anexa:*
  - o *Informe catastral de ubicación de construcciones emitido el 05/09/2023.*
  - o *Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral emitido el 05/09/2023.*

**CUARTO.-** Con fecha 21/03/2025 se ha emitido Informe Técnico preceptivo en sentido favorable sobre la certificación de innecesariedad de segregación de un solar de **98,62 m<sup>2</sup> localizado en C/ Real, 57 (Ref. Catastral: 3556207DR2935N0001MO)**.

## **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). 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”).
- 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. 2.849, 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.

La parcela 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.

## INFORME TÉCNICO

En el expediente consta la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 21/03/2025 emitido por Arquitecto municipal, en sentido favorable que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos en el que constan las siguientes conclusiones:

**“CUARTA:** Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1992 acreditada por la Escritura de Manifestación de Herencia de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y dos, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

**QUINTA:** Según Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad del distrito hipotecario de Guía tribunal superior de justicia de la comunidad canaria existen dudas fundadas de que la finca objeto de este informe pueda guardar relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 2849.

**SEXTA:** De conformidad con lo previsto en el artículo 16 de RIPLUC, **se informa FAVORABLE la Declaración de Innecesiedad de Segregación** de la finca con referencia catastral 3556207DR2935N0001MO y situación en C/ Real n º57, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, por reunir las condiciones necesarias para ser considerada parcelación o segregación urbanística, según establece la legislación vigente, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”



El Informe Técnico que certifica la prescripción urbanística de la segregación, recoge antecedentes de la parcela, describiendo la parcela mencionada, la superficie y su situación según Levantamiento Planimétrico emitido el 06/09/2023 por D. José Adonay Ramos Moreno, Ing. Técnico en Topografía (Col. núm. 6162), donde se concluye que la parcela tiene 98,62 m<sup>2</sup>. Con todo ello, se concreta que la antigüedad de la segregación de la parcela, es al menos, desde el 29/10/1992 fecha de otorgamiento de la Escritura de Manifestación de Herencia el Notario D. Juan Alfonso Cabello Cascajo, bajo núm. 4.559 de su protocolo, de la construcción existente. Asimismo, contiene la comprobación de la documentación técnica aportada y análisis del régimen urbanístico.

## PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA ADECUACIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

La declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente núm. 6692/2024 **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.

El Informe Técnico emitido por el técnico municipal analiza el régimen urbanístico **SUCU – V2** (parcela mínima; **150 m<sup>2</sup>**), la antigüedad de la edificación existente y que ocupa la totalidad del solar de 98,62 m<sup>2</sup> (al menos desde el 29/10/1992 fecha de otorgamiento de la Escritura de Manifestación de Herencia el Notario D. Juan Alfonso Cabello Cascajo, bajo núm. 4.559 de su protocolo), así como, la modificación con carácter sobrevenido de los parámetros urbanísticos (parcela mínima) en SUCU, en virtud del vigente PGOS de La Aldea.

En el Catastro consta parcela con referencia catastral independiente (3556207DR2935N0001MO). Respecto a la antigüedad de la edificación existente, en el catastro se indica el año 1880 y según el levantamiento aportado al Expediente se certifica desde diciembre de 1989, si bien, se inserta una ortofoto de Grafcan del año 1961.

Se debe tener en cuenta que no procede la segregación, en tanto que, la parcela se localiza en SUCU – Zona tipológica V2 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas), cuya ordenación ha sido aprobada con carácter sobrevenido a la construcción de la edificación existente en el solar de 98,62 m<sup>2</sup> con antigüedad desde, al menos 29/10/1992, fecha de otorgamiento de la Escritura de Manifestación de Herencia aportada al expediente.

Tal y como señala la Resolución de 15/12/2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE núm. 312, de 19/12/2021), la labor preventiva se concreta en la acreditación del título habilitante previsto en la respectiva legislación aplicable para la división o segregación, “título que será ordinariamente la licencia de parcelación, pero también aquél por el que, sin denegarla, el órgano administrativo competente declare la improcedencia de conceder licencia al acto de segregación por haberse formalizado con anterioridad a la normativa vigente y haber transcurrido los plazos de restablecimiento de la



legalidad”, admitiendo la declaración de innecesariedad para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, donde se podrá estimar suficiente, como título administrativo habilitante de la posterior inscripción, la declaración del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación, según el caso.

El Informe Técnico hace constar las conclusiones de la Certificación de procedencia emitido por el Sr. Registrador de la Propiedad de Guía, identificando como finca registral de procedencia la núm. 2.849 de La Aldea de San Nicolás.

Tomando en consideración los antecedentes expuestos y la documentación que consta en el expediente administrativo, y conforme a las conclusiones del Informe Técnico que consta en el Expediente, certificando superficie y antigüedad, deriva en consecuencia la declaración de innecesariedad de división de terrenos solicitada. La antigüedad de la parcelación objeto de la declaración de innecesariedad de licencia de segregación, ha tenido en consideración la construcción existente que ocupa el solar.

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 21/03/2025 suscrito por Técnico 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:

“**CUARTA:** Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1992 acreditada por la Escritura de Manifestación de Herencia de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y dos, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

**QUINTA:** Según Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad del distrito hipotecario de Guía tribunal superior de justicia de la comunidad canaria existen dudas fundadas de que la finca objeto de este informe pueda guardar relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 2849.

**SEXTA:** De conformidad con lo previsto en el artículo 16 de RIPLUC, **se informa FAVORABLE la Declaración de Innecesariedad de Segregación** de la finca con referencia catastral 3556207DR2935N0001MO y situación en C/ Real n.º 57, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, por reunir las condiciones necesarias para ser considerada parcelación o segregación urbanística, 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 núm. 6692/2024 **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, solicitada por D. Eduardo Fernández Tadeo, actuando en nombre de Dña. Luisa Magnolia y Dña. Montserrat González Valencia, en relación con el expediente núm. 6692/2024, correspondiente a un solar de **98,62 m<sup>2</sup> localizado en C/ Real, 57 (Ref. Catastral: 3556207DR2935N0001MO)**, que, según la Certificación Registral aportada en la solicitud, proviene de la Finca Registral núm. 2.849 de San Nicolás de Tolentino.

La retirada de la certificación queda sujeta a la previa acreditación de la identidad de la persona solicitante y las tasas se fijarán de acuerdo con base en la ordenanza fiscal vigente.

**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 las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025

### **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**Primero.- Declarar** la innecesiedad de licencia de segregación, solicitada por D. Eduardo Fernández Tadeo en representación de Dña. Luisa Magnolia González Valencia, en relación con el expediente nº 6692/2024, correspondiente a un solar de 98,62 m<sup>2</sup>, con referencia catastral **3556207DR2935N0001MO, en zona C/ Real, 57**, que, según la Certificación Registral aportada en la solicitud, proviene de la Finca Registral núm. 2.849 de San Nicolás de Tolentino, por reunir las condiciones necesarias para ser considerada parcelación o segregación urbanística, según establece la legislación vigente.

La retirada de la certificación queda sujeta a la previa acreditación de la identidad de la persona solicitante y las tasas se fijarán de acuerdo con base en la ordenanza fiscal vigente.

**Segundo.-** El otorgamiento de DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN se circunscribe a la habilitación de la segregación 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 la presente resolución al interesado junto con los recursos pertinentes.

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

### **<< TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL**

Nº de Expediente:	6692/2024
Título del Expte:	C. C. S. O. 080/2024
Número Registro:	<b>2024-F-RF-3670</b>
Fecha Registro:	12/11/2024



<b>Título:</b>	Informe técnico sobre <b>INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN DE LA FINCA</b> ref. Cat. 3556207DR2935N0001MO
<b>Naturaleza del informe:</b>	<input type="checkbox"/> Borrador <input type="checkbox"/> Provisional <input checked="" type="checkbox"/> Definitivo
<b>Técnico autor del informe:</b>	Ruyman López Delgado
	Arquitecto municipal
<b>Fecha de Elaboración:</b>	(ver firma electrónica del documento)

<b>Solicitante:</b>	Doña LUISA MAGNOLIA GONZÁLEZ VALENCIA
<b>D.N.I. del solicitante:</b>	*****
<b>Representante:</b>	D. EDUARDO FERNÁNDEZ TADEO
<b>D.N.I. del representado:</b>	*****
<b>Domicilio (notificación):</b>	(electrónica)
<b>Teléfonos:</b>	*****
<b>Correo electrónico:</b>	efernandez@gestores.net

<b>SOLICITUD:</b>	DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN		
<b>Referencia catastral:</b>	3556207DR2935N0001MO		
<b>Situación:</b>	C/ Real n º57, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.		
<b>Coordenadas UTM:</b>	X:	423.334,76	Y: 3.095.761,07
<b>Se indica, punto interior</b>	Latitud	27º 59' 05,21" N	Longitud 15º 46' 46,59" O

## INFORME TÉCNICO:

### 1.- OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es comprobar el cumplimiento de la normativa para otorgamiento de licencia de segregación de la parcela ubicada en C/ Real n º57, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.. cuya referencia catastral es 3556207DR2935N0001MO.

### 2.- ANTECEDENTES

#### PRIMERO:

Con fecha 12 de noviembre de 2024 Doña Luisa Magnolia González Valencia, a través de su representante D. Eduardo Fernández Tadeo, presenta ante este ayuntamiento la solicitud de declaración de innecesariedad de división de terrenos.

Acompañando a esta solicitud se presenta la siguiente documentación:

- Copia del DNI de Doña Magnolia González Valencia y de doña Monserrat González Valencia.
- Escritura de aceptación y adjudicación de herencia y declaraciones de ampliación de obra nueva de fecha uno de febrero de 2024, donde se indica:  
o "COMPARECEN: Doña Monserrat González Valencia... Doña Luisa Magnolia González Valencia..."

EXPONEN: I.- Fallecimiento de la causante Doña Carmen Valencia Ojeda..., falleció en estado de soltera... y bajo testamento otorgado el día diecisiete de junio de dos mil trece... dispuso entre otras las siguientes cláusulas: "...SEGUNDA.- Instituye herederas universales, a partes iguales entre sí, a sus sobrinas, Doña MONSERRAT Y DOÑA LUISA MAGNOLIA GONZÁLEZ VALENCIA..."



II.- BIENES RELICTOS. 1).- DESCRIPCIÓN: MITAD INDIVISA DE URBANA.- Casa de una sola planta situada en la calle Mariano de Cáceres. s/n de gobierno, hoy denominada del general Franco, hoy calle Real, por donde le corresponde el número 57 de gobierno, en el término municipal de La Aldea de San Nicolás (Las Palmas), que ocupa una extensión superficial de setenta y cinco metros cuadrados, si bien, reciente medición... la parcela tiene una extensión superficial de noventa y ocho con sesenta y dos metros cuadrados.

ESTIPULAN. 1.- ACEPTACIÓN DE HERENCIA: Todos los comparecientes ACEPTAN PURA Y SIMPLEMENTE la herencia o legados deferidos a su favor a la muerte de doña Carmen Valencia Ojeda.

• Escritura de Manifestación de Herencia de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y dos, donde se indica:

o "COMPARECEN: Doña Carmen Valencia Ojeda... Doña Monserrat González Valencia... y Doña Luisa Magnolia González Valencia...

INTERVIENEN, por su propio nombre y derecho, haciendolo las dos últimas, además de por sí, en nombre y representación, en el concepto de Apoderadas mancomunadas de Don Santiago González Armas...

EXPONEN: I.- Que Don Rosendo Miguel Valencia Araujo, falleció en la localidad de San Nicolás de Tolentino, de donde era vecino, en estado de viudo de sus primeras nupcias contraídas con Doña Ángela Ojeda Sosa, de cuya unión carecía de descendientes y de sus segundas nupcias contraídas con Doña Luisa Ojeda Sosa, de cuya unión tenía dos hijas, llamadas, Carmen y María Valencia Ojeda.

II.- Dicho causante dejó consiganda su última voluntad, mediante testamento abierto..., instituyó por sus únicas y universales herederas, por partes iguales y con derechos de acrecer y representación, a sus dos citadas hijas, Doña Carmen y doña María Valencia Ojeda.

III.- Que la anteriormente citada hija y hereder, Doña María Valencia Ojeda, falleció en esta ciudad... a cuyo obito dejó dos hijas, llamadas Doña Monserrat y Doña Luisa Magnolia González Valencia.

IV.- ... se declaran por notoriedad como únicas y universales herederas, a partes iguales entre sí, de la finada Doña María Valencia Ojeda, a sus dos hijas, Doña Monserrat y Doña Luisa Magnolia González Valencia, y ello sin perjuicio de la cuota viudal usufructuaria correspondiente a su esposo y padre, respectivo, Don Santiago González Armas.

CUERPO GENERAL DE BIENES: a).- URBANA: CASA DE UNA SOLA PLANTA, situada en la calle Mariano de Cáceres, sin número de gobierno, hoy denominada del General Franco, por donde le corresponde el número cincuenta y siete de gobierno, en el término municipal de San Nicolás de Tolentino, de ésta isla de Gran Canaria. Ocupa una extensión superficial de setenta y cinco metros cuadrados.

TÍTULO.- El de compra, en estado de viudo, a Don Agustín Ojeda Sosa y otros, mediante Documento Privado suscrito en San Nicolás de Tolentino, el día 1º de Agosto de 1958.

OTORGAN: 1.- Doña Carmen Valencia Ojeda, ACEPTA, pura y simplemente, la herencia causada por el fallecimiento de su padre, Don Rosendo Miguel Valencia Araujo.

2.- Don Santiago González Armas, aquí representado, y sus hijas Doña Monserrat y Doña Luisa Magnolia González Valencia, ACEPTAN, pura y simplemente, la herencia causada por el fallecimiento de su esposa y madre, respectiva, Doña María Valencia Ojeda, y en consecuencia, por sustitución, representación y transmisión, la de su



suegro y abuelo, respectivamente, Don Rosendo Miguel Valencia Araujo.

A DOÑA CARMEN VALENCIA OJEDA – EN PLENO DOMINIO -

Una MITAD INDIVISA de la finca descrita en el Cuerpo General de Bienes de esta escritura, bajo la letra a), o casa de una sola planta en la calle General Franco, número cincuenta y siete, del término municipal de San Nicolás de Tolentino.

A DOÑA MONSERRAT Y DOÑA LUISA MAGNOLIA GONZÁLEZ VALENCIA – EN PLENO DOMINIO Y POR IGUAL ENTRE ELLAS -

DOS TERCERAS PARTES de una MITAD INDIVISA de la finca urbana descrita en el Cuerpo General de Bienes de esta escritura, bajo la letra a), o casa de una sola planta en la calle General Franco, número cincuenta y siete, del término municipal de San Nicolás de Tolentino.

- EN NUDA PROPIEDAD Y POR IGUAL ENTRE ELLAS -

UNA TERCERA PARTE de una MITAD INDIVISA de la finca urbana descrita en el Cuerpo General de Bienes de esta escritura, bajo la letra a), o casa de una sola planta en la calle General Franco, número cincuenta y siete, del término municipal de San Nicolás de Tolentino.

Y A DON SANTIAGO GONZÁLEZ ARMAS – EN USUFRUCTO VITALICIO -

Todas y cada una de las participaciones y derechos adjudicadas a sus dos hijas, Doña Monserrat y doña Luisa Magnolia González Valencia, anteriormente y en nuda propiedad.

- OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN -

Así lo dicen y otorgan las señoras comparecientes, a quienes quedan hechas las reservas y advertencias legales... Leída por mi esta escritura a las señoras comparecientes, por su elección, la encuentran conforme en todo su contenido, y la ratificación y firman, conmigo, el notario.

- Documento privado de compraventa de fecha uno de agosto de mil novecientos cincuenta y ocho, donde se indica:

o COMPARECEN de una parte y como vendedores: Don Agustín, Prudencia, Josefa y Carmen Ojeda... Don Miguel Valencia Araujo...

De la otra y como compradores por partes iguales:

Don Santiago González Armas... Doña Carmen Valencia Ojeda...

PRIMERO: Que por herencia de sus padres son dueños y legítimos poseedores de la siguiente propiedad:

FINCA RÚSTICA: Casa de una sola planta situada en la C/ Mariano de Cáceres de este término municipal s/n de gobierno, tiene de extensión superficial setenta y cinco metros cuadrados..."

- Levantamiento palmimétrico en La Aldea, redactado por el ingeniero técnico en topografía D. José Adonay Ramos Moreno, donde se indica:

o "DATOS OBTENIDOS: Superficie de parcela vivienda sita en calle Real 57: 98,62 m<sup>2</sup>, noventa y ocho con sesenta y dos metros cuadrados.

Vivienda distribuida en dos plantas:

Planta 00: 98,62 m<sup>2</sup>

Planta 01: 60,50 m<sup>2</sup>

Superficie total construida de vivienda: 159,12 m<sup>2</sup>.

Linderos actualizados:

Norte o Fondo con terrenos de Herederos de María de los Reyes Valencia Ojeda.

Este: con vivienda de Julia Suárez Valencia.

Oeste: Herederos de Antonio de Nuez Ojeda.

Sur: con calle real de su situación.



Se procede a la certificación de antigüedad de la vivienda mediante fotograma justificativo de la plataforma oficial de Grafcan del año 1989 (diciembre). Por tanto se obtiene una antigüedad de 33 años para ambos elementos.

- o Informe de Validación Gráfica frente a parcelario Catastral.
- Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad del distrito hipotecario de Guía tribunal superior de justicia de la comunidad canaria, referente a la finca objeto del informe, donde se indica:
  - o “Que el bien descrito en dicha instancia bajo el número 1, tal y como allí se describe, no aparece inscrito ni en posesión ni en dominio a nombre de persona alguna ni entidad determinada; sin embargo, por su situación y demás características descriptivas existen dudas fundadas de que el mismo pueda guardar relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 2849”.

**SEGUNDO:** Se hace constar:

- Las normas subsidiarias de San Nicolás de Tolentino fueron aprobadas el 20/05/1996.
- **Consultado el Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, aprobado con fecha 13/12/2017, la finca objeto este informe tiene una clasificación de SUELO URBANO CONSOLIDADO V-2**

**TERCERO:** Aspectos jurídicos:

- **Actuaciones sujetas a licencia:**

**El artículo 330.1. a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC) establece que están sujetas a licencia urbanística municipal las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas de cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.**

- **Sobre las divisiones de fincas, el artículo 277 de la Ley 4/2017, dispone:**

“1. Serán indivisibles los terrenos siguientes:

1. a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
  2. b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre estas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.
  3. c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a esta.
  4. d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.
2. 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.”

- **Para las declaraciones de obra nueva:** el artículo 28 del 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, establece que:



1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos

a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y

b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

#### **CUARTO:**

##### **- Sobre la prescripción:**

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 372.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC), las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.
2. En cuanto a la prescripción, en virtud del artículo 407.1 LSENPC, las infracciones urbanísticas muy graves prescriben a los cuatro años, las graves a los dos años, y las leves al año.
3. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

En caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora. Cuando la infracción se haya cometido con ocasión de la ejecución de obras o el desarrollo de usos, el plazo de la prescripción de aquellas nunca comenzará a correr antes de la completa terminación de la construcción, edificación o instalación o el cese definitivo de los usos.

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, de un procedimiento administrativo de naturaleza sancionadora, reiniciándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable, tal y como recoge el artículo 30,2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Según lo establecido en el artículo 361.1.b) de la LSENPC la administración podrá incoar procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística en el plazo de cuatro años, desde la completa terminación de las edificaciones e instalaciones sujetas a licencia u otro título equivalente.



4. Conforme establece el artículo 361.5 de la LSENPC, las limitaciones temporales establecidas en los apartados anteriores no regirán para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las siguientes actuaciones:
- a) Las de parcelación ilegal en suelo rústico protegido o comprendido en un espacio natural protegido.
  - b) Las de construcción o edificación cuando hayan sido ejecutadas o realizadas:
    - 1.º) Sobre suelo rústico de protección ambiental calificado como tal con carácter previo al inicio de la actuación.
    - 2.º) En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo.
    - 3.º) Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre patrimonio histórico.
    - 4.º) Afectando a viales, espacios libres o zonas verdes públicas.
    - 5.º) Afectando a áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa en los centros turísticos.
  - c) Las construcciones, edificaciones o instalaciones autorizadas para albergar los usos complementarios previstos en el artículo 61 de la presente ley, una vez cesada la actividad principal.
  - d) Las obras y usos provisionales habilitados al amparo del artículo 32 de la presente ley, una vez revocado el título habilitante.

**Quinto: Sobre el certificado de innecesariedad de licencia y de prescripción del ejercicio de la acción para el restablecimiento de la legalidad.**

- El certificado de innecesariedad es un documento de carácter jurídico que puede sustituir a la licencia de parcelación o segregación, operando de manera restrictiva, ya que no procede su concesión en aquellos casos en los que la limitación que imponen la legalidad urbanística y territorial impiden su concesión  
El artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementaria al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, establece 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, que deberá testimoniarse literalmente en el documento.  
La Dirección General de los Registros y del Notariado, en su resolución de fecha 17 de octubre de 2014, admitió la vía de la prescripción acreditada para inscribir no solo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el Registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento.

**3.- REQUISITOS MÍNIMOS PARA LA DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD.**

REQUISITOS MÍNIMOS	
Que la finca se encuentre catastrada como finca independiente y perfectamente delimitada <b>como mínimo cuatro años antes de la solicitud de la declaración de Innecesariedad</b> , siempre que se trate de suelos urbanos o urbanizables.	<input type="checkbox"/>
Que la división de hecho de la finca se realizó de forma efectiva <b>hace más de cuatro años</b> .	<input type="checkbox"/>
En suelo rústico, que la finca no se encuentre en la <b>subcategoría de suelo rústico de</b>	<input type="checkbox"/>



protección natural, y que cumpla con la unidad mínima de cultivo, habiendo transcurrido <b>más de cuatro años</b> desde la división efectuada de hecho.	
Que no exista peligro de formación de núcleo urbano o de parcelación ilegal.	<input type="checkbox"/>
Cuando se haya <b>dividido la parte de la finca rústica de la urbana</b> y que consten como fincas independientes en el Catastro desde <b>hace mínimo cuatro años</b> .	<input type="checkbox"/>

#### 4.- NORMATIVA DE PLANEAMIENTO APLICABLE Y EN VIGOR.-

##### Planeamiento Urbanístico

**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, cuya entrada en vigor se produjo transcurridos 15 días hábiles, contados desde el día siguiente de la publicación. en vigor a partir de 5 de febrero de 2018 (En adelante PGO-S/17)

##### LEGISLACIÓN APLICABLE.-

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).

**LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias**. Publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 138, de fecha 19 de julio de 2017. Entrada en vigor el 1 de septiembre de 2017. (En adelante LSC 4/2017)

#### 5.- GRÁFICOS DESCRIPTIVOS DE LA PARCELA OBJETO DEL INFORME.-





Imagén 1 – Parcela objeto del informe.



Imagén 2 - Situación y localización de la finca objeto del informe.

**6.- UBICACIÓN CALLE Y Nº DE GOBIERNO, REFERENCIA CATASTRAL**

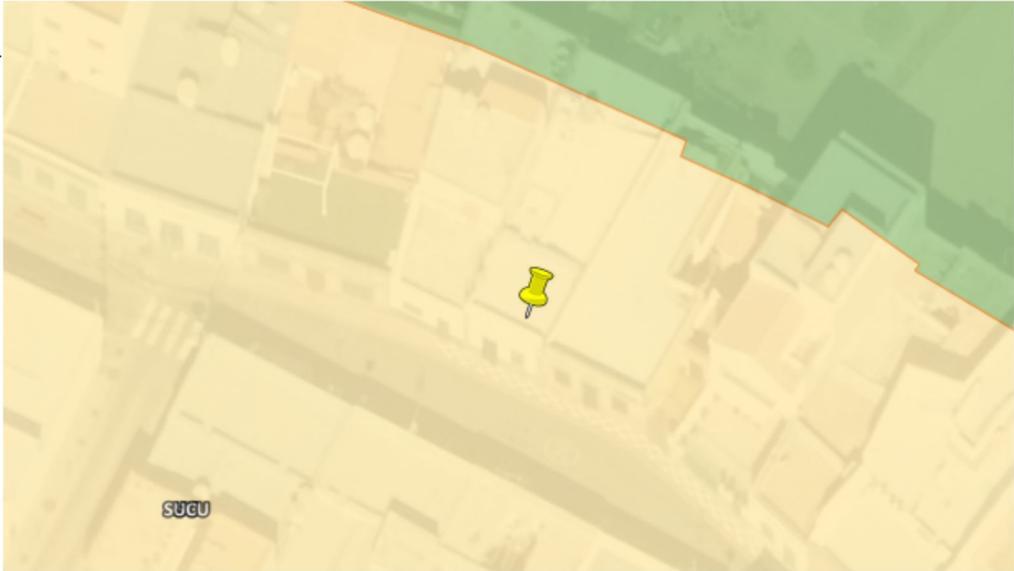
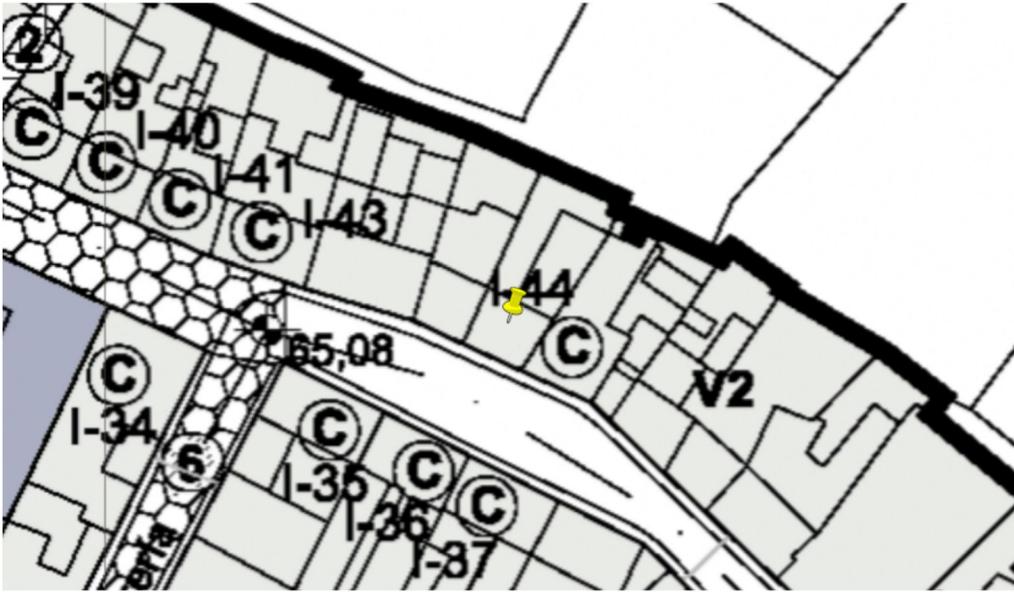
<b>Referencias Catastrales</b>	3556207DR2935N0001MO
<b>Localización:</b>	C/ Real n nº57, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

**7.- REGIMEN JURIDICO y URBANÍSTICO DEL SUELO**

En cuanto a la clase, categoría y calificación, de la parcela o terreno, en el Plan en vigor:

<b>PGO Supletorio en vigor</b>
--------------------------------



<b>Clase</b>	Suelo Urbano
<b>Categoría</b>	Suelo Urbano Consolidado
<b>Calificación</b>	Suelo Urbano Consolidado V-2 - Zona tipológica V2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas
<b>Siglas/Zonificación</b>	C.1.1 - Aptitud Estructurante. Clasificadas para crecimiento regular, de suelos urbanos
<b>Plano</b>	
	

- Régimen de las categorías de suelo del PGO-S/17.



## TÍTULO 3. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

#### Artículo 3.1.1. Régimen general del suelo urbano

El régimen urbanístico general del suelo urbano es el derivado de las determinaciones contenidas en este Plan General de Ordenación supletorio y de lo establecido en la legislación urbanística y en su desarrollo reglamentario.

#### Artículo 3.1.2. Régimen del suelo urbano consolidado

1. A los terrenos de suelo urbano consolidado le será aplicable el régimen urbanístico general expresado en el número anterior y el derivado de su ordenación pormenorizada.
2. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

#### ...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 m<sup>2</sup>** 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 discorra 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 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, 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.

- **El regimen jurídico de la parcela objeto del informe es el siguiente:**

**Regimen jurídico del suelo urbano consolidado (LSC 4/2017)**

#### **Sección 4.ª Régimen jurídico del suelo urbano consolidado**



**Artículo 55.** *Derechos de las personas propietarias de suelo urbano consolidado.*

1. *Las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:*

a) *Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solar.*

b) *Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.*

c) *Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por este, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.*

d) *Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.*

2. *La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el planeamiento.*

**Artículo 56.** *Deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado.*

1. *En el marco de la legislación estatal de suelo, las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:*

a) *Solicitar y obtener los títulos habilitantes que sean procedentes de conformidad con la presente ley.*

b) *Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.*

c) *Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.*

d) *Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.*

2. *El planeamiento podrá disponer la forma de materialización conjunta del deber de completar la urbanización con contribución de todos los beneficiarios de la actuación urbanística.*

3. *La ejecución del suelo urbano consolidado no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para las actuaciones sobre el medio urbano.*

**8.- CONCLUSIONES.**

*Por todo lo anteriormente expuesto:*

**PRIMERA:** *Según*

- *Escritura de aceptación y adjudicación de herencia y declaraciones de ampliación de obra nueva de fecha uno de febrero de 2024 y Escritura de Manifestación de Herencia de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y dos.*

*Se da por probada la titularidad de las interesadas sobre la finca objeto del informe.*

**SEGUNDA:** *El informe técnico aportado por el interesado describe la parcela como:*

- **DATOS OBTENIDOS:** *Superficie de parcela vivienda sita en calle Real 57: 98,62 m<sup>2</sup>, noventa y ocho con sesenta y dos metros cuadrados.*

*Vivienda distribuida en dos plantas:*

*Planta 00: 98,62 m<sup>2</sup>*

*Planta 01: 60,50 m<sup>2</sup>*



Superficie total construida de vivienda: 159,12 m<sup>2</sup>.

Linderos actualizados:

Norte o Fondo con terrenos de Herederos de María de los Reyes Valencia Ojeda.

Este: con vivienda de Julia Suárez Valencia.

Oeste: Herederos de Antonio de Nuez Ojeda.

Sur: con calle real de su situación.

**TERCERA:** Según Documento privado de compraventa la finca fue adquirida de fecha uno de agosto de mil novecientos cincuenta y ocho, donde se indica:

- **COMPARECEN** de una parte y como vendedores: Don Agustín, Prudencia, Josefa y Carmen Ojeda... Don Miguel Valencia Araujo...

De la otra y como compradores por partes iguales:

Don Santiago González Armas... Doña Carmen Valencia Ojeda...

**PRIMERO:** Que por herencia de sus padres son dueños y legítimos poseedores de la siguiente propiedad:

- **FINCA RÚSTICA:** Casa de una sola planta situada en la C/ Mariano de Cáceres de este término municipal s/n de gobierno, tiene de extensión superficial setenta y cinco metros cuadrados..."

Queda recogido lo anterior en la Escritura de Manifestación de Herencia de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y dos.

**CUARTA:** Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1992 acreditada por la Escritura de Manifestación de Herencia de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y dos, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

**QUINTA:** Según Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad del distrito hipotecario de Guía tribunal superior de justicia de la comunidad canaria existen dudas fundadas de que la finca objeto de este informe pueda guardar relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 2849.

**SEXTA:** De conformidad con lo previsto en el artículo 16 de RIPLUC, **se informa FAVORABLE la Declaración de Innecesariedad de Segregación** de la finca con referencia catastral 3556207DR2935N0001MO y situación en C/ Real n º57, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, por reunir las condiciones necesarias para ser considerada parcelación o segregación urbanística, según establece la legislación vigente, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.»»»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

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

**4.3.- Propuesta de toma de conocimiento de rectificación de errores en los linderos en la licencia de segregación concedida en JGL de fecha 11 de diciembre de 2024, en Los Cascajos, nº31, ref. Catastral 3257522DR2936S0001UA solicitada por aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea SLP, en representación de D. Antonio Francisco Vega Hernández. Expte 2105/2025**

Vista la propuesta de fecha 28 de abril de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación :



«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística. Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone:

**PRIMERO.-** Con fecha 24 de abril de 2025, AULA 2 ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL en representación de D. ANTONIO FRANCISCO VEGA HERNÁNDEZ, presenta registro de entrada en este Ayuntamiento con número 2025-E-RE-1412, de “**RECTIFICACIÓN DE ERRORES EN LOS LINDEROS, en la Licencia de Segregación en suelo rústico concedida por Junta de Gobierno Local de fecha 12 de diciembre de 2024**” dando toma de conocimiento de los errores en la descripción de los linderos en el informe técnico de D. José Adonay Ramos Moreno, en C/ Los Cascajos n.º 31, Con Ref. Catastral: 3257522DR2936S0001UA, del T.M. de La Aldea de San Nicolás.

**SEGUNDO.-** Visto el informe del Técnico Municipal, Ruyman López Delgado, emitido el 25 de abril de 2025 donde dice:

<<

Nº de Expediente:	2015/2025
Título del Expte.:	C.CL.S.O 29/2025
Número Registro:	2025-E-RE-1412
Fecha Registro:	24-04-2025

<b>Título:</b>	Informe técnico para rectificación de linderos.
<b>Naturaleza del informe:</b>	[ ] Borrador [ ] Provisional [X] Definitivo
<b>Técnico autor dl informe:</b>	Ruyman López Delgado
	Arquitecto municipal
<b>Fecha de Elaboración:</b>	(ver firma electrónica del documento)

<b>Solicitante:</b>	D. ANTONIO FRANCISCO VEGA HERNÁNDEZ			
<b>D.N.I. del solicitante:</b>	*****			
<b>Representante:</b>	AULA 2 ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA SLP			
<b>D.N.I. del representado:</b>	B35895218			
<b>Domicilio (notificación):</b>	(electrónica)			
<b>Teléfonos:</b>	*****			
<b>Correo electrónico:</b>	AULA2ARQUITECTOS@GMAIL.COM			
<b>SOLICITUD:</b>	Rectificación de errores en los linderos			
<b>Referencia catastral:</b>	3257522DR2936S0001UA			
<b>Situación:</b>	C/ Los Cascajos n.º 31 del T.M. La Aldea de San Nicolás. CP 35470 Las Palmas.			
<b>Coordenadas UTM:</b>	X:	423.125,79	Y:	3.096.075,53
	Latitud	27º 59' 16,38" N	Longitud	15º 46' 54,32" O

## INFORME TÉCNICO:

### OBJETO DEL INFORME.

El objeto del presente informe es comprobar la documentación aportada y rectificar el error de descripción de lindero presente en la licencia de segregación con número de expediente 1534/2024.



## ANTECEDENTES.

### PRIMERO:

El día 24/04/2025 D. Antonio Francisco Vega Hernández presenta en este Ayuntamiento una solicitud de rectificación de información errónea de licencia de segregación solicitada con fecha 25/03/2024 y con número de expediente 1534/2024. Acompañando a dicha solicitud se aporta:

2. Instancia general de D. Antonio Francisco Vega Hernández en el que expone:

2.1 “Que hace unos meses se nos notificó licencia para segregación de finca sita en los cascajos (Expte 1534/2024 – C.CL.S.O. 024/2024). Recientemente, sin embargo, nos hemos percatado de un error cometido en uno de ellos linderos de la parcela “segregada 1” (concretamente el oeste, por ello, solicita se subsane el error, de modo que figure lo que en realidad corresponde, cuyo literal es “en parte con terrenos de Gumersindo Ramos Sosa, en parte con terrenos de Ana Rosa García Segura y Francisco García Segura”. El referido lindero ya se ha corregido en el levantamiento topográfico (ver documentos adjuntos) por lo que procede ahora hacer lo propio con la licencia concedida. Los cambios introducidos se encuentran en las páginas n.º 15 y n.º 30 del levantamiento”

3. El Levantamiento planimétrico de D. José Adonay Ramos Moreno, define la parcela segregada 1 como::

4. Parcela Segregada 1: 964,86m2. novecientos sesenta y cuatro con ochenta y cuatro metros cuadrados.

Norte: con parcela segregada 2 de la propiedad.

Sur: en parte con Calle los Cascajos de su situación.

Este: en parte con instalaciones deportivas del Ayuntamiento de San Nicolás.

Oeste: en parte con terrenos de Gumersindo Ramos Sosa , en parte con terrenos de Ana Rosa García Segura y Francisco García Segura.

La Parcela segregada 1 contiene dentro de su cabida y linderos las referencias catastrales:3257523DR2936S0001HA sita en CL CASCAJOS 29 , la referencia catastral 3257521DR2936S0001ZA sita en CL CASCAJOS 33 y parte de la referencia catastral 3257522DR2936S0001UA .

### SEGUNDO:

Estudiado el expediente de segregación número 1534/2024 presentado por D. Antonio Francisco Vega Hernández se obtienen los siguientes datos:

- Con fecha 25 de marzo de 2024, fue presentada por ANTONIO FRANCISCO VEGA HERNÁNDEZ, solicitud de Licencia de Segregación en s. urbano, de la finca matriz de 12.975,00 m2. una finca de 964,86 m<sup>2</sup> quedando una finca resto de 11.283,23 m<sup>2</sup> . sitas en calle Los Cascajos n.º 31, referencia catastral n.º. 3257522DR2936S0001UA, de esta localidad, aportando:
  - Informe de Validación gráfica frente a parcelario catastral.
  - MEDICIÓN Y LEVANTAMIENTO DE PARCELA. SEGREGACIÓN en C/ Los Cascajos n.º 31. Técnico: D. José Adonay Ramos Moreno, colegiado n.º 6162.
  - Nota simple del registro de la propiedad de Santa María de Guía indicando que la finca matriz es la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 12149
  - Referencia Catastral: 3257522DR2936S0001UA
  - Localización: C/ Los Cascajos n.º 31
- Con fecha 8 de noviembre de 2024, se emitió informe de los Servicios Técnicos en sentido favorable a la concesión de la Licencia de Segregación Urbanística según los siguientes datos de parcelas:



## **OBJETO DE LA DIVISION DE TERRENOS**

### **FINCA MATRIZ:**

**FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 12149 DE 12.975,00 m<sup>2</sup>.**

Los linderos de la finca matriz son:

**NORTE:** en parte con carretera y en parte con el campo de fútbol municipal;

**SUR:** con doña Ana Rosa García Segura, don Francisco García Segura, y don Gumersindo Ramos Sosa;

**ESTE:** en parte con calle los Cascajos por donde tiene acceso, en parte con el Ayuntamiento de San Nicolás y en parte con Cabildo Insular;

**OESTE:** con herederos de don Antonio León del Pino.

### **FINCA A SEGREGAR:**

**Parcela segregada 1: 964,86 m<sup>2</sup>,** novecientos sesenta y cuatro con ochenta y cuatro metros cuadrados.

No obstante a efectos de regulación catastral esta superficie se compone de tres recintos: garaje, local y terreno:

Garaje: 38,17 m<sup>2</sup>, treinta y ocho con diecisiete metros cuadrados, con voladizo de 3,76 m<sup>2</sup> sobre la acera, dominio público, con contabilizados en el recinto GML.

Local; 95,34 m<sup>2</sup>, noventa y cinco con treinta y cuatro metros cuadrados, con balcón de 3,03 m<sup>2</sup> sobre dominio público (Acera) no contabilizados en el recinto local.

Terreno de 831,35 m<sup>2</sup>, ochocientos treinta y uno con treinta y cinco metros cuadrados de los cuales 190,96 metros cuadrados corresponden a un suelo destinado como equipamiento de uso deportivo según describe el plan de ordenación".

Linderos:

**Norte:** con parcela segregada 2 de la propiedad.

**Sur:** en parte con Calle los Cascajos de su situación.

**Este:** en parte con instalaciones deportivas del Ayuntamiento de San Nicolás.

**Oeste:** con herederos de Don Antonio León del Pino. La Parcela segregada 1 contiene dentro de su cabida y linderos las referencias catastrales:3257523DR2936S0001HA sita en CL CASCAJOS 29 , la referencia catastral 3257521DR2936S0001ZA sita en CL CASCAJOS 33 y parte de la referencia catastral 3257522DR2936S0001UA.

### **FINCA RESTO:**

**Parcela 2: 11283,23 m<sup>2</sup>,** once mil doscientos ochenta y tres con veintitrés metros cuadrados.

LINDEROS:

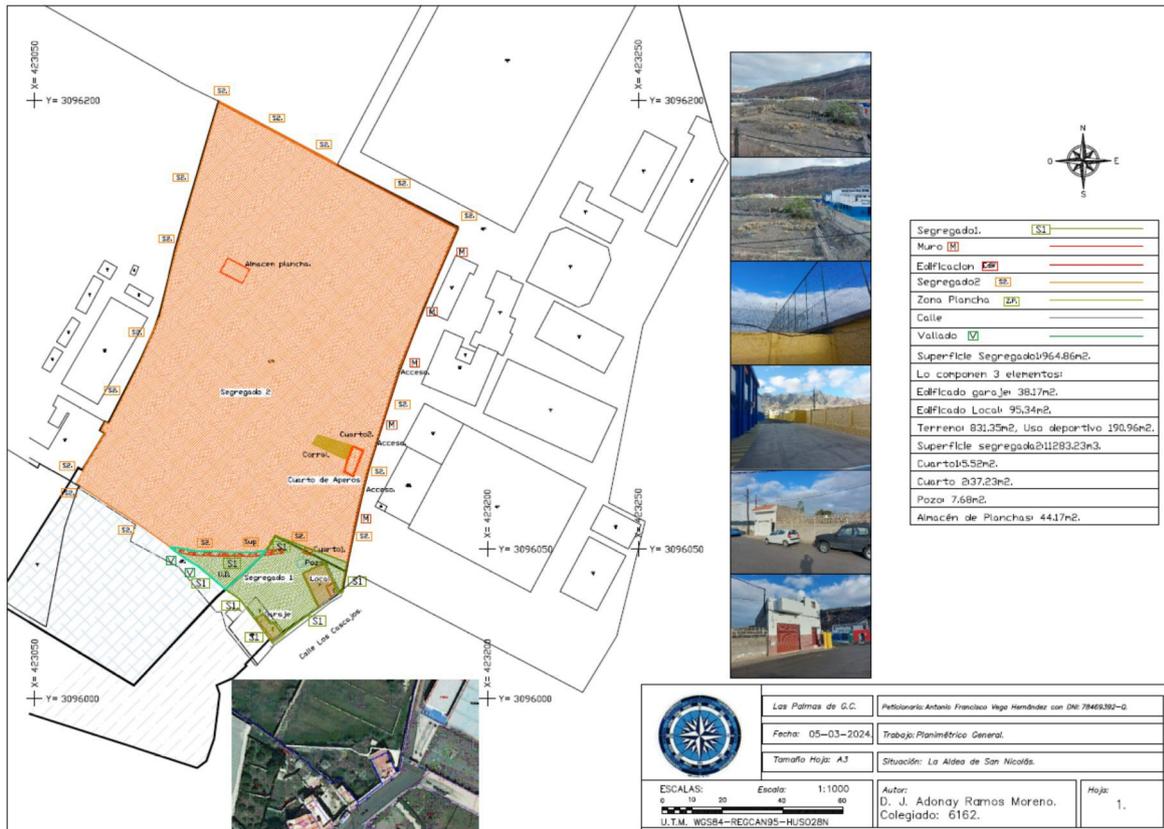
**Norte:** en parte con carretera y en parte con Campo de Fútbol Municipal.

**Sur:** en parte con parcela segregada 1, en parte con terrenos de Gumersindo Ramos Sosa , en parte con terrenos de Ana Rosa García Segura y Francisco García Segura.

**Este:** en parte con terreno perteneciente a las instalaciones deportivas del Ayuntamiento de San Nicolás y en parte con con terrenos e instalaciones del Cabildo Insular.

**Oeste:** con herederos de Don Antonio León del Pino.





## CONCLUSIONES

**PRIMERA:** Considerando la documentación aportada por D. Antonio Francisco Vega Hernández, tanto en su solicitud en el expediente n.º 2105/2025 como la aportada en su solicitud de licencia de segregación en suelo urbano en el expediente n.º 1534/2024, se puede corroborar que existe un error en la descripción de los linderos en el informe técnico de D. José Adonay Ramos Moreno, más concretamente en el APARTADO 4 – DATOS OBTENIDOS, en los referentes a Parcela Segregada 1: “... **Oeste:** con herederos de Don Antonio León del Pino. La Parcela segregada 1 contiene dentro de su cabida y linderos las referencias catastrales: 3257523DR2936S0001HA sita en CL CASCAJOS 29 , la referencia catastral 3257521DR2936S0001ZA sita en CL CASCAJOS 33 y parte de la referencia catastral 3257522DR2936S0001UA.”

**SEGUNDA:** Considerando todo lo anterior se emite este informe donde se corrige **el lindero oeste de la finca descrita como PARCELA SEGREGADA 1: 964,86 m<sup>2</sup>**, quedando los linderos de la segregación con la siguiente descripción:

**Parcela Segregada 1: 964,86m<sup>2</sup>, novecientos sesenta y cuatro con ochenta y cuatro metros cuadrados.**

Norte: con parcela segregada 2 de la propiedad.

Sur: en parte con Calle los Cascajos de su situación.

Este: en parte con instalaciones deportivas del Ayuntamiento de San Nicolás.

Oeste: en parte con terrenos de Gumersindo Ramos Sosa , en parte con terrenos de Ana Rosa García Segura y Francisco García Segura.

**Parcela segregada 2 (finca resto): 11283,23m<sup>2</sup>, once mil doscientos ochenta y tres con veintitrés ,metros cuadrados.**

Norte: en parte con carretera y en parte con Campo de Fútbol Municipal.

Sur: en parte con parcela segregada 1, en parte con terrenos de Gumersindo Ramos Sosa , en parte con terrenos de Ana Rosa García Segura y Francisco García Segura.



Este: en parte con terreno perteneciente a las instalaciones deportivas del Ayuntamiento de San Nicolás y en parte con con terrenos e instalaciones del Cabildo Insular.  
Oeste: con herederos de Don Antonio León del Pino.

**TERCERA:** Por todo lo anteriormente expuesto se emite este informe favorable a la solicitud instada de don Antonio Francisco Vega Hernández para la rectificación de información errónea de licencia de segregación solicitada con fecha 25/03/2024 y con número de expediente 1534/2024.

Contiene la opinión del firmante desde el punto de vista de la estricta técnica urbanística, y de acuerdo con la información disponible, con arreglo a su leal saber y entender, opinión que gustosamente somete a cualquier otra mejor fundada, quedando a salvaguardia, en cualquier caso, del pronunciamiento a que haya lugar, tanto por los servicios de esta administración como de otras.»

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 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

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

**PRIMERO.- TOMAR CONOCIMIENTO** de la “**Rectificación de errores en los linderos, en la Licencia de Segregación en suelo urbano concedida por Junta de Gobierno Local de fecha 11 de diciembre de 2024**”, en C/ Los Cascajos n.º 31, Ref. Catastral: 3257522DR2936S0001UA, del T.M. de La Aldea de San Nicolás, de la solicitud presentada por AULA 2 ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA SLP en representación de D. ANTONIO FRANCISCO VEGA HERNÁNDEZ, **Expediente n.º 1534/2024**, quedando los linderos de la segregación con la siguiente descripción:

**Parcela Segregada 1: 964,86m2, novecientos sesenta y cuatro con ochenta y cuatro metros cuadrados.**

Norte: con parcela segregada 2 de la propiedad.

Sur: en parte con Calle los Cascajos de su situación.

Este: en parte con instalaciones deportivas del Ayuntamiento de San Nicolás.

Oeste: en parte con terrenos de Gumersindo Ramos Sosa, en parte con terrenos de Ana Rosa García Segura y Francisco García Segura.

**Parcela segregada 2 (finca resto): 11283,23m2, once mil doscientos ochenta y tres con veintitrés metros cuadrados.**

Norte: en parte con carretera y en parte con Campo de Fútbol Municipal.

Sur: en parte con parcela segregada 1, en parte con terrenos de Gumersindo Ramos Sosa, en parte con terrenos de Ana Rosa García Segura y Francisco García Segura.

Este: en parte con terreno perteneciente a las instalaciones deportivas del Ayuntamiento de San Nicolás y en parte con con terrenos e instalaciones del Cabildo Insular.

Oeste: con herederos de Don Antonio León del Pino.

**SEGUNDO.-** Notificar la presente resolución al interesado, y dar traslado a los departamentos del Ayuntamiento, 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. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

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

**4.4.- Propuesta de denegación de la expedición de la Cédula Urbanística solicitada por D. Cristóbal Medardo Alonso Callero, para el uso de sport bar salón y apuestas deportivas, ubicado en C/ Federico Rodríguez, S/N (Ref. Catastral 3354615DR2935S00017J. Expte 3691/2024**

Vista la propuesta de fecha 9 de mayo de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación :

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística. Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone:

**VISTO** que con fecha 01 de julio de 2024 y nº de registro de entrada en esta corporación 2024-E-RC-5001, se presenta ante este Ayuntamiento por D. CRISTOBAL MEDARDO ALONSO CALLERO , solicitud de **“Informe de Compatibilidad Urbanístico para apertura de la discoteca Cristal como sport bar salón y apuestas deportivas”** en la calle Federico Rodríguez s/n y referencia catastral 3354615DR2935S0001ZJ”.

**VISTO el informe del Técnico Municipal**, Ruyman López Delgado, emitido con fecha 09 de mayo de 2025, según establece la legislación vigente y de acuerdo con las consideraciones vertidas en el informe, que se transcribe a continuación:

»

Nº de Expediente:	3691/2024
Número Registro:	2024-F-RC-5001
Fecha Registro:	01/07/2024

<b>Título:</b>	Informe compatibilidad urbanística para apertura de la discoteca Cristal como sport bar salón y apuestas deportivas en la calle Federico Rodríguez y referencia catastral 3354615DR2935S0001ZJ
<b>Naturaleza del informe:</b>	<input type="checkbox"/> Borrador <input type="checkbox"/> Provisional <input checked="" type="checkbox"/> Definitivo
<b>Técnico autor del informe:</b>	Ruyman López Delgado
	Arquitecto municipal
<b>Fecha de Elaboración:</b>	(ver firma electrónica del documento)

<b>Solicitante:</b>	D. CRISTOBAL MEDARDO ALONSO CALLERO
<b>D.N.I. del solicitante:</b>	*****
<b>Representante:</b>	
<b>D.N.I. del representado:</b>	
<b>Domicilio (notificación):</b>	C/ *****n.º 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas
<b>Teléfonos:</b>	*****



<b>Correo electrónico:</b>	cajiexport@yahoo.es			
<b>SOLICITUD:</b>	Informe de compatibilidad urbanística			
<b>Referencia catastral:</b>	3354615DR2935S0001ZJ			
<b>Situación:</b>	C/ Federico Rodríguez s/n, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.			
<b>Coordenadas UTM:</b>	X:	423.124,95	Y:	3.095.618,22
<b>Se indica, punto interior</b>	Latitud	27° 59' 00,52" N	Longitud	15° 48' 54,24" O

## INFORME TÉCNICO:

### 1.- OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es comprobar la normativa aplicable a la parcela situada en la calle Federico Rodríguez s/n del término municipal de La Aldea de San Nicolás, con la finalidad de comprobar la compatibilidad urbanística del uso de actividad de sport bar salón y apuestas deportivas.

### 2.- NORMATIVA DE PLANEAMIENTO APLICABLE Y EN VIGOR. -

#### Planeamiento Urbanístico

**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, cuya entrada en vigor se produjo transcurridos 15 días hábiles, contados desde el día siguiente de la publicación. en vigor a partir de 5 de febrero de 2018 (En adelante PGO-S/17)

#### LEGISLACIÓN APLICABLE. -

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).

Ley 8/2010, de 15 de julio, de los juegos y apuestas, publicado en «BOC» núm. 146, de 27/07/2010, «BOE» núm. 199, de 17/08/2010. Entrada en vigor:28/07/2010.

**LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias**. Publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 138, de fecha 19 de julio de 2017. Entrada en vigor el 1 de septiembre de 2017. (En adelante LSC 4/2017).

### 4.- GRÁFICOS DESCRIPTIVOS DE LA PARCELA OBJETO DEL INFORME. -





Imagen 1 – Parcela objeto del informe.



Imagen 2 - Situación y localización de la finca objeto del informe.

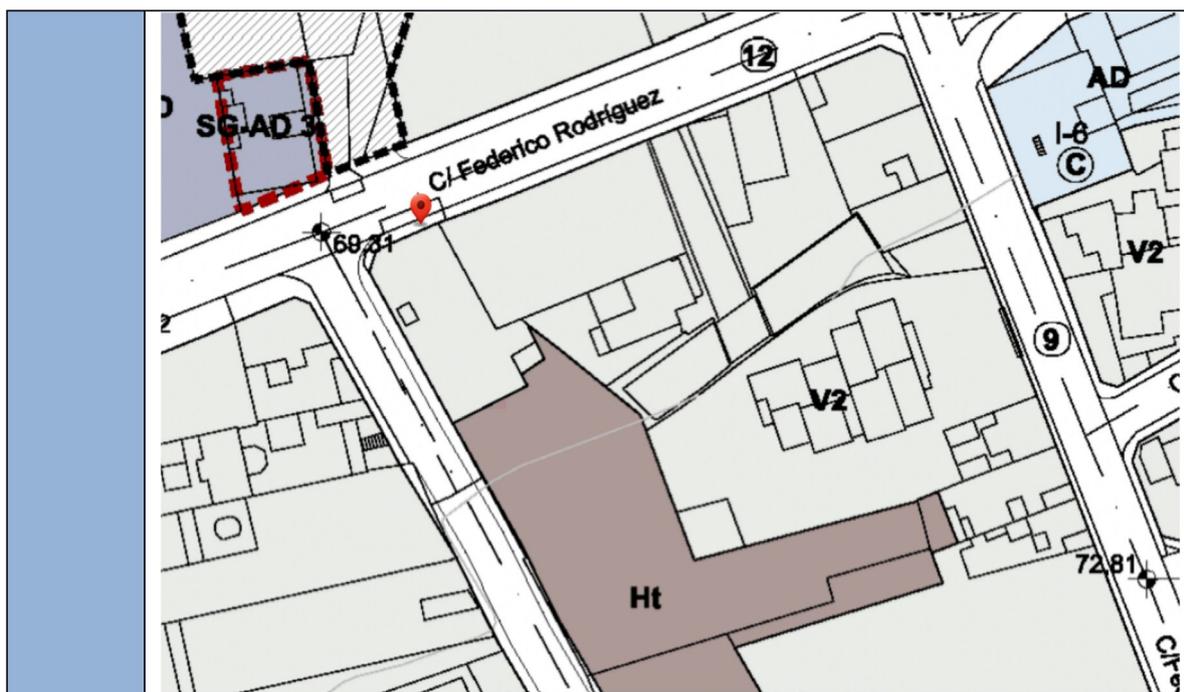
### 5.- UBICACIÓN CALLE Y N.º DE GOBIERNO, REFERENCIA CATASTRAL

<b>Referencias Catastrales</b>	3354615DR2935S0001ZJ
<b>Localización:</b>	C/ Federico Rodríguez s/n, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.



	<b>PGO Supletorio en vigor</b>
<b>Clase</b>	<b>Suelo Urbano</b>
<b>Categoría</b>	<b>Suelo Urbano Consolidado</b>
<b>Calificación</b>	<b>SUCU - Suelo Urbano Consolidado V-2 - Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas</b>
<b>Siglas/Zonificación</b>	<b>C.1.1 - Aptitud Estructurante. Clasificadas para crecimiento regular, de suelos urbanos</b>
<b>Plano</b>	





**1. Régimen de las categorías de suelo del PGO-S/17.**

**TÍTULO 3. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

**CAPÍTULO 1. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO**

**Artículo 3.1.1. Régimen general del suelo urbano**

El régimen urbanístico general del suelo urbano es el derivado de las determinaciones contenidas en este Plan General de Ordenación supletorio y de lo establecido en la legislación urbanística y en su desarrollo reglamentario.

**Artículo 3.1.2. Régimen del suelo urbano consolidado**

1. A los terrenos de suelo urbano consolidado le será aplicable el régimen urbanístico general expresado en el número anterior y el derivado de su ordenación pormenorizada.
2. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

**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 m<sup>2</sup> 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 discorra 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 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, 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 subcategoría de industria artesanal y almacén en la subcategoría 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 subcategoría 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.

**Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.**

**Sección 4.ª Régimen jurídico del suelo urbano consolidado**

**Artículo 55.** Derechos de las personas propietarias de suelo urbano consolidado.

1. Las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:

a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solar.

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por este, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.

d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

2. La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el planeamiento.

**Artículo 56.** Deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado.

1. En el marco de la legislación estatal de suelo, las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Solicitar y obtener los títulos habilitantes que sean procedentes de conformidad con la presente ley.



b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.

c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.

d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

2. El planeamiento podrá disponer la forma de materialización conjunta del deber de completar la urbanización con contribución de todos los beneficiarios de la actuación urbanística.

3. La ejecución del suelo urbano consolidado no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para las actuaciones sobre el medio urbano.

#### **Artículo 57. Urbanización y edificación simultánea en suelo urbano consolidado.**

1. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

2. La autorización producirá, por ministerio de ley, la obligación para la persona propietaria de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

3. El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

### **Plan General de Ordenación supletorio de La Aldea de San Nicolás Aprobación Definitiva.**

#### **CAPÍTULO 5. USO TERCIARIO**

##### **Artículo 3.5.1. Definición**

El uso terciario es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a concretos sectores económicos (comercio, ocio y espectáculo, hostelería y restauración), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como son los servicios de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento o similares.

##### **Artículo 3.5.2. Categorías**

1. El uso terciario comprende las siguientes categorías:

a) Comercial: consistente en la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes, productos o mercancías, así como la prestación de determinados servicios susceptibles de tráfico comercial.

**b) Ocio y espectáculo: comprende aquellas actividades realizadas en establecimientos tales como discotecas y locales de espectáculos, casinos, bingos y salas de juegos recreativos, entre otros, cuya regulación se remite a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, y en concreto, a la legislación sobre espectáculos y actividades clasificadas.**

c) Hostelería y restauración: comprende la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas, mediante precio, para su consumo en el propio espacio o local, sin estar vinculado a establecimiento alojativo, así como la actividad de preparación y suministro de comida para su consumo fuera del local.

d) Oficinas: comprende la realización de actividades cuya función principal es la prestación de servicios profesionales, técnicos, financieros, de intermediación, asesoramiento, gestión u otros análogos.



2. Dentro de la categoría de oficinas se distinguen tres subcategorías:

- a) Despacho doméstico: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas.
- b) Local de oficina: cuando el servicio es prestado como uso complementario a otro uso principal.
- c) Edificio de oficinas: cuando el servicio es prestado como uso principal en edificio de uso exclusivo.

Artículo 3.5.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad

1. Toda edificación de uso terciario deberá cumplir con las condiciones y determinaciones establecidas en la presente Normativa en función de las condiciones particulares de la edificación previstas para la zona tipológica de que se trate, así como las determinaciones contenidas en la legislación sectorial que les sean de aplicación y, en especial, las derivadas de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y, en su caso, de actividades clasificadas.

2. En aquellos casos en los que en el edificio existan viviendas, éstas deberán contar con acceso independiente y localizarse en plantas superiores a las de uso comercial, ocio y espectáculo, y hostelería y restauración. Asimismo, en aquellos casos en los que en el edificio existan viviendas, éstas deberán localizarse en plantas superiores a las de uso oficinas, salvo en la subcategoría de despacho doméstico, no siendo necesario contar con accesos independientes.

3. El uso terciario en las categorías de comercial y de hostelería y restauración, se permitirá en sótanos sólo en la primera planta bajo rasante, no pudiendo ser independiente del local inmediatamente superior, el cual tendrá una superficie igual o mayor a la superficie de la planta sótano, estando unido ambos por amplias escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea como mínimo del 15% de la planta sótano.

4. El uso terciario en las categorías de comercial y de hostelería y restauración, se permitirá en semisótanos, debiendo tener entrada directa por la vía pública si son independientes del local inmediatamente superior, debiendo cumplir con lo dispuesto en el apartado anterior en caso contrario.

5. El uso terciario en la categoría de comercial con superficie superior a 500 m<sup>2</sup>, dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> tratándose de un comercial de venta no alimentaria, y de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> tratándose de un comercial de venta alimentaria, y a su vez, dispondrán dentro de la parcela del edificio, de una zona de acceso independiente para carga y descarga donde los vehículos puedan efectuar las maniobras sin interrumpir el tráfico.

6. Las edificaciones en las que se permite el uso terciario en la categoría de ocio y espectáculo deberán adecuarse a lo que establece la legislación sectorial aplicable, y en concreto, la legislación sobre espectáculos y actividades clasificadas.

7. El uso terciario en la categoría de oficinas deberá realizarse en plantas sobre rasante o en semisótanos, quedando prohibido en todo caso el uso de oficinas en plantas sótano. Las oficinas en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública si son independientes de la oficina inmediatamente superior.

8. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, las edificaciones en las que se permita el uso terciario deberán cumplir, en todo caso, las determinaciones de la normativa sectorial que resulte de aplicación, fundamentalmente en lo que respecta a las condiciones de seguridad, incendios, evacuación y demás normas de obligado cumplimiento.

9. Compatibilidad de usos:

a) Uso principal: terciario.

b) Uso asociado: uso infraestructuras de transporte con destino a aparcamientos.

c) Usos complementarios: se permiten los siguientes:

1º Exclusivamente con las categorías de comercial y oficinas, el uso industrial en la categoría de industria artesanal, debiendo estar en todo caso asociado a la actividad desarrollada como uso principal.

2º Uso industrial en la categoría de almacén, debiendo estar en todo caso asociado a la actividad desarrollada como uso principal.

3º Uso comunitario en las categorías de deportivo y social, debiendo contar con acceso independiente a los espacios de uso terciario.

4º Uso infraestructuras de servicios básicos asociados al uso principal, así como de transportes



con destino a aparcamientos.

d) Usos alternativos: se permiten los siguientes:

1º Usos comunitarios en cualquiera de sus categorías.

2º Uso infraestructuras, cuando sea necesario para el buen funcionamiento del ámbito.

e) Usos prohibidos: todos los restantes.

## 7. CONCLUSIÓN

Considerando que el interesado ha descrito el uso destinado al local como: **sport bar salón y apuestas deportivas**, y que dichos usos se pueden asimilar a **USO TERCIARIO** descrito en el Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás.

Considerando que el Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás define el uso terciario como:

### CAPÍTULO 5. USO TERCIARIO

#### Artículo 3.5.1. Definición

El uso terciario es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a concretos sectores económicos (comercio, ocio y espectáculo, hostelería y restauración), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como son los servicios de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento o similares.

#### Artículo 3.5.2. Categorías

1. El uso terciario comprende las siguientes categorías:

a) Comercial: consistente en la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes, productos o mercancías, así como la prestación de determinados servicios susceptibles de tráfico comercial.

**b) Ocio y espectáculo: comprende aquellas actividades realizadas en establecimientos tales como discotecas y locales de espectáculos, casinos, bingos y salas de juegos recreativos, entre otros, cuya regulación se remite a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, y en concreto, a la legislación sobre espectáculos y actividades clasificadas.**

Considerando que el Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, en la zona tipológica V2 define como usos compatibles los siguientes:

**Sección 1ª. Zona tipológica V2 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas).**

#### 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 subcategoría de industria artesanal y almacén en la subcategoría 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 subcategoría de despacho doméstico.**

**ÚNICA:** Considerando todo lo anterior, y teniendo en cuenta la actividad descrita en la solicitud presentada por D. Cristóbal Alonso Callero, **se concluye que el uso de sport bar salón y apuestas deportivas no es compatible con la normativa vigente, al no estar incluido dentro de la compatibilidad de usos de la zona tipológica V2, como uso complementario, uso terciario.**

Contiene la opinión del firmante desde el punto de vista de la estricta técnica urbanística, y de



acuerdo con la información disponible, con arreglo a su leal saber y entender, opinión que gustosamente somete a cualquier otra mejor fundada, quedando a salvaguardia, en cualquier caso, del pronunciamiento a que haya lugar, tanto por los servicios de esta administración como de otras.»

**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 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable procediendo su resolución por la Alcaldía de este Ayuntamiento de conformidad con el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el que suscribe eleva la siguiente propuesta de resolución:

### **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**PRIMERO.- Denegar la expedición de la Cédula Urbanística** solicitada por D. Cristobal Medardo Alonso Callero, en relación con el expediente 3691/2025, para el uso de sport bar salón y apuestas deportivas, ubicado en C/ Federico Rodríguez s/n (referencia catastral 3354615DR2935S0001ZJ), en el T.M de La Aldea de San Nicolás, por no ser compatible con la normativa vigente, al no estar incluido dentro de la compatibilidad de usos de la zona tipológica V2, como uso complementario, uso terciario.

**SEGUNDO. - Notificar la presente resolución al interesado.**

**TERCERO.- Dar traslado de la resolución que se adopte a los departamentos afectados.»**

**Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.**

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

### **5.- FOMENTO**

**5.1- Propuesta de aprobación de la certificación n.º 3 de la obra denominada “Acondicionamiento de las aceras en calle Federico Rodríguez Gil y Avenida de San Nicolás” presentada por la empresa Construcciones Rodríguez Luján SL y que asciende a la cantidad de 93.480,20 euros (IGIC incluido). [Expte 4192/2024.](#)**

Vista la propuesta de fecha 8 de mayo de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación :

«**Pedro Suárez Moreno, Alcalde-Presidente, 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, D. Nicolás Suárez Martín, emitido con fecha 7 de mayo de 2025, y que se transcribe al final del presente acuerdo.**

**VISTO el Informe de Fiscalización de la Interventora, María Carolina Suárez Naranjo, de fecha 8 de mayo de 2025, en sentido Favorable.**

**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 52/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

### **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**Primero.-Aprobar Favorablemente la CERTIFICACIÓN N.º 3 de la obra “ACONDICIONAMIENTO DE LAS ACERAS EN CALLE FEDERICO RODRÍGUEZ GIL Y AVENIDA DE SAN NICOLÁS. Exp. 4192/2024”, presentada por la contrata Construcciones Rodríguez Luján, SL con NIF: B35317569 y que asciende a la cantidad de 93.480,20 €, (IGIC INCLUIDO) .**

**Segundo.-** Notificar el acuerdo a la empresa adjudicataria de las obras y trasladar el acuerdo adoptado al Departamento de Intervención de la Corporación a los efectos oportunos.

### **«INFORME TÉCNICO**

**Título:** Informe de los Servicios Técnicos Municipales sobre certificación N.º 3 MES DE ABRIL de Obras “ACONDICIONAMIENTO DE LAS ACERAS EN CALLE FEDERICO RODRÍGUEZ GIL Y AVENIDA DE SAN NICOLÁS. Expte. 4192/2024”

**Naturaleza del Informe:** [ ] Borrador [ ] Provisional [X] Definitivos

**Autor:** Nicolás Suárez Martín

### **INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**

En relación con el expediente de la obra de “ACONDICIONAMIENTO DE LAS ACERAS EN CALLE FEDERICO RODRÍGUEZ GIL Y AVENIDA DE SAN NICOLÁS Expte. 4192/2024 ” y en cumplimiento del artículo 230 y 232 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, emito el siguiente.

### **INFORME**

**PRIMERO.** Que el expediente de “ACONDICIONAMIENTO DE LAS ACERAS EN CALLE FEDERICO RODRÍGUEZ GIL Y AVENIDA DE SAN NICOLÁS Expte. 4192/2024”, fue adjudicada a la empresa **CONSTRUCCIONES RODRÍGUEZ LUJÁN SL**, Con fecha 11 de diciembre de 2024, por la la Junta de Gobierno Local.

**SEGUNDO.** Que las obras se han iniciado el día 25 de enero de 2025.

**TERCERO.** Que las citadas obras se han realizado de acuerdo con el proyecto adjudicado y



supervisada por el técnico que suscribe.

**TERCERO.** Que el importe de la Certificación N.º 3 MES DE ABRIL asciende a la cantidad de **87.364,67** euros y **6.115,53** euros de IGIC (7 %) ascendiendo en total a a la cantidad de **93.480,20** euros.

Por lo anteriormente expuesto informo **FAVORABLEMENTE A LA APROBACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN N.º 3 MES DE ABRIL.**»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía n.º. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

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

**5.2.-** Propuesta de aprobación de la certificación n.º 2 de la obra denominada “Parque periurbano en Piedra la Mesa” presentada por la empresa Serviplustotal SL y que asciende a la cantidad de 0 euros (0% de IGIC). **Expte 3314/2024.**

Vista la propuesta de fecha 28 de abril de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación :

«**Pedro Suárez Moreno, Alcalde-Presidente, 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 Arquitecto Municipal, D. Ruyman López Delgado, emitido con fecha 23 de abril de 2025, y que se transcribe al final del presente acuerdo.**

**VISTO el Informe de Fiscalización de la Interventora, María Carolina Suárez Naranjo, de fecha 28 de abril de 2025, en sentido Favorable.**

**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 n.º 52/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

### **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**Primero.-** Aprobar **Favorablemente la CERTIFICACIÓN N.º 2 de la obra “Parque periurbano en Piedra La Mesa” (23.PRE.12.01) expte. 3314/2024,** presentada por la contrata Serviplustotal S.L. con NIF: B70019294 y que asciende a la cantidad de **0 € (0% IGIC).**

**Segundo.-** Notificar el acuerdo a la empresa adjudicataria de las obras y trasladar el acuerdo adoptado al Departamento de Intervención de la Corporación a los efectos oportunos.

### **«INFORME TÉCNICO**

<b>Nº de Expediente:</b>	<b>EXPTE. 3314/2024</b>
--------------------------	-------------------------



<b>Proyecto:</b>	"PARQUE PERIURBANO EN PIEDRA LA MESA"
<b>Emplazamiento:</b>	CERTIFICACIÓN 02 PIEDRA LA MESA

<b>Técnico autor del informe:</b>	RUYMAN LÓPEZ DELGADO
	Arquitecto municipal

## ANTECEDENTES. -

**Primero.** - Que con Registro de entrada 2023-E-RC-4242 de fecha 17/05/2023 Se notifica por parte de Consejería De Área De Cooperación Institucional Y Solidaridad Internacional Servicio De Cooperación Institucional, la Resolución N° 66-2023, de 8/05/2023, relativa a la concesión subvención directa nominativa con pago ANTICIPADO al Ayuntamiento de La Aldea de S. Nicolás, para "Parque periurbano en Piedra La Mesa. 23.PRE.12.01. Parque periurbano en Piedra La Mesa. T.M. La Aldea de S.N., de cuantía 250.000,00 euros. (R 66 de 8 de mayo de 2023).

**Segundo.** - Que con fecha 26/06/2024 el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria emite decreto en el que autoriza al Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás a la ejecución de las obras incluidas en el proyecto denominado "Parque periurbano en Piedra La Mesa", con afección al Barranquillo de La Plaza, en el término municipal de La Aldea de San Nicolás.

**Tercero.** - Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en la sesión extraordinaria celebrada el 26 de junio de 2024 se adoptó el acuerdo de aprobar el proyecto "PARQUE PERIURBANO EN PIEDRA LA MESA", el T.M. de La Aldea de San Nicolás, Expediente: 3314/2024, con un presupuesto base de liquidación de 281.496,67 €

**Cuarto.** - Se adjudica el contrato denominado "Parque Perirubano en Piedra La Mesa", a adjudicar por procedimiento abierto simplificado tramitación ordinaria, a la empresa Serviplus total S.L. con NIF: B70019294 por un importe de 243.494,62 euros, (neto: 243.494,62 euros; 0 IGIC), según la oferta presentada por el licitador.

## INFORME TÉCNICO

### CONSIDERANDO:

1.- LA CERTIFICACIÓN 2, una vez revisada asciende a la cantidad de 0 €, IGIC INCLUIDO. El importe de la presente certificación de 0 € y correspondiente a los trabajos realizados durante el mes de marzo de 2025, debiéndose a que durante este mes el contratista realizó labores de acopio y preparación de obra sin poder llevarlos al emplazamiento de la obra. Por tanto, no se encuentra inconveniente para que se apruebe la presente certificación número 2 presentada por la contrata principal Serviplus total S.L. con NIF: B70019294, y que asciende a la cantidad de 0 €, IGIC INCLUIDO.

Que, en visita realizada al lugar, se observa que se han realizado los trabajos anteriormente descritos.

Por tanto, no se encuentra inconveniente para que se apruebe la presente certificación número 2 presentada por la contrata Serviplus total con NIF: B70019294, y que asciende a la cantidad de 0,00€, IGIC INCLUIDO.

2.- Que la mencionada certificación n.º 2 se corresponde con el proyecto.

### CONCLUSIÓN:

Se informa **favorablemente** a la citada certificación n.º 2 del proyecto.

Contiene la opinión del firmante de acuerdo con la información disponible, con arreglo a su leal saber y entender, opinión que gustosamente somete a cualquier otra mejor fundada, quedando a salvaguardia, en cualquier caso, del pronunciamiento a que haya lugar, tanto por los servicios de



esta administración como de otras.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

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

**5.3.- Propuesta de aprobación de la certificación n.º 1 de la obra denominada “Reducción de pérdidas y mejora de las condiciones hidráulicas de las redes de abastecimiento del casco y barrios, lote 1” presentada por la empresa Construcciones Rodríguez Luján SL y que asciende a la cantidad de 22.210,06 euros (0% de IGIC). Expte 3293/2024.**

Vista la propuesta de fecha 8 de mayo de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente, 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, D. Nicolás Suárez Martín, emitido con fecha 7 de mayo de 2025, y que se transcribe al final del presente acuerdo.**

**VISTO el Informe de Fiscalización de la Interventora, María Carolina Suárez Naranjo, de fecha 8 de mayo de 2025, en sentido Favorable.**

**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 52/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

### **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**Primero.-Aprobar Favorablemente la CERTIFICACIÓN N.º 1 de la obra “REDUCCIÓN DE PÉRDIDAS Y MEJORA DE LAS CONDICIONES HIDRÁULICAS DE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DEL CASCO Y BARRIOS. Expte. 3293/2024”, presentada por la contrata Construcciones Rodríguez Luján, SL con NIF: B35317569 y que asciende a la cantidad de 22.210,06 €, (0% IGIC).**

**Segundo.- Notificar el acuerdo a la empresa adjudicataria de las obras y trasladar el acuerdo adoptado al Departamento de Intervención de la Corporación a los efectos oportunos.**

### **«INFORME TÉCNICO**

**Título:** Informe de los Servicios Técnicos Municipales sobre certificación N.º 1 MES DE ABRIL de Obras “REDUCCIÓN DE PÉRDIDAS Y MEJORA DE LAS CONDICIONES HIDRÁULICAS DE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DEL CASCO Y BARRIOS. Expte. 3293/2024”

**Naturaleza del Informe:** [ ] Borrador [ ] Provisional [X] Definitivos

**Autor:** Nicolás Suárez Martín



## INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En relación con el expediente de la obra de **“REDUCCIÓN DE PÉRDIDAS Y MEJORA DE LAS CONDICIONES HIDRÁULICAS DE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DEL CASCO Y BARIOS. Expte. 3293/2024”** y en cumplimiento del artículo 230 y 232 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, emito el siguiente.

### INFORME

**PRIMERO.** Que el expediente de **“ACONDICIONAMIENTO DE LAS ACERAS EN CALLE FEDERICO RODRÍGUEZ GIL Y AVENIDA DE SAN NICOLÁS Expte. 4192/2024”**, fue adjudicada a la empresa **CONSTRUCCIONES RODRÍGUEZ LUJÁN SL**, con fecha 5 de febrero de 2025, por la la Junta de Gobierno Local

**SEGUNDO.** Que las obras se han iniciado el día 24 de abril de 2025.

**TERCERO.** Que las citadas obras se han realizado de acuerdo con el proyecto adjudicado y supervisada por el técnico que suscribe.

**TERCERO.** Que el importe de la Certificación **N.º 1 MES DE ABRIL** asciende a la cantidad de **22.210,06** euros y 0,00 euros de IGIC (0 %) ascendiendo en total a a la cantidad de **22.210,06** euros.

Por lo anteriormente expuesto informo **FAVORABLEMENTE A LA APROBACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN N.º 1 MES DE ABRIL.** »»»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

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

**5.4.- Propuesta de aprobación de la certificación n.º 4 de la obra denominada “Fase 2 – Plan Dtor ZCA La Aldea S. nicolás – Calle Real . Potenciación y mejora de las áreas industriales y zonas comerciales abiertas de Gran Canaria (FDCAN 2024)”** presentada por la empresa Construcciones Rodríguez Luján SL y que asciende a la cantidad de **111.917,21** euros (IGIC incluido). **Expte 3291/2024.**

Vista la propuesta de fecha 8 de mayo de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente, 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, D. Nicolás Suárez Martín, emitido con fecha 7 de mayo de 2025, y que se transcribe al final del presente acuerdo.**

**VISTO el Informe de Fiscalización de la Interventora, María Carolina Suárez Naranjo, de fecha 8 de mayo de 2025, en sentido Favorable.**

**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 52/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

### **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**Primero.- Aprobar Favorablemente la CERTIFICACIÓN N.º 4 de la obra "FASE 2 - PLAN DTOR. Z.C.A LA ALDEA S. NICOLÁS - CALLE REAL (POTENCIACIÓN Y MEJORA DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y ZONAS COMERCIALES ABIERTAS DE GRAN CANARIA (FDCAN 2024)) Expte. 3291/2024, presentada por la contrata Construcciones Rodríguez Luján, SL con NIF: B35317569 y que asciende a la cantidad de 111.917,21 €, (IGIC INCLUIDO).**

**Segundo.- Notificar el acuerdo a la empresa adjudicataria de las obras y trasladar el acuerdo adoptado al Departamento de Intervención de la Corporación a los efectos oportunos.**

#### **«INFORME TÉCNICO**

**Título:** Informe de los Servicios Técnicos Municipales sobre certificación N.º 4 MES DE ABRIL de Obras "FASE 2 - PLAN DTOR. Z.C.A LA ALDEA S. NICOLÁS - CALLE REAL (POTENCIACIÓN Y MEJORA DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y ZONAS COMERCIALES ABIERTAS DE GRAN CANARIA (FDCAN 2024) expte. 3291/2024 "

**Naturaleza del Informe:** [ ] Borrador [ ] Provisional [X] Definitivos

**Autor:** Nicolás Suárez Martín

#### **INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**

En relación con el expediente de la obra de "FASE 2 - PLAN DTOR. Z.C.A LA ALDEA S. NICOLÁS - CALLE REAL (POTENCIACIÓN Y MEJORA DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y ZONAS COMERCIALES ABIERTAS DE GRAN CANARIA (FDCAN 2024) expte. 3291/2024 " y en cumplimiento del artículo 230 y 232 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, emito el siguiente.

#### **INFORME**

**PRIMERO.** Que el expediente de "FASE 2 - PLAN DTOR. Z.C.A LA ALDEA S. NICOLÁS - CALLE REAL (POTENCIACIÓN Y MEJORA DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y ZONAS COMERCIALES ABIERTAS DE GRAN CANARIA (FDCAN 2024) expte. 3291/2024", fue adjudicada a la empresa **CONSTRUCCIONES RODRÍGUEZ LUJÁN SL**, Con fecha 11 de diciembre de 2024, por la la Junta de Gobierno Local.

**SEGUNDO.** Que las obras se han iniciado el día 13 de enero de 2025.

**TERCERO.** Que las citadas obras se han realizado de acuerdo con el proyecto adjudicado y supervisada por el técnico que suscribe.

**TERCERO.** Que el importe de la Certificación N.º 4 MES DE ABRIL asciende a la cantidad de **104.595,52 euros** y **7.321,69 euros** de IGIC (7 %) ascendiendo en total a a la cantidad de **111.917,21 euros**.



Por lo anteriormente expuesto informo **FAVORABLEMENTE A LA APROBACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN N.º 4 MES DE ABRIL.**»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía n.º. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

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

## **6. Convenios**

**6.1.- Propuesta de aprobación del Concierto específico de colaboración para la formación en centros de trabajo entre la Federación Áreas Urbanas de Canarias (FAUCA) y el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para la realización del módulo de formación en Centros de trabajo del alumnado participante en los certificados de profesionalidad de la programación de formación de oferta. Expte 2324/2025**

Vista la propuesta de fecha 8 de mayo de 2025 de Yara Cárdenes Falcón, concejala delegada en materia de personal de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«Yara Cárdenes Falcón ,Concejala Delegada de Personal del Iltre. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás,

Vista la documentación que obra en el expediente ,así como el Informe del técnico municipal D. Yeray Ortiz Alonso de 07 de mayo de 2025, que se transcribe a continuación:

### **<< “ MEMORIA JUSTIFICATIVA ”**

**EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 40/2015 DE RÉGIMEN JURÍDICO DEL SECTOR PÚBLICO, ESTABLECE COMO TRÁMITE PRECEPTIVO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONVENIOS Y SUS EFECTOS, LA REALIZACIÓN POR PARTE DEL ÓRGANO PROPONENTE DEL CONVENIO, DE UNA MEMORIA JUSTIFICATIVA QUE ACOMPAÑE AL CONVENIO DE COLABORACIÓN.**

**LA MEMORIA DEBERÁ ANALIZAR LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL CONVENIO, SU IMPACTO ECONÓMICO, EL CARÁCTER NO CONTRACTUAL DE LA ACTIVIDAD Y EL CUMPLIMIENTO DE LO PREVISTO EN LA LEY 40/2015, DE 1 DE OCTUBRE, DE RÉGIMEN JURÍDICO DEL SECTOR PÚBLICO.**

Visto el convenio de cooperación educativa entre la **FEDERACION AREAS URBANAS DE CANARIAS (FAUCA) y EL AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS** para prácticas académicas externas curriculares que se transcribe a continuación:

**« CONVENIO ESPECÍFICO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CENTRO DE FORMACIÓN FEDERACIÓN DE AREAS URBANAS DE CANARIAS ( FAUCA) Y LA EMPRESA AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLAS PARA LA REALIZACIÓN DEL MÓDULO DE FORMACIÓN EN CENTROS DE TRABAJO DEL ALUMNADO PARTICIPANTE EN LOS**



## CERTIFICADOS DE PROFESIONALIDAD DE LA PROGRAMACIÓN DE FORMACIÓN DE OFERTA

En Las Palmas a 07/05/2025

### REUNIDOS

Por el CENTRO DE FORMACIÓN: FEDERACIÓN DE AREAS URBANAS DE CANARIAS (FAUCA)

D/Dña.: ABBAS MOUJIR HEGEIGE con NIF:\*\*\*\*\* en nombre y representación del centro FEDERACIÓN DE AREAS URBANAS DE CANARIAS (FAUCA) con CIF/NIF nº G38869525 y domicilio social en C/ Cruz Verde, 24 – 1º municipio Santa Cruz de Tenerife, provincia Tenerife teléfono 922288946.

Y POR LA EMPRESA: AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLAS

D/Dña.: PEDRO SUAREZ MORENO con NIF:\*\*\*\*\* en nombre y representación de la empresa AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLAS con CIF/NIF nº P3502100E y domicilio social en C/ Real, 28, 35470 Municipio. La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

### DECLARAN

**PRIMERO.-** Que se reconocen recíprocamente capacidad y legitimación para la negociación y firma del presente convenio.

**SEGUNDO.-** Que el objeto del presente convenio es facilitar por parte de la empresa AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLAS. la realización del módulo de formación práctica en centros de trabajo (FCT) al alumnado del Certificado de Profesionalidad código de la especialidad AGAO0108 de la acción formativa nº24-35/003694, denominación ACTIVIDADES AUX EN VIVEROS, JARDINES Y CENTROS DE JARDINERIA y código de especialidad AGAO0208 y nº 24-35/003757, denominación INSTALACIONES Y MANTENIMIENTO DE JARDINES Y ZONAS VERDES y código de especialidad AGAO0208 impartido en el Centro de Formación FAUCA

**TERCERO.-** La empresa AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLAS tiene actividad suficiente para acoger al alumnado en prácticas y dispone de las condiciones de espacio y mobiliario necesarios para el desarrollo de las capacidades de la acción formativa señalada.

### ACUERDAN

Suscribir el presente convenio de colaboración para la realización del módulo de formación práctica en centros de trabajo, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 694/2017, de 3 de julio, por el que se desarrolla la Ley 30/2015, de 9 de septiembre, por la que se regula el Sistema de Formación Profesional para el Empleo en el ámbito laboral (BOE nº159, de 5 de julio de 2017), el RD 34/2008 de 18 de enero, que regula los Certificados de Profesionalidad (BOE nº27, de 31 de enero de 2008), el Real Decreto 1375/2008, de 1 de agosto correspondiente a



esta especialidad formativa y la Convocatoria de concesión de subvenciones para este tipo de acción formativa así como la Resolución de concesión sobre la misma y el Manual de Gestión pertinente, además de las cláusulas que establece este Convenio y todas aquellas normas que sean de aplicación y que ambas partes conocen y acatan.

Por todo ello se firma el presente Convenio con las siguientes:

## CLAUSULAS

### **PRIMERA.- Objeto.-**

El objetivo del presente convenio es facilitar por parte de la empresa suscriptora la realización del módulo de formación práctica en centros de trabajo (FCT) al alumnado de la/s acción/es formativa/s que figura en el cuadro adjunto, del Subsistema de Formación para el Empleo, impartidos en el centro de formación que suscribe el presente convenio.

N.º de Curso	Especialidad (denominación y código)	Horas de prácticas (horas FCT)
24-35/003694	AGAO0108 ACTIVIDADES AUX EN VIVEROS , JARDINES Y CENTROS DE JARDINERIA	80
24-35/003757	AGAO0208 INSTALACIONES Y MANTENIMIENTO DE JARDINES Y ZONAS VERDES	80

### **SEGUNDA.- Relación entre el alumnado en prácticas y la empresa**

La relación entre el alumnado y la empresa en la que realiza las prácticas profesionales, que en ningún caso será de carácter laboral, se efectuará dentro del marco previsto por la legislación aplicable en materia de Formación Profesional para el Empleo y su normativa de desarrollo, sin perjuicio de cualquier otra que fuera de aplicación.

La empresa no podrá cubrir ni siquiera con carácter interino, ningún puesto de trabajo con un/a alumno/a en prácticas, salvo que se establezca al efecto una relación laboral retribuida. En este caso, se considerarán extinguidas las prácticas con respecto a este alumno/a, debiendo la empresa comunicar este hecho al Centro de formación para formalizar su baja.

### **TERCERA.- Inclusión en la Seguridad Social del alumnado FCT**

De conformidad con la Disposición adicional quincuagésima segunda de Inclusión en el sistema de Seguridad Social de alumnos que realicen prácticas formativas o prácticas académicas externas incluidas en programas de formación del Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, la entidad de formación o la empresa en la que se realicen las prácticas, con carácter previo al inicio de las mismas, deberán solicitar a la Tesorería general de la Seguridad Social la asignación de un código de cuenta de cotización y realizar las altas y bajas correspondientes, de los alumnos en prácticas, conforme a la normativa general de aplicación.

En el caso de responsabilizarse el centro de formación de las obligaciones de Seguridad Social, la empresa se compromete a comunicar, en los plazos previstos, los días efectivos que los alumnos han acudido al centro de trabajo para la realización del módulo de prácticas.



En cuanto a la Gestión y cotización al Régimen General de Seguridad Social:

El centro de formación se responsabiliza del cumplimiento de las obligaciones de cotización a la Seguridad Social de los alumnos que realicen el módulo de prácticas de las acciones aquí referenciadas, en los centros de trabajo de la empresa firmante de este convenio.

**CUARTA.- Inicio de las prácticas y póliza de accidentes.**

Las prácticas se iniciarán en la fecha que se comunique en el documento establecido al efecto.

Con carácter previo, y conforme al Manual de Gestión emanado del Servicio Canario de Empleo para la Gestión de cursos de Formación Profesional para el Empleo, el centro de formación gestionará la siguiente documentación con el Servicio Canario de Empleo:

5. Convenio debidamente firmado y sellado entre la empresa y el centro de formación
6. Programa formativo (anexo VIII de la Orden ESS/1897/2013, de 10 de octubre)

El centro de formación formalizará, antes del inicio de las prácticas, una póliza de accidentes de los alumnos y alumnas, facilitando copia de la misma a la empresa, que deberá tener contratadas las siguientes coberturas:

Fallecimiento por accidente: importe asegurado de treinta y seis mil euros (36.000 Euros).

- Invalidez absoluta y permanente por accidente: importe asegurado de cuarenta mil euros (40.000 Euros).
- Invalidez permanente parcial por accidente: importe que corresponda según baremo.
- Asistencia ilimitada sanitaria por accidente, más el riesgo "in itinere".

En todo caso, el alumnado quedará exento de la responsabilidad civil por daños frente a terceros producidos durante la realización de prácticas en empresas, siendo responsable el centro de formación, para lo que podrá concertar una póliza.

En cada centro de trabajo donde se vaya a impartir el módulo de FCT deberá constar:

- copia u original de la póliza de seguro del alumnado suscrita por el centro colaborador
- convenio
- autorización de la alumna o alumno menor de edad
- ficha relación de las alumnas y alumnos iniciales y tutor o tutora
- control de asistencia.
- Programa formativo según modelo Anexo VIII, Orden ESS 1897/2013 y escala evaluativa
- documentación para el seguimiento en las visitas presenciales al alumnado.

**QUINTA. Contenido del módulo de prácticas.**

Con el fin de garantizar que las actividades a desarrollar por el alumnado en el módulo F.C.T. se ajusten al certificado realizado, se tendrá en cuenta el contenido de las mismas establecido en el correspondiente Real Decreto que regule dicho certificado; sin perjuicio de que dichas actividades puedan ser supervisadas por parte del Servicio Canario de Empleo a través del personal que tenga asignado para esta tarea.

El centro de formación y la empresa elaborarán conjuntamente el programa formativo de acuerdo con lo que establezca cada certificado de profesionalidad. Dicho programa formativo,



que se adjuntará al convenio, incluirá criterios de evaluación observables y medibles, debiendo constar los departamentos de trabajo por los que rotará el alumno/a y las tareas a desarrollar, con sus horas correspondientes, así como el seguimiento y evaluación de los alumnos/as y su evaluación final de acuerdo con los criterios de evaluación del mencionado módulo de prácticas.

#### **SEXTA.- Desarrollo de las prácticas**

El módulo de formación práctica se desarrollará en los centros de trabajo que tengan actividad suficiente para acoger al alumnado en prácticas, siempre que dispongan de espacio y mobiliario necesario para el desarrollo de las mismas.

<b>CENTRO DE TRABAJO</b>	<b>DIRECCIÓN</b>
AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLAS	C/ Real, 28. La Aldea de San Nicolás, Las Palmas. 35470 Las Palmas

Con carácter general, las prácticas no superarán las 40 horas semanales. El número de horas diarias de las prácticas no podrá ser superior a 8, ni inferior a 4, salvo cuando exista simultaneidad con el curso, en cuyo caso sí podrá ser inferior a 4 horas, sin que la suma total de horas del curso y horas de prácticas supere las 8 horas diarias.

En el desarrollo de las prácticas, se tendrá en cuenta el horario de los centros de trabajo. El horario fijado deberá estar comprendido entre las 8:00 y las 22:00 horas, salvo para aquellos certificados que por su naturaleza impidan que se desarrollen dentro de este horario, en cuyo caso se acordará con el centro de formación, aportando al SCE informe motivado que se refleje en el programa formativo de las prácticas.

#### **SÉPTIMA.- Sistema de tutoría para el seguimiento y evaluación de la realización de las prácticas**

En el seguimiento y valoración de las prácticas realizadas, de acuerdo con la programación establecida, intervendrá, de una parte, el formador o formadora del centro de formación y, de otra, el personal de la empresa donde se realizan las prácticas.

Las funciones principales del tutor o tutora del centro de formación son:

- Acordar el programa formativo con la empresa.
- Realizar, junto con la tutoría designada por la empresa, el seguimiento y la evaluación del alumnado.



Respecto al seguimiento y evaluación del alumnado, programará una serie de actividades con objeto de facilitar el desarrollo de este módulo, entre las que se incluyen:

2. Explicar al alumnado las condiciones tecnológicas de la empresa (actividades, puestos de trabajo, seguridad y salud laboral; etc.)
3. Presentar al alumnado en la empresa.
4. Periódicamente (en función de la duración del módulo) visitar la empresa para realizar el seguimiento de las actividades.
5. Acción tutorial con los alumnos y alumnas (dificultades, aclaraciones; etc.).
6. Planificar y realizar la evaluación del alumnado junto con el tutor o tutora de la empresa. Para ello se tendrá en cuenta lo establecido sobre procedimientos, métodos e instrumentos de evaluación

La empresa donde se desarrollen las prácticas designará un/a tutor/a que desempeñe una actividad igual o afín a la especialidad en la que haya sido formado el alumnado que tendrá las siguientes funciones:

- Dirigir las actividades formativas de las alumnas y alumnos en el centro de trabajo.
- Orientar al alumnado durante el periodo de prácticas no laborales en la empresa
- Valorar el progreso del alumnado y evaluarlo junto con el tutor o tutora del centro formativo.

En cualquier momento del desarrollo de las prácticas, el SCE podrá visitar las instalaciones de la empresa para supervisar las condiciones de realización de las prácticas que figuran en el presente convenio y verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos para ello.

#### **OCTAVA.- Baja e incidencias del alumnado en prácticas.**

La empresa, previa comunicación al centro de formación, podrá excluir de la participación en las prácticas a aquellos alumnos y alumnas que:

- Incurran en más de tres faltas de asistencia no justificadas en un mes.
- Incurran en faltas de puntualidad, incorrecto comportamiento, o falta de aprovechamiento, a criterio de la persona responsable del seguimiento de las mismas, previa audiencia del interesado o interesada.
- Lo soliciten motivadamente.

En todos los citados casos, así como cuando se produzcan variaciones en las fechas de ejecución de las prácticas, horario, suspensión etc....., la empresa está obligada a comunicar de forma inmediata al centro de formación esta circunstancia.

#### **NOVENA.- Derechos y obligaciones:**

- La empresa deberá comunicar a la representación legal de los trabajadores y trabajadoras los convenios de prácticas que se suscriban.
- El centro de formación y la empresa elaborarán conjuntamente el seguimiento y evaluación final del alumnado de acuerdo con los criterios de evaluación del mencionado módulo de prácticas.
- El centro de formación deberán presentar al SCE dentro de los 30 días siguientes a la finalización de las prácticas la siguiente documentación elaborada conjuntamente con la empresa consistente en:



- *Controles de asistencia.*
- 10.** *Escala evaluativa en base al anexo VIII de la Orden ESS1897 y sistema de seguimiento de la tutoría del Centro Colaborador, debidamente cumplimentada y firmada por las tutoras y tutores que aparecen asignados en el Programa formativo (anexo VIII) y mecanizadas en el aplicativo SISPECAN.*

**DÉCIMA.- Vigencia.**

*Este convenio entrará en vigor desde la fecha de la firma del mismo y finalizará una vez que el alumno o alumna haya completado el número de horas de prácticas establecido en la cláusula, PRIMERA del presente convenio.*

**UNDÉCIMA.- Causas de extinción.**

*Serán causas de extinción del convenio:*

*El cese de la actividad de la empresa.*

*8. Fuerza mayor que imposibilite el desarrollo de las actividades programadas.*

*9. El mutuo acuerdo entre las partes firmantes del mismo.*

*10. El incumplimiento de alguna de las cláusulas establecidas en el convenio.*

*11. La modificación por alguna de las partes de las cláusulas del presente convenio.*

*12. La denuncia del convenio por cualquiera de las partes, siempre que se hubiese realizado con una antelación suficiente a la fecha de finalización.*

**DUODÉCIMA.-** *Se autoriza al Centro de formación y al Servicio Canario de Empleo, al tratamiento informático de sus datos y la tramitación documental de todos los procesos que lleva la tramitación de prácticas en empresas, a los efectos dispuestos en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos y Garantía de los Derechos Digitales y demás normativa de desarrollo.*

*Y en prueba de conformidad, se firma el presente Convenio de Colaboración por triplicado, en el lugar y fecha al principio indicados.*

POR EL CENTRO DE FORMACIÓN

POR LA EMPRESA

Fdo.: ABBAS MOUJIR HEGEIGE

Fdo.: PEDRO SUAREZ MORENO

»

**1. Objeto del Convenio**

*El objeto del concierto específico de colaboración es establecer coordinación entre el centro docente y la empresa o entidad colaboradora con el fin de que el alumnado que cursa*



enseñanzas de formación superior lleve a cabo el desarrollo de las prácticas.

El convenio se firmará entre el Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y la FEDERACION AREAS URBANAS DE CANARIAS (FAUCA)

## **2. Necesidad y oportunidad del convenio**

El Ilustre Ayuntamiento de la Aldea de San Nicolás colabora habitualmente con distintos centros docentes y formativos en este tipo de actuaciones, dada la importancia social y de interés general que supone la preparación de futuros profesionales en distintas áreas laborales que son necesarias en nuestro municipio.

## **3. Estabilidad presupuestaria y Sostenibilidad financiera**

El presente convenio no supone una incidencia alguna sobre los gastos e ingresos de la entidad, por lo que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, no procede la valoración de la estabilidad presupuestaria y la sostenibilidad financiera del mismo.

## **4. Análisis del carácter no contractual y no subvencional de la actividad**

Analizado el objeto y contenidos del convenio con el fin de verificar que se trata de un convenio de colaboración ordinario contemplado en el Capítulo VI de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y, se concluye que es un convenio de colaboración ordinario y existe una habilitación legal en la que se fundamenta la celebración de dicho convenio.

## **5. Cumplimiento de la Ley 40/2015**

Analizado el convenio de colaboración a suscribir se dejará constancia en este apartado del cumplimiento de lo establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.”

»

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

**Primero:** Aprobar el CONCIERTO ESPECÍFICO DE COLABORACIÓN PARA LA FORMACIÓN EN CENTROS DE TRABAJO DE LA FEDERACION AREAS URBANAS DE CANARIAS (FAUCA).

Expediente 2324/2025.

**Segundo:** Trasladar el presente acuerdo a la FEDERACION AREAS URBANAS DE CANARIAS (FAUCA) y al Departamento de Personal .



**Tercero:** Facultar al Alcalde para la firma de documentos que resulten pertinentes .

**Cuarto:** Ratificar el presente acuerdo en la próxima sesión plenaria .»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

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

## **7. Ayudas de emergencia**

### **7.1.- Propuesta de aprobación de las ayudas de emergencia social. Expte 2268/2025**

Vista la propuesta de fecha 8 de mayo de 2025 de Jennifer del Carmen Sosa Martín, concejala delegada en materia de política social y del mayor de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«Doña Jennifer del Carmen Sosa Martín, concejala delegada en materia de POLÍTICA SOCIAL Y DEL MAYOR , en relación al expediente y asuntos epígrafados.

**VISTOS** los informes técnicos de las trabajadoras sociales municipales en sentido favorable que constan en cada uno de los expedientes de ayuda de emergencia social.

Visto que constan en dichos expedientes la correspondiente Retención de crédito.

Visto así mismo que consta en los mismos expedientes informes de fiscalización en sentido favorable.

**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 la Resolución de Alcaldía N.º 052/2025, de fecha 21 de enero de 2025.

### **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**Primero.-** Aprobar las ayudas de emergencia social de los expedientes que se detallan a continuación:

<b>N.º EXPEDIENTE</b>	<b>NOMBRE Y APELLIDOS</b>	<b>CONCEPTO DE LA AYUDA ECONÓMICA</b>	<b>IMPORTE</b>
2098/2025		ALQUILER	800,00€
2145/2025		ALQUILER	640,00€
2184/2025		ALQUILER	700,00€
2226/2025		ALQUILER	600,00€
2264/2025		ALQUILER	350,00€



**Segundo.-** Dar traslado del acuerdo a Intervención General y al departamento de Servicios Sociales , a los efectos que procedan.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

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

## **8.- Asuntos de urgencia.**

**Se declara la urgencia de los siguientes asuntos a tratar**

### **8.1.- Contratación**

**8.1.1.- Propuesta de aprobación de la propuesta de adjudicación formulada por la mesa de contratación en 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”, a favor de la empresa PROFELMA 502 SL. Expte 6627/2024.**

Vista la propuesta de fecha 14 de mayo de 2025 de Yara Cárdenes Falcón, concejala delegada en materia de contratación de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

*«Yara Cárdenes Falcón, Concejala Delegada de Contratación del Iltr. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, 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” Expediente n.º: 6627/2024.*

*Visto acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 14 de noviembre de 2024 por la que se aprobó el inicio de 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”, a adjudicar por procedimiento abierto tramitación ordinaria, sin división en lotes, así como declarar la necesidad e idoneidad del mismo.*

*Visto Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de marzo de 2025 por el que se aprobó el expediente de contratación incluidos los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliegos de Prescripciones Técnicas de la licitación denominada “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”, a adjudicar por procedimiento abierto tramitación ordinaria, así como la aprobación del gasto correspondiente, con un presupuesto base de licitación de 90.143,27 euros (IGIC incluido): (Neto: 84.246,05 euros; IGIC: 7%: 5.897,22 euros).*

*>El valor estimado, es de 168.492,10 euros, y se ha calculado sin IGIC e incluida la posible prórroga DE UN AÑO y sin contemplar modificaciones del contrato.*

*La presente aportación se imputará con cargo a la partida presupuestaria 165.2270638 “CONTRATO DE MANTENIMIENTO DE ALUMBRADO PÚBLICO”, del presupuesto del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para el año 2025, por importe de 67.607,45 euros, así*



como compromiso de gasto para ejercicios posteriores (año 2026) por importe de 22.535,81 euros, según documentos de Retención de crédito que obran en el expediente de fecha 28/01/2025 y n.º de operación respectivamente: 220250000030 y 220259000004.

**Plazo de Ejecución:** 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.

**Visto** que el Anuncio de la Licitación de fecha 10 de marzo de 2025 establece que el plazo de presentación de solicitudes acababa el 26 de marzo de 2025, se presentaron los siguientes licitadores:

Han concurrido las siguientes empresas:

**NIF: A28526275 ACISA** Fecha de presentación: 26 de marzo de 2025 a las 18:14:43

**NIF: B76210632 ELECTRIMEGA,S.L.U** Fecha de presentación: 26 de marzo de 2025 a las 09:06:54

**NIF: B35725811 PROFELMA 502, S.L.** Fecha de presentación: 26 de marzo de 2025 a las 20:47:01

**Vista** el Acta de la mesa de contratación de fecha 22 de abril de 2025, que se transcribe a continuación:

«Reunidos en el Salón de Actos de la Casa Consistorial, el 22 de abril de 2025 a las 10:45 horas, reunida la Mesa de Contratación para la selección de los contratistas a participar en la adjudicación del contrato de servicios 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**” formada por D. Miguel Ulises Afonso Ojeda que actuará como Presidente, D<sup>a</sup>. María Carolina Suárez Naranjo (Funcionaria de la Corporación), D. Nicolás Suárez Martín (Técnico Municipal), y D<sup>a</sup> Rosa Nieves Godoy Llarena (actuando en la Mesa con las funciones de Secretaria General), que actuarán como Vocales, y por último D<sup>a</sup> Esther Alexandra Carlier Pérez (Funcionaria de la Corporación), que actuará como Secretaria de la Mesa.

### **Orden del día**

**1.- Valoración criterios evaluables automáticamente: 6627/2024** - Es objeto de la presente licitación la contratación 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.

**2.- Propuesta adjudicación: 6627/2024** - Es objeto de la presente licitación la contratación 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.

### **Se Expone**

**1.- Valoración criterios evaluables automáticamente: 6627/2024** - Es objeto de la presente licitación la contratación 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.

El 8 de abril de 2025 se le requiere al licitador Profelma 502 SL para que justifique la Oferta Anormalmente Baja, dándole un plazo de 5 días hábiles para presentar la justificación.

El 12 de abril de 2025, el licitador Profelma 502 SL presenta documentación para la justificación



de la Oferta Anormalmente Baja.

Visto el informe del técnico municipal de fecha 21 de abril de 2025, que se transcribe a continuación:

«

Nº de Expediente:	<b>6627/2024</b>
Título:	<b>INFORME TÉCNICO VALORACIÓN DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN “Mantenimiento de las instalaciones eléctricas municipales”</b>
Técnico del informe:	Telmo Javier Pérez Gómez Arquitecto municipal
Fecha de Elaboración:	(ver firma electrónica del documento)

## ANTECEDENTES

**PRIMERO.** - En sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de noviembre de 2024 se adoptó aprobación del inicio de expediente de contratación denominado “Mantenimiento de las instalaciones eléctricas municipales del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás”. Expte 6627/2024.

**SEGUNDO.** – En sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local celebrada el 05 de marzo de 2025 se adoptó aprobación del expediente de contratación denominado “Mantenimiento de las instalaciones eléctricas municipales del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás”. Expte 6627/2024., mediante procedimiento abierto, previsto en el artículo 156 de la LCSP, sin división en lotes, y conforme a los criterios de adjudicación previstos, convocando su licitación.

**TERCERO.** – El 10 de marzo de 2025 a las 11:59 horas se publica anuncio de licitación del expediente de referencia en la Plataforma de Contratación del Sector Público. El plazo de presentación de ofertas es hasta el 26 de marzo de 2025.

**CUARTO.** - En fecha 31/03/2025, se redacta Acta de la sesión: N 6627/2024 - 1 de 31 de marzo de 2025 a las 09:30 horas, de Apertura y calificación administrativa: 6627/2024 de aquellas empresas que han concurrido:

NIF: A28526275 **ACISA** Fecha de presentación: 26 de marzo de 2025 a las 18:14:43

NIF: B76210632 **ELECTRIMEGA,S.L.U** Fecha de presentación: 26 de marzo de 2025 a las 09:06:54

NIF: B35725811 **PROFELMA 502, S.L.** Fecha de presentación: 26 de marzo de 2025 a las 20:47:01

Se admite a los siguientes licitadores:

NIF: A28526275 ACISA

NIF: B76210632 ELECTRIMEGA,S.L.U

NIF: B35725811 PROFELMA 502, S.L.

**QUINTO.** - El 03/04/2025, se redacta Acta de la sesión: N 6627/2024 - 2 de 3 de abril de 2025 a las 12:30 horas, se realiza Apertura criterios evaluables automáticamente: 6627/2024

La documentación aportada por los licitadores es aportada a los técnicos para su correspondiente evaluación.

Debido a problemas en la Plataforma se finaliza la sesión sin celebrar este acto, y se retomará cuando los técnicos informen y la Plataforma de Contratos nos lo permita.

**SEXTO.** - El 08/04/2025, se envía requerimiento de justificación de oferta anormalmente baja a la empresa PROFELMA 502, S.L. La justificación es presentada el 12/04/2025 a las 13:54:25.

A los anteriores HECHOS resultan de aplicación los siguientes:



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Es objeto del presente informe la valoración del contenido del Archivo electrónico 2 de las ofertas del Expediente nº 6627/2024 para la prestación del servicio de “MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS MUNICIPALES”.

<<ARCHIVO ELECTRÓNICO Nº2:

*TITULO: Proposición para la licitación del contrato del “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. N.º 6627/2024.*

*15.3.1.- Las licitadoras incluirán en este sobre su oferta económica, que deberá redactarse según el MODELO ANEXO II al presente pliego, sin errores o tachaduras que dificulten conocer claramente lo que el órgano de contratación estime fundamental para considerar las ofertas, y que, de producirse, provocarán que la proposición sea rechazada y según lo establecido en la cláusula 12 del presente pliego.*

*Si algún licitador no aporta la documentación relativa a alguno de los criterios a que se refiere este apartado, o la misma no contiene todos los requisitos exigidos en los párrafos anteriores, la proposición de dicho licitador no será valorada respecto del criterio de que se trate.*

*Para ser tenida en cuenta, dicha documentación deberá estar suscrita en su totalidad por la licitadora, o ir acompañada de una relación de los documentos que la integran firmada por la licitadora, en la que declare, bajo su responsabilidad, ser ciertos los datos aportados. La Administración se reserva la facultad de comprobar en cualquier momento su veracidad, bien antes de la adjudicación del contrato, o bien durante su vigencia, pudiendo realizar tal comprobación por sí misma, o mediante petición a la licitadora o adjudicataria de documentación o informes complementarios. La falsedad o inexactitud de tales datos provocará la desestimación de la oferta o, en su caso, la resolución del contrato, con pérdida de la garantía constituida, así como la exigencia de las responsabilidades e indemnizaciones que de tal hecho se deriven.>>*

**SEGUNDO.-** Que en el propio PCAP, en concreto en su cláusula 12 se establecen los criterios de adjudicación que han de servir de base para la adjudicación del presente contrato, siendo los mismos los siguientes:

<<

<b>Criterios de calidad</b>	<b>(10 puntos)</b>
Compromiso de Bolsa de horas	10
<b>Criterio económico</b>	<b>(máx. 90 puntos)</b>
Proposición económica más ventajosa	hasta 90 puntos
<b>TOTAL CRITERIOS</b>	<b>100 puntos</b>

*Criterios de calidad.*

*Compromiso de 100 horas de servicio.*

*Se valorará con 10 puntos, el compromiso del licitador de aportar una bolsa de 100 horas anuales de carácter gratuito y a libre disposición del Ayuntamiento.*

*- Criterio económico.*



Proposición económica (hasta 90 puntos).

El presupuesto base de licitación está relacionado con el coste de mano y con el material necesario para la ejecución del servicio. El coste de la hora de la mano de obra, que se cuantifica más adelante, está incluido todos los costes que puede generar por hora el servicio, incluso gastos generales y beneficio industrial, excluido el igic.

Según lo anterior se otorgará el máximo de 90 puntos a la oferta económica más ventajosa, esto es, a la que presente mayor descuento de los precios unitarios (euros/hora) por servicio. El descuento ofertado será el que se aplique a cada servicio y al material necesario para la prestación del mismo. El descuento ofertado se aplicará sobre el siguiente precio unitario:

Mano de obra (sin igic)	
€ máximo/hora	25,77 €

El resto de las ofertas se puntuarán según la fórmula siguiente:

$$VE=(90xT)/O$$

Donde:

VE es la puntuación de la oferta que se valora.

T es el descuento, en tanto por ciento, de la oferta que se valora.

O es el mayor descuento en tanto por ciento presentado.

En cuanto a las ofertas anormalmente bajas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 149 LCSP, por ello se considerará siempre como oferta anormalmente baja:

- Cuando concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
- Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
- Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha medida. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.
- Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía. >>

**TERCERO.** - En cuanto a la valoración de las ofertas económicas presentadas en el archivo electrónico Nº2 por los licitadores admitidos resulta el compromiso de ejecutar el contrato de referencia por los siguientes importes:

	DESCUENTO (%)	PRECIO OFERTADO
A28526275 ACISA	25%	19,33 €
B76210632 ELECTRIMEGA,S.L.U	5,19%	24,43 €
B35725811 PROFELMA 502,	30,2%	17,99 €



S.L.

Así las cosas, analizadas las propuestas económicas presentadas por los licitadores, de conformidad con lo establecido en la cláusula 12 del PCAP, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 de 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, así como en el artículo 149 de la LCSP., que literalmente dispone que:

**<<Artículo 85. Criterios para apreciar las ofertas desproporcionadas o temerarias en las subastas.**

Se considerarán, en principio, desproporcionadas o temerarias las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:

1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
3. Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.
4. Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.
5. Excepcionalmente, y atendiendo al objeto del contrato y circunstancias del mercado, el órgano de contratación podrá motivadamente reducir en un tercio en el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares los porcentajes establecidos en los apartados anteriores.
6. Para la valoración de las ofertas como desproporcionadas, la mesa de contratación podrá considerar la relación entre la solvencia de la empresa y la oferta presentada.>>

En el presente caso, a los efectos de verificar si existe ofertas anormalmente bajas, se comprueba que la oferta presentada por B35725811 PROFELMA 502, S.L. (30,20%), se considera desproporcionada por ser superior a 25 unidades porcentuales.

**CUARTO.-** El artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público establece literalmente lo siguiente:

**<<Artículo 149. Ofertas anormalmente bajas.**

1. En los casos en que el órgano de contratación presuma que una oferta resulta inviable por haber sido formulada en términos que la hacen anormalmente baja, solo podrá excluirla del procedimiento de licitación previa tramitación del procedimiento que establece este artículo.
2. La mesa de contratación, o en su defecto, el órgano de contratación deberá identificar



las ofertas que se encuentran incursas en presunción de anormalidad, debiendo contemplarse en los pliegos, a estos efectos, los parámetros objetivos que deberán permitir identificar los casos en que una oferta se considere anormal.

La mesa de contratación, o en su defecto, el órgano de contratación realizará la función descrita en el párrafo anterior con sujeción a los siguientes criterios:

a) Salvo que en los pliegos se estableciera otra cosa, cuando el único criterio de adjudicación sea el del precio, en defecto de previsión en aquellos se aplicarán los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y que, en todo caso, determinarán el umbral de anormalidad por referencia al conjunto de ofertas válidas que se hayan presentado, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

b) Cuando se utilicen una pluralidad de criterios de adjudicación, se estará a lo establecido en los pliegos que rigen el contrato, en los cuales se han de establecer los parámetros objetivos que deberán permitir identificar los casos en que una oferta se considere anormal, referidos a la oferta considerada en su conjunto.

3. Cuando hubieren presentado ofertas empresas que pertenezcan a un mismo grupo, en el sentido del artículo 42.1 del Código de Comercio, se tomará únicamente, para aplicar el régimen de identificación de las ofertas incursas en presunción de anormalidad, aquella que fuere más baja, y ello con independencia de que presenten su oferta en solitario o conjuntamente con otra empresa o empresas ajenas al grupo y con las cuales concurran en unión temporal.

4. Cuando la mesa de contratación, o en su defecto el órgano de contratación hubiere identificado una o varias ofertas incursas en presunción de anormalidad, deberá requerir al licitador o licitadores que las hubieren presentado dándoles plazo suficiente para que justifiquen y desglosen razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anormalidad de la oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos.

La petición de información que la mesa de contratación o, en su defecto, el órgano de contratación dirija al licitador deberá formularse con claridad de manera que estos estén en condiciones de justificar plena y oportunamente la viabilidad de la oferta.

Concretamente, la mesa de contratación o en su defecto el órgano de contratación podrá pedir justificación a estos licitadores sobre aquellas condiciones de la oferta que sean susceptibles de determinar el bajo nivel del precio o costes de la misma y, en particular, en lo que se refiere a los siguientes valores:

**a) El ahorro que permita el procedimiento de fabricación, los servicios prestados o el método de construcción.**

**b) Las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras,**

**c) La innovación y originalidad de las soluciones propuestas, para suministrar los productos, prestar los servicios o ejecutar las obras.**

**d) El respeto de obligaciones que resulten aplicables en materia**



**medioambiental, social o laboral, y de subcontratación, no siendo justificables precios por debajo de mercado o que incumplan lo establecido en el artículo 201.**

**e) O la posible obtención de una ayuda de Estado.**

*En el procedimiento deberá solicitarse el asesoramiento técnico del servicio correspondiente.*

*En todo caso, los órganos de contratación rechazarán las ofertas si comprueban que son anormalmente bajas porque vulneran la normativa sobre subcontratación o no cumplen las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, nacional o internacional, incluyendo el incumplimiento de los convenios colectivos sectoriales vigentes, en aplicación de lo establecido en el artículo 201.*

*Se entenderá en todo caso que la justificación no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitador cuando esta sea incompleta o se fundamente en hipótesis o prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico, jurídico o económico.*

*5. En los casos en que se compruebe que una oferta es anormalmente baja debido a que el licitador ha obtenido una ayuda de Estado, solo podrá rechazarse la proposición por esta única causa si aquel no puede acreditar que tal ayuda se ha concedido sin contravenir las disposiciones comunitarias en materia de ayudas públicas. El órgano de contratación que rechace una oferta por esta razón deberá informar de ello a la Comisión Europea, cuando el procedimiento de adjudicación se refiera a un contrato sujeto a regulación armonizada.*

*6. La mesa de contratación, o en su defecto, el órgano de contratación evaluará toda la información y documentación proporcionada por el licitador en plazo y, en el caso de que se trate de la mesa de contratación, elevará de forma motivada la correspondiente propuesta de aceptación o rechazo al órgano de contratación. En ningún caso se acordará la aceptación de una oferta sin que la propuesta de la mesa de contratación en este sentido esté debidamente motivada.*

*Si el órgano de contratación, considerando la justificación efectuada por el licitador y los informes mencionados en el apartado cuatro, estimase que la información recabada no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitador y que, por lo tanto, la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales, la excluirá de la clasificación y acordará la adjudicación a favor de la mejor oferta, de acuerdo con el orden en que hayan sido clasificadas conforme a lo señalado en el apartado 1 del artículo 150. En general se rechazarán las ofertas incursas en presunción de anormalidad si están basadas en hipótesis o prácticas inadecuadas desde una perspectiva técnica, económica o jurídica.*

*7. Cuando una empresa que hubiese estado incursa en presunción de anormalidad hubiera resultado adjudicataria del contrato, el órgano de contratación establecerá mecanismos adecuados para realizar un seguimiento pormenorizado de la ejecución del mismo, con el objetivo de garantizar la correcta ejecución del contrato sin que se produzca una merma en la calidad de los servicios, las obras o los suministros contratados.>>*

*Así las cosas, considerando la normativa de aplicación, identificada la oferta de la entidad B35725811 PROFELMA 502, S.L. con una baja del 30,20%, como incursa en presunción de*



anormalidad, por ser inferior en más de un 25% al presupuesto base de licitación, procede requerir al licitador para que justifique y desglose razonada y detalladamente el bajo nivel de su oferta.

**QUINTO.-** El informe de justificación de viabilidad de la oferta presentada detalla las siguientes causas que permiten realizar el contrato por el precio ofertado:

**7. Cercanía de las obras:** La empresa, tiene su sede social y zona de almacenamiento en las cercanías del casco urbano.

**8. Conocimiento del entorno:** La empresa PROFELMA 502, S.L fue adjudicataria del contrato anterior.

**9. Gastos generales:** Los gastos generales se reducen del 13 % al 5 % según calculo de facturación de años anteriores.

**10. Ofertas de suministradores:** La empresa Elektra Canarias suministradora principal de la empresa Profelma 502 S.L. aplica descuentos entre el 38 y el 58 % en el material eléctrico

Todos estos puntos se justifican con la presentación de nóminas de marzo de 2025, facturas de empresas suministradoras e informe de riegos disponibles en AnaCredit del Banco de España.

Vista la documentación presentada, se comprueba que la oferta es anormalmente baja sin vulnerar la normativa sobre subcontratación o las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, nacional o internacional, incluyendo el cumplimiento de los convenios colectivos sectoriales vigentes, en aplicación de lo establecido en el artículo 201 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

**SEXTO.** – Según lo expuesto, se otorgará el máximo de 90 puntos a la oferta más ventajosa, esto es, a la que presente mayor descuento de los precios unitarios (euros/hora) por servicio. El resto de las ofertas se puntuarán según la fórmula siguiente: **VE = (90 x T) / O**

Donde:

VE es la puntuación de la oferta que se valora.

T es el descuento, en tanto por ciento, de la oferta que se valora.

O es el mayor descuento en tanto por ciento presentado.

	DESCUENTO (%)	PRECIO OFERTADO	PUNTUACIÓN
A28526275 ACISA	25%	19,33 €	74,50
B76210632 ELECTRIMEGA,S.L.U	5,19%	24,43 €	15,47
B35725811 PROFELMA 502, S.L.	30,2%	17,99 €	90

**SÉPTIMO.** - En cuanto a la valoración del criterio de adjudicación nº1 (criterios de calidad) presentadas en el archivo electrónico Nº2 por los licitadores admitidos resulta el compromiso de aportar una bolsa de 100 horas anuales de carácter gratuito y a libre disposición del Ayuntamiento:

	COMPROMISO	PUNTUACIÓN
A28526275 ACISA	Si	10
B76210632 ELECTRIMEGA,S.L.U	Si	10
B35725811 PROFELMA 502, S.L.	Si	10

**OCTAVO.-** Que de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 12 del PCAP, obtenida la puntuación de todas las ofertas respecto a cada uno de los criterios, se sumará la puntuación



total de cada una de ellas, clasificando las propuestas en orden de mejor a peor, resultando seleccionado la que obtenga mayor puntuación. Así, efectuadas las valoraciones en los términos anteriormente expuestos, resultarían las siguientes puntuaciones:

LICITADOR	BOLSA DE HORAS	OFERTA ECONÓMICA	PUNTUACIÓN TOTAL
A28526275 ACISA	10	74,50	<b>84,50</b>
B76210632 ELECTRIMEGA,S.L.U	10	15,47	<b>25,47</b>
B35725811 PROFELMA 502, S.L.	10	90	<b>100</b>

Por todo ello, **SE PROPONE** como adjudicatario del contrato 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. 6627/2024, a **PROFELMA 502, S.L.**, con NIF B35725811, por ser la empresa que ha obtenido mejor puntuación de entre todos los licitadores presentados y admitidos al procedimiento de licitación, siguiendo los criterios de adjudicación establecidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares aprobado para la adjudicación del presente contrato.

Para unir al expediente de Contratación se expide el presente informe, salvo mejor criterio, en La Aldea de San Nicolás a fecha de firma electrónica.»

La mesa acepta el informe y la justificación de la oferta anormalmente baja, y procede a valorar los criterios evaluables automáticamente de la siguiente manera:

**NIF: A28526275 ACISA:**

- 2 Oferta económica Valor aportado por la mesa: 19.33 Puntuación: 74.5 Motivo: Importe del precio unitario con el descuento aplicado.  
- 1 Compromiso de bolsa de horas Puntuación: 10

**NIF: B76210632 ELECTRIMEGA,S.L.U:**

- 2 Oferta económica Valor aportado por la mesa: 24.43 Puntuación: 15.47 Motivo: Importe del precio unitario con el descuento aplicado.  
- 1 Compromiso de bolsa de horas Puntuación: 10

**NIF: B35725811 PROFELMA 502, S.L.:**

- 2 Oferta económica Valor aportado por la mesa: 17.99 Puntuación: 90 Motivo: Importe del precio unitario con el descuento aplicado.  
- 1 Compromiso de bolsa de horas Puntuación: 10

**2.- Propuesta adjudicación: 6627/2024** - Es objeto de la presente licitación la contratación 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.

De acuerdo a la evaluación de las propuestas aportadas por los licitadores, la mesa concluye la siguiente lista ordenada de manera decreciente de puntuación de acuerdo a las puntuaciones obtenidas por los licitadores en las diferentes fases:

**Orden: 1NIF: B35725811 PROFELMA 502, S.L.** Propuesto para la adjudicación  
Total criterios CAF: 100



Total puntuación: 100

**Orden: 2NIF: A28526275 ACISA**

Total criterios CAF: 84.5

Total puntuación: 84.5

**Orden: 3NIF: B76210632 ELECTRIMEGA,S.L.U**

Total criterios CAF: 25.47

Total puntuación: 25.47

Se le requiere al propuesto adjudicatario **PROFELMA 502, S.L.** para que presente la documentación según la clausula 19 y 21 del PCAP, así como la garantía definitiva en un plazo de diez días hábiles.

Yo, como Secretaria, certifico con el visto bueno del Presidente»

**Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.**

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

**Primero.-** Declarar válido el acto de licitación.

**Segundo.-** Aceptar los acuerdos adoptados en las Mesas de Contratación celebradas en relación con la presente licitación.

**Tercero.-** Aceptar la propuesta de adjudicación formulada por la Mesa de Contratación en 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 6627/2024, a favor de la empresa **PROFELMA 502, S.L. con NIF: B35725811**

**Cuarto.-** Requerir al propuesto como adjudicatario para que en el plazo de **DIEZ (10) DÍAS HÁBILES**, a contar desde el siguiente a aquel en que haya recibido el requerimiento, presente la documentación establecida en la cláusula 19 Y 21 de pliego administrativo así como la garantía definitiva por importe de 8.424,61 euros, a través de medios electrónicos.»

**Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.**

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

**8.1.2.- Propuesta de aprobación de la rectificación del error material del acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 16 de abril de 2025, de aprobación de la necesidad y adjudicación del contrato menor de servicios “SERVICIO DE REDACCIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO PARA LA ADQUISICIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO MEDIANTE EXPROPIACIÓN FORZOSA PARA LA AMPLIACIÓN DE LA “RESIDENCIA DE MAYORES DE TITULARIDAD MUNICIPAL”. Expte 1970/2025.**



Vista la propuesta a viva voz de Yara Cárdenes Falcón, concejala delegada en materia de contratación de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Yara Cárdenes Falcón**, Concejala Delegada en materia de Régimen Interior, 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** acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 16 de Abril de 2025, donde en su parte dispositiva QUINTO dice textualmente:

<< (...)

**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 de ejecución 1 mes**, contados a partir de la notificación de la adjudicación.

(...)>>

**VISTO** que consta en el expediente oferta del licitador de fecha 01/04/2025, que en relación al plazo establecía:

<<**El plazo de ejecución será de un mes para la confección de informe jurídico, de la propuesta de acuerdo de iniciación del expediente y del proyecto expropiatorio, mientras que para el resto de trámite será acorde a los plazos derivados de las informaciones públicas correspondientes.**>>

**Considerando** que se trata de un error de transcripción y que debe subsanarse por el órgano de contratación.

**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 052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

### **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**Primero.-** Rectificar el acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 16 de Abril de 2025, donde en su parte dispositiva QUINTO, al tratarse de un error de transcripción, en los siguientes términos:

**Donde dice:**

<<**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 de ejecución 1 mes**, contados a partir de la notificación de la adjudicación.>>

**Debe decir:**

<<**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 de ejecución 1 mes, contados a partir de la notificación de la adjudicación, para la confección de informe jurídico, de la propuesta de acuerdo de iniciación del expediente y del proyecto expropiatorio, mientras que para el resto de trámite será acorde a los plazos derivados de las informaciones públicas correspondientes, que se estiman en 4 meses. Por lo que el plazo de ejecución será de un total de 5 meses.>>



Segundo.- Notificar la resolución al adjudicatario a través de medios electrónicos y dar traslado de la misma a Intervención General, a Servicios Públicos, 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. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

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

## **8.2.- Urbanismo**

**8.2.1.- Propuesta de aprobación de la licencia de obra mayor en suelo rústico, para obras de “Construcción de muros de contención y hormigonado de camino en finca, para cultivo de papayas”, en la zona de Las Tabladas, Polígono 3 Parcela 117 con Ref. Catastral 35021A003001170000UF de La Aldea de San Nicolás, solicitada por D. José Serrejón García. Expte 6474/2024- L.U.Ma.R031/2024.**

Vista la propuesta de fecha 2 de mayo de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística. Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone,

**VISTO el informe del Ingeniero Técnico Municipal**, Nicolás Suárez Martín, emitido **con fecha 07 de abril de 2025, 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 25 de abril de 2025, que se transcribe a continuación:**

### **«INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE OBRAS**

<b>Expediente:</b>	6474/2024
<b>Asunto:</b>	Licencia de obras para Construcción de muros de contención y hormigonado de camino en finca, para cultivo de papayas
<b>Solicitante:</b>	D. José Serrejón García
<b>Situación:</b>	Las Tabladas, Polígono 3 Parcela 117 (35021A003001170000UF) / 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 para la Oficina Técnica del Ayuntamiento, de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2024, se emite el presente informe jurídico preceptivo de conformidad con lo establecido por el art. 342.3 LSENPC y 16.2 y 3 RIPLUC, sobre la adecuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial, con base en los siguientes:

## ANTECEDENTES

- 1) Con fecha 30/10/2024 y nº de registro de entrada de la corporación 2024-E-RE-3491, D. José Serrejón García presenta solicitud de licencia para Construcción de muros de contención y hormigonado de camino en finca, para cultivo de papayas.
- 2) Con fecha 07/03/2025 y nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RC-1760 el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias, aportó al Expediente Informe donde concluye en sentido favorable condicionado a acreditar la titularidad de la parcela, respecto a la necesidad y proporcionalidad de los muros y hormigonado del camino.
- 3) Con fecha 18/03/2025 y 22/04/2025, y con nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RE-960 y 2025-E-RE-1391, respectivamente, D. José Serrejón García presenta documentación para completar su solicitud.
- 4) En el expediente consta presentada la siguiente documentación:
  - Identificativa del solicitante.
  - Acreditativa de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.
  - Proyecto Técnico para "Construcción de muros de contención y hormigonado de camino en finca, para cultivo de papayas".
  - ICIO y Tasas, calculado por el Ayuntamiento.
- 5) Con fecha 07/04/2025 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 ejecutar una Construcción de muros de contención de unos 176,24 m.l. de altura variable de 3 metros en la parte más alta y hormigonado de camino en finca de 2,5 mts. de ancho, con una longitud de 181,10 m.l. (superficie de 452,75 m<sup>2</sup>), para cultivo de papayas, en Las Tabladas, Polígono 3 Parcela 117 (Ref. Catastral: 35021A003001170000UF).

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

### NORMATIVA

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

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).
- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF). (Arts. 163 a 179) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.



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

## PROCEDIMIENTO

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

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

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

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

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

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

## PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

### a. Identificativa del solicitante

La documentación presentada se compone de:

- DNI de la persona interesada.



- Comprobación de identidad mediante sistema Cl@ve - Gobierno de España.
- Acta de compromiso de abonar el canon municipal por el importe del 5% al 10% de las obras a ejecutar.

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

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

La documentación presentada se compone de:

- Escritura de Compraventa, otorgada el 22/05/2024, ante la Notario Dña. María del Carmen Rodríguez Plácido, bajo núm. 1.071 de su protocolo.
- Contrato de Arrendamiento de finca rústica (7.364 m<sup>2</sup>), suscrito el 01/01/2025, interviniendo D. José Serrejón García como arrendatario y D. Carlos Romen Quintana Llarena como arrendador.
- Contrato de Arrendamiento de finca rústica (4.450 m<sup>2</sup>), suscrito el 27/10/2024, interviniendo D. José Serrejón García como arrendatario y SAT Mi Tierra como arrendadora.

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

**c. Documentación técnica**

La documentación presentada se compone de:

- Proyecto para "Construcción de muros de contención y hormigonado de camino en finca, para cultivo de papayas", redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Marcelo Rodríguez Quintana, Col. N° 283, del COIT Agrícolas de Las Palmas. El proyecto técnico no se encuentra visado.
- Consta aportado documento de Dirección de Obras y Acta de Verificación del replanteo y autorización del inicio de las obras, suscritos por D. Marcelo Rodríguez Quintana.

El proyecto se compone de la documentación relacionada en el Informe Técnico de fecha 07/04/2025, habiéndose comprobado por el técnico todos sus extremos. Por parte de este jurista se comprueba que **consta** el contenido mínimo que establece el art. 8 RIPLUC.

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

**d. Informes sectoriales**

En el Expediente consta Informe de necesidad, proporcionalidad y vinculación del Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias.

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 la licencia urbanística.

Con fecha 07/03/2025 y n° de registro de entrada de la corporación 2025-E-RC-1760 el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno



de Canarias, aportó al Expediente Informe donde concluye en sentido favorable respecto a la necesidad y proporcionalidad de los muros y hormigonado del camino, condicionándolo a la acreditación de la titularidad de los terrenos.

Consta aportada al Expediente la documentación que acredita la titularidad de los terrenos.

#### e. Informe Técnico

En el expediente **consta** la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 07/04/2025 emitido por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación del Il. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos.

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

### PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL INFORME TÉCNICO

- 1) Por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación se ha emitido informe técnico de fecha 07/04/2025 en sentido **favorable** a la solicitud presentada en el que constan las siguientes conclusiones:

“De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso al que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística “**CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS**”. que siendo adecuada a la legalidad urbanística y a la norma técnica sectorial, tiene cabida en SUELO RÚSTICO en la categoría **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1** y cumple como se ha expresado en este informe con los artículos de la LSENPC 4/2017, del Decreto 182/2018, de la LOE'99 y del PGO Supletorio y, por lo que se propone resolución **ESTIMATORIA** (Art. 18 al 22 del Decreto 182/2018), al adecuarse la actuación urbanística objeto de licencia (Art. 341.1.b de la LSC 4/2017).”

- 2) El informe técnico se ha pronunciado sobre los extremos exigidos en los artículos 342 LSENPC y 16 RIPLUC, y asimismo sobre otros aspectos, en el sentido y términos que se relacionan a continuación:
  - a. Respecto a la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística, en sentido favorable.
  - b. Respecto a la adecuación del contenido documental de la documentación técnica, no se ha expuesto que incumpla a las exigencias legales.
  - c. 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.
  - d. 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

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. Según se expone en el Informe Técnico municipal incorporado al Expediente, el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias informa para los muros y hormigonado del camino que resultan adecuados, proporcionados y vinculados a la explotación agrícola.

## 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 se encuentra afectada por 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 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. 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” (art. 80 y ss. de la Normativa del PIOGC).

Según el cuadro de regulación de usos el “complejo agrícola” comprende el conjunto actividades económicas que tienen su fundamento en la explotación del suelo o de los recursos que éste origina, en forma natural o por la acción del hombre, así como todas aquellas actividades directamente vinculadas a dicha actividad que permitan la obtención de renta complementaria y diversifiquen la economía del medio rural y la calidad de vida de los agricultores, con Rango de Admisibilidad 3 Usos Esenciales de Aprovechamiento de recursos renovables (Art 499); Alcance 2 Prioritario.

- El PTE-9 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, 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.

- 2) 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.
- 3) Normativa ambiental: El proyecto **no debe someterse** a evaluación de impacto ambiental (arts. 7, 8, 9 y 10 L21/2013).
- 4) 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).

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

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

En 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 07/04/2025 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:

“De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso al que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística **“CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS”**. 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 la actuación solicitada **se adecúa** a la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable.

**Cuarto.-** La actuación deberá iniciarse en 6 meses desde la notificación de la licencia urbanística y estar finalizada en el plazo de 24 meses.

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

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

## PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y fundamentos de derecho expuestos se informa en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada por D. José Serrejón García 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 el proyecto de “CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS” en Las Tabladas, Polígono 3 Parcela 117 (35021A003001170000UF).

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 las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

## **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**Primero.- RESOLUCIÓN ESTIMATORIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE OBRA MAYOR EN SUELO RÚSTICO** solicitada por D. José Serrejón García, con registro de entrada 2024-E-RE-3491, de fecha 30 de octubre de 2024, de licencia urbanística para las obras de “Construcción de muros de contención y hormigonado de camino en finca, para cultivo de papayas” en la zona de Las Tabladas, Polígono 3 Parcela 117 con Ref. Catast. 35021A003001170000UF en SUELO RÚSTICO PROTECCION AGRARIA 1 SRPA-1, del T.M. de La Aldea de San Nicolás.

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

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



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

De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso al que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística "**CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS**". 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:

#### Descripción de las obras:

##### **MUROS DE CONTENCIÓN.**

El muro a construir, se realizarán en la parte media baja de la finca, en dosbalineaciones; con una longitud de 107,03 m.l. y este muro nace en la zona oeste de la parcela con una altura de 3 m. y termina en la zona este con una altura de 1 m.l. sobre la rasante del terreno, 0,60 m de cimentación

sobre la rasante del terreno, 0,60 m de cimentación. la longitud total es de de 149,41 m.l. El ancho de coronación del muro es de 0,60 m. Y el ancho de zapata es de 1,22 m.

El muro a construir se realizará en el lindero sur de la parcela, en unas alineaciones, con longitud de 170,00 metros lineales.

El hormigón se volcará en la parte media-trasera de las piedras, dejando la parte frontal como piedra caravista, sin hormigón visible.

##### **HORMIGONADO DE CAMINO**

Las trazas de los caminos discurrirán por la parte interior de acceso de la finca, (SEGÚN PLANO 3) con un ensanchamiento de 2,50 metros, y una longitud de 34,00 y 147,10 respectivamente, en un total de 181,10 metros lineales, (un área de 452,75 m<sup>2</sup>), y una altura de 20 cm., adaptándose a los límites de las parcelas, alterando lo menos posible el terreno. Se tratará de adaptarse a los niveles existentes del terreno, con escaso movimiento del mismo.

El firme a emplear estará construido de hormigón en masa HM-25 armado muy ligeramente.

La armadura se reduce a un acero de contorno, (mallazo Ø8 - 15x35 cm) reforzado en los ángulos con hierros del mismo diámetro que el periférico (Ø8), Y hierros pasantes entre losas contiguas de diámetro Ø16 y de longitud 50 cm, que sirven de «conectores» entre ellas.

Las losas tendrán entre 5 y 6 metros de largo y 4,0 metros de ancho. Cada cinco o seis losas se permite una junta de dilatación.

menor Se construyen sobre una capa de zahorra artificial (grava), de espesor variable, nunca de 20 cm, y muy bien compactada (sub-base), que hace de amortiguador de los posibles movimientos de la explanación y así evita que una estructura rígida (la base) se sustente directamente sobre otra más deformable, aunque sea poco (la explanación).



**Presupuesto de ejecución material de las obras:** asciende a 56.376,46 €

La actuación deberá iniciarse en 6 meses desde la notificación de la licencia urbanística y estar finalizada en el plazo de 24 meses

**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.

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

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

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

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

### Documento firmado electrónicamente

## TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

« **Objeto del Informe:** Informe técnico preceptivo de los servicios municipales (Art. 16.2 del Decreto 182/2018) sobre la adecuación de la actuación urbanística solicitada por persona interesada la legalidad urbanística y, en su caso, a la normativa técnica sectorial, a incluir en el expediente del acto administrativo de LICENCIA URBANÍSTICA (Art. 13.1 del Decreto 182/2018).

### INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES LICENCIA URBANÍSTICA

Nº de Expediente: 6474/2024  
Asunto: L.U.Ma..R.031/2024

**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:** JOSE SERREJÓN GARCÍA  
**Edificación, construcción, instalación, actividad, uso:** CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS  
**Localización:** LA MONTAÑETA  
**Refer. catastral** 35021A003001170000UF



Coordenadas UTM: X: 423.338 Y: 3.097.228  
Domicilio:

## INDICE

1. <u>LEGISLACIÓN</u> .....	1
2. <u>instrumentos de ordenación territorial y urbanística</u> .....	1
3. <u>ZONIFICACIÓN, CLASE, CATEGORÍA Y CALIFICACIÓN en base al planeamiento vigente</u> .....	2
4. <u>documentación aportada, características técnicas y presupuesto del proyecto</u> .....	3
5. <u>INFORME TÉCNICO</u> .....	4
6. <u>conclusiones</u> .....	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).

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).

### 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 FAVORABLE CONDICIONADO A: a la aportación de la titularidad de la parcela.

- Se considera que los muros de contención son necesarios y proporcionales.
- El hormigonado del camino es necesario y proporcional.

nº Registro: AGPS/5195. Registro de entrada nº 2025-E-RC-1760 de fecha 07/03/2025

Con Registro de entrada n.º 2025-E-RE-960 de fecha 18/03/2025 se aporta escritura del propietario Romen Quintana Llarena y escritura de arrendamiento de José Serrejon García.

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:

<b>I.O. Territorial PIOGC´04 Zonificación</b>	<b>Zona Bb.</b> <b>B.b.1 Zona terrestre:Aptitud natural y productiva. Rurales de aptitud productiva tradicional Subdivisión zona terrestre:B.b.1, de muy alta aptitud agraria en cotas bajas</b>
<b>PTE-09 Plan Territorial Especial Agropecuario de Gran Canaria (Aprob. Def. 08/03/2017)</b>	<b>Reservas Agrarias Estratégicas (NAD) (Artículo 26 RAE-10. Valle de La Aldea</b>
<b>Instrumento de Ordenación Urbanística PGOS´17 Clase, Categoría y Calificación:</b>	<b>Suelo Rústico PROTECCION AGRARIA 1 SRPA-1</b>

+

#### 5. DOCUMENTACIÓN APORTADA, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y PRESUPUESTO DEL PROYECTO Documentación registrada y que consta en el expediente:

- 1) Solicitud de Licencia de Obra Mayor en Suelo Rústico
- 2) 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:**  
**MUROS DE CONTENCIÓN.**



El muro a construir, se realizarán en la parte media baja de la finca, en dosbalineaciones; con una longitud de 107,03 m.l. y este muro nace en la zona oeste de la parcela con una altura de 3 m. y termina en la zona este con una altura de 1 m.l. sobre la rasante del terreno, 0,60 m de cimentación

sobre la rasante del terreno, 0,60 m de cimentación. la longitud total es de 149,41 m.l. El ancho de coronación del muro es de 0,60 m. Y el ancho de zapata es de 1,22 m.

El muro a construir se realizará en el lindero sur de la parcela, en unas alineaciones, con longitud de 170,00 metros lineales.

El hormigón se volcará en la parte media-trasera de las piedras, dejando la parte frontal como piedra caravista, sin hormigón visible.

### **HORMIGONADO DE CAMINO**

Las trazas de los caminos discurrirán por la parte interior de acceso de la finca, (SEGÚN PLANO 3) con un ensanchamiento de 2,50 metros, y una longitud de 34,00 y 147,10 respectivamente, en un total de 181,10 metros lineales, (un área de 452,75 m<sup>2</sup>), y una altura de 20 cm., adaptándose a los límites de las parcelas, alterando lo menos posible el terreno. Se tratará de adaptarse a los niveles existentes del terreno, con escaso movimiento del mismo.

El firme a emplear estará construido de hormigón en masa HM-25 armado muy ligeramente. La armadura se reduce a un acero de contorno, (mallazo Ø8 - 15x35 cm) reforzado en los ángulos con hierros del mismo diámetro que el periférico (Ø8), Y hierros pasantes entre losas contiguas de diámetro Ø16 y de longitud 50 cm, que sirven de «conectores» entre ellas.

Las losas tendrán entre 5 y 6 metros de largo y 4,0 metros de ancho. Cada cinco o seis losas se permite una junta de dilatación.

Se construyen sobre una capa de zahorra artificial (grava), de espesor variable, nunca menor de 20 cm, y muy bien compactada (sub-base), que hace de amortiguador de los posibles movimientos de la explanación y así evita que una estructura rígida (la base) se sustente directamente sobre otra más deformable, aunque sea poco (la explanación).

### **Presupuesto de ejecución material de las obras:**

3) asciende a 56.376,46 €

## **INFORME TÉCNICO**

- I. La legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que esta se dicte dentro del plazo establecido para resolver. En caso de resolución extemporánea o de silencio administrativo positivo, la normativa urbanística aplicable será la que resulte más beneficiosa para el solicitante de entre la vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo de la resolución expresa o producción del silencio positivo.
- II. Se define la actuación urbanística solicitada, en base al Art. 2.4.g de la LSENPC 4/2017, como OBRA MAYOR, es decir aquellas obras que tienen técnica compleja y cierta entidad constructiva y económica que supongan alteración del volumen, del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, o del número de plazas alojativas turísticas, o que afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- III. Presentación de proyecto técnico. Con la solicitud de licencia o con la presentación de



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

- a) Los cimientos o elementos estructurales (Art. 7 del Decreto 182/2018).
- b) El volumen o las superficies construidas (Art. 7 del Decreto 182/2018).

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

- **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 DOCUMENTO ESCRITURA PÚBLICA DEL ARRENDADOR (ROMEN QUINTANA LLARENA) Y ESCRITURA PRIVADA LIQUIDADADA EN HACIENDA POR EL ARRENDATARIO (JOSÉ SERREJÓN GARCÍA).**

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 (PIOGC), para su adaptación a la Ley 19/2003, incluye el terreno donde se ubica la actuación en la **zona B.b1 de Muy alto Valor Agrario**, regulado en sus artículos:

**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 la infraestructuras, capaces de transformar su entorno inmediato, ocasionando impacto 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. 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
MURO DE CONTENCIÓN	5	3
VIARIO RODADO	5	2

**IX.** 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.

**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	OBSERVACIONES
MURO DE CONTENCIÓN	5	2	PTE AGROPECUARIO
VIARIO RODADO	5	1	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 % en concepto de Tasas por muros, 2,5 % Tasas por 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 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.

## 6. CONCLUSIONES

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

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

En la resolución estimatoria se indicará, igualmente, que el otorgamiento de la licencia se



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

De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso al que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística "**CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS**". 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:

#### **MUROS DE CONTENCIÓN.**

El muro a construir, se realizarán en la parte media baja de la finca, en dos balineaciones; con una longitud de 107,03 m.l. y este muro nace en la zona oeste de la parcela con una altura de 3 m. y termina en la zona este con una altura de 1 m.l. sobre la rasante del terreno, 0,60 m de cimentación

sobre la rasante del terreno, 0,60 m de cimentación. la longitud total es de 149,41 m.l. El ancho de coronación del muro es de 0,60 m. Y el ancho de zapata es de 1,22 m.

El muro a construir se realizará en el lindero sur de la parcela, en unas alineaciones, con longitud de 170,00 metros lineales.

El hormigón se volcará en la parte media-trasera de las piedras, dejando la parte frontal como piedra caravista, sin hormigón visible.

#### **HORMIGONADO DE CAMINO**

Las trazas de los caminos discurrirán por la parte interior de acceso de la finca, (SEGÚN PLANO 3) con un ensanchamiento de 2,50 metros, y una longitud de 34,00 y 147,10 respectivamente, en un total de 181,10 metros lineales, (un área de 452,75 m<sup>2</sup>), y una altura de 20 cm., adaptándose a los límites de las parcelas, alterando lo menos posible el terreno. Se tratará de adaptarse a los niveles existentes del terreno, con escaso movimiento del mismo.

El firme a emplear estará construido de hormigón en masa HM-25 armado muy ligeramente. La armadura se reduce a un acero de contorno, (mallazo Ø8 - 15x35 cm) reforzado en los ángulos con hierros del mismo diámetro que el periférico (Ø8), Y hierros pasantes entre losas contiguas de diámetro Ø16 y de longitud 50 cm, que sirven de «conectores» entre ellas.

Las losas tendrán entre 5 y 6 metros de largo y 4,0 metros de ancho. Cada cinco o seis losas se permite una junta de dilatación.

Se construyen sobre una capa de zahorra artificial (grava), de espesor variable, nunca menor de 20 cm, y muy bien compactada (sub-base), que hace de amortiguador de los posibles movimientos de la explanación y así evita que una estructura rígida (la base) se sustente directamente sobre otra más deformable, aunque sea poco (la explanación).

Al Otorgamiento de Licencia urbanística solicitada por **JOSÉ SERREJÓN GARCÍA,**



localizada en la parcela:

**Localización:** LA MONTAÑETA  
**Refer. catastral** 35021A003001170000UF  
**Coordenadas UTM:** X: 423.338 Y: 3.097.228

**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:

17. El plazo para el inicio de las obras es: **6 meses**.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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).
22. 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.
23. 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.
24. 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.
25. **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.



26. 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.
27. 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.
28. 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.
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 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. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

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

**8.2.2.- Propuesta de aprobación de la licencia de obra mayor en suelo rústico, para obras de “Construcción de muros de contención y hormigonado de camino en finca, para cultivo de papayas”, en la zona de Las Tabladas, Polígono 3 Parcela 117 con Ref. Catastral 35021A003001170000UF de La Aldea de San Nicolás, solicitada por D<sup>a</sup>. Angelina Quintana Llarena. **Expte 6510/2024- L.U.Ma.R.033/2024.****

Vista la propuesta de fecha 8 de mayo de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística. Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone:

**VISTO el informe del Ingeniero Técnico municipal, D. Nicolás Suárez Martín**, emitido con fecha **02 de Abril de 2025**, 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 25 de Abril de 2025**, que se transcribe a continuación:

### <<INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE OBRAS

<b>Expediente:</b>	6510/2024
<b>Asunto:</b>	Licencia de obras para Construcción de muros de contención y hormigonado de camino en finca, para cultivo de papayas
<b>Solicitante:</b>	Dña. Angelina Quintana Llarena
<b>Situación:</b>	Las Tabladas, Polígono 3 Parcela 117 (35021A003001170000UF) / 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 Iltre. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para la gestión del servicio de redacción de informes jurídicos para la Oficina Técnica del Ayuntamiento, de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2024, 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 31/10/2024 y nº de registro de entrada de la corporación 2024-E-RE-3511, Dña. Angelina Quintana Llarena presenta solicitud de licencia para Construcción de muros de contención y hormigonado de camino en finca, para cultivo de papayas.
- Con fecha 07/03/2025 y nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RC-1761 el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias, aportó al Expediente Informe donde concluye en sentido favorable condicionado a acreditar la titularidad de la parcela, respecto a la necesidad y proporcionalidad de los muros y hormigonado del camino.
- Con fecha 18/03/2025 y 22/04/2025, y con nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RE-960 y 2025-E-RE-1390, Dña. Angelina Quintana Llarena presenta documentación para completar su solicitud.
- En el expediente consta presentada la siguiente documentación:



7. Identificativa del solicitante.
  8. Acreditativa de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.
  9. Proyecto Técnico para “Construcción de muros de contención y hormigonado de camino en finca, para cultivo de papayas”.
  10. ICIO y Tasas, calculado por el Ayuntamiento.
- Con fecha 02/04/2025 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 ejecutar una Construcción de muros de contención de unos 149,41 m.l. de altura variable de 3 metros en la parte más alta y hormigonado de camino en finca de 2,5 mts. de ancho, con una longitud de 48,70 m.l. (superficie de 121,75 m<sup>2</sup>), para cultivo de papayas, en Las Tabladas, Polígono 3 Parcela 117 (Ref. Catastral: 35021A003001170000UF).

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

### 11. 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.

## 12. 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.

## 13. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

- **Identificativa del solicitante**

La documentación presentada se compone de:

**11.** Comprobación de identidad mediante sistema Cl@ve – Gobierno de España.

**12.** Acta de compromiso de abonar el canon municipal por el importe del 5% al 10% de las obras a ejecutar.

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

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

La documentación presentada se compone de:

**13.** Escritura de Compraventa, otorgada el 03/11/2023, ante la Notario Dña. María del Carmen



Rodríguez Plácido, bajo núm. 2.183 de su protocolo.

**14.** Contrato de Arrendamiento de finca rústica (1.300 m<sup>2</sup>), suscrito el 01/01/2025, interviniendo Dña. Angelina Quintana Llarena como arrendataria y D. Carlos Romén Quintana Llarena como arrendador.

**15.** Contrato de Arrendamiento de finca rústica (2.450 m<sup>2</sup>), suscrito el 27/10/2024, interviniendo Dña. Angelina Quintana Llarena como arrendataria y SAT Mi Tierra como arrendadora.

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

- **Documentación técnica**

La documentación presentada se compone de:

**16.** Proyecto para “Construcción de muros de contención y hormigonado de camino en finca, para cultivo de papayas”, redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Marcelo Rodríguez Quintana, Col. N° 283, del COIT Agrícolas de Las Palmas. El proyecto técnico no se encuentra visado.

**17.** Consta aportado documento de Dirección de Obras y Acta de Verificación del replanteo y autorización del inicio de las obras, suscritos por D. Marcelo Rodríguez Quintana.

El proyecto se compone de la documentación relacionada en el Informe Técnico de fecha 02/04/2025, 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**

En el Expediente consta Informe de necesidad, proporcionalidad y vinculación del Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias.

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 la licencia urbanística.

Con fecha 07/03/2025 y n° de registro de entrada de la corporación 2025-E-RC-1761 el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias, aportó al Expediente Informe donde concluye en sentido favorable respecto a la necesidad y proporcionalidad de los muros y hormigonado del camino, condicionándolo a la acreditación de la titularidad de los terrenos.

Consta aportada al Expediente la documentación que acredita la titularidad de los terrenos.

- **Informe Técnico**



En el expediente **consta** la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 02/04/2025 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.

#### 14. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL INFORME TÉCNICO

13. Por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación se ha emitido informe técnico de fecha 02/04/2025 en sentido **favorable** a la solicitud presentada en el que constan las siguientes conclusiones:

“De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso al que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística “**CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS**”. 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).”

14. 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:

Respecto a la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística, en sentido favorable.

Respecto a la adecuación del contenido documental de la documentación técnica, no se ha expuesto que incumpla a las exigencias legales.

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.

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.



## 15. 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. Según se expone en el Informe Técnico municipal incorporado al Expediente, el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias informa para los muros y hormigonado del camino que resultan adecuados, proporcionados y vinculados a la explotación agrícola.

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

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

- Ordenación ambiental y territorial: Dada la ubicación y características de la actuación urbanística para la que solicita licencia se informa que se encuentra afectada por el 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 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. 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” (art. 80 y ss. de la Normativa del PIOGC).

Según el cuadro de regulación de usos el “complejo agrícola” comprende el conjunto actividades económicas que tienen su fundamento en la explotación del suelo o de los recursos que éste origina, en forma natural o por la acción del hombre, así como todas aquellas actividades directamente vinculadas a dicha actividad que permitan la obtención de renta complementaria y diversifiquen la economía del medio rural y la calidad de vida de los agricultores, con Rango de Admisibilidad 3 Usos Esenciales de Aprovechamiento de recursos renovables (Art 499); Alcance 2 Prioritario.

- El PTE-9 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, 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.
- Normativa ambiental: El proyecto **no debe someterse** a evaluación de impacto ambiental (arts. 7, 8, 9 y 10 L21/2013).
- 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 como Suelo Rústico de Protección Agraria-1 (**SRPA-1**).

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

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

En 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 02/04/2025 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:

“De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso al que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística “**CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS**”. 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 la actuación solicitada **se adecúa** a la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable.

**Cuarto.-** La actuación deberá iniciarse en 6 meses desde la notificación de la licencia urbanística y estar finalizada en el plazo de 24 meses.

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

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

## PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y fundamentos de derecho expuestos se informa en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada por Dña. Angelina Quintana Llarena 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 el proyecto de “CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS” en Las Tabladas, Polígono 3 Parcela 117 (35021A003001170000UF).

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 las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

### PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**Primero.- OTORGAR LICENCIA DE OBRA** solicitada por Dña Angelina Quintana Llarena,



con registro de entrada **2024-E-RE-3511**, de fecha **31/10/2024**, de licencia urbanística para **“CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE DE CAMINO EN FINCA PARA CULTIVO DE PAPAYAS ”**; en la finca localizada en Las Tabladas, Polígono 3 Parcela 117 con referencia catastral 35021A003001170000UF en **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1, del T.M. de La Aldea de San Nicolás.**

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

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

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

De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso al que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística **“CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS”**. 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:**

### **MUROS DE CONTENCIÓN.**

El muro a construir, se realizarán en la parte media baja de la finca, en tres alineaciones; la zona norte con una longitud de 39,35 m.l y la sur con 36,51 estos muros comienzan con metro de altura y terminan con 3 m. y la zona oeste con una altura total de 3 m de alto y una longitud de 27,51 y 34,04 m.l.. también se realizara dos muros de contención de 6 metros largo en la conexión del camino interior a ambos lados con altura que va desde 1 m hasta los 3 m. sobre la rasante del terreno, 0,60 m de cimentación. la longitud total es de de 149,41 m.l. El ancho de coronación del muro es de 0,60 m. Y el ancho de zapata es de 1,22 m. El muro a construir se realizará en el lindero sur de la parcela, en unas alineaciones, con longitud de 170,00 metros lineales. La altura del muro, estará acorde con el terreno, empezando en la zona suroeste con una altura de 50 cms y terminando en la zona central - sur este con 3 metros de altura. El hormigón se volcará en la parte media-trasera de las piedras, dejando la parte frontal como piedra caravista, sin hormigón visible.

### **HORMIGONADO DE CAMINO**

Las trazas de los caminos discurrirán por la parte interior de acceso de la finca, (SEGÚN PLANO 3) con un ensanchamiento de 2,50 metros, y unalongitud de 48,70 (un área de



121,75 m<sup>2</sup> ), y una altura de 20 cm., adaptándose a los límites de las parcelas, alterando lo menos posible el terreno. Se tratará de adaptarse a los niveles existentes del terreno, con escaso movimiento del mismo.

El firme a emplear estará construido de hormigón en masa HM-25 armado muy ligeramente. La armadura se reduce a un acero de contorno, (mallazo Ø8 - 15x35 cm) reforzado en los ángulos con hierros del mismo diámetro que el periférico (Ø8), Y hierros pasantes entre losas contiguas de diámetro Ø16 y de longitud 50 cm, que sirven de «conectores» entre ellas.

Las losas tendrán entre 5 y 6 metros de largo y 4,0 metros de ancho. Cada cinco o seis losas se permite una junta de dilatación.

Se construyen sobre una capa de zahorra artificial (grava), de espesor variable, nunca menor de 20 cm, y muy bien compactada (sub-base), que hace de amortiguador de los posibles movimientos de la explanación y así evita que una estructura rígida (la base) se sustente directamente sobre otra más deformable, aunque sea poco (la explanación).

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

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

### Documento firmado electrónicamente

## TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

«

**Objeto del Informe:** Informe técnico preceptivo de los servicios municipales (Art. 16.2 del Decreto 182/2018) sobre la adecuación de la actuación urbanística solicitada por persona interesada la legalidad urbanística y, en su caso, a la normativa técnica sectorial, a incluir en el expediente del acto administrativo de LICENCIA URBANÍSTICA (Art. 13.1 del Decreto 182/2018).

### INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES LICENCIA URBANÍSTICA

Nº de Expediente: 6510/2024  
Asunto: L.U.Ma..R.033/2024

**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:** ANGELINA QUINTANA LLARENA.

**Edificación, construcción, instalación, actividad, uso:** CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS

**Localización:** LA MONTAÑETA  
**Refer. catastral:** 35021A003001170000UF  
**Coordenadas UTM:** X: 423.340 Y: 3.097.229  
**Domicilio:**



## INDICE

1. <b>LEGISLACIÓN</b> .....	1
2. <b>instrumentos de ordenación territorial y urbanística</b> .....	1
3. <b>ZONIFICACIÓN, CLASE, CATEGORÍA Y CALIFICACIÓN en base al planeamiento vigente</b> .....	2
4. <b>documentación aportada, características técnicas y presupuesto del proyecto</b> .....	3
5. <b>INFORME TÉCNICO</b> .....	4
6. <b>conclusiones</b> .....	11

### • **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:

- 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 **FAVORABLE** **CONDICIONADO A:** a la aportación de la titularidad de la parcela.

- Se considera que los muros de contención son necesarios y proporcionales.
- El hormigonado del camino es necesario y proporcional.

nº Registro: AGPS/5197. Registro de entrada nº 2025-E-RC-1761 de fecha 07/03/2025

Con Registro de entrada n.º 2025-E-RE-963 de fecha 18/03/2025 se aporta escritura del propietario Sat Mi Tierra y escritura de arrendamiento de Angelina Quintana Llarena.

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:

<b>I.O. Territorial PIOGC´04 Zonificación</b>	<b>Zona Bb.</b> <b>B.b.1 Zona terrestre:Aptitud natural y productiva. Rurales de aptitud productiva tradicional Subdivisión zona terrestre:B.b.1, de muy alta aptitud agraria en cotas bajas</b>
<b>PTE-09 Plan Territorial Especial Agropecuario de Gran Canaria (Aprob. Def. 08/03/2017)</b>	<b>Reservas Agrarias Estratégicas (NAD) (Artículo 26 RAE-10. Valle de La Aldea</b>
<b>Instrumento de Ordenación Urbanística PGOS'17 Clase, Categoría y Calificación:</b>	<b>Suelo Rústico PROTECCION AGRARIA 1 SRPA-1</b>

+

• **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:**

**MUROS DE CONTENCIÓN.**

El muro a construir, se realizarán en la parte media baja de la finca, en tres alineaciones; la



zona norte con una longitud de 39,35 m.l y la sur con 36,51 estos muros cominezan con un metro de altura y terminan con 3 m. y la zona oeste con una altura total de 3 m de alto y una longitud de 27,51 y 34,04 m.l.. también se realizara dos muros de contención de 6 metros de largo en la conexión del camino interior a amabos lados con altura que va desde 1 m hasta los 3 m. sobre la rasante del terreno, 0,60 m de cimentación. la longitud total es de de 149,41 m.l. El ancho de coronación del muro es de 0,60 m. Y el ancho de zapata es de 1,22 m.

El muro a construir se realizará en el lindero sur de la parcela, en unas alineaciones, con longitud de 170,00 metros lineales.

La altura del muro, estará acorde con el terreno, empezando en la zona suroeste con una altura de 50 cms y terminando en la zona central - sur este con 3 metros de altura.

El hormigón se volcará en la parte media-trasera de las piedras, dejando la parte frontal como piedra caravista, sin hormigón visible.

### **HORMIGONADO DE CAMINO**

Las trazas de los caminos discurrirán por la parte interior de acceso de la finca, (SEGÚN PLANO 3) con un ensanchamiento de 2,50 metros, y una longitud de 48,70 (un área de 121,75 m<sup>2</sup>), y una altura de 20 cm., adaptándose a los límites de las parcelas, alterando lo menos posible el terreno. Se tratará de adaptarse a los niveles existentes del terreno, con escaso movimiento del mismo.

El firme a emplear estará construido de hormigón en masa HM-25 armado muy ligeramente. La armadura se reduce a un acero de contorno, (mallazo Ø8 - 15x35 cm) reforzado en los ángulos con hierros del mismo diámetro que el periférico (Ø8), Y hierros pasantes entre losas contiguas de diámetro Ø16 y de longitud 50 cm, que sirven de «conectores» entre ellas.

Las losas tendrán entre 5 y 6 metros de largo y 4,0 metros de ancho. Cada cinco o seis losas se permite una junta de dilatación.

Se construyen sobre una capa de zahorra artificial (grava), de espesor variable, nunca menor de 20 cm, y muy bien compactada (sub-base), que hace de amortiguador de los posibles movimientos de la explanación y así evita que una estructura rígida (la base) se sustente directamente sobre otra más deformable, aunque sea poco (la explanación).

### **Presupuesto de ejecución material de las obras:**

- asciende a 37.913,57 €

### • **INFORME TÉCNICO**

- 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.

- 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.

- 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:



18. a) Los cimientos o elementos estructurales (Art. 7 del Decreto 182/2018).  
19. 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:*

**20. NO PROCEDE.**

- *La actuación solicitada está sujeta a licencia.*
- *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:*

21. *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).*
22. *Aportar los títulos acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas.*
23. *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 DOCUMENTO ESCRITURA PÚBLICA DEL ARRENDADOR (SAT MI TIEERRA) Y ESCRITURA PRIVADA LIQUIDADADA EN HACIENDA POR LA ARRENDATARIA.**

- *Documentación que debe acompañar a la solicitud de la licencia o al proyecto de ejecución a presentar con posterioridad:*
- *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 la **zona B.b1 de Muy alto Valor Agrario**, regulado en sus artículos:*

**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 la infraestructuras, capaces de transformar su entorno inmediato, ocasionando impacto 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.

- 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
MURO DE CONTENCION	5	3
VIARIO RODADO	5	2

- 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.



- 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	OBSERVACIONES
MURO DE CONTENCIÓN	5	2	PTE AGROPECUARIO
VIARIO RODADO	5	1	PTE AGROPECUARIO

**Luego las obras Solicitadas cumplen**

- 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).

- 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 % en concepto de Tasas por muros, 2,5 % Tasas por 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).
- **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)

- 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.

- 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 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, en su caso.

- PROCEDE.

- 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.

- **CONCLUSIONES**

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

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

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

De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso al que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística "**CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS**". 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:

**MUROS DE CONTENCIÓN.**

El muro a construir, se realizarán en la parte media baja de la finca, en tres alineaciones; la zona norte con una longitud de 39,35 m.l y la sur con 36,51 estos muros comienzan con un metro de altura y terminan con 3 m. y la zona oeste con una altura total de 3 m de alto y una longitud de 27,51 y 34,04 m.l.. también se realizara dos muros de contención de 6 metros de largo en la conexión del camino interior a ambos lados con altura que va desde 1 m hasta los 3 m. sobre la rasante del terreno, 0,60 m de cimentación. la longitud total es de de 149,41 m.l. El ancho de coronación del muro es de 0,60 m. Y el ancho de zapata es de 1,22 m.



El muro a construir se realizará en el lindero sur de la parcela, en unas alineaciones, con longitud de 170,00 metros lineales.

La altura del muro, estará acorde con el terreno, empezando en la zona suroeste con una altura de 50 cms y terminando en la zona central - sur este con 3 metros de altura.

El hormigón se volcará en la parte media-trasera de las piedras, dejando la parte frontal como piedra caravista, sin hormigón visible.

#### **HORMIGONADO DE CAMINO**

Las trazas de los caminos discurrirán por la parte interior de acceso de la finca, (SEGÚN PLANO 3) con un ensanchamiento de 2,50 metros, y una longitud de 48,70 (un área de 121,75 m<sup>2</sup>), y una altura de 20 cm., adaptándose a los límites de las parcelas, alterando lo menos posible el terreno. Se tratará de adaptarse a los niveles existentes del terreno, con escaso movimiento del mismo.

El firme a emplear estará construido de hormigón en masa HM-25 armado muy ligeramente. La armadura se reduce a un acero de contorno, (mallazo Ø8 - 15x35 cm) reforzado en los ángulos con hierros del mismo diámetro que el periférico (Ø8), Y hierros pasantes entre losas contiguas de diámetro Ø16 y de longitud 50 cm, que sirven de «conectores» entre ellas.

Las losas tendrán entre 5 y 6 metros de largo y 4,0 metros de ancho. Cada cinco o seis losas se permite una junta de dilatación.

Se construyen sobre una capa de zahorra artificial (grava), de espesor variable, nunca menor de 20 cm, y muy bien compactada (sub-base), que hace de amortiguador de los posibles movimientos de la explanación y así evita que una estructura rígida (la base) se sustente directamente sobre otra más deformable, aunque sea poco (la explanación).

Al Otorgamiento de Licencia urbanística solicitada por **Angelina Quintana LLarena**, localizada en la parcela:

<b>Localización:</b>	LA MONTAÑETA
<b>Refer. catastral</b>	35021A003001170000UF
<b>Coordenadas UTM:</b>	X: 423.340 Y: 3.097.229

**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:

- **El plazo para el inicio de las obras es: 6 meses.**
- **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.
- 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):
  - o Número y fecha de la licencia urbanística o número de expediente.



- o Denominación descriptiva.
  - o Plazo de Ejecución.
  - o Promotor.
  - o Director Facultativo.
  - o Empresa constructora.
- **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).
  - 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 enterradas o soterradas, hasta el encuentro con la redes generales preexistentes.
  - **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 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.
  - 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.
  - 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 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. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

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



**8.2.3.- Propuesta de aprobación de la licencia de obra mayor en suelo rústico, para obras de “Construcción de muros de contención y hormigonado de camino en finca, para cultivo de papayas”, en la zona de La Montañeta, Polígono 3 Parcela 117 con Ref. Catastral 35021A003001170000UF de La Aldea de San Nicolás, solicitada por D<sup>a</sup>. María Dolores Llarena Suárez. Expte 6509/2024- L.U.Ma.R.032/2024.**

Vista la propuesta de fecha 8 de mayo de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística. Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone:

**VISTO el informe del Ingeniero Técnico municipal, D. Nicolás Suárez Martín, emitido con fecha 21 de Abril de 2025, 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 25 de Abril de 2024, que se transcribe a continuación.**

### INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE OBRAS

<b>Expediente:</b>	6509/2024
<b>Asunto:</b>	Licencia de obras para Construcción de muros de contención y hormigonado de camino en finca, para cultivo de papayas
<b>Solicitante:</b>	Dña. María Dolores Llarena Suárez
<b>Situación:</b>	Las Tabladas - La Montañeta, Polígono 3 Parcela 117 (35021A003001170000UF) / 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 Iltre. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para la gestión del servicio de redacción de informes jurídicos para la Oficina Técnica del Ayuntamiento, de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2024, 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:

#### 1. ANTECEDENTES

- 1) Con fecha 31/10/2024 y n° de registro de entrada de la corporación 2024-E-RE-3510, Dña. María Dolores Llarena Suárez presenta solicitud de licencia para Construcción de



muros de contención y hormigonado de camino en finca, para cultivo de papayas.

- 2) Con fecha 07/03/2025 y nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RC-1759 el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias, aportó al Expediente Informe donde concluye en sentido favorable condicionado a acreditar la titularidad de la parcela, respecto a la necesidad y proporcionalidad de los muros y hormigonado del camino.
- 3) Con fecha 18/03/2025 y nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RE-959, Dña. María Dolores Llarena Suárez presenta documentación para completar su solicitud.
- 4) En el expediente consta presentada la siguiente documentación:
  - Identificativa del solicitante.
  - Acreditativa de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.
  - Proyecto Técnico para "Construcción de muros de contención y hormigonado de camino en finca, para cultivo de papayas".
  - ICIO y Tasas, calculado por el Ayuntamiento.
- 5) Con fecha 21/04/2025 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 ejecutar una Construcción de muros de contención de unos 190,59 m.l. de altura variable de 3 metros en la parte más alta y hormigonado de camino en finca de 2,5 mts. de ancho, con una longitud de 63,35 m.l. (superficie de 158,38 m<sup>2</sup>), para cultivo de papayas, en Las Tabladas, Polígono 3 Parcela 117 (Ref. Catastral: 35021A003001170000UF).

## 2. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

### 2.1. 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.



- 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.

## 2.2. 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.



## 2.3. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

### a. Identificativa del solicitante

La documentación presentada se compone de:

- Copia de DNI de la persona solicitante.
- Comprobación de identidad mediante sistema CI@ve - Gobierno de España.
- Acta de compromiso de abonar el canon municipal por el importe del 5% al 10% de las obras a ejecutar.

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

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

La documentación presentada se compone de:

- Escritura de Compraventa, otorgada el 03/11/2023, ante la Notario Dña. María del Carmen Rodríguez Plácido, bajo núm. 2.183 de su protocolo.
- Contrato de Arrendamiento de finca rústica, suscrito el 27/10/2024, interviniendo Dña. María Dolores Llarena Suárez como arrendataria.

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

### c. Documentación técnica

La documentación presentada se compone de:

- Proyecto para "Construcción de muros de contención y hormigonado de camino en finca, para cultivo de papayas", redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Marcelo Rodríguez Quintana, Col. N° 283, del COIT Agrícolas de Las Palmas. El proyecto técnico no se encuentra visado.
- Consta aportado documento de Dirección de Obras y Acta de Verificación del replanteo y autorización del inicio de las obras, suscritos por D. Marcelo Rodríguez Quintana.

El proyecto se compone de la documentación relacionada en el Informe Técnico de fecha 21/04/2025, habiéndose comprobado por el técnico todos sus extremos. Por parte de este jurista se comprueba que **consta** el contenido mínimo que establece el art. 8 RIPLUC.

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

### d. Informes sectoriales

En el Expediente consta Informe de necesidad, proporcionalidad y vinculación del Servicio de



Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias.

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 la licencia urbanística.

Con fecha 07/03/2025 y nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RC-1759 el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias, aportó al Expediente Informe donde concluye en sentido favorable respecto a la necesidad y proporcionalidad de los muros y hormigonado del camino, condicionándolo a la acreditación de la titularidad de los terrenos.

Consta aportada al Expediente la documentación que acredita la titularidad de los terrenos.

#### e. Informe Técnico

En el expediente **consta** la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 21/04/2025 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.

## 2.4. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL INFORME TÉCNICO

- 1) Por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación se ha emitido informe técnico de fecha 21/04/2025 en sentido **favorable** a la solicitud presentada en el que constan las siguientes conclusiones:

“De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso al que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística “**CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS**”. que siendo adecuada a la legalidad urbanística y a la norma técnica sectorial, tiene cabida en SUELO RÚSTICO en la categoría **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1** y cumple como se ha expresado en este informe con los artículos de la LSENPC 4/2017, del Decreto 182/2018, de la LOE'99 y del PGO Supletorio y, por lo que se propone resolución **ESTIMATORIA** (Art. 18 al 22 del Decreto 182/2018), al adecuarse la actuación urbanística objeto de licencia (Art. 341.1.b de la LSC 4/2017).”

- 2) El informe técnico se ha pronunciado sobre los extremos exigidos en los artículos 342 LSENPC y 16 RIPLUC, y asimismo sobre otros aspectos, en el sentido y términos que se relacionan a continuación:

- a. Respecto a la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental,



territorial y urbanística, en sentido favorable.

- b. Respecto a la adecuación del contenido documental de la documentación técnica, no se ha expuesto que incumpla a las exigencias legales.
- c. 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.
- d. 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.

## 2.5. 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. Según se expone en el Informe Técnico municipal incorporado al Expediente, el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias informa para los muros y hormigonado del camino que resultan adecuados, proporcionados y vinculados a la explotación agrícola.

## 2.6. 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 se encuentra afectada por 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 **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. 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” (art. 80 y ss. de la Normativa del PIOGC).

Según el cuadro de regulación de usos el “complejo agrícola” comprende el conjunto actividades económicas que tienen su fundamento en la explotación del suelo o de los recursos que éste origina, en forma natural o por la acción del hombre, así como todas aquellas actividades directamente vinculadas a dicha actividad que permitan la obtención de renta complementaria y diversifiquen la economía del medio rural y la calidad de vida de los agricultores, con Rango de Admisibilidad 3 Usos Esenciales de Aprovechamiento de recursos renovables (Art 499); Alcance 2 Prioritario.

- El PTE-9 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, 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.

- 2) 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.
- 3) Normativa ambiental: El proyecto **no debe someterse** a evaluación de impacto ambiental (arts. 7, 8, 9 y 10 L21/2013).
- 4) 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**).

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



alcances e intensidades anexos a la normativa del PGOS.

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

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

### 3. 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 21/04/2025 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:

“De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso al que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística “**CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS**”. 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 la actuación solicitada **se adecúa** a la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable.

**Cuarto.-** La actuación deberá iniciarse en 6 meses desde la notificación de la licencia urbanística y estar finalizada en el plazo de 24 meses.

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

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

### 4. 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. María Dolores Llarena Suárez 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 el proyecto de “CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS” en Las Tabladas - La Montañeta, Polígono 3 Parcela 117 (35021A003001170000UF).

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 otorgará 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 las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

**VISTO** informe del Ingeniero Técnico municipal, Nicolás Suárez Martín, emitido con fecha 02 de Mayo de 2025, que sustituye al anterior por haberse detectado un error material en el mismo, y 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

### **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**Primero.- RESOLUCIÓN ESTIMATORIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE OBRA MAYOR EN SUELO RÚSTICO** solicitada por M.<sup>a</sup> Dolores Llarena suárez, con registro de entrada 2024-E-RE-3510, de fecha 31/10/2024, de licencia urbanística para las obras de “CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS” en Las Tabladas-La Montañeta, Polígono 3 Parcela 117, referencia catastral: 35021A003001170000UF, en **Suelo Rústico PROTECCIÓN AGRARIA 1 SRPA-1, del T.M. de La Aldea de San Nicolás.**

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



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

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

De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso al que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística **“CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS”**. 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:

#### **MUROS DE CONTENCIÓN.**

El muro a construir, se realizarán en la parte media baja de la finca, en tres alineaciones; la zona norte con una longitud de 42,19 m.l y la sur con 79,29 estos muros comienzan con un metro de altura y terminan con 3 m. y la zona oeste con una altura total de 3 m de alto y una longitud de 57,11m.l.. también se realizara un muro de contencion de 6 metros de largo en la conexión del camino interior a ambos lados con altura que va desde 1 m hasta los 3 m. sobre la rasante del terreno, 0,60 m de cimentación. la longitud total es de de 190,59 m.l La altura del muro, estará acorde con el terreno, empezando en la zona suroeste con una altura de 50 cms y terminando en la zona central - sur este con 3 metros de altura. El hormigón se volcará en la parte media-trasera de las piedras, dejando la parte frontal como piedra caravista, sin hormigón visible .

#### **HORMIGONADO DE CAMINO**

Las trazas de los caminos discurrirán por la parte interior de acceso de la finca, (SEGÚN PLANO 3) con un ensanchamiento de 2,50 metros, y una longitud de 63,35 (un área de 158,38 m<sup>2</sup>), y una altura de 20 cm., adaptándose a los límites de las parcelas, alterando lo menos posible el terreno. Se tratará de adaptarse a los niveles existentes del terreno, con escaso movimiento del mismo. El firme a emplear estará construido de hormigón en masa HM-25 armado muy ligeramente. La armadura se reduce a un acero de contorno, (mallazo Ø8 - 15x35 cm) reforzado en los ángulos con hierros del mismo diámetro que el periférico (Ø8), Y hierros pasantes entre losas contiguas de diámetro Ø16 y de longitud 50 cm, que sirven de «conectores» entre ellas. Las losas tendrán entre 5 y 6 metros de largo y 4,0 metros de ancho. Cada cinco o seis losas se permite una junta de dilatación. Se construyen sobre una capa de zahorra artificial (grava), de espesor variable, nunca menor de 20 cm, y muy bien compactada (sub-base), que hace de amortiguador de los posibles movimientos de la explanación y así evita que una estructura rígida (la base) se sustente directamente sobre otra más deformable, aunque sea poco (la explanación).

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



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

### Documento firmado electrónicamente

#### TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

**Objeto del Informe:** Informe técnico preceptivo de los servicios municipales (Art. 16.2 del Decreto 182/2018) sobre la adecuación de la actuación urbanística solicitada por persona interesada a la legalidad urbanística y, en su caso, a la normativa técnica sectorial, a incluir en el expediente del acto administrativo de LICENCIA URBANÍSTICA (Art. 13.1 del Decreto 182/2018).

#### INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES LICENCIA URBANÍSTICA

Nº de Expediente: 6509/2024  
Asunto: L.U.Ma..R.032/2024

**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:** M.<sup>a</sup> DOLORES LLARENA. SUÁREZ

**Edificación, construcción, instalación, actividad, uso:** CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS

**Localización:** LA MONTAÑETA

**Refer. catastral:** 35021A003001170000UF

**Coordenadas UTM:** X: 423.357 Y: 3.097.227

**Domicilio:**

#### INDICE

<a href="#">1. LEGISLACIÓN.....</a>	<a href="#">1</a>
<a href="#">2. instrumentos de ordenación territorial y urbanística.....</a>	<a href="#">1</a>
<a href="#">3. ZONIFICACIÓN, CLASE, CATEGORÍA Y CALIFICACIÓN en base al planeamiento vigente.....</a>	<a href="#">2</a>
<a href="#">4. documentación aportada, características técnicas y presupuesto del proyecto.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">5. INFORME TÉCNICO.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">6. conclusiones.....</a>	<a href="#">11</a>

#### 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).

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).

## 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 FAVORABLE CONDICIONADO A: a la aportación de la titularidad de la parcela.

- Se considera que los muros de contención son necesarios y proporcionales.

- El hormigonado del camino es necesario y proporcional.

nº Registro: AGPS/5193. Registro de entrada nº 2025-E-RC-724 de fecha 10/03/2025

Con Registro de entrada n.º 2025-E-RE-959 de fecha 18/03/2025 se aporta escritura del propietario Sat Mi Tierra y escritura de arrendamiento de M.ª Dolores Llarena Suárez.

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:

<b>I.O. Territorial PLOGC'04 Zonificación</b>	<b>Zona Bb. B.c.1 - Aptitud natural y productiva. Mixtas de aptitud productiva estratégica, de alta productividad en entornos periurbanos.</b>
<b>PTE-09 Plan Territorial Especial Agropecuario de Gran Canaria (Aprob. Def. 08/03/2017)</b>	<b>Reservas Agrarias Estratégicas (NAD) (Artículo 26 RAE-10. Valle de La Aldea</b>
<b>Instrumento de Ordenación Urbanística PGOS'17 Clase, Categoría y Calificación:</b>	<b>Suelo Rústico PROTECCION AGRARIA 1 SRPA-1</b>

+

#### 5. DOCUMENTACIÓN APORTADA, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y PRESUPUESTO DEL PROYECTO

##### Documentación registrada y que consta en el expediente:

1. Solicitud de Licencia de Obra Mayor en Suelo Rústico
2. 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:

##### **MUROS DE CONTENCIÓN.**

El muro a construir, se realizarán en la parte media baja de la finca, en tres alineaciones; la zona norte con una longitud de 42,19 m.l y la sur con 79,29 estos muros cominezan con un metro de altura y terminan con 3 m. y la zona oeste con una altura total de 3 m de alto y una longitud de 57,11m.l.. también se realizara un muro de contencilon de 6 metros de largo en la conexión del camino interior a amabos lados con altura que va desde 1 m hasta los 3 m. sobre la rasante del terreno, 0,60 m de cimentación. la longitud total es de de 190,59 m.l

una La altura del muro, estará acorde con el terreno, empezando en la zona suroeste con altura de 50 cms y terminando en la zona central - sur este con 3 metros de altura.

como El hormigón se volcará en la parte media-trasera de las piedras, dejando la parte frontal piedra caravista, sin hormigón visible.

##### **HORMIGONADO DE CAMINO**

lo Las trazas de los caminos discurrirán por la parte interior de acceso de la finca, (SEGÚN PLANO 3) con un ensanchamiento de 2,50 metros, y una longitud de 63,35 (un área de 158,38 m<sup>2</sup>), y una altura de 20 cm., adaptándose a los límites de las parcelas, alterando menos posible el terreno. Se tratará de adaptarse a los niveles existentes del terreno, escaso movimiento del mismo.

con El firme a emplear estará construido de hormigón en masa HM-25 armado muy ligeramente. La armadura se reduce a un acero de contorno, (mallazo Ø8 - 15x35 cm) reforzado en los ángulos con hierros del mismo diámetro que el periférico (Ø8), Y hierros pasantes entre losas contiguas de diámetro Ø16 y de longitud 50 cm, que sirven de «conectores» entre ellas.

losas Las losas tendrán entre 5 y 6 metros de largo y 4,0 metros de ancho. Cada cinco o seis se permite una junta de dilatación.



menor

Se construyen sobre una capa de zahorra artificial (grava), de espesor variable, nunca de 20 cm, y muy bien compactada (sub-base), que hace de amortiguador de los posibles movimientos de la explanación y así evita que una estructura rígida (la base) se sustente directamente sobre otra más deformable, aunque sea poco (la explanación).

**Presupuesto de ejecución material de las obras:**

3. asciende a 45.346, 05€

**6. INFORME TÉCNICO**

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

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

- **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 DOCUMENTO ESCRITURA PÚBLICA DEL ARRENDADOR (SAT MI TIERRA) Y ESCRITURA PRIVADA LIQUIDADA EN HACIENDA POR LA ARRENDATARIA.**

- 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 (PIOGC), para su adaptación a la Ley 19/2003, incluye el terreno donde se ubica la actuación en la Subsección 12 **Zona B.c.1 de alta productividad en entornos periurbanos**, regulado en sus artículos:

**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 calidad 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:

- VIII. 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
MURO DE CONTENCION	5	3
VIARIO RODADO	5	2

- IX. 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.

- 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	OBSERVACIONES
MURO DE CONTENCION	5	2	PTE AGROPECUARIO
VIARIO RODADO	5	1	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 % en concepto de Tasas por muros, 2,5 % Tasas por 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).
  - **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)

- 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 "**CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE CONTENCIÓN Y HORMIGONADO DE CAMINO EN FINCA, PARA CULTIVO DE PAPAYAS**". 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:

### **MUROS DE CONTENCIÓN.**

El muro a construir, se realizarán en la parte media baja de la finca, en tres alineaciones; la zona norte con una longitud de 42,19 m.l y la sur con 79,29 estos muros comienzan con un metro de altura y terminan con 3 m. y la zona oeste con una altura total de 3 m de alto y una longitud de 57,11m.l.. también se realizara un muro de contencion de 6 metros de largo en la conexión del camino interior a ambos lados con altura que va desde 1 m hasta los 3 m. sobre la rasante del terreno, 0,60 m de cimentación. la longitud total es de de 190,59 m.l La altura del muro, estará acorde con el terreno, empezando en la zona suroeste con una altura de 50 cms y terminando en la zona central - sur este con 3 metros de altura.

El hormigón se volcará en la parte media-trasera de las piedras, dejando la parte frontal como piedra caravista, sin hormigón visible.

### **HORMIGONADO DE CAMINO**

Las trazas de los caminos discurrirán por la parte interior de acceso de la finca, (SEGÚN PLANO 3) con un ensanchamiento de 2,50 metros, y una longitud de 63,35 (un área de 158,38 m<sup>2</sup>), y una altura de 20 cm., adaptándose a los límites de las parcelas, alterando lo menos posible el terreno. Se tratará de adaptarse a los niveles existentes del terreno, con escaso movimiento del mismo.

El firme a emplear estará construido de hormigón en masa HM-25 armado muy ligeramente. La armadura se reduce a un acero de contorno, (mallazo Ø8 - 15x35 cm) reforzado en los ángulos con hierros del mismo diámetro que el periférico (Ø8), Y hierros pasantes entre losas contiguas de diámetro Ø16 y de longitud 50 cm, que sirven de «conectores» entre ellas.

Las losas tendrán entre 5 y 6 metros de largo y 4,0 metros de ancho. Cada cinco o seis losas se permite una junta de dilatación.

Se construyen sobre una capa de zahorra artificial (grava), de espesor variable, nunca menor de 20 cm, y muy bien compactada (sub-base), que hace de amortiguador de los posibles movimientos de la explanación y así evita que una estructura rígida (la base) se sustente



directamente sobre otra más deformable, aunque sea poco (la explanación).

Al Otorgamiento de Licencia urbanística solicitada por **M.<sup>a</sup> Dolores Llarena Suárez**, localizada en la parcela:

**Localización:** LA MONTAÑETA  
**Refer. catastral** 35021A003001170000UF  
**Coordenadas UTM:** X: 423.357 Y: 3.097.227  
**Domicilio:**

**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.

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. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

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

**8.2.4.- Propuesta de aprobación de la licencia de obra mayor en suelo urbano, para obras de “Vivienda unifamiliar en Los Llanillos”, en C/ Los Llanillos, S/N con Ref. Catastral 2556420DR2925N0001ST de La Aldea de San Nicolás, solicitada por Aula/ Arquitectura y Urbanismo de La Aldea SLP, en representación de D. Alberto Valle Faliato. Expte 2215/2024-L.U.Ma.U.002/2024.**

Vista la propuesta a viva voz de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística. Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone:

**VISTO** que con fecha 30 de abril de 2024 y nº de registro de entrada de la corporación 2024-E-RE-1214, AULA 2 ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA S.L., actuando en representación de D. ALBERTO VALLE FALIATO, presenta solicitud de licencia de obras para la construcción de **“VIVIENDA UNIFAMILIAR EN LOS LLANILLOS”, Ref. Catastral: 2556420DR2925N0001ST**, en C/ Los Llanillos s/n, T.M. La Aldea de San Nicolás.

**VISTO** el informe favorable del Arquitecto Municipal, D. Telmo Javier Pérez Gómez, emitido con fecha 27 de diciembre de 2024, que se transcribe al final del presente acuerdo, y cuyo contenido debe ser tenido en cuenta por el promotor, la Dirección facultativa de la actuación urbanística objeto de licencia.



**VISTO el informe Jurídico** de D. 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, recibido en este Ayuntamiento el 17 de febrero de 2025, que se transcribe a continuación:

« **INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE OBRAS** »

<b>Expediente:</b>	<b>2215/2024</b>
<b>Asunto:</b>	Licencia de obras para vivienda unifamiliar Los Llanillos
<b>Solicitante:</b>	D. Alberto Valle Faliato
<b>Representante:</b>	Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P.
<b>Situación:</b>	C/ Los Llanillos s/n, 35470 (2556420DR2925N0001ST) / 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 Iltre. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para la gestión del servicio de redacción de informes jurídicos para la Oficina Técnica del Ayuntamiento, de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2024, 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 30/04/2024 y nº de registro de entrada de la corporación 2024-E-RE-1214, Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P., actuando en representación de D. Alberto Valle Faliato presenta solicitud de licencia de obras para para vivienda unifamiliar Los Llanillos, s/n (2556420DR2925N0001ST).
- Con fecha 30/01/2025 y nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RE-324, Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P., presenta documentación para completar y subsanar la solicitud de licencia.
- En el expediente consta presentada la siguiente documentación:
  - Identificativa del solicitante.
  - Documentación acreditativa de la representación.
  - Acreditativa de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.
  - Proyecto Básico y ejecución para “Vivienda unifamiliar Los Llanillos”, (2556420DR2925N0001ST).
  - Levantamiento planimétrico.
  - Informe Geotécnico.
- Con fecha 27/12/2024 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 la construcción de una vivienda, en el solar en C/ Los



Llanillos s/n (2556420DR2925N0001ST).

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

### 17. 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.

### 18. 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 y ejecución 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.

## 19. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

### 11. Identificativa del solicitante

La documentación presentada se compone de:

- Copia de DNI de D. Alberto Valle Faliato y Dña. Esther Lidia Martín Martín.
- Autorización otorgada por Dña. Esther Lidia Martín Martín.
- Autorización y comunicación de encargo profesional otorgados por el interesado a favor de Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P.
- Acreditación de la identidad de D. Emilio José Rodríguez Segura como representante de Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P., mediante copia de DNI y sistema Cl@ve - Gobierno de España.

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

### 12. De la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo

La documentación presentada se compone de:

- Escritura de compraventa, previa rectificación de superficie otorgada, con fecha 14/06/2021, ante la Notario Dña. María-Clara Gómez-Morán Martínez, bajo núm. 977 de su protocolo, a favor de D. Alberto Valle Faliato y Dña. Esther Lidia Martín Martín, quienes adquieren la titularidad de la Finca nº 9.088 inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía (2556420DR2925N0001ST). Según las manifestaciones contenidas en la escritura, la superficie real de la Finca nº 9.088 es de seiscientos cinco metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados (605,44 m<sup>2</sup>).
- Levantamiento planimétrico emitido por D. Fabián Lorenzo Quintero (Col. 3370 - Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitecto Técnicos e Ingenieros de Edificación de SC de Tenerife) donde certifica, con fecha 06/07/2020, la delimitación y superficie de la parcela catastral con referencia 2556420DR2925N0001ST.

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

### 13. Documentación técnica

La documentación presentada se compone de Proyecto Básico y ejecución para “Vivienda unifamiliar Los Llanillos” (2556420DR2925N0001ST), redactado por “Aula2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P.” (D. Emilio José Rodríguez Segura, arquitecto colegiado nº 2649. El proyecto está visado.

Consta aportado al Expediente, Informe Geotécnico emitido, con fecha 15/02/2024, por D. César Cambeses Torres y D. Francisco Rico Forte, Col. 856 y 1159, respectivamente, del Ilustre Col. Oficial de Geólogos de Andalucía y Murcia (Geotécnicos Canarias).

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

### 14. Informes sectoriales

No Procede: De acuerdo con el Informe Técnico preceptivo no existen afecciones sectoriales sobre la actuación urbanística solicitada.

### 15. Informe Técnico



En el expediente **consta** la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 27/12/2024 emitido por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación del Iltre. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos.

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

## 20. 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 27/12/2024 en sentido **favorable** a la solicitud presentada en el que constan las siguientes conclusiones:

**“PRIMERA.** - De conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, se informa FAVORABLE el proyecto de obras de VIVIENDA UNIFAMILIAR LOS LLANILLOS por adecuarse PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás y a la normativa técnica sectorial.

**SEGUNDA.** - La licencia debe condicionarse al cumplimiento de los siguientes requisitos y condiciones a cumplimentar con carácter previo al inicio de las obras:

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

- . Finalidad y Uso: **RESIDENCIAL.**
- . N° de Plantas sobre rasante: **1**
- . Altura máxima de cornisa: **2,90 m**
- . Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCU)**
- . Zona de edificación: **V4 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas**
- . Superficie construida: **91,44 m2.**

- 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).

- 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.

- 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 los Residuos de Construcción y Demolición (RCD), según RD105/2008, deben ser gestionados correctamente por el constructor (poseedor del residuo). El productor (titular de la obra) debe exigir el cumplimiento del Plan de Gestión de Residuos.

El abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos, incluyendo los RCD de obra menor o mayor, está considerada como una infracción muy grave, tipificada por el artículo 108 de la Ley 7/2022, del 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Las multas van desde los 600.001€ hasta 3.500.000€ cuando se trata de residuos peligrosos, y de 100.001€ hasta los 3.500.000€ para el resto de residuos.



- 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. Si bien en el proyecto técnico no se estipula un plazo de ejecución, se conceden los siguientes plazos, contado a partir del día siguiente al de la concesión de la Licencia Urbanística, en base a la complejidad de la obra:

- 1.- Inicio de las obras: **UN AÑO (12 MESES).**
- 2.- Terminación: **DOS AÑOS (24 MESES).**

La Administración podrá conceder, a solicitud del interesado, una o varias prórrogas sucesivas de los plazos señalados en los apartados anteriores. La solicitud deberá explicitar los motivos que la justifican. La denegación de la prórroga solo podrá acordarse, previa audiencia del interesado y de forma motivada, cuando la demora en el inicio o en la conclusión de la obra no esté justificada y existan, además, elementos fehacientes que evidencien la imposibilidad de su inicio o conclusión en el plazo solicitado o en un plazo equivalente al establecido inicialmente.

- 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.”

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

## 21. 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.

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

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

- **Ordenación ambiental y territorial:** Dada la ubicación y características de la actuación urbanística para la que solicita licencia se encuentra afectada por el documento de 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 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). La actuación objeto de licencia urbanística está incluida



en **Zona C.1.1** de suelos urbanos.

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

- **Normativa ambiental:** El proyecto **no debe someterse** a evaluación de impacto ambiental (arts. 7, 8, 9 y 10 L21/2013).
- **Ordenación urbanística:**
  - La normativa urbanística de aplicación es el PGOS de La Aldea de San Nicolás.
  - Los terrenos en los que se van a realizar las obras se clasifican por el PGOS como Suelo Urbano Consolidado Ordenado (SUCU). **Zona tipológica V4** - vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas.
  - El proyecto presentado prevé la demolición de determinados elementos que respetan las intervenciones admisibles según el informe técnico, de manera que los residuos deberán ser gestionados correctamente.

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 27/12/2024 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:

**“PRIMERA.** - De conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, se informa FAVORABLE el proyecto de obras de VIVIENDA UNIFAMILIAR LOS LLANILLOS por adecuarse PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás y a la normativa técnica sectorial.

**SEGUNDA.** - La licencia debe condicionarse al cumplimiento de los siguientes requisitos y condiciones a cumplimentar con carácter previo al inicio de las obras:

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

- . Finalidad y Uso: **RESIDENCIAL.**
- . N° de Plantas sobre rasante: **1**
- . Altura máxima de cornisa: **2,90 m**
- . Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCU)**
- . Zona de edificación: **V4 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas**
- . Superficie construida: **91,44 m2. (...)**

**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 1 año (12 meses) desde la notificación de la licencia urbanística y estar finalizada en el plazo de 2 años (24 meses).

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

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

## PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y fundamentos de derecho expuestos se informa en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada por “Aula2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P.” (D. Emilio José Rodríguez Segura, arquitecto colegiado nº 2649), actuando en representación de D. Alberto Valle Faliato, 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 Vivienda unifamiliar Los Llanillos (2556420DR2925N0001ST).

Asimismo, deberá liquidarse la correspondiente Tasa e impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

La actuación deberá iniciarse en 1 año (12 meses) desde la notificación de la licencia urbanística y estar finalizada en el plazo de 2 años (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 ejecución. 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 las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

## **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

**PRIMERO.- RESOLUCIÓN ESTIMATORIA** PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE OBRA MAYOR EN SUELO URBANO solicitada por **AULA 2 ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA S.L.**, actuando en representación de **D. Alberto Valle Faliato**, con registro de entrada 2024-E-RE-1214, de fecha 30 de abril de 2024, de licencia urbanística para la obra denominada “**VIVIENDA UNIFAMILIAR EN LOS LLANILLOS**”, Ref. Catastral: **2556420DR2925N0001ST**, en C/ Los Llanillos s/n, en el T.M de La Aldea de San Nicolás.

**SEGUNDO.-** La licencia debe condicionarse al cumplimiento de los siguientes requisitos y condiciones a cumplimentar con carácter previo al inicio de las obras:

- Que las obras se limitarán exclusivamente a lo indicado en el Proyecto Básico presentado



para la obtención de la Licencia Urbanística con las siguientes características técnicas:

- . Finalidad y Uso: **RESIDENCIAL**
  - . N.º de Plantas sobre rasante: **1**
  - . Altura máxima de cornisa: **2,90 m**
  - . Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCU)**
  - . Zona de edificación: **V4 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas**
  - . Superficie construida: **91,44 m<sup>2</sup>**
- 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).
  - Durante el plazo de 10 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.
  - 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 los Residuos de Construcción y Demolición (RCD), según RD105/2008, deben ser gestionados correctamente por el constructor (poseedor del residuo). El productor (titular de la obra) debe exigir el cumplimiento del Plan de Gestión de Residuos. El abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos, incluyendo los RCD de obra menor o mayor, está considerada como una infracción muy grave, tipificada por el artículo 108 de la Ley 7/2022, del 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Las multas van desde los 600.001€ hasta 3.500.000€ cuando se trata de residuos peligrosos, y de 100.001€ hasta los 3.500.000€ para el resto de residuos.
  - 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. Si bien en el proyecto técnico no se estipula



un plazo de ejecución, se conceden los siguientes plazos, contado a partir del día siguiente al de la concesión de la Licencia Urbanística, en base a la complejidad de la obra:

1.- Inicio de las obras: **UN AÑO (12 MESES).**

2.- Terminación: **DOS AÑOS (24 MESES).**

La Administración podrá conceder, a solicitud del interesado, una o varias prórrogas sucesivas de los plazos señalados en los apartados anteriores. La solicitud deberá explicitar los motivos que la justifican. La denegación de la prórroga solo podrá acordarse, previa audiencia del interesado y de forma motivada, cuando la demora en el inicio o en la conclusión de la obra no esté justificada y existan, además, elementos fehacientes que evidencien la imposibilidad de su inicio o conclusión en el plazo solicitado o en un plazo equivalente al establecido inicialmente.

- 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.

Asimismo, deberá liquidarse la correspondiente Tasa e Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

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 ejecución. 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.

**TERCERO.-** 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).

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

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

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

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

## «TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL



N.º de Expediente:	2215/2024
Título del Expte.:	I.U.Ma.U. 002/2024
Número Registro:	2023-F-RF-1214
Fecha Registro:	30/04/2024

Técnico autor del informe:	Telmo Javier Pérez Gómez
Titulación:	Arquitecto. Colegiado N.º 3554
Fecha de Elaboración:	(documento firmado electrónicamente)

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE			
Nombre y apellidos o Razón Social:	ALBERTO VALLE FALIATO	N.I.F.:	*****
Representante:	AULA 2, ARQUITECTURA Y URBANISMO LA ALDEA	N.I.F.:	B-35895218
DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES:			
Dirección de notificación:	-	N.º:	-
		Planta:	-
		Puerta:	-
Población:	-	C.P.:	-
Teléfono 1:	606057441	Teléfono 2:	-
E-mail:	aula2arquitectos@gmail.com		

LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN SUJETA A LICENCIA			
Obra:	VIVIENDA UNIFAMILIAR EN LOS LLANILLOS		
Localización:	C/ Los Llanillos s/n		
Ref. Catastral	2556420DR2925N0001ST		
Coordenadas UTM:	X:	422.668,4	Y:
	Latitud	27° 58' 57,71" N	Longitud
			3.095.529,97
			15° 47' 10,94" O

PROMOTOR	
Nombre/Razón Social:	Alberto Valle Faliato
NIF	20.208.884-A
Representante	-
NIF	-
Domicilio	C/ LENTISCO, N° 37, 35018, T. M. DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Teléfono	*****

DIRECCIÓN FACULTATIVA	
Proyectista	AULA2, ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA, SLP
Colegiado	10573 COAGC

## INFORME TÉCNICO:

### 24. OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe técnico es comprobar la adecuación del proyecto de obras VIVIENDA UNIFAMILIAR EN LOS LLANILLOS a las determinaciones de la legalidad urbanística y a la normativa técnica sectorial de aplicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 y concordantes del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC).

Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo [Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes, así como las de modificación general de la fachada o el acristalamiento de terrazas existentes afectante al conjunto de la fachada] están sujeta a previa licencia urbanística municipal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 330.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), y su autorización se rige por el régimen general de licencias urbanísticas previsto en el RIPLUC.

### 25. ANTECEDENTES



15. Con fecha 30 de abril de 2024, la persona promotora presenta a través de su representante ante este Ayuntamiento, solicitud de licencia de obras para la construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR EN LOS LLANILLOS.

16. Acompañando a la solicitud [o instancia subsanación de documentación] se ha presentado la siguiente documentación:

Parte de encargo y autorización de representación

DNI del Promotor

DNI del Representante

Escritura de compraventa de terreno de 14/06/2021

Proyecto Básico y de Ejecución de VIVIENDA UNIFAMILIAR EN LOS LLANILLOS.

Acreditación dirección

Estadística

Levantamiento topográfico

Estudio geotécnico

## 26. COMPROBACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

La documentación técnica presentada se compone de proyecto básico y de ejecución, visado (conforme al artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio por el colegio profesional correspondiente.). Se verifica visado en la sede del Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria:

Número de colegiado: 10573

El documento de código de verificación seguro 167f6cec-7c31-442e-a0e5-157edcc0a804 pertenece a la fase del proyecto con los siguientes datos según nuestros archivos:

EXPEDIENTE: 24-106886-500

FASE: Proyecto básico + ejecución

ARQUITECTO-A/S: AULA 2 ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA SLP

AUTOR/ES DEL ENCARGO: VALLE FALIATO, ALBERTO

TÍTULO OBRA: VIVIENDA UNIFAMILIAR

DIRECCIÓN: Calle LOS LLANILLOS S/N

MUNICIPIO: LA ALDEA DE SAN NICOLAS

FECHA DE ENTRADA: 24-04-2024

FECHA DE VISADO: 26-04-2024

El proyecto se compone de:

- o Proyecto BÁSICO y de Ejecución
- MEMORIA

Índice:

- Datos Generales
- Memoria Descriptiva
- Memoria Constructiva
- Normativa aplicable
- Anejos a la memoria
- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Índice de planos:

- DG In Índice de la documentación gráfica
- DG U Definición urbanística y de implantación
- DG A Definición arquitectónica del edificio
- DG SI Seguridad en caso de incendio



DG E Sistema estructural  
 DG C Sistemas constructivos  
 DG I Sistema de acondicionamientos, instalaciones y servicios  
 DG Eq Equipamiento  
 DG Ee Urbanización de los espacios exteriores (si procede)  
 DG ct Construcciones e instalaciones temporales (si procede)

- PLIEGO

Índice:

- Pliego de condiciones administrativas
- Pliego de condiciones técnicas particulares

IV. MEDICIONES

V. PRESUPUESTO

VI. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS Y  
PROYECTOS PARCIALES

CONTENIDO DEL PROYECTO TÉCNICO (Aplicable CTE)				
DOCUMENTO	CONTENIDO DEL PROYECTO	OBSERVACIONES	APORTACIÓN	
I.MEMORIA				
Memoria Descriptiva	Agentes*	Promotor, proyectista, otros técnicos	Si	
	Información previa*	Antecedentes y condicionantes de partida.	Si	
	Descripción del proyecto*	Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno. La geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.  Cumplimiento del CTE y otras normativas	Si	
	Prestaciones del edificio*	Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.	Si	
Memoria constructiva	Sustentación del edificio*	Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.	Si	
Cumplimiento del CTE	Seguridad Estructural		Si	-
	Seguridad en caso de incendio*		Si	
	Seguridad de utilización y accesibilidad		Si	-
	Salubridad		Si	-
	Protección contra el		Si	-



	<i>ruido</i>			
	<i>Ahorro de energía</i>		<i>Si</i>	<i>-</i>
<i>Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.</i>		<i>Justificación del cumplimiento de otros reglamentos obligatorios no realizada en el punto anterior.</i>	<i>Si</i>	
<b>II.PLANOS</b>				
Planos	<i>Plano de situación *</i>	<i>Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.</i>	<i>Si</i>	
	<i>Plano de emplazamiento*</i>	<i>Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.</i>	<i>Si</i>	
	<i>Plano de urbanización*</i>	<i>Red viaria, acometidas, etc.</i>	<i>Si</i>	
	<i>Plantas generales*</i>	<i>Acotadas, con indicación de escala y de usos.</i>	<i>Si</i>	
	<i>Planos de cubiertas*</i>	<i>Pendientes, puntos de recogida de aguas, etc.</i>	<i>Si</i>	
	<i>Alzados y secciones*</i>	<i>Acotados, con indicación de escala y cotas.</i>	<i>Si</i>	
	<i>Planos de estructura</i>	<i>Descripción gráfica y dimensional de todo del sistema estructural</i>	<i>Si</i>	<i>-</i>
	<i>Memorias gráficas.</i>	<i>Indicación de soluciones concretas y elementos singulares: carpintería, cerrajería, etc.</i>	<i>Si</i>	
<b>III.PLIEGO DE CONDICIONES</b>				
<b>IV.MEDICIONES</b>				
<b>V.PRESUPUESTOS</b>				
Presupuesto	<i>Presupuesto aproximado*</i>	<i>Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos.</i>	<i>Si</i>	
	<i>Presupuesto detallado</i>	<i>Cuadro de precios agrupado por capítulos. Resumen por capítulos, con expresión del valor final de ejecución y contrata.</i>	<i>Si</i>	<i>-</i>
<b>OTROS</b>				
Certificado de eficiencia energética		<i>[Cuando se aporte proyecto de ejecución y sea exigible conforme al Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios]</i>	<i>Si</i>	



A la vista del contenido, la documentación técnica presentada **CUMPLE** con los requisitos exigibles

## 27. 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 núm. 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**).

## 5. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

**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)

**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).

## 6. GRÁFICOS DESCRIPTIVOS DE LA LOCALIZACIÓN OBJETO DEL INFORME



Ortofoto



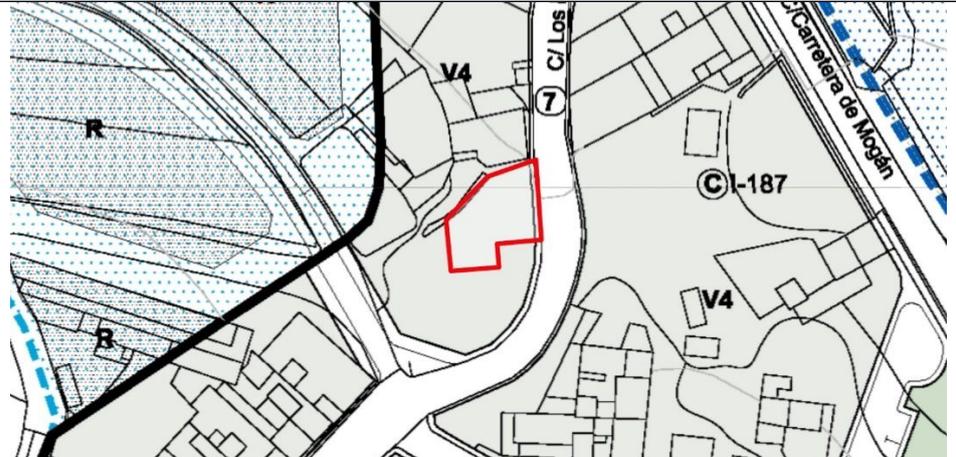


Mapa topográfico integrado

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

La parcela no está afectada 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:

	<b>PGO Supletorio en vigor</b>
<b>Clase</b>	Suelo Urbano
<b>Categoría</b>	Suelo Urbano Consolidado
<b>Siglas</b>	<b>SUCU</b>
<b>Zona de edificación</b>	<b>V4 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas</b>
<b>Plano</b>	

## 8. ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL APLICABLE.

La normativa urbanística de aplicación es el Plan General de Ordenación supletorio de La Aldea de

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



San Nicolás.

Los terrenos en los que se van a realizar las obras se clasifican como SUELO URBANO y se categorizan como SUELO URBANO CONSOLIDADO.

A continuación, se analiza el cumplimiento de la legalidad urbanística y la normativa técnica sectorial de aplicación.

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

##### **Artículo 5.2.27 Definición**

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

##### **Artículo 5.2.28 Ámbito y alcance de aplicación**

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

##### **Artículo 5.2.29 Parcela mínima edificable**

1. Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup> 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 5.2.30 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 5.2.31 Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación**

1. Con respecto a la ocupación:
  - a) No se establecen otras limitaciones a la ocupación, sobre o bajo rasante, salvo las que se desprendan del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales.
  - b) Se prohíben los vuelos, debiendo quedar los balcones y terrazas integrados en los planos de fachada.
  - c) La rasante de parcela será la fijada en los planos de ordenación pormenorizada o por la línea que determina el perfil de la calle. Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a la rasante de la nueva edificación. Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía



o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

2. Con respecto al aprovechamiento y volumen:

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

b) Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

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

**Artículo 5.2.32 Compatibilidad de usos**

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

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

3. Usos complementarios:

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

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

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

4. Uso alternativo:

a) Uso residencial en la categoría de residencia comunitaria.

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

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

5. Usos prohibidos: todos los restantes.

**Artículo 5.2.33 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.

A continuación, se incluye una relación de parámetros urbanísticos que podrían ser objeto de comprobación.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARÁMETROS	PGO	PROYECTO	CUMPLE	OBSERVACIONES



Uso principal	Residencial en Categoría * Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras	Residencial	Si		
Usos asociados	Infraestructura de transporte con destino a aparcamiento	-	-	-	
Usos complementarios	Los expuestos en el art 5.2.33 del PGOS	-	-	-	
Usos alternativos	Los expuestos en el art 5.2.33 del PGOS	-	-	-	
Superficie de parcela mínima (m <sup>2</sup> )	120	205,03	Si		
Círculo mínimo inscribible (m)	7	12	Si		
Frente mínimo (m)	7	13,59	Si		
Línea de fachada principal	Sobre alineación oficial (salvo lo expuesto art 5.2.31 PGO S)	-	Si	-	
Muros medianeros	Sobre los linderos laterales (salvo lo expuesto art 5.2.31 PGO S)	-	Si	-	
Separación lindero posterior	Libre	Patios traseros	Si		
Apertura de patios	Si a linderos laterales, no a viales o espacios libres públicos		Si	-	
Chafalán edificaciones en esquina de manzana			-	-	
Chafalán sin especificado en ordenación (m)			-	-	
Ocupación máxima (%)	No se establecen límites (salvo art 5.2.12.1.a PGO S)	44,60%	Si		
Vuelos	Prohibidos		Si		
Rasante de parcela	Según lo expuesto en art 5.2.32.1.c		Si		
Edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	2 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s ( salvo excepciones art	0,45 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Si		

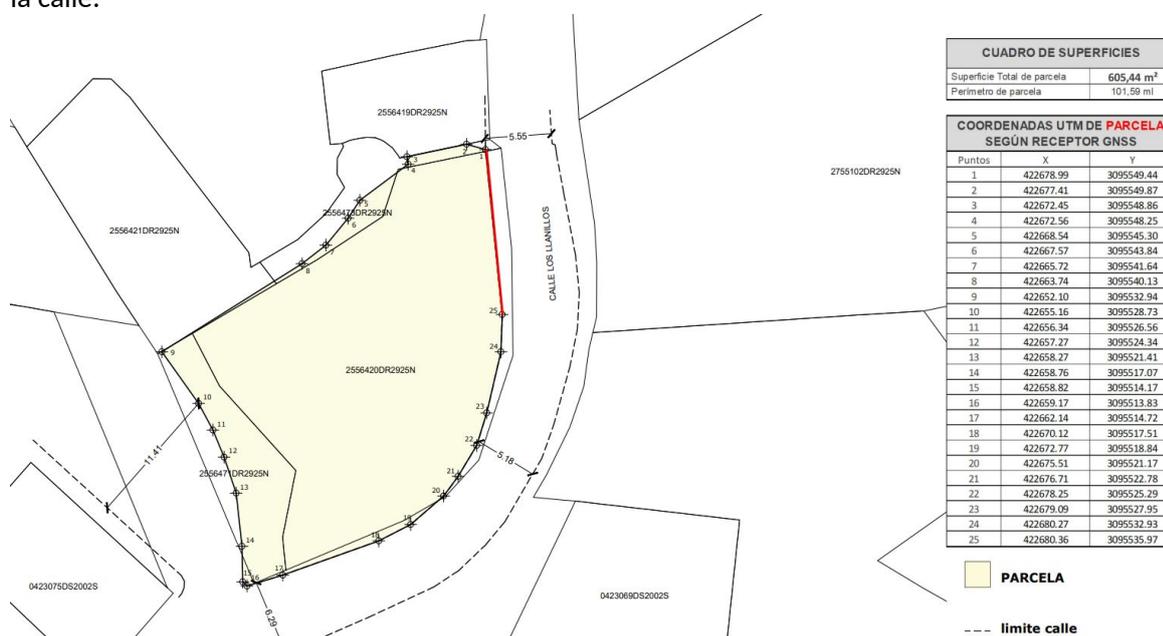


	5.2.32.2.a PGO S)				
Superficie edificable (m <sup>2</sup> c)	2 x 205,03= 410,06	91,44	Si		
Altura máxima de la edificación (plantas)	2	1	Si		
Altura máxima de cornisa (m)	7,70	2,90	Si		
Cubiertas	Preferentemente planas y transitables		Si		
Dotación de aparcamientos (plazas/vivienda)	Min	1	Si		

#### Rasante de la calle:

Según el artículo 4.1.5.3 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGOs17, la rasante es el perfil longitudinal de las vías públicas a las que dan frente las parcelas edificables o unidades aptas para la edificación, quedando fijada como tales en los planos de ordenación del presente Plan General de Ordenación supletorio, o en su caso, en sus instrumentos de desarrollo.

Tomando como referencia el levantamiento topográfico aportado, se puede comprobar la rasante de la calle:



Si bien el levantamiento topográfico no detalla las alturas de los puntos de medición, se puede realizar una estimación a través del visor IDECanarias tomando como referencia las coordenadas UTM:

- Punto 1: 80,17 metros
- Punto 25: 80,98 metros

Entre los puntos 1 y 25, existe una diferencia de cota de 81 centímetros. Cuando la rasante sea inclinada, la altura de cornisa se tomará en el punto medio de la línea de fachada, siempre que el tramo no supere los 20 metros, en cuyo caso se tomarán las alturas por tramos iguales entre sí e



iguales o inferiores a 20 metros. Por tanto, la altura de cornisa se medirá desde la cota **80,575 metros**.

## 9. 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:

- 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.
- Infraestructuras Públicas: No procede.
- Dominio Público de servidumbre o de afección de Carreteras: No procede.
  - 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.
  - Autorización previa en las zonas de servidumbre (art. 26.2 L.C.C.) y de afección (art. 27.2 L.C.C.).

## 10. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA OBRA SEGÚN EL PROYECTO

Se realiza comprobación de las características y dimensiones de la vivienda proyectada en relación con la legislación vigente.

- Datos expuestos en el proyecto presentado:

	Vivienda
Estar-cocina	22,45
Baño 1	3,10
Baño 2	3,41
Cto. Servicio	7,94
Dormitorio 1	12,78
Dormitorio 2	10,76
Distribuidor	3,42
S. Útil (m <sup>2</sup> )	63,86
S. Construida (m <sup>2</sup> )	91,44

- **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.
  - Comprobación anexo 1
    - Altura

Altura libre media mínima



	Norma	Proyecto
Cuartos estar Dormitorios zonas comunes estancia Patios de luz	2,5	2,70
Resto*	2,2	2,70

\*Se admite inferior en piezas complementarias siempre que sean funcionales y sin cabezada.

■ Dimensiones mínimas en planta

Norma			Proyecto viv	CUMPLIMIENTO
Estancia	rectángulo inscribible m	Sup. min. m <sup>2</sup>	Sup. m <sup>2</sup>	
Vivienda		25	63,86	CUMPLE
Estar-comedor	2,5x2,5	12+n*+cocina 12+4+4 = 20	22,45	CUMPLE
Dormitorio Princ.		10	12,78	CUMPLE
Dormitorio Doble 2		8	10,76	CUMPLE
Dormitorio Doble 3		8	-	-
Dormitorio Individual	1,7x2,5	6	-	-
Cocina	-	-	-	-
Cuartos higiénicos	-	-	3,41 y 3,10	-
Pieza de servicio	-	1,20x1,70	3,36 x 2,10	CUMPLE
Garaje vvda. unifam.	2,6 x 5,0	-	-	-
*n es el número de ocupantes		4		
Equipamiento	Dimensiones	nº		
Fregadero	80 x 60	1		CUMPLE
Placa cocina	60 x 60	1		CUMPLE
Superficie de trabajo	45 x 60	1		CUMPLE
Dispensa	45 x 60	1		CUMPLE
Nevera	60 x 60	1		CUMPLE
Lavabo	70 x 50	1		CUMPLE
Inodoro	60 x 70	1		CUMPLE
Plato de ducha	75 x 75	1		CUMPLE
Lavadora	60 x 60	1		CUMPLE
Almacén útiles limp.	60 x 60	1		CUMPLE
Tendedero	170 x 60	-		-
Trastero	170 x 60	2		CUMPLE

■ Dimensiones mínimas en planta.

En base a lo expuesto en el proyecto las dimensiones frente por fondo, número de elementos y accesibilidad al elemento y movilidad de las piezas correspondientes al presente proyecto y con una ocupación de 4 personas, se observa que cumple con los equipamientos mínimos dispuestos en la cocina y cuarto de servicio.

En relación con los equipamientos dispuestos en los cuartos higiénicos cumple con lo mínimo establecido.



En relación con el almacenaje cumple con lo mínimo exigido.

#### 11. 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) (sistema estructural), e incluida en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2 (residencial en todas sus formas).

#### 12. 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.

#### 13. PRESENTACIÓN DE PROYECTO TÉCNICO

Con la solicitud de licencia o con la presentación de comunicación previa sólo será exigible a la persona interesada a la 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.

#### 14. TITULACIÓN ACADÉMICA DEL PROYECTISTA

Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios comprendidos 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.

Según se recoge en el Proyecto Básico, el proyectista es:

- AULA2, ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA, SLP con N.º 10.573del COAGC.

La sociedad profesional **está habilitada** según se recoge en el censo de Arquitectos incorporados al Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria (COAGC).

En todo caso y para todos los grupos, en los aspectos concretos correspondientes a sus especialidades y competencias específicas, y en particular respecto de los elementos complementarios a que se refiere el apartado 3 del artículo 2, podrán asimismo intervenir otros técnicos titulados del ámbito de la arquitectura o de la ingeniería, suscribiendo los trabajos por ellos realizados y coordinados por el proyectista. Dichas intervenciones especializadas serán preceptivas si así lo establece la disposición legal reguladora del sector de actividad de que se trate.

#### 15. 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 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).

#### 16. **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 estas.

No obstante, 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 la siguiente documentación sobre la titularidad:

Escritura de compraventa, previa rectificación de superficie, de parcela de 605,44 m<sup>2</sup>.

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.

#### 17. **CONCLUSIONES DEL INFORME TÉCNICO**

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).

Que a la vista de la solicitud formulada, analizada la zonificación, clase y categoría 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:



**PRIMERA.** - De conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, se informa FAVORABLE el proyecto de obras de VIVIENDA UNIFAMILIAR EN LOS LLANILLOS por adecuarse PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás y a la normativa técnica sectorial.

**SEGUNDA.** - La licencia debe condicionarse al cumplimiento de los siguientes requisitos y condiciones a cumplimentar con carácter previo al inicio de las obras:

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

. Finalidad y Uso: **RESIDENCIAL**

. N.º de Plantas sobre rasante: **1**

. Altura máxima de cornisa: **2,90 m**

. Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCU)**

. Zona de edificación: **V4 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas**

. Superficie construida: **91,44 m<sup>2</sup>**

- 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).

- Durante el plazo de 10 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.

- 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 los Residuos de Construcción y Demolición (RCD), según RD105/2008, deben ser gestionados correctamente por el constructor (poseedor del residuo). El productor (titular de la obra) debe exigir el cumplimiento del Plan de Gestión de Residuos.

El abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos, incluyendo los RCD de obra menor o mayor, está considerada como una infracción muy grave, tipificada por el artículo 108 de la Ley 7/2022, del 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Las multas van desde los 600.001€ hasta 3.500.000€ cuando se trata de residuos peligrosos, y de 100.001€ hasta los 3.500.000€ para el resto de residuos.

- 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. Si bien en el proyecto técnico no se estipula un plazo de ejecución, se conceden los siguientes plazos, contado a partir del día siguiente al de la concesión de la Licencia Urbanística, en base a la complejidad de la obra:

1.- Inicio de las obras: **UN AÑO (12 MESES)**.

2.- Terminación: **DOS AÑOS (24 MESES)**.

La Administración podrá conceder, a solicitud del interesado, una o varias prórrogas sucesivas de los plazos señalados en los apartados anteriores. La solicitud deberá explicitar los motivos que la justifican. La denegación de la prórroga solo podrá acordarse, previa audiencia del interesado y de forma motivada, cuando la demora en el inicio o en la conclusión de la obra no esté justificada y existan, además, elementos fehacientes que evidencien la imposibilidad de su inicio o conclusión en el plazo solicitado o en un plazo equivalente al establecido inicialmente.

- 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.

Para unir al expediente de solicitud de Licencia Urbanística se expide el presente informe, salvo mejor criterio, en La Aldea de San Nicolás a fecha de firma electrónica.»»

**Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.**

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



**9- Ruegos y preguntas.**

No hubo

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

