

ACTA

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
JGL/2025/18	La Junta de Gobierno Local

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN	
Tipo Convocatoria	Ordinaria
Fecha	28 de mayo de 2025
Duración	Desde las 9:15 hasta las 10:30 horas
Lugar	Alcaldía
Presidida por	PEDRO SUÁREZ MORENO
Secretario	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	NO
****497**	PEDRO SUÁREZ MORENO	SÍ
****538**	ROSA NIEVES GODOY LLARENA	SÍ
****085**	VICTOR JUAN HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ	SÍ
****121**	YARA CÁRDENES FALCÓN	SÍ
Excusas de asistencia presentadas: 1. MARIA CAROLINA SUAREZ NARANJO: «Motivos profesionales»		

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

ASUNTOS DE LA CONVOCATORIA

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



1.- Propuesta de aprobación del acta de la sesión anterior ordinaria: 14 de Mayo de 2025 (JGL/2025/16) y extraordinaria urgente: 21 de Mayo de 2025 (JGL/2025/17).

Vistas las actas de las sesiones anteriores ordinaria: 14 de Mayo de 2025 (JGL/2025/16) y extraordinaria urgente: 21 de Mayo de 2025 (JGL/2025/17).

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 las actas de las sesiones anteriores ordinaria: 14 de Mayo de 2025 (JGL/2025/16) y extraordinaria urgente: 21 de Mayo de 2025 (JGL/2025/17).

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 N8A . Expte 2645/2025.

Vista la propuesta de fecha 23 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 28 de mayo de 2025 por importe de 20.101,93€.

Nº de Entrada	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Nombre	Texto Explicativo	Gr. Apuntes	Expediente
F/ 2025/1387	c25CON00 1368188	30/04/2 025	62,16	ENERGÍA XXI COMERCIALIZA DORA DE REFERENCIA, S.L.UNIPERSONA L	C25CON00136818 8.- SUMINISTRO ELECTRICO CAMARA SINDICAL AGRARIA.	8A	NC
F/ 2025/1390	2025-0016	21/02/2 025	5700	CONSORCIO DE VIVIENDAS DE GRAN CANARIA	DEVOLUCION SUBVENCION OBRAS 1RA. NECESIDAD PERSONAS VULNERABLES.	8A	NC
F/ 2025/1391	2025-0005	27/01/2 025	10000	CONSORCIO DE VIVIENDAS DE GRAN CANARIA	DEVOLUCION SUBVENCION OBRAS 1RA. NECESIDAD PERSONAS VULNERABLES.	8A	NC



F/ 2025/1392	2025- 0005(1)	27/01/2 025	500	CONSORCIO DE VIVIENDAS DE GRAN CANARIA	DEVOLUCION SUBVENCION OBRAS 1RA. NECESIDAD PERSONAS VULNERABLES.	8A	NC
F/ 2025/1393	4	25/04/2 025	772,27	LA COMUNIDAD DE REGANTES ALDEA DE SAN NICOLÁS	4.- CUOTA ABRIL/25	8A	NC
F/ 2025/1394	503820094 8	07/05/2 025	30,6	CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE GRAN CANARIA	TASA UTILIZACION NO PRIVATIVA DOMINIO PUBL. HIDR	8A	NC
F/ 2025/1395	503820094 9	07/05/2 025	298,86	CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE GRAN CANARIA	TASA UTILIZACION NO PRIVATIVA DOMINIO PUBL. HIDR	8A	NC
F/ 2025/1396	503820094 7	07/05/2 025	242,68	CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE	IMPUESTO DEPOSITO RESIDUOS	8A	NC
F/ 2025/1397	7/2025	06/05/2 025	1397,68	JOSE RAMON SUAREZ SOSA	7/2025.- SERVICIO RECOGIDA PERROS ABANDONADOS DEL 1-15 ABRIL DE 2025	8A	NC
F/ 2025/1398	8/2025	09/05/2 025	1097,68	JOSE RAMON SUAREZ SOSA	8/2025.- SERVICIO RECOGIDA PERROS ABANDONADOS DEL 16-30 ABRIL DE 2025	8A	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 N8A. Expte 2645/2025.**

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

2.1.2.- Propuesta de aprobación grupo **de facturas N8C. Expte 2645/2025.**

Vista la propuesta de fecha 23 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 28 de mayo de 2025 por importe de 165.097,09€.

Nº de Entrada	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Nombre	Texto Explicativo	Gr. Apuntes	Expediente
F/2024/4336	Emit-1548	19/12/2024	1982,61	GESTION Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIAMBIENTAL,SA.- GESPLAN	Emit-1548.Redacción Informes Jurídicos para Oficina Técnica Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás. (OPERACION NO SUJE	8C	1321/2024
F/2025/588	Emit-119	04/03/2025	4111,75	GESTION Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIAMBIENTAL,SA.- GESPLAN	Emit-119.-Servicio para la redacción de Informes Jurídicos para la Oficina Técnica del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea	8C	7244/2024
F/2025/924	Emit-229	31/03/2025	3508,7	GESTION Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIAMBIENTAL,SA.- GESPLAN	Emit-229.- Redacción informes jurídicos para Oficina Técnica Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás. (OPERACION NO SUJE	8C	7244/2024



F/ 2025/1073	Emit- 25000127	18/02/2 025	86,19	TOTAL SECURITY MANAGEMENT, S.L.	Emit-25000127.- SERVICIO VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA ENCUENTRO VILLANCICOS 21.12.2024 (EXP4121/23	8C	4121/20 23
F/ 2025/1099	Emit- 2500327	14/04/2 025	603,32	TOTAL SECURITY MANAGEMENT, S.L.	Emit-2500327.-1 VIGILANTE DE SEGURIDAD 11/04/2025,HORA RIO DE 23:00H A 07:00H,EVENTO PRIVAMERA DE SENSACION	8C	4121/20 23
F/ 2025/1124	Emit- 45	16/04/2 025	15943	CALUFA MUSICAL PRODUCTIONS SL	Emit-45.- ACTUACIÓN ST PEDRO PARA EL EVENTO PRIMAVERA DE SENSACIONES EL DÍA 12 DE ABRIL.	8C	1075/20 25
F/ 2025/1282	Emit 78	04/04/2 025	1287,5	MARIA VICTORIA TOLEDO RODRIGUEZ	Emit-78. Imparticion yoga terapeutico para mayores Exp 2001/2023	8C	2001/20 23
F/ 2025/1339	F25/ 00050	08/05/2 025	111917, 21	CONSTRUCCION ES RODRIGUEZ LUJAN S.L.	F25/00050.- Factura emitida concepto certificación CUATRO ejecución obra "FASE 2 - PLAN DTOR. Z.C.A LA ALDEA	8C	3291/20 25
F/ 2025/1344	F25/ 00052	08/05/2 025	22210,0 6	CONSTRUCCION ES RODRIGUEZ LUJAN S.L.	F25/00052.- Factura en concepto de certificación UNO, por la ejecución de la obra "LOTE 1: PROYECTO 1: "REDUCCIÓN DE PÉRD	8C	3293/20 24
F/ 2025/1345	Emit- 7	06/05/2 025	540	LLAMILEY RODRIGUEZ CUBAS	Emit-7.- CLASES DE YOGA A NIÑOS Y NIÑAS DE 3-12 AÑOS (CONTRATO MENOR, EXPEDIENTE)	8C	6960/20 24



F/ 2025/1359	25 E 134	08/05/2025	2906,75	M ASECIO CRUZ, SLU	25E134.-Servicio redacción, implantación y dirección de/memorias, planes seguridad o de autoprotección/de las actividades	8C	879/2024
-----------------	----------	------------	---------	-----------------------	---	----	----------

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 N8C. Expte 2645/2025.**

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

2.2.- Devolución de Fianza

2.2.1.-.- Propuesta de devolución de las tasas a D^a. **Soraya Christ Pérez**, por los carnavales 2025, por importe de 300,00 euros. **Expte 1650/2025.**

Vista la propuesta de fecha 1 de abril de 2025 del concejal de hacienda de este Ayuntamiento, Don Víctor Juan Hernández Rodríguez, se dejó el asunto sobre la mesa al detectarse errores en la propuesta.

2.- CONTRATACIÓN

2.1.- Propuesta de aprobación del inicio del expediente para la contratación del **“Servicio de transporte de personas que participan en actividades organizadas por el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás Expte. n.º2582/2025.**

Vista la propuesta de fecha 20 de mayo de 2025 del concejal de hacienda de este Ayuntamiento, Don Víctor Juan Hernández Rodríguez, que se transcribe a continuación:

«**D. VÍCTOR JUAN HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, concejal delegado en materia de tráfico, transportes y movilidad 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 05/03/2025 y en el que se establece literalmente...

Daniela I. Valencia Cubas (técnica) del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás en relación con el 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 el artículo 25 y 26 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, los municipios promoverán toda clase de acciones para satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás dentro de su programación anual organiza numerosas actividades a través de las distintas concejalías y departamentos que requiere el desplazamiento de personas a distintos eventos. Dependiendo de cada caso, se podrán trasladar agrupaciones culturales, vecinos de La Aldea, alumnado infantil y primaria del municipio etc. que en cualquier caso tendrán en estos desplazamientos el objeto de su asistencia a determinados actos fomentándose así la participación de la población en los mismos.

Asimismo, este Ayuntamiento realiza el traslado del alumnado de los centros educativos del municipio a las instalaciones deportivas municipales durante el curso escolar para asistir a la actividad de piscina.

La **no** disponibilidad de personal cualificado ni medios materiales para realizar tales actuaciones hacer que sea necesario el inicio de contratación de este servicio.

Con este procedimiento se pretende abaratar costes de adquisición de este tipo de servicios y regular los contratos en base a lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público.

TERCERO.- El objeto del presente contrato es la contratación del servicio de transporte de pasajeros para dar cobertura a diversas actividades organizadas por el Ayuntamiento así como garantizar el traslado semanal de los alumnos de los centros educativos del municipio a las instalaciones de la piscina municipal.

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 de servicio de transporte de personas que participan en actividades organizadas por el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás**, por lo que se solicita se emita resolución acreditando la insuficiencia de medios, el inicio de procedimiento de contratación del citado servicio y la publicación del informe de insuficiencia de medios en el perfil 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 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 **servicio de transporte de personas que participan en actividades organizadas por el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás Expte. n.º 2582/2025**.

Segundo. - Declarar la necesidad e idoneidad del contrato del **servicio de transporte de personas que participan en actividades organizadas por el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás Expte. n.º 2582/2025** quedando justificada la celebración del contrato.

Queda acreditado que la contratación del **servicio de transporte de personas que participan en actividades organizadas por el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás Expte. n.º 2582/2025** 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.

2.2.- Propuesta de aprobación del expediente de contratación denominado “SUMINISTRO PARA LA DIGITALIZACIÓN DE LA PISCINA MUNICIPAL DEL COMPLEJO DEPORTIVO DE LOS CASCAJOS EN EL MUNICIPIO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS (GRAN CANARIA) Y SU INTEGRACIÓN EN LA RED ESPAÑOLA DE PISCINAS INTELIGENTES MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO (ART 159 APARTADOS 1 AL 5 LCSP) CON FINANCIACIÓN “NEXT GENERATION” CON CARGO AL MECANISMO DE RECUPERACIÓN Y RESILIENCIA (MRR) EN CONCRETO EL COMPONENTE 26 (PLAN DE FOMENTO DEL SECTOR DEPORTE), INVERSIÓN 2 (PLAN DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA DE INSTALACIONES DEPORTIVAS)” mediante procedimiento abierto simplificado, previsto en el artículo 159 de la LCSP, sin división en lotes, y conforme a los



criterios de adjudicación previstos, convocando su licitación. **Expediente 7103/2024.**

Vista la propuesta de fecha 19 de mayo de 2025 de la concejala delegada en materia de contratación de este Ayuntamiento, Doña Yara Cárdenes Falcón, que se transcribe a continuación:

*«Yara Cárdenes Falcón, Concejala Delegada de Contratación del Illtre. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, visto el expediente de contratación denominado **“SUMINISTRO PARA LA DIGITALIZACIÓN DE LA PISCINA MUNICIPAL DEL COMPLEJO DEPORTIVO DE LOS CASCAJOS EN EL MUNICIPIO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS (GRAN CANARIA) Y SU INTEGRACIÓN EN LA RED ESPAÑOLA DE PISCINAS INTELIGENTES MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO (ART 159 APARTADOS 1 AL 5 LCSP) CON FINANCIACIÓN “NEXT GENERATION” CON CARGO AL MECANISMO DE RECUPERACIÓN Y RESILIENCIA (MRR) EN CONCRETO EL COMPONENTE 26 (PLAN DE FOMENTO DEL SECTOR DEPORTE), INVERSIÓN 2 (PLAN DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA DE INSTALACIONES DEPORTIVAS)” EXP 7103/2024.***

***Visto** acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 19 de marzo de 2025 por la que se aprobó inicio de expediente de contratación del **“SUMINISTRO PARA LA DIGITALIZACIÓN DE LA PISCINA MUNICIPAL DEL COMPLEJO DEPORTIVO DE LOS CASCAJOS EN EL MUNICIPIO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS (GRAN CANARIA) Y SU INTEGRACIÓN EN LA RED ESPAÑOLA DE PISCINAS INTELIGENTES MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO (ART 159 APARTADOS 1 AL 5 LCSP) CON FINANCIACIÓN “NEXT GENERATION” CON CARGO AL MECANISMO DE RECUPERACIÓN Y RESILIENCIA (MRR) EN CONCRETO EL COMPONENTE 26 (PLAN DE FOMENTO DEL SECTOR DEPORTE), INVERSIÓN 2 (PLAN DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA DE INSTALACIONES DEPORTIVAS)” EXP 7103/2024,** por procedimiento abierto simplificado, sin división en lotes, así como declarar la necesidad e idoneidad del mismo.*

***Visto** que se han incorporado al expediente los siguientes documentos:*

- 1.- Memoria justificativa de la necesidad, idoneidad y eficiencia del contrato según exigencias del art. 28 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), la elección del procedimiento de adjudicación, los criterios de solvencia, de adjudicación, y las condiciones especiales de ejecución propuestas (art. 116.4), el valor estimado del contrato, así como la decisión de la no división en Lotes.*
- 2.- El pliego de prescripciones técnicas y demás documentación técnica base de licitación.*
- 3.- El pliego de cláusulas administrativas particulares.*

***Visto** el informe jurídico preceptivo de la Secretaria de este Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera, apartado 8 de la LCSP, de fecha 17 de mayo de 2025, en sentido **favorable**.*

***Visto** el informe de fiscalización previa, emitido por la Intervención de este Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la LCSP, de fecha 19 de mayo de 2025, en sentido **favorable**.*

Examinada la documentación que la acompaña, y de conformidad con lo establecido en el artículo 117 y la Disposición Adicional segunda de la LCSP.

***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.*



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

PRIMERO. Aprobar el expediente de contratación denominado “**SUMINISTRO PARA LA DIGITALIZACIÓN DE LA PISCINA MUNICIPAL DEL COMPLEJO DEPORTIVO DE LOS CASCAJOS EN EL MUNICIPIO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS (GRAN CANARIA) Y SU INTEGRACIÓN EN LA RED ESPAÑOLA DE PISCINAS INTELIGENTES MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO (ART 159 APARTADOS 1 AL 5 LCSP) CON FINANCIACIÓN “NEXT GENERATION” CON CARGO AL MECANISMO DE RECUPERACIÓN Y RESILIENCIA (MRR) EN CONCRETO EL COMPONENTE 26 (PLAN DE FOMENTO DEL SECTOR DEPORTE), INVERSIÓN 2 (PLAN DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA DE INSTALACIONES DEPORTIVAS)” EXP 7103/2024**, mediante procedimiento abierto simplificado, previsto en el artículo 159 de la LCSP, sin división en lotes, y conforme a los criterios de adjudicación previstos, convocando su licitación.

SEGUNDO. Aprobar los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas que regirán el contrato.

TERCERO. Aprobar el gasto correspondiente, con un **presupuesto base de licitación de 77.040,00 euros: (neto: 72.000 euros; IGIC: 7%: 5.040 euros)**, con cargo a las siguientes partidas presupuestarias del Presupuesto 2025 de este Ayuntamiento (presupuesto prorrogado) :

- 342 62702 denominada REHABILITACIÓN Y MEJORA DE INSTALACIONES DEPORTIVAS. EXPEDIENTE 7103-2024, de fecha 31/01/2025 y N°. Operación: 220250000057, por importe de **37.600 euros**.
- 342 62701 denominada DIGITALIZACIÓN DE LA PISCINA Y SU INTEG. EN LA RED ESPAÑOLA DE PISCINAS INTELIG. EXPEDIENTE 7103/2024, de fecha 31/01/2025 y N°. Operación: 220250000056, por importe de **39.537,61 euros**.

El presente expediente será financiado:

1.- Con cargo al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia Financiado por la Unión Europea – Next Generation EU, dentro de las subvenciones y ayudas del Consejo Superior de Deportes a entidades públicas titulares de infraestructuras para mejora y optimización de instalaciones y espacios deportivos que fomenten el turismo deportivo sostenible, en concreto el Componente 26 (Plan de Fomento del Sector Deporte), Inversión 2 (Plan de Transición Ecológica de Instalaciones Deportivas), por un importe de 39.537,61(50%), según la RESOLUCIÓN DE LA PRESIDENCIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE DEPORTES DE CONCESIÓN EN LA CONVOCATORIA DE AYUDAS A ENTIDADES PÚBLICAS TITULARES DE INFRAESTRUCTURAS PARA MEJORA Y OPTIMIZACIÓN DE INSTALACIONES Y ESPACIOS DEPORTIVOS QUE FOMENTEN EL TURISMO DEPORTIVO SOSTENIBLE, CON CARGO A LOS FONDOS EUROPEOS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA, de fecha 25/06/2024.

2.- Con cargo a la ORDEN DEL CONSEJERO DE EDUCACIÓN, FORMACIÓN PROFESIONAL, ACTIVIDAD FÍSICA Y DEPORTES, DEL GOBIERNO DE CANARIAS, POR LA QUE SE CONCEDEN OCHO SUBVENCIONES NOMINADAS A FAVOR DE LOS AYUNTAMIENTOS DE ARTENARA, BARLOVENTO, LA ALDEA DE SAN NICOLÁS, TEGUISE, TEJEDA, VALLESECO, TAZACORTE Y SANTA MARÍA DE GUÍA, DESTINADAS A FINANCIAR LOS GASTOS DE OBRAS, REHABILITACIÓN Y MEJORA DE INSTALACIONES DEPORTIVAS POR IMPORTE DE OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (850.000,00 €) Y SE ACUERDA LA ACUMULACIÓN DE LOS EXPEDIENTES, de fecha 26/12/2024, por la que se concede al Ayuntamiento de La Aldea una subvención por importe de 37.502,39 €.



El valor estimado del contrato asciende a 72.000 euros, y se ha calculado sin IGIC sin posibilidad de prórroga.

Plazo de Ejecución: El contrato tendrá un plazo máximo de vigencia de **será de 30 días naturales contados desde la formalización del contrato.**

CUARTO. Publicar el anuncio de licitación en el perfil de contratante con el contenido contemplado en el anexo III de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

En cumplimiento de la Disposición adicional decimoquinta de la LCSP, la presente licitación tiene exclusivamente, **carácter electrónico**, por lo que las personas licitadoras deberán preparar y presentar sus ofertas, obligatoriamente, de forma telemática, a través de los servicios de licitación electrónica de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

QUINTO. Facultar a la Alcaldía-Presidencia para la suscripción de los contratos administrativos y/o públicos.

SEXTO. Dar traslado de este acuerdo a los Departamentos de Régimen Interior, Subvenciones, Deportes, 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.

2.3.- Propuesta de aprobación de la ampliación del plazo del contrato menor de servicios denominado: Redacción de proyecto **"AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO DE ARTEJEVEZ"**, en **3 SEMANAS** (Hasta el 26 de junio de 2025) , **Expediente: 6941/2024.**

Vista la propuesta de fecha 21 de mayo de 2025 del Alcalde Presidente de este Ayuntamiento, Don Pedro Suárez Moreno, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente, en relación al expediente arriba referenciado, expone:

Vista la solicitud presentada por **D. OMAR MORENO RAMÍREZ** con registro de entrada nº **2025-E-RE-1761**, de fecha **20 de mayo de 2025**, en el que solicita: <<Tras ser adjudicatario del contrato menor de servicios denominado Redacción de proyecto **"AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO DE ARTEJEVEZ"** perteneciente al Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás con **expte. 6941/2024**, le sea concedida una ampliación de plazo de 3 semanas para terminar con el encargo.>>

VISTO el informe del Técnico Municipal, Telmo Javier Pérez Gómez, emitido con fecha 21 de mayo de 2025, en el que literalmente se expone:

<< INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Nº de Expediente:	6941/2024
Proyecto:	CONTRATO MENOR DE SERVICIO DE "Redacción de proyecto AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO DE ARTEJEVEZ"
	AMPLIACIÓN PLAZO EJECUCIÓN CONTRATO MENOR DE SERVICIOS



Técnico autor del informe:	TELMO JAVIER PÉREZ GÓMEZ
	Arquitecto municipal

ANTECEDENTES

- El 05 de febrero de 2025 se aprueba en Junta de Gobierno Local la propuesta de aprobación de la necesidad y adjudicación del contrato menor de servicios denominado "Redacción del proyecto Ampliación del cementerio de Artejevez". Expte 6941/2024, a **Omar Moreno Ramírez, NIF *******, por un importe que asciende a un total de **14.785,00 euros, exento de I.G.I.C.**

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 **CUATRO (4) MESES**, contados a partir de la notificación de la adjudicación.

- El 20 de mayo de 2025 se presenta por parte del adjudicatario solicitud de ampliación de plazo de ejecución por los siguientes motivos:

El motivo de esta solicitud se debe a cambios recientes introducidos en el contenido del entregable, los cuales han requerido ajustes sustanciales en el planteamiento inicial del trabajo.

INFORME TÉCNICO

En virtud de este informe pone en conocimiento del órgano de contratación lo siguiente:

PRIMERO. El órgano de contratación competente y Omar Moreno Ramírez, NIF 45.769.225-F, suscribieron el referido contrato de servicios, cuya contratación y ejecución se comprometían a ejecutar con estricta sujeción a las características establecidas en el contrato y dentro de los plazos señalados en el mismo.

SEGUNDO. Las características del citado contrato son:

Objeto:	Redacción del proyecto Ampliación del cementerio de Artejevez
---------	---

El plazo de ejecución del contrato:

Fecha inicio	05/02/2025
Fecha final	05/06/2025
Duración	4 meses
Fecha propuesta ampliación plazo	26/06/2025

TERCERO. Que hasta ahora no se han emitido certificaciones.

CUARTO. Que, durante este periodo, según solicitud del adjudicatario, se ralentizó la ejecución del contrato a consecuencia de:

- Cambios recientes introducidos en el contenido del entregable, los cuales han requerido ajustes sustanciales en el planteamiento inicial del trabajo.

En las reuniones mantenidas los días 12/05/2025 y 19/05/2025, se han solicitado modificaciones del estado actual de las instalaciones del cementerio no recogidas en las necesidades iniciales, que plantean la necesidad de mayor plazo de ejecución para la correcta definición de las actuaciones planteadas.



Todo ello va a suponer un retraso en el plazo inicial de ejecución previsto en el contrato de **3 semanas**, que no resulta imputable al contratista por las razones antes expuestas.

CONCLUSIONES

UNICA. – Conceder ampliación del plazo de ejecución del servicio de 3 semanas adicionales a lo previsto en el contrato menor de servicios denominado “Redacción del proyecto Ampliación del cementerio de Artejevez”. Expte 6941/2024, a Omar Moreno Ramírez, NIF 45.769.225-F. La nueva fecha límite de finalización del servicio es el **26 de junio de 2025**.

Lo que pongo en conocimiento del órgano de contratación para que se proceda en consecuencia.> >

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Aprobar la AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN por CAUSAS NO IMPUTABLES AL ADJUDICATARIO, del contrato menor de servicios denominado: Redacción de proyecto **"AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO DE ARTEJEVEZ"**, Expte. **6941/2024 EN 3 SEMANAS** (Hasta el 26 de junio de 2025), de acuerdo con el apartado 2, del artículo 195. Resolución por demora y ampliación del plazo de ejecución de los contratos de, la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Segundo.- Notificar el acuerdo a la empresa adjudicataria y trasladar el acuerdo adoptado al Departamento de Intervención de la Corporación 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.- Ayudas de Emergencia social

3.1- Propuesta de aprobación de las ayudas de emergencia social. Expte 2268/2025

Vista la propuesta de fecha 21 de mayo de 2025 de la concejala delegada en bienestar social de este Ayuntamiento, Doña Jennifer del Carmen Sosa Martín, 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:

N.º EXPEDIENTE	NOMBRE Y APELLIDOS	CONCEPTO DE LA AYUDA ECONÓMICA	IMPORTE
2385/2025		ALQUILER	900,00€
2472/2025		ALQUILER	600,00€

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 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 expedir Cédula Urbanística, solicitada por **D. Francisco Javier Reguera Blanco**, correspondiente a la actividad de ganadería (gallinas) para la producción de huevos”, en LG Las Rosas, n.º 16, polígono 5 parcela 123 con referencia catastral 35021A005001230000UW, en el T.M de La Aldea de San Nicolás, **Expediente 2272/2025**

Vista la propuesta de fecha 21 de mayo de 2025 del Alcalde Presidente de este Ayuntamiento, Don Pedro Suárez Moreno, 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 23 de abril de 2025 y n.º de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RE-1400, se presenta ante este Ayuntamiento por **D. Francisco Javier Reguera Blanco**, solicitud de Informe de Compatibilidad Urbanístico para actividad de ganadería (gallinas) para la producción de huevos, en LG Las Rosas, n.º 16, polígono 5 parcela 123 con referencia catastral 35021A005001230000UW, del T.M. de La Aldea de San Nicolás.

VISTO el informe del Arquitecto Municipal, Ruyman López Delgado, emitido con fecha 21 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:	2272/2025
Número Registro:	2025-E-RE-1400
Fecha Registro:	23/04/2025



Título:	Informe compatibilidad urbanística para actividad de ganadería (gallinas) en polígono 5 parcela 123 con referencia catastral 35021A005001230000UW
Naturaleza del informe:	[] Borrador [] Provisional [X] Definitivo
Técnico autor del informe:	Ruyman López Delgado
	Arquitecto municipal
Fecha de Elaboración:	(ver firma electrónica del documento)

Solicitante:	D. FRANCISCO JAVIER REGUERA BLANCO
D.N.I. del solicitante:	
Representante:	
D.N.I. del representado:	
Domicilio (notificación):	(electrónica)
Teléfonos:	
Correo electrónico:	

SOLICITUD:	Informe de compatibilidad urbanística de actividad ganadera			
Referencia catastral:	35021A005001230000UW			
Situación:	Lg Las Rosas nº 16, polígono 16 parcela 123, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.			
Coordenadas UTM:	X:	422.977,37	Y:	3.094.402,18
Se indica, punto interior	Latitud	27° 58' 20,97" N	Longitud	15° 46' 59,36" O

INFORME TÉCNICO:

1.- OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es comprobar la normativa aplicable a la parcela situada en Lg Las Rosas nº 16, polígono 16 parcela 123, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas., con la finalidad de comprobar la compatibilidad urbanística del uso de actividad de explotación ganadera (gallinas) para la producción de huevos.

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 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. -

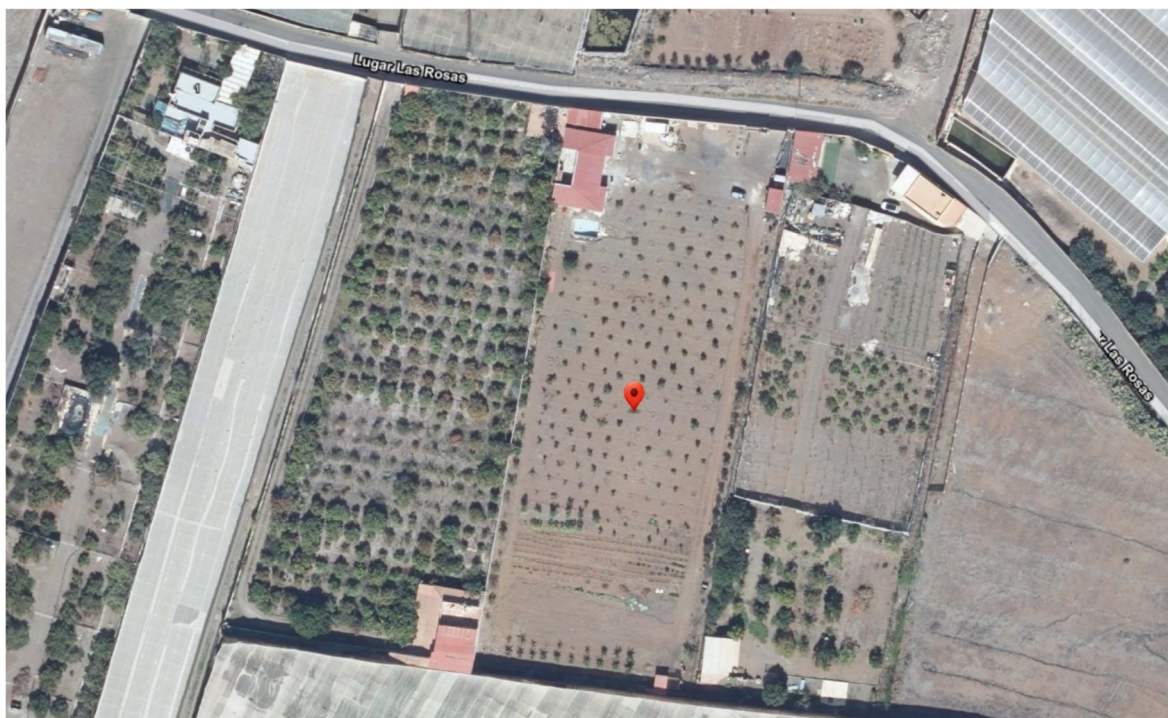


Imagen 1 - Parcela objeto del informe.





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

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

Referencias Catastrales	35021A005001230000UW
Localización:	Lg Las Rosas nº 16, polígono 16 parcela 123, 35470, 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
Clase	Suelo Rústico
Categoría	Suelo Rústico de Protección Agraria
Calificación	SRPA-1 Suelo Rústico de Protección Agraria - 1
Siglas/Zonificación	B.c.1 - Aptitud natural y productiva. Mixtas de aptitud productiva estratégica, de alta productividad en entornos periurbanos



Plano



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

TÍTULO 4. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO

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



CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO

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 el uso agrícola.

2. Se establecen como usos compatibles los siguientes:

a) Las instalaciones y edificaciones asociadas al uso agrícola, incluyendo los invernaderos y cortavientos, así como la mejora, acondicionamiento, conservación, ampliación y nueva ejecución de los mismos.

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

c) La apicultura y las instalaciones y edificaciones asociadas.

d) Las construcciones e instalaciones previstas en la letra c) del artículo 63.2 del TR-LOTENC, y en los términos previstos en el mismo, siempre que no se encuentren expresamente prohibidas por las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria o por los planes territoriales que se dicten en su desarrollo.

e) El uso extractivo referido a aprovechamientos tradicionales de barro para actividades artesanales.

f) Las actividades de protección, conservación y mejora de los valores y elementos naturales existentes y del paisaje.

g) El uso comercial asociado a los usos compatibles, de escasa entidad y dimensiones, así como el uso comercial no asociado a los usos compatibles, de escasa entidad, en edificaciones existentes de valor etnográfico.

h) Las ferias y mercadillos asociados al uso agrícola y ganadero, y los viveros de plantas.

i) La pequeña industria agrícola artesanal (bodegas y lagares, cestería, alfarería y similares), en edificaciones de valor etnográfico, y la pequeña industria ganadera artesanal (miniqueserías y similares), en edificaciones de valor etnográfico.

j) El industrial artesanal de escasa entidad, no vinculado con los usos primarios, en edificación existente de valor etnográfico.

k) Los parques de investigación agrícola.

l) Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos existentes en su actual localización, siempre y cuando estén relacionados con la actividad agrícola o ganadera.

ll) Transporte y distribución de energía de acuerdo con lo establecido en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

m) Los aerogeneradores de autoconsumo, placas solares, etc. para el abastecimiento de los usos compatibles.

n) La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, en los términos y con los requisitos establecidos en el artículo 63.8 del TR-LOTENC, salvo en los espacios localizados en Risco Prieto, Los Hoyetes, Hoya de Santana, Lomo entre Cueva Bermeja y el Alberconcillo, Lomo de Los Santos, Norte de Montañeta de Gómez, Casas del Sabinal y Lomo de los Tascos, coincidentes con la Zona Bb1.3 del Plan Insular.

ñ) La implantación de estaciones eléctricas de transformación, compactas prefabricadas, o las que se ejecuten soterradamente, y las de telecomunicación de pequeña entidad, con exclusión de las torres o centros repetidores de comunicación, en los términos previstos en el artículo 63.7 del TR-LOTENC. En concreto, con respecto a los centros de transformación y subestaciones transformadoras de nueva ejecución, exclusivamente previa ordenación y de conformidad con el Plan Territorial Especial de Corredores de Transporte y Energía Eléctrica.

o) Las infraestructuras públicas para almacenamiento de agua, tales como balsas, embalses, depósitos reguladores, etc., que inevitablemente deban realizarse en esta zona, previa ordenación por el correspondiente Plan Territorial Especial, y siempre a través de un estudio de alternativas.

p) Instalaciones para el almacenamiento, regulación, transporte y distribución de agua.

q) Infraestructuras de saneamiento y paso de emisarios que inevitablemente deban realizarse en esta categoría de suelo.

r) La implantación de depósitos hidráulicos para abastecimiento público de hasta 4.000 m³, de construcción soterrada, que no excedan de 1 metro de altura medido desde la cota natural del terreno, en los términos previstos en el artículo 63.7 del TR-LOTENC.



s) Instalaciones necesarias para el tratamiento y la reutilización de residuos in situ vinculados a los usos primarios.

t) Los tendidos de información, las instalaciones de repetición (telefonía móvil, televisión, etc.), previa ordenación del Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación, el cual con carácter previo a su aprobación deberá recabar informe vinculante del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, así como la señalización en los términos establecidos en la legislación sectorial de aplicación.

u) Las actividades de protección, conservación y mejora del patrimonio cultural.

v) Las actividades divulgativas, científicas, educativas relacionadas preferentemente con el uso y la actividad agropecuaria, en edificaciones o complejos preexistentes.

w) Las actividades recreativas de escasa entidad que no ocupen terrenos agrícolas, las actividades de ocio y recreativas en fincas, edificaciones y complejos preexistentes, sin alterar las características ni el paisaje de la zona, así como las actividades deportivas de escasa entidad que no ocupen terrenos agrícolas.

x) La conservación, mantenimiento y acondicionamiento de las capillas y ermitas existentes.

y) La rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, en los términos y condiciones previstos en el artículo 66.8 a) del TR-LOTENC.

z) El uso turístico en la modalidad de turismo rural, en establecimientos que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa y en los términos previstos en los artículos 66.1 y 67.6 del TR-LOTENC, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación, y exclusivamente cuando se localicen fuera de la Zona Turística Litoral del Noroeste definida por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

3. En el marco previsto en los apartados anteriores, se permiten aquellos actos de ejecución que sean estrictamente necesarios para el desarrollo de los usos señalados como principal o compatibles, con los niveles de alcance e intensidad determinados para el suelo rústico de protección agraria 1 en los Cuadros de regulación específica de usos, alcances e intensidades, adjuntos como Anexo a la presente Normativa.

4. Se establecen como usos prohibidos:

a) La actividad cinegética y las instalaciones y edificaciones asociadas a dicho uso.

b) Las actividades forestales y las instalaciones y edificaciones asociadas.

c) La pesca en embalses.

d) El uso extractivo, a excepción de los aprovechamientos tradicionales de barro para actividades artesanales de escasa entidad.

e) Las áreas de servicio y las estaciones de servicio.

f) Los viveros de animales.

g) Las industrias asociadas a la actividad extractiva y forestal.

h) Los complejos de tecnología medioambiental, biomedicina y similares.

i) La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, exclusivamente en los espacios localizados en Risco Prieto, Los Hoyetes, Hoya de Santana, Lomo entre Cueva Bermeja y el Alberconcillo, Lomo de Los Santos, Norte de Montañeta de Gómez, Casas del Sabinal y Lomo de los Tascos, coincidentes con la Zona Bb1.3 del Plan Insular.

j) Las centrales térmicas.

k) El transporte y distribución de gas.

l) Las estaciones depuradoras.

ll) Los vertederos de residuos de construcción y demolición.

m) Los puntos limpios y las plantas de transferencias.

n) Las líneas ferroviarias.

ñ) Las helisuperficies, los aeródromos y los helipuertos.

o) Los complejos deportivos (campos de golf, campos de fútbol, hipódromos, canódromos, etc.).

p) Los usos asistenciales (centros geriátricos, de rehabilitación, etc.) y religiosos (iglesias, centros de culto y meditación, etc.), así como los complejos funerarios y tanatorios.

q) Y en general, sin perjuicio de los usos expresamente prohibidos en los apartados anteriores, todos los usos, actividades, construcciones e instalaciones no contemplados como principal o compatibles por ser contrarios al régimen de protección establecido para esta categoría de suelo.



ANEXO. CUADROS DE REGULACIÓN ESPECÍFICA DE USOS, ALCANCES E INTENSIDADES

1. DEFINICIÓN DE LOS CONCEPTOS CONTENIDOS EN LOS CUADROS DE REGULACIÓN ESPECÍFICA DE USOS, ALCANCES E INTENSIDADES

a) *Acto de ejecución*: consiste en el conjunto de actuaciones que se realizan puntualmente en el tiempo para modificar las características del ámbito espacial respectivo a fin de adaptarlo para que sea soporte material de un uso propio, todo ello dentro del régimen previsto en los artículos 49 a 51 del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria respecto a la clasificación y definición de los actos de ejecución, de aplicación complementaria a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación supletorio de La Aldea de San Nicolás.

b) *Alcance*: es la determinación de ordenación que condiciona la admisibilidad de un acto de ejecución a que el mismo se circunscriba a un determinado grado de alteración de la realidad física preexistente. En los términos y condiciones previstos en el artículo 53 del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, de aplicación complementaria a lo dispuesto en el presente Plan General de Ordenación supletorio, se distinguen cinco niveles de alcance:

1. *Conservación y mantenimiento*: comportan la realización de las obras necesarias para mantener un elemento construido en condiciones para su uso de acuerdo con la regulación específica de la materia de que se trate sin alterar las características originales de superficie, materiales o destino de dicho elemento.

2. *Acondicionamiento*: comporta la realización de las obras necesarias para adaptar un elemento construido a los requerimientos necesarios para su uso en condiciones adecuadas (de seguridad, estanqueidad, etc.) de acuerdo con la regulación específica que afecte a la materia en cada caso, sin que se produzca aumento del volumen en la superficie edificada y ajustándose en todo caso a los criterios generales para los actos de ejecución en suelo rústico y a los específicos del nivel de intensidad.

3. *Reestructuración*: comporta la realización de las obras necesarias para modificar la capacidad funcional de un elemento existente mediante la alteración de elementos básicos de su estructura física.

4. *Ampliación*: comporta la realización de obras que aumentan las dimensiones físicas de un elemento existente, en una proporción que no superará el 50% de lo existente.

5. *Nueva ejecución*: serán las intervenciones de colocación o construcción, de nuevos movimientos de tierra, instalaciones, edificaciones o complejos, así como cualquier acto de ejecución que supere los límites de alguno de los niveles anteriores.

c) *Intensidad*: es la determinación de ordenación mediante la cual se condiciona la admisibilidad de un acto de ejecución a que su materialización física no exceda de un determinado nivel de incidencia ambiental o paisajística sobre el territorio, mediante el establecimiento de limitaciones a sus características formales y funcionales. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 54 del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, de aplicación complementaria a lo dispuesto en el presente Plan General de Ordenación supletorio de La Aldea de San Nicolás, se distinguen 3 niveles de Intensidad:

1. *Nivel 1*: cuando la implantación en el territorio de un acto de ejecución debe tener BAJA incidencia ambiental o paisajística.

2. *Nivel 2*: cuando la implantación en el territorio de un acto de ejecución no debe superar una incidencia ambiental o paisajística MODERADA.

3. *Nivel 3*: cuando la implantación en el territorio de un acto de ejecución puede admitir una incidencia ambiental o paisajística ALTA.

d) *Remisión a observaciones (O)*: es la determinación de ordenación que condiciona la admisibilidad del acto de ejecución en los niveles de alcance e intensidad a los que se refiera, al cumplimiento de los requisitos expuestos en el apartado de Observaciones.

e) *Rango*: es la determinación de ordenación que condiciona la admisibilidad de un acto de ejecución a que el mismo ostente un determinado nivel jerárquico en la organización funcional del territorio. Se distinguen 2 niveles:

1. *Municipal*: aquellos cuyo ámbito de servicio afecta exclusivamente al municipio de La Aldea de San Nicolás.

2. *Supramunicipal*: aquellos cuyo ámbito de servicio es superior al municipal, pudiendo ser comarcal o insular.

f) *Titularidad pública*: es la determinación de ordenación mediante la cual se condiciona la admisibilidad de un acto de ejecución a que el mismo sea de titularidad pública.



g) Interés general: es la determinación de ordenación que condiciona la admisibilidad de un acto de ejecución a que sea declarado de interés general por la Administración competente en razón de la materia de que se trate.

h) Desmontable (D): es la determinación de ordenación que condiciona la admisibilidad de un acto de ejecución a que el mismo no comporte una alteración permanente de la realidad física preexistente.

i) Remisión a planeamiento (P): es la determinación de ordenación mediante la cual se condiciona la admisibilidad de un acto de ejecución, en los niveles de alcance e intensidad a los que se refiera, a la previa formulación de un determinado instrumento que lo ampare, y en su caso, establezca criterios, condiciones y/o ámbitos adecuados para su implantación.

Los actos de ejecución cuya permisividad esté condicionada a la previa aprobación de determinados instrumentos de ordenación, no podrán permitirse, como regla general y en los términos y con las matizaciones establecidas en el artículo 52.1.g) del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, hasta tanto se apruebe el instrumento de ordenación correspondiente y determine, en su caso, la compatibilidad de los mismos y las condiciones precisas para su implantación, todo ello en los términos establecidos al efecto en el artículo 49.6 del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

6.2. Uso Primario: Ganadero

ACTOS DE EJECUCIÓN			UNIDAD MÍNIMA APTA PARA LA EDIFICACIÓN (m²)	EDIFICAB. MÁX. m²/m², SUP. MÁX. CONSTR. (m²)	ALCANCE					INTENSIDAD			O REMISIÓN A OBSERVACIONES	CONDICIONANTES					
					1	2	3	4	5	1	2	3		RANGO		TITUL PUBL.	INTERÉS GRAL.	D	P
														1	2				
MOVIMIENTOS DE TIERRA		DESBROCE Y EXPLANACIÓN			X	X	X	X	X	X									
		DESMONTE			X	X	X	X		X	O	OP	Asociadas a actos de ejecución compatibles con nivel de intensidad 2. Asociadas a actos de ejecución compatibles con nivel de intensidad 3					P.T.E. Agropecuario	
		RELLENO Y TERRAPLEN			X	X	X	X		X	O		Asociadas a actos de ejecución compatibles con nivel de intensidad 2						
		EXCAVACIÓN			X	X	X			X	O	OP	Asociadas a actos de ejecución compatibles con nivel de intensidad 2. Asociadas a actos de ejecución compatibles con nivel de intensidad 3					P.T.E. Agropecuario	
		CORRECCIÓN DE LADERAS			X	X	X	X	X	X	X	P						P.T.E. Agropecuario	
INSTALACIONES	MUROS DE CONTENCIÓN	MUROS DE CONTENCIÓN			O	O				X	P		Asociado a explotaciones existentes					P.T.E. Agropecuario	
	CERRAMIENTOS	VALLADO, CERCADO, COBERTIZO O SIMILARES			X	X	X	X	X	X									
		CERRAMIENTO MIXTO			X	X	X	O	O	X	X		Solo cuando se justifique por el tipo de explotación						
		CERRAMIENTO CIEGO			X	X	X	O	O	X	X		Solo cuando se justifique por el tipo de explotación						
		COBERTIZOS PARA ANIMALES, CORRAL, REDIL O SIMILARES			X	X	X	O	O	X			Asociadas a explotaciones existentes						
		PORTALÓN			X	X	X			X	X								
	DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EN INTERIOR DE PARCELA	ACEQUIAS, ABREVADERO, ALJIBE, CONDUCCIONES DE AGUA			X	X	X	X	X	X									
DEPÓSITO, ESTANQUE Y MARETA				X	X	X	X	X	X	P								P.T.E. Agropecuario	



[illegible]

7. CONCLUSIÓN

Considerando que el interesado ha descrito el uso como: actividad de ganadería (gallinas) para la producción de huevos, y que dichos usos se pueden asimilar a **USO PRIMARIO: GANADERO** 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 la parcela como Suelo Rústico de Protección Agraria – 1 con los siguientes usos compatibles:

TÍTULO 4. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO

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 el uso agrícola.

2. Se establecen como usos compatibles los siguientes:

a) Las instalaciones y edificaciones asociadas al uso agrícola, incluyendo los invernaderos y cortavientos, así como la mejora, acondicionamiento, conservación, ampliación y nueva ejecución de los mismos.

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

ÚNICA: Considerando todo lo anterior, y teniendo en cuenta la actividad descrita en la solicitud presentada por D. Francisco Javier Reguera Blanco, se concluye que el uso de ganadería (gallinas) para la producción de huevos es compatible con la normativa vigente, al estar incluido dentro de la compatibilidad de usos del suelo rústico de protección agraria - 1.

La implantación de la actividad queda supeditada al Anexo. Cuadros de regulación específica de usos, alcances e intensidades.



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.- Expedir Cédula Urbanística, solicitada por **D. Francisco Javier Reguera Blanco**, en relación con el expediente 2272/2025, correspondiente al “Informe de Compatibilidad Urbanístico para actividad de ganadería (gallinas) para la producción de huevos”, en LG Las Rosas, n.º 16, polígono 5 parcela 123 con referencia catastral 35021A005001230000UW, en el T.M de La Aldea de San Nicolás, se concluye que es compatible con la normativa vigente, al estar incluido dentro de la compatibilidad de usos del suelo rústico de protección agraria – 1.

Considerando que el Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás define la parcela como Suelo Rústico de Protección Agraria – 1 con los siguientes usos compatibles: TÍTULO 4. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO 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 el uso agrícola. 2. Se establecen como usos compatibles los siguientes: a) Las instalaciones y edificaciones asociadas al uso agrícola, incluyendo los invernaderos y cortavientos, así como la mejora, acondicionamiento, conservación, ampliación y nueva ejecución de los mismos. b) Las actividades ganaderas, las instalaciones y edificaciones asociadas, así como la mejora, acondicionamiento, conservación y ampliación de las existentes.

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.



4.2.- Propuesta de declaración de innecesariedad de licencia de segregación, solicitada por Dña. Jacinta Segura Guerra en representación de D. Juan Ricardo Godoy Navarro, D. Francisco Godoy Navarro, D. Adrián Godoy Navarro, D. Manuel Godoy Navarro, D. Amada Godoy Navarro, D. Higinio Godoy Navarro, correspondiente a una finca de 104,00 m², con referencia catastral 3651303DR2935S0001RJ y situada en C/ Santa Lucía, N° 24. Expediente nº 81/2025.

Vista la propuesta de fecha 20 de mayo de 2025 del Alcalde Presidente de este Ayuntamiento, Don Pedro Suárez Moreno, 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 07/01/2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-104, se presenta ante este Ayuntamiento por Dña. Jacinta Segura Guerra en representación de D. Juan Ricardo Godoy Navarro, D. Francisco Godoy Navarro, D. Adrián Godoy Navarro, D. Manuel Godoy Navarro, D. Amada Godoy Navarro, D. Higinio Godoy Navarro, **solicitud de declaración de innecesariedad de licencia de segregación** de una finca de 104,00 m², con referencia catastral 3651303DR2935S0001RJ y situada en C/ Santa Lucía, 24, del T.M. de La Aldea de San Nicolás. LAS PALMAS.

VISTO el informe favorable del Técnico Municipal, Ruyman López Delgado, emitido con fecha 25 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 13 de mayo de 2025, que se transcribe a continuación:

<< INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE SEGREGACIÓN DE FINCAS

Expediente:	81/2025
Asunto:	Declaración de innecesariedad de licencia de segregación
Representante:	Dña. Jacinta Segura Guerra
Solicitante:	D. Juan Ricardo, D. Francisco, D. Adrián, D. Manuel, Dña. Amada y D. Higinio Godoy Navarro
Situación:	C/ Santa Lucía, 24, 35470 (3651303DR2935S0001RJ), La Aldea de San Nicolás

1. Objeto del informe

El objeto del presente informe es analizar la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente núm. 81/2025 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 Illtre. 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:

2. ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 07/01/2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-104, Dña. Jacinta Segura Guerra, actuando en nombre de D. Juan Ricardo, D. Francisco, D. Adrián, D. Manuel, Dña. Amada y D. Higinio Godoy Navarro, presenta ante este Ayuntamiento solicitud de certificado de innecesariedad de licencia de segregación.

SEGUNDO.- Con fecha 13/03/2025, y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-1887, la persona interesada presenta documentación para completar y subsanar la solicitud.

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

- DNI de las personas interesadas.
- Autorizaciones otorgadas por D. Juan Ricardo, D. Francisco, D. Adrián, D. Manuel, Dña. Amada y D. Higinio Godoy Navarro a favor de Dña. Jacinta Segura Guerra.
- Copia de contrato privado de compraventa suscrito el 19/07/1968, de un solar que mide aproximadamente 90 m² y en el mismo se ha “fabricado una casa de planta baja”. Consta liquidado según carta de pago nº 714 de 12/09/1968.
- Escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia otorgada el 05/11/2024, ante el Notario D. Roberto Baltar González, bajo núm. 1.393 de su protocolo, donde consta la declaración de obra nueva.

Se anexa Certificación de superficie y antigüedad de la edificación existente, emitido por D. Luis Alberto Araña Mesa, Ing. Técnico en Topografía (Col. nº 4792) que certifica que el solar de la edificación localizada en C/ Santa Lucía, 24 tiene una superficie de 104,00 m². Se anexa:

- o Informe catastral de ubicación de construcciones emitido el 21/10/2024.
- o Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral emitido el 25/02/2024.
- Solicitud y Certificado emitido por el Sr. Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Guía, emitido el 14/12/2024, 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: 6”.
- Tasas.

CUARTO.- Con fecha 25/04/2025 se ha emitido Informe Técnico preceptivo en sentido favorable sobre la certificación de innecesariedad de segregación de un solar de **104,00 m² localizado en C/ Santa Lucía, 24 (Ref. Catastral: 3651303DR2935S0001RJ)**.



3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

3.1 NORMATIVA

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

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).
- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF). (Arts. 163 a 179) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, también TRLSRU).
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (RD 1093/1997).
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC). 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. 6, de 12 de enero de 2018, y resto de normativa ambiental, territorial, urbanística y sectorial de aplicación al caso.

3.2. PROCEDIMIENTO

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

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

3.3. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL

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

3.4. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL

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

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.



3.5. INFORME TÉCNICO

En el expediente consta la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 25/04/2025 emitido por Arquitecto municipal, en sentido favorable que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos en el que constan las siguientes conclusiones:

“CUARTA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad del año 1968 acreditada por “Contrato de compraventa de fecha 19 de julio de 1968 y liquidado el 12/09/1968”, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

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 3651303DR2935S0001RJ y situación en C/ Santa Lucía n.º 24, del T.M. de 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 Certificación de superficie y antigüedad de la edificación existente, emitido por D. Luis Alberto Araña Mesa, Ing. Técnico en Topografía (Col. n.º 4792), donde se concluye que la parcela tiene 104,00 m². Con todo ello, se concreta que la antigüedad de la segregación de la parcela, es al menos, desde el 12/09/1968 fecha de liquidación del contrato privado de compraventa del solar donde ya existía la primera planta de la construcción existente. Asimismo, contiene la comprobación de la documentación técnica aportada y análisis del régimen urbanístico.

3.6. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA ADECUACIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

La declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente núm. 81/2025 **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 m²), la antigüedad de la segregación ocupada por una edificación existente y que ocupa la totalidad del solar de 104,00 m² (al menos desde el 12/09/1968 fecha de liquidación del contrato privado de compraventa, 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 (3651303DR2935S0001RJ).



Respecto a la antigüedad de la edificación existente, en el catastro se indica el año 1984 y según el levantamiento aportado, emitido por D. Luis Alberto Araña Mesa, Ing. Técnico en Topografía (Col. n° 4792), se certifica desde “hace más de 20 años”, se inserta una ortofoto de Grafcan del año 2003. 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 104,00 m² con antigüedad desde, al menos 12/09/1968, fecha de la liquidación del contrato privado de compraventa aportado 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. 6 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.

4. CONCLUSIONES.

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

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

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

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

CUARTO.- Que consta en el expediente informe técnico de fecha 25/04/2025 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 del año 1968 acreditada por “Contrato de compraventa de fecha 19 de julio de 1968 y liquidado el 12/09/1968”, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

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 3651303DR2935S0001RJ y situación en C/ Santa Lucía n.º 24, del T.M. de 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. 81/2025 **se adecúa** a los requisitos legalmente exigibles.

SEXTO.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 RIPLUC en relación con el artículo 12, c) RIPLUC, por este servicio jurídico se informa en sentido **FAVORABLE** a la declaración de innecesariedad de licencia de segregación, solicitada por Dña. Jacinta Segura Guerra, actuando en nombre de D. Juan Ricardo, D. Francisco, D. Adrián, D. Manuel, Dña. Amada y D. Higinio Godoy Navarro, en relación con el expediente núm. 81/2025, correspondiente a un solar de **104,00 m² localizado en C/ Santa Lucía, 24 (Ref. Catastral: 3651303DR2935S0001RJ)**, que, según la Certificación Registral aportada en la solicitud, proviene de la Finca Registral núm. 6 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 innecesariedad de licencia de segregación se circunscribe a la habilitación por cumplimiento de la legalidad urbanística y no enjuicia, predetermina ni condiciona las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

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

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto n° 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Declarar la innecesariedad de licencia de segregación, solicitada por Dña. Jacinta Segura Guerra en representación de D. Juan Ricardo Godoy Navarro, D. Francisco Godoy Navarro, D. Adrián Godoy Navarro, D. Manuel Godoy Navarro, D. Amada Godoy Navarro, D. Higinio Godoy Navarro, en relación con el expediente n° 81/2025, correspondiente a una finca de 104,00 m², con referencia catastral **3651303DR2935S0001RJ** y situada en **C/ Santa Lucía, N° 24**, que, según la Certificación Registral aportada en la solicitud, proviene de la Finca Registral n° 6 de San Nicolás de Tolentino, por reunir las condiciones necesarias para ser considerada parcelación o segregación urbanística, según establece la legislación 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.

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.

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

N.º de Expediente:	81/2025
Título del Expte.:	C.CL.S.O 2/2025
Número Registro:	2025-RC-104
Fecha Registro:	07/01/2025

Título:	Informe técnico sobre INNECESARIEDAD DE SEGREGACIÓN DE LA FINCA ref. Cat. 3651303DR2935S0001RJ
Naturaleza del informe:	[] Borrador [] Provisional [X] Definitivo
Técnico autor dl informe:	Ruyman López Delgado
	Arquitecto municipal
Fecha de Elaboración:	(ver firma electrónica del documento)

Solicitante:	JUAN RICARDO GODOY NAVARRO FRANCISCO GODOY NAVARRO ADRIÁN GODOY NAVARRO MANUEL GODOY NAVARRO AMADA GODOY NAVARRO HIGINIO GODOY NAVARRO
D.N.I. del solicitante:	
Representante:	JACINTA SEGURA GUERRA
D.N.I. del representado:	
Domicilio (notificación):	
Teléfonos:	
Correo electrónico:	

SOLICITUD:	DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN			
Referencia catastral:	3651303DR2935S0001RJ			
Situación:	C/ Santa Lucía n.º 24, del T.M. de La Aldea de San Nicolás, Las Palmas			
Coordenadas UTM:	X:	423.433,36	Y:	3.095.313,99
Se indica, punto interior	Latitud	27º 58' 50,7" N	Longitud	15º 46' 42,88" O



INFORME TÉCNICO:

1.- OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es comprobar el cumplimiento de la normativa para otorgamiento de la declaración de innecesariedad de licencia de segregación de la parcela ubicada en C/ Santa Lucía n.º 24, del T.M. de La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, cuya referencia catastral es 3651303DR2935S0001RJ.

2.- ANTECEDENTES

PRIMERO:

Con fecha 7 de enero de 2025 los hermanos Godoy Navarro, a través de su representante Doña Jacinta Segura Guerra, 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 y autorizaciones de:
 - o JUAN RICARDO GODOY NAVARRO
 - o FRANCISCO GODOY NAVARRO
 - o ADRIÁN GODOY NAVARRO
 - o MANUEL GODOY NAVARRO
 - o AMADA GODOY NAVARRO
 - o HIGINIO GODOY NAVARRO
 - o JACINTA SEGURA GUERRA
- Escritura de aceptación y adjudicación de Herencia - formalizada al fallecimiento de doña Antonio Magdalena Navarro López y Don Juan Godoy Bolaños de fecha 5/11/2024 donde se indica:
 - o “COMPARECEN: JUAN RICARDO GODOY NAVARRO..., FRANCISCO GODOY NAVARRO..., ADRIÁN GODOY NAVARRO..., MANUEL GODOY NAVARRO..., AMADA GODOY NAVARRO..., HIGINIO GODOY NAVARRO...

EXPONEN: I.A). SOBRE EL FALLECIMIENTO DE DOÑA ANTONIA MAGDALENA NAVARRO LÓPEZ..., falleció en Las Palmas de Gran Canaria, el día doce de marzo de dos mil diecisiete...

De copia autorizada de dicho testamento que me exhiben los comparecientes transcribo literalmente lo siguiente:

“...Primera. - Lega a su cónyuge el usufructo universal y vitalicio de toda su herencia...

Segunda.- Instituye y nombra por sus únicos y universales herederos por partes iguales entre ellos, a sus seis nombrados hijos...

I.B). SOBRE EL FALLECIMIENTO DE DON JUAN GODOY BOLAÑOS..., falleció en Las Palmas de Gran Canaria, el día treinta de abril de dos mil veintiuno...

De copia autorizada de dicho testamento que me exhiben los comparecientes transcribo literalmente lo siguiente:

“...Primera. - Lega a su cónyuge el usufructo universal y vitalicio de toda su herencia...

Segunda.- Instituye y nombra por sus únicos y universales herederos por partes iguales entre ellos, a sus seis nombrados hijos...

II). INVENTARIO DE BIENES

A) BIENES GANANCIALES:



1) RÚSTICA.- Solar situado donde llaman “El Barrio”, del término municipal de La Aldea de San Nicolás, que mide aproximadamente NOVENTA METROS cuadrados, si bien reciente medición la superficie es de 104 metros cuadrados (104 m^2); y LINDA al Norte y al Oeste, con caminos públicos; al Sur, con don Ramón Montesdeoca González, antes don Ramón González Guerra; y al Este, con don José Álamo Segura e hijos, antes con don José Montesdeoca Segura y su esposa doña Candelaria Castellano Castellano.

REFERENCIA CATASTRAL: 3651303DR2935S0001RJ.

OTORGAN:

PRIMERO.- Aceptación y adjudicación de herencia.- DON ADRIÁN, DON JUAN RICARDO, DOÑA AMADA, DON FRANCISCO, DON HIGINIO Y DON MANUEL GODOY NAVARRO, aceptan pura y simplemente la herencia de sus padres, DOÑA ANTONIA MAGDALENA NAVARRO LÓPEZ y DON JUAN GODOY BOLAÑOS...”

- Contrato de compraventa de fecha 19 de julio de 1968 y liquidado el 12/09/1968 donde se indica:

o “COMPARECEN: De una parte y como dueño y vendedor, DON SEBASTIÁN MELIÁN GODOY..., y de la otra parte y como comprador comparece DON JUAN GODOY BOLAÑOS, mayor de edad, casado con Doña ANTONIA NAVARRO LÓPEZ...

EXPONEN: PRIMERO.- El primer compareciente y vendedor, don SEBASTIÁN MELIÁN GODOY, libre y espontáneamente, dice: Que por haberlo adquirido por compra a don José Montesdeoca Segura y su esposa doña Candelaria Castellano Castellano que es dueño y legítimo poseedor de un solar situado donde llaman El Barrio, que mide aproximadamente NOVENTA METROS CUADRADOS y linda al Norte y al Oeste, con caminos públicos; al Sur, con don Ramón Montesdeoca González, antes don Ramón González Guerra; y al Este, con don José Álamo Segura e hijos, antes con don José Montesdeoca Segura y su esposa doña Candelaria Castellano Castellano...”

- Informe técnico redactado por el ingeniero técnico en topografía D. Luis Alberto Araña Mesa, donde se indica:

o “Una vez tomados los datos pertinentes (mediante técnicas GPS – Trimble R10), y calculado los mismos, estos arrojan los siguientes resultados:

Superficie total de Parcela ... 104 m^2

Sobre la citada finca se erige una vivienda de dos plantas y cubierta (completamente terminada), con las siguientes superficies:

-Planta baja ... 104 m^2

-Planta alta ... 104 m^2

-Cubierta (trastero) ... 21 m^2

- 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 6...”

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:**

1. **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. "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. 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 como mínimo cuatro años antes de la solicitud de la declaración de Innecesariedad , siempre que se trate de suelos urbanos o urbanizables.	☐
Que la división de hecho de la finca se realizó de forma efectiva hace más de cuatro años .	☐
En suelo rústico, que la finca no se encuentre en la subcategoría de suelo rústico de protección natural , y que cumpla con la unidad mínima de cultivo , habiendo transcurrido más de cuatro años desde la división efectuada de hecho.	☐
Que no exista peligro de formación de núcleo urbano o de parcelación ilegal.	☐
Cuando se haya dividido la parte de la finca rústica de la urbana y que consten como fincas independientes en el Catastro desde hace mínimo cuatro años .	☐



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.-



Imagen 1 – Parcela objeto del informe.





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

Referencias Catastrales	3651303DR2935S0001RJ
Localización:	C/ Santa Lucía n.º 24, del T.M. de La Aldea de San Nicolás, Las Palmas

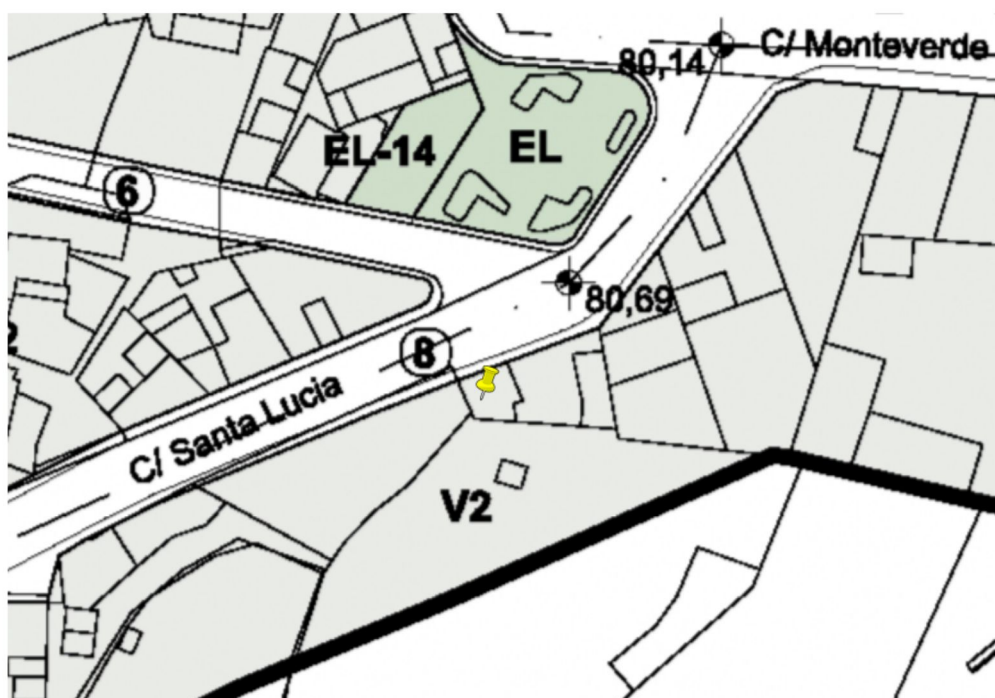
7.- REGIMEN JURIDICO y URBANÍSTICO DEL SUELO

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

	PGO Supletorio en vigor
Clase	Suelo Urbano
Categoría	Suelo Urbano Consolidado
Calificación	SUCU - Suelo Urbano Consolidado V-2 V2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas
Siglas/ Zonificación	C.1.1 - Aptitud Estructurante. Clasificadas para crecimiento regular, de suelos urbanos



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

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

Artículo 5.2.11. Condiciones de parcela y posición de la edificación

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada o en cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente se establezca una alineación interior específica.
2. Se permite la apertura de patios hacia los linderos laterales. No se permitirá la apertura de patios hacia viales o espacios libres públicos.
3. La separación al lindero posterior será libre.
4. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo establecido en los planos de ordenación pormenorizada. Si no estuvieran especificados se atenderá a lo siguiente: serán obligatorios los chaflanes en todas las intersecciones con una dimensión mínima de 2,8 metros, en calle de hasta 10 metros, 3,20 metros en calle de hasta 15 metros y 4 metros en las superiores a 15 metros.

Artículo 5.2.12. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

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



longitudinal de la acera para adaptarse a la rasante de la nueva edificación. Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

2. Con respecto al aprovechamiento y volumen:

a) Coeficiente de edificabilidad máxima: $3 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, 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 régimen jurídico de la parcela objeto del informe es el siguiente:

Régimen 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 – formalizada al fallecimiento de doña Antonio Magdalena Navarro López y Don Juan Godoy Bolaños de fecha 5/11/2024 donde se indica:

- “PRIMERO.- Aceptación y adjudicación de herencia.- DON ADRIÁN, DON JUAN RICARDO, DOÑA AMADA, DON FRANCISCO, DON HIGINIO Y DON MANUEL GODOY NAVARRO, aceptan pura y simplemente la herencia de sus padres, DOÑA ANTONIA MAGDALENA NAVARRO LÓPEZ y DON JUAN GODOY BOLAÑOS...”

Por tanto se da por probada la titularidad de los interesados sobre la finca objeto del informe.

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

- “Una vez tomados los datos pertinentes (mediante técnicas GPS – Trimble R10), y calculado los mismos, estos arrojan los siguientes resultados:

Superficie total de Parcela ... 104 m²

Sobre la citada finca se erige una vivienda de dos plantas y cubierta (completamente



terminada), con las siguientes superficies:

- Planta baja ... 104 m²
- Planta alta ... 104 m²
- Cubierta (trastero) ... 21 m² “

TERCERA: Considerando el Contrato de compraventa de fecha 19 de julio de 1968 y liquidado el 12/09/1968 donde se indica:

- “COMPARECEN: De una parte y como dueño y vendedor, DON SEBASTIÁN MELIÁN GODOY..., y de la otra parte y como comprador comparece DON JUAN GODOY BOLAÑOS, mayor de edad, casado con Doña ANTONIA NAVARRO LÓPEZ...”

CUARTA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad del año 1968 acreditada por “Contrato de compraventa de fecha 19 de julio de 1968 y liquidado el 12/09/1968”, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

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 3651303DR2935S0001RJ y situación en C/ Santa Lucía n.º 24, del T.M. de 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 aprobación de la LICENCIA DE OBRA MAYOR EN SUELO URBANO, de la solicitud presentada por AULA 2 ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA S.L., actuando en representación de Dña SARA LEÓN SOSA, para las obras de “VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS”, Ref. Catastral: 3353608DR2935S0001EJ, en C/ Juan XXIII, s/n, T.M. La Aldea de San Nicolás. Expediente: 7023/2024 - L.U.Ma.U 006/2024.

Vista la propuesta de fecha 19 de mayo de 2025 del Alcalde Presidente de este Ayuntamiento, Don Pedro Suárez Moreno, 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 02 de diciembre de 2024 y nº de registro de entrada de la corporación 2024-E-RE-3908, por AULA 2 ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA S.L., actuando en representación de Dña SARA LEÓN SOSA, presenta solicitud de licencia de obras para la construcción de “**VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**”, **Ref. Catastral: 3353608DR2935S0001EJ**, en C/ **Juan XXIII, s/n** T.M. La Aldea de San Nicolás.

VISTO el informe favorable del Arquitecto Municipal, D. Telmo Javier Pérez Gómez, emitido con fecha 07 de mayo de 2025, 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 **13 de mayo de 2025**, que se transcribe a continuación:

« INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE OBRAS

Expediente:	7023/2024
Asunto:	Licencia de obras para vivienda unifamiliar entre medianeras
Solicitante:	Dña. Sara León Sosa
Representante:	Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea S.L.U.
Situación:	C/ Juan XXIII s/n, 35470 (3353608DR2935S0001EJ) / 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 Ilre. 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 02/12/2024 y nº de registro de entrada de la corporación 2024-E-RE-3908, Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea S.L.U., actuando en representación de Dña. Sara León Sosa presenta solicitud de licencia de obras para para vivienda unifamiliar entre medianeras, s/n (3353608DR2935S0001EJ).
- 2) En el expediente consta presentada la siguiente documentación:
 - Identificativa de la solicitante.
 - Documentación acreditativa de la representación.
 - Acreditativa de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.
 - Proyecto Básico para “Vivienda unifamiliar entre medianeras”, (3353608DR2935S0001EJ).



- Tasas e ICIO.

- 3) Con fecha 07/05/2025 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 la construcción de una vivienda unifamiliar, en el solar en C/ Juan XXIII s/n (3353608DR2935S0001EJ).

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 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.

2. 3. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

a. Identificativa del solicitante

La documentación presentada se compone de:

- Acreditación de la identidad de Dña. Sara León Sosa, mediante copia de DNI.
- Autorización otorgada por Dña. Sara León Sosa, a favor de Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea S.L.U.
- Acreditación de la identidad de Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea S.L.U., mediante sistema Cl@ve - Gobierno de España.

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 aceptación y adjudicación de herencia otorgada, con fecha 22/10/2004, ante la Notario Dña. María del Carmen Rodríguez Plácido, bajo núm. 2.065 de su protocolo (Expte. relacionado: 4402/2024 - 2024-E-RC-5720).
- Escritura de Disolución de Comunidad otorgada, con fecha 30/11/2011, ante el Notario D. Luis Moncholi Giner, bajo núm. 2.003 de su protocolo, en virtud de la cual Dña. Sara y D. Francisco-Tomás León Sosa, se adjudican un solar en la entonces llamada C/ Cementerio nº 8 de La Aldea de San Nicolás (Expte. relacionado: 4402/2024 - 2024-E-RC-



5720).

- Escritura de poder general otorgada, con fecha 22/10/2024, ante la Notario Dña. María del Carmen Rodríguez Plácido, bajo núm. 2.068 de su protocolo, otorgado a favor de Dña. Sara León Sosa por parte de D. Francisco-Tomás León Sosa (Expte. relacionado: 4402/2024 - 2024-E-RC-5720).

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

c. Documentación técnica

La documentación presentada se compone de:

- Proyecto Básico para “Vivienda unifamiliar entre medianeras” (3353608DR2935S0001EJ), redactado por Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea S.L.U., D. Emilio José Rodríguez Segura, arquitecto colegiado nº 2649 (COACGC). El proyecto no está visado.
- Comunicación de encargo profesional otorgado por Dña. Sara León Sosa, a favor de Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea S.L.U.

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

d. Informes sectoriales

No Procede: De acuerdo con el Informe Técnico preceptivo no existen afecciones sectoriales sobre la actuación urbanística solicitada.

e. Informe Técnico

En el expediente **consta** la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 07/05/2025 emitido por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación del Iltr. 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

Por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación se ha emitido informe técnico de fecha 07/05/2025 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 ENTRE MEDIANERAS por adecuarse PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás y a la normativa técnica sectorial.

- 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: **2,70 mt.**
- . Clase del Suelo: **Suelo Urbano Consolidado (SUCU)**.
- . Zona de edificación: **V2 - Vivienda unifamiliar o colectiva entremedianeras, 3 plantas**
- . Superficie construida: **84,78 m2**.

- Tiene el deber de 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.

- 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.

- 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.

- 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 autorizatorio equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora.

- Que según artículo 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios



Protegidos de Canarias, se debe establecer un plazo inicial para el comienzo y otro para la conclusión de las obras solicitadas. 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.

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.

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 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.



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

3) Ordenación urbanística:

- a. La normativa urbanística de aplicación es el PGOS de La Aldea de San Nicolás.
- b. Los terrenos en los que se van a realizar las obras se clasifican por el PGOS como Suelo Urbano Consolidado Ordenado (SUCU). **Zona tipológica V2** - vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas.
- c. En el supuesto de que el proyecto presentado prevea la demolición de determinados elementos, 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.

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 07/05/2025 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:

"PRIMERA. - De conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, se informa **FAVORABLE** el proyecto de obras de VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS por adecuarse PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás y a la normativa técnica sectorial.

- 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: **2,70 mt.**
- . Clase del Suelo: **Suelo Urbano Consolidado (SUCU)**.
- . Zona de edificación: **V2 - Vivienda unifamiliar o colectiva entremedianeras, 3 plantas**
- . Superficie construida: **84,78 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.

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 Aula2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea S.L.U., actuando en representación de Dña. Sara León Sosa, 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 entre medianeras (3353608DR2935S0001EJ).

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 otorgará 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 **Dña SARA LEÓN SOSA**, con registro de entrada 2024-E-RE-3908, de fecha 02 de diciembre de 2024, de licencia urbanística para la obra denominada **“VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS”**, Ref. Catastral: **3353608DR2935S0001EJ**, en C/ Juan XXIII 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: **2,70 m**

. Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCU)**

. Zona de edificación: **V2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas**

. Superficie construida: **84,78 m²**

- Tiene el deber de 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.

- 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.

- 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.

- 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 autorizatorio equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora.

- Que según artículo 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, se debe establecer un plazo inicial para el comienzo y otro para la conclusión de las obras solicitadas. 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 Exnedeiente:	7023/2024
Título del Expte.:	L.U.Ma.U. 006/2024
Número Registro:	2024-F-RF-3908
Fecha Registro:	02/12/2024

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:	SARA LEÓN SOSA	N.I.F.:			
Representante:	AULA 2, ARQUITECTURA Y URBANISMO LA ALDEA	N.I.F.:			
DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES:					
Dirección de notificación:	-	N.º:	-	Planta	-
Población:	-	C.P.:	-		
Teléfono 1:		Teléfono 2:	-	E-mail:	aula2arquitectos@gmail.com

LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN SUJETA A LICENCIA					
Obra:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS				
Localización:	C/ Juan XXIII S/N				
Ref. Catastral	3353608DR2935S0001EJ				
Coordenadas UTM:	X:	423.201,28	Y:	3.095.441,22	
	Latitud	27° 58' 54,78" N	Longitud	15° 46' 51,4" O	

PROMOTOR	
Nombre/Razón Social:	Sara León Sosa
NIF	
Representante	-
NIF	-



Domicilio	
Teléfono	

DIRECCIÓN FACULTATIVA	
Proyectista	AULA2, ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA, SLP
Colegiado	10573 COAGC

INFORME TÉCNICO:

• OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe técnico es comprobar la adecuación del proyecto de obras VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS 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.

• ANTECEDENTES

- Con fecha 02 de diciembre 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 ENTRE MEDIANERAS EN C/ JUAN XXIII S/N.
- Acompañando a la solicitud [o instancia subsanación de documentación] se ha presentado la siguiente documentación:
 - Parte de encargo y autorización de representación
 - Proyecto básico de VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS.
- En la solicitud de licencia se hace referencia a un expediente relacionado de Licencia de segregación (4402/2024) donde ya se había aportado el resto de documentación (identificación y propiedad)

• COMPROBACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

La documentación técnica presentada se compone de proyecto básico, no visado (conforme al artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio por el colegio profesional correspondiente.). Se deberá aportar, en fases posteriores, el proyecto de ejecución debidamente visado y la correspondiente documentación preceptiva.

Ésta se compone de:

5. Proyecto BÁSICO

- MEMORIA

Índice:

- Datos Generales
- Memoria Descriptiva
- 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 Eq Equipamiento
- DG Ee Urbanización de los espacios exteriores
- DG ct Construcciones e instalaciones temporales
- PLIEGO

Índice:

- Pliego de condiciones administrativas
- Pliego de condiciones técnicas particulares
- PRESUPUESTO
- 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	SÍ	
	Información previa*	Antecedentes y condicionantes de partida.	SÍ	
	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	SÍ	
	Prestaciones del edificio*	Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.	SÍ	
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.	SÍ	



Cumplimiento del CTE	Seguridad Estructural		-	-
	Seguridad en caso de incendio*		SÍ	
	Seguridad de utilización y accesibilidad		-	-
	Salubridad		-	-
	Protección contra el ruido		-	-
	Ahorro de energía		-	-
Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.		Justificación del cumplimiento de otros reglamentos obligatorios no realizada en el punto anterior.	SÍ	
II.PLANOS				
Planos	Plano de situación *	Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.	SÍ	
	Plano de emplazamiento *	Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.	SÍ	
	Plano de urbanización *	Red viaria, acometidas, etc.		
	Plantas generales *	Acotadas, con indicación de escala y de usos.	SÍ	
	Planos de cubiertas *	Pendientes, puntos de recogida de aguas, etc.	SÍ	
	Alzados y secciones *	Acotados, con indicación de escala y cotas.	SÍ	
	Planos de	Descripción gráfica y dimensional de	-	-



	estructura	todo del sistema estructural		
	Memorias gráficas.	Indicación de soluciones concretas y elementos singulares: carpintería, cerrajería, etc.	SÍ	
III.PLIEGO DE CONSIONES				
IV.MEDICIONES				
V.PRESUPUESTOS				
Presupuesto	Presupuesto aproximado*	Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos.	SÍ	
	Presupuesto detallado	Cuadro de precios agrupado por capítulos. Resumen por capítulos, con expresión del valor final de ejecución y contrata.	-	-
OTROS				
Certificado de eficiencia energética		[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]		

A la vista del contenido, la documentación técnica presentada **CUMPLE** con los requisitos exigibles

- 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**).

- **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**).

- **GRÁFICOS DESCRIPTIVOS DE LA LOCALIZACIÓN OBJETO DEL INFORME**



Ortofoto



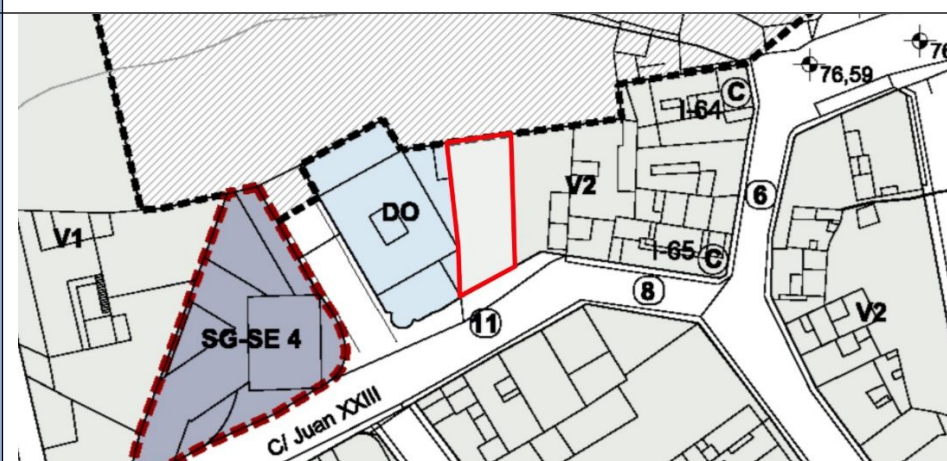


Mapa topográfico integrado

- 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:

	PGO Supletorio en vigor
Clase	Suelo Urbano
Categoría	Suelo Urbano Consolidado
Siglas	SUCU
Zona de edificación	V2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas
Plano	

- 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 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.

Sección 4ª Zona tipológica V2 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas)

Artículo 5.2.8 Definición

Se corresponde con la edificación de los principales barrios de la Aldea de San Nicolás (El Casco, El Barrio, Los Llanos y Los Cardones), con una mayor superficie edificada y una mayor presencia de usos comunitarios y terciarios. La edificación se organiza sobre manzanas irregulares con fondos edificables variables y cuya tipología edificatoria predominante es la de vivienda unifamiliar o colectiva de 2 y 3 plantas entre medianeras.

Artículo 5.2.9 Ámbito y alcance de aplicación

1. El ámbito de aplicación en suelo urbano son los indicados con la letra V2 en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General de Ordenación supletorio, sin perjuicio de su posible aplicación en los correspondientes instrumentos de desarrollo.
2. Son de aplicación para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente normativa, y para las obras en edificaciones preexistentes, así como para los proyectos de actividades en las mismas, los parámetros de uso.

Artículo 5.2.10 Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima: 150 m² y de forma tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro 7 metros.
2. Frente mínimo de fachada hacia viario o espacio público: 7 metros.

Artículo 5.2.11 Condiciones de parcela y posición de la edificación

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada o en cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente se establezca una alineación interior específica.
2. Se permite la apertura de patios hacia los linderos laterales. No se permitirá la apertura de patios hacia viales o espacios libres públicos.
3. La separación al lindero posterior será libre.
4. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo establecido en los planos de ordenación pormenorizada. Si no estuvieran especificados se atenderá a lo siguiente: serán obligatorios los chaflanes en todas las intersecciones con una dimensión mínima de 2,8 metros, en calle de hasta 10 metros, 3,20 metros en calle de hasta 15 metros y 4 metros en las superiores a 15 metros.

Artículo 5.2.12 Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

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



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

2. Con respecto al aprovechamiento y volumen:

a) Coeficiente de edificabilidad máxima: $3 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, 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: 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 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 5.2.14 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

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	1 plaza aparcamiento	SI	-	
Usos complementarios	Los expuestos en el art 5.2.13 del PGOS	-	-	-	
Usos alternativos	Los expuestos en el art 5.2.13 del PGOS	-	-	-	
Superficie de parcela mínima (m²)	150	215,52	SI		
Círculo mínimo inscribible (m)	7	9,06	SI		
Frente mínimo (m)	7	9,06	SI		
Línea de fachada principal	Sobre alineación oficial (salvo lo expuesto art 5.2.11 PGO S	-	SI	-	
Muros medianeros	Sobre los linderos laterales (salvo lo expuesto art 5.2.11 PGO S)	-	SI	-	
Separación lindero posterior	Libre	Patios traseros	SI		
Apertura de patios	Si a linderos		SI	-	



	laterales, no a viales o espacios libres públicos				
Chaflán edificaciones en esquina de manzana			-	-	
Chaflán sin especificado en ordenación (m)			-	-	
Ocupación máxima (%)	No se establecen límites (salvo art 5.2.12.1.a PGO S)	72,74%	SI		
Vuelos	Prohibidos		SI		
Rasante de parcela	Según lo expuesto en art 5.2.12.1.c		SI		
Edificabilidad (m ² c/m ² s)	3 m ² c/m ² s (salvo excepciones art 5.2.12.2.a PGO S)	0,39 m ² c/m ² s	SI		
Superficie edificable (m ² c)	3*215,52= 646,56	84,78 m ²	SI		
Altura máxima de la edificación (plantas)	3	1	SI		
Altura máxima de cornisa (m)	11,70	2,70	SI		
Cubiertas	Preferentemente planas y transitables		SI		
Dotación de aparcamientos (plazas/vivienda)	1	1	SI		

•



- AFECCIONES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA

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.). No procede

- 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
S. Construidas (m ²)	84,78
S. Útiles (m ²)	71,91
Estar-cocina	26,76
Baño 1	3,75
Baño 2	3,84
Cto. Servicio	10,66
Recibidor	2,62
Dormitorio 1	11,29
Dormitorio 2	10,74
Distribuidor	2,34

- **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.

o Comprobación anexo 1

▪ Altura

Altura libre media mínima		
	Norma	Proyecto
Cuartos Dormitorios zonas comunes 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 ²	Sup. m ²	
Vivienda		25	71,91	CUMPLE
Estar-comedor		12+n*+cocina	26,67	CUMPLE
Dormitorio Princ.	2,5x2,5	10	11,29	CUMPLE
Dormitorio Doble 2		8	10,74	CUMPLE
Dormitorio Doble 3		8	-	-
Dormitorio Individual	1,7x2,5	6	-	-
Cocina	-	-	-	-
Cuartos higiénicos	-	-	3,75 y 3,84	-
Pieza de servicio	-	1,20x1,70	3,43 x 3,11	CUMPLE
Garaje vvda. unifam.	2,6 x 5,0	-	3,00 x 5,50	CUMPLE
*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
Despensa	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
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 cada vivienda es de 2, se observa que cumple con los equipamientos mínimos dispuestos en la cocina.

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.

- **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).

- 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.

- 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.

- 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 10.573 del 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.

- 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).

- **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 aceptación y adjudicación de herencia a veintidós de octubre de dos mil cuatro
- Escritura de disolución de comunidad a treinta de noviembre de dos mil once

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.

- **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 ENTRE MEDIANERAS por adecuarse PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás y a la normativa técnica sectorial.

- 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: **2,70 m**

. Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCU)**

. Zona de edificación: **V2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas**

. Superficie construida: **84,78 m²**

- Tiene el deber de 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.

- 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.

- 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.

- 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 autorizatorio equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora.
- Que según artículo 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, se debe establecer un plazo inicial para el comienzo y otro para la conclusión de las obras solicitadas. 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.

4.4.- Propuesta de aprobación DE LICENCIA DE OBRA MAYOR EN SUELO URBANO, solicitud presentada por Dario Flores Medina, actuando en representación de Cardona Cubas Fontasolar S.L., para las obras de “VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTREPLANTAS”, Ref. Catastral: 2160814DR2926S0001GU, en C/ Silvestre Angulo Brito n.º 6, Expediente: 6876/2024 - L.U.Ma.U. 005/2024 .

Vista la propuesta de fecha 20 de mayo de 2025 del Alcalde Presidente de este Ayuntamiento, Don Pedro Suárez Moreno, 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 22/11/2024 y nº de registro de entrada de la corporación 2024-E-RE-3775, **D. Dario Flores Medina, actuando en representación de Cardona Cubas Fontasolar S.L.**, presenta solicitud de licencia de obras para el proyecto de



“VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTREPLANTAS”, Ref. Catastral: 2160814DR2926S0001GU, en C/ Silvestre Angulo Brito n.º 6, T.M. La Aldea de San Nicolás.

VISTO el informe favorable del Arquitecto Municipal, D. Telmo Javier Pérez Gómez, emitido con fecha 28 de abril de 2025, 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 13 de mayo de 2025, que se transcribe a continuación:

« INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE OBRAS

Expediente:	6876/2024
Asunto:	Licencia de obras para vivienda unifamiliar entreplantas
Solicitante:	Cardona Cubas Fontasolar, S.L.
Representante:	D. Darío Flores Medina
Situación:	C/ Silvestre Angulo Brito nº 6, 35470 (2160814DR2926S0001GU) / La Aldea de San Nicolás

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en los fundamentos jurídicos y restante de aplicación al caso, en virtud del encargo aprobado como medio propio del Illtre. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para la gestión del servicio de redacción de informes jurídicos 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

- Con fecha 22/11/2024 y nº de registro de entrada de la corporación 2024-E-RE-3775, D. Darío Flores Medina, actuando en representación de Cardona Cubas Fontasolar, S.L. presenta solicitud de licencia de obras para para vivienda unifamiliar entreplantas, s/n (2160814DR2926S0001GU).
- Con fecha 03/02/2025, 27/03/2025 (x 2), y 17/04/2025, y nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RE-372, 2025-E-RE-1090, 2025-E-RE-1091 y 2025-E-RE-1337, respectivamente, D. Darío Flores Medina, 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 para “Vivienda unifamiliar entreplantas”,



(2160814DR2926S0001GU).

- Levantamiento planimétrico.
- Informe Geotécnico.
- Tasas e ICIO.
- Con fecha 28/04/2025 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 la construcción de local y una vivienda, en el solar en C/ Silvestre Angulo Brito nº 6 (2160814DR2926S0001GU).

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 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.

2.3. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

- **Identificativa del solicitante**

La documentación presentada se compone de:

- Autorización otorgada por D. José Cardona Cubas, como representante de Cardona Cubas Fontasolar, S.L., a favor de D. Darío Flores Medina.
- Acreditación de la identidad de D. José Cardona Cubas, mediante copia de DNI.
- Acreditación de la identidad de D. Darío Flores Medina, mediante copia de DNI y sistema Cl@ve – Gobierno de España.

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 Escritura de compraventa, otorgada el 31/07/2024 ante el Notario D. David Gracia Fuentes, bajo núm. 2.689 de su protocolo. La cual **cumple** con la exigida y resulta adecuada y suficiente.

- **Documentación técnica**

La documentación presentada se compone de:

- Proyecto Básico para "Vivienda unifamiliar entreplantas" (2160814DR2926S0001GU), redactado por D. Darío Flores Medina, arquitecto colegiado nº 2991 (COACGC). El proyecto no está visado.
- Levantamiento topográfico y georreferenciación de un solar en la calle Silvestre Angulo Brito, emitido el 13/08/2024 por D. José Manuel Santana Álamo, Ing. Técnico en Topografía Col. 3265. Consta Anexo Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral de fecha 11/08/2024.
- Estudio Geotécnico emitido con fecha 13/11/2024 por Dña. Elena de la Fuente García, Ing. Industrial Col. 1539 COIICO (Laboratorio de



Construcción y Mecánica del Suelo CONTROLES EXTERNOS DE LA CALIDAD CANARIAS S.L.).

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

- **Informes sectoriales**

No Procede: De acuerdo con el Informe Técnico preceptivo no existen afecciones sectoriales sobre la actuación urbanística solicitada.

- **Informe Técnico**

En el expediente **consta** la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 28/04/2025 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

Por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación se ha emitido informe técnico de fecha 28/04/2025 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 ENTREPLANTAS situado en Calle Silvestre Angulo Brito n.º 6 con referencia catastral 2160814DR2926S0001GU 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:

- **Considerando que se trata de un Proyecto Básico, antes del comienzo de las obras, deberá presentar el Proyecto de Ejecución, Visado por el Colegio Profesional correspondiente.**

- 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.**
- . Nº de Plantas sobre rasante: **2.**
- . Altura máxima de cornisa: **7,20 mt.**
- . Clase del Suelo: **Suelo Urbano Consolidado.**
- . Zona de edificación: **V4 - Vivienda unifamiliar o colectiva entremedianeras, 2 plantas**
- . Superficie construida: **281,81 m2.**

- Tiene el deber de 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.

- 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.



- 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.

- 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.

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.

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 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.

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

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 28/04/2025 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:

“PRIMERA. - De conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, se informa FAVORABLE el proyecto de obras de VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTREPLANTAS situado en Calle Silvestre Angulo Brito n.º 6 con referencia catastral 2160814DR2926S0001GU 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:

- **Considerando que se trata de un Proyecto Básico, antes del comienzo de las obras, deberá presentar el Proyecto de Ejecución, Visado por el Colegio Profesional correspondiente.**

- 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.**
- . Nº de Plantas sobre rasante: **2.**
- . Altura máxima de cornisa: **7,20 mt.**
- . Clase del Suelo: **Suelo Urbano Consolidado.**
- . Zona de edificación: **V4 - Vivienda unifamiliar o colectiva entremedianeras, 2 plantas**
- . Superficie construida: **281,81 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.

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 D. Darío Flores Medina, actuando en representación de Cardona Cubas Fontasolar, S.L., 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 entreplantas (2160814DR2926S0001GU).

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 otorgará 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 **D. Darío Flores Medina**, actuando en representación de **Cardona Cubas Fontasolar S.L.**, con registro de entrada 2024-E-RE-3775, de fecha 22 de noviembre de 2024, de licencia urbanística para el proyecto denominado **“VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTREPLANTAS”**, Ref. Catastral: **2160814DR2926S0001GU**, en **C/ Silvestre Angulo Brito n.º 6**, 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:

- **Considerando que se trata de un Proyecto Básico, antes del comienzo de las obras, deberá presentar el Proyecto de Ejecución, Visado por el Colegio Profesional correspondiente.**

- 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.**

. Nº de Plantas sobre rasante: **2.**

. Altura máxima de cornisa: **7,20 mt.**

. Clase del Suelo: **Suelo Urbano Consolidado.**

. Zona de edificación: **V4 - Vivienda unifamiliar o colectiva entremedianeras, 2 plantas**

. Superficie construida: **281,81 m².**

- Tiene el deber de 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.

- 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.

- 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.

- 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.

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

Nº de Expediente:	6876/2024
Título del Expte.:	L.U.Ma.U. 005/2024
Número Registro:	2023-F-RF-1214
Fecha Registro:	22/11/2024

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	CARDONA CUBAS FONTASOLAR S.L.	N.I.F.:	
Representante:	DARÍO FLORES MEDINA	N.I.F.:	
DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES:			



Dirección	de -	N.º:	-	Planta	-	Puert	-
Població	-	C.P.:	-				
Teléfono		Teléfono	-	E-mail:			

LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN SUJETA A LICENCIA							
Obra:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTREPLANTAS						
Localización:	Calle Silvestre Angulo Brito n.º 6						
Ref. Catastral	2160814DR2926S0001GU						
Coordenadas UTM:	X:	422.067,51			Y:	3.096.099,97	
	Latitud	27º 59' 15,95" N			Longitud	15º 47' 33,06" O	

PROMOTOR	
Nombre/Razón Social:	CARDONA CUBAS FONTASOLAR S.L.
NIF	B76266451
Representante	JOSE MANUEL CARDONA CUBAS
NIF	
Domicilio	
Teléfono	

DIRECCIÓN FACULTATIVA	
Proyectista	DARÍO FLORES MEDINA
Colegiado	2991 COAGC

INFORME TÉCNICO:

• OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe técnico es comprobar la adecuación del proyecto de obras VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTREPLANTAS 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.

• ANTECEDENTES

- Con fecha 22 de noviembre 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 ENTREPLANTAS.
- Acompañando a la solicitud [o instancia subsanación de documentación] se ha presentado la siguiente documentación:
 - Autorización de representación
 - Proyecto Básico de VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTREPLANTAS.
 - Estudio Geotécnico
 - Levantamiento topográfico
- En una segunda instancia, del 03 de febrero de 2025, presenta memoria y proyecto básico modificado, "debido a que se han tenido que hacer algunos cambios"
- El 18 de marzo de 2025 se le requiere al solicitante la documentación acreditativa de la titularidad del solar en base al artículo 10.2 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 (RIPLUC)

- El 27 de marzo de 2025, el solicitante presenta a través de la sede electrónica del ayuntamiento la siguiente documentación:
 - DNI del interesado
 - DNI del representante
 - Autorización de representación
 - Escritura de compraventa de 31 de julio de 2024
- El 28 de marzo de 2025 se le requiere al solicitante modificaciones en el proyecto básico para el cumplimiento del decreto de habitabilidad.
- El 17 de abril de 2025 el interesado presenta proyecto básico modificado incluyendo los diferentes puntos requeridos.

• **COMPROBACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

La documentación técnica presentada se compone de proyecto básico, no visado (conforme al artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio por el colegio profesional correspondiente.).

El proyecto se compone de:

6. Proyecto BÁSICO

- MEMORIA

Índice:

- Datos Generales
- Memoria Descriptiva
- Memoria Constructiva
- Normativa aplicable
- Anejos a la memoria
- Resumen de presupuesto

- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Índice de planos:

- Situación
- Distribución y superficie Planta Baja y Primera
- Cotas Planta Baja y Primera
- Distribución y superficie Cubierta
- Cotas Cubierta
- Sección y fachada

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	Justificación de las características del suelo y	Si	



	edificio*	parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.		
Cumplimiento del CTE	Seguridad Estructural			No
	Seguridad en caso de incendio*		Si	
	Seguridad de utilización y accesibilidad			No
	Salubridad			No
	Protección contra el ruido			No
	Ahorro de energía			No
Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.		Justificación del cumplimiento de otros reglamentos obligatorios no realizada en el punto anterior.		No
II.PLANOS				
Planos	Plano de situación *	Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.	Si	
	Plano de emplazamiento*	Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.	Si	
	Plano de urbanización*	Red viaria, acometidas, etc.	Si	
	Plantas generales*	Acotadas, con indicación de escala y de usos.	Si	
	Planos de cubiertas*	Pendientes, puntos de recogida de aguas, etc.	Si	
	Alzados y secciones*	Acotados, con indicación de escala y cotas.	Si	
	Planos de estructura	Descripción gráfica y dimensional de todo del sistema estructural		No
	Memorias gráficas.	Indicación de soluciones concretas y elementos singulares: carpintería, cerrajería, etc.		No
III.PLIEGO DE CONDICIONES				
IV.MEDICIONES				
V.PRESUPUESTOS				
Presupuesto	Presupuesto aproximado*	Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos.	Si	
	Presupuesto detallado	Cuadro de precios agrupado por capítulos. Resumen por capítulos, con expresión del valor final de ejecución y contrata.		No
OTROS				
Certificado de eficiencia energética		[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]		No

A la vista del contenido, la documentación técnica presentada **CUMPLE** con los requisitos exigibles

- 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).

- **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).

- **GRÁFICOS DESCRIPTIVOS DE LA LOCALIZACIÓN OBJETO DEL INFORME**

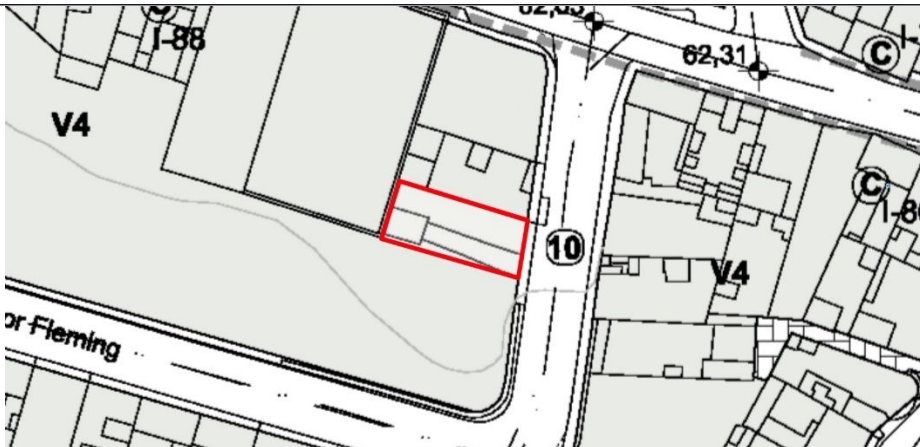


Ortofoto



• **ZONIFICACIÓN, CLASE, CATEGORÍA Y CALIFICACIÓN EN BASE AL PLANEAMIENTO VIGENTE**

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:

	PGO Supletorio en vigor
Clase	Suelo Urbano
Categoría	Suelo Urbano Consolidado
Siglas	SUCU
Zona de edificación	V4 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas
Plano	

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

Artículo 5.2.30 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 (m²)	120	153	Si		
Círculo mínimo inscribible (m)	7	8,51	Si		
Frente mínimo (m)	7	8,51	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)	100%	Si		
Vuelos	Prohibidos		Si		
Rasante de parcela	Según lo expuesto en art 5.2.32.1.c		Si		
Edificabilidad (m²c/m²s)	2 m²c/m²s (salvo excepciones art 5.2.32.2.a PGO S)	1,72 m²c/m²s	Si		
Superficie edificable (m²c)	2 x 153 = 306	263,13	Si		
Altura máxima de la edificación (plantas)	2	2	Si		
Altura máxima de cornisa (m)	7,70	7,20	Si		
Cubiertas	Preferentemente planas y transitables		Si		
Dotación de aparcamientos (plazas/vivienda)	Min 2 (>150 m² construidos)	4	Si		

Construcciones superiores a la altura máxima:



Según el artículo 4.2.6 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGOs17, por encima de la altura máxima de coronación no podrá admitirse construcción alguna, salvo las siguientes excepciones:

- Las vertientes de las cubiertas inclinadas.
- Los antepechos de protección de cubiertas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 metros.
- **Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones hasta un máximo de 3,50 metros, o de aquella altura que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa sectorial de aplicación.**
- **Los cuartos de lavar con una superficie máxima de 4 metros cuadrados por vivienda. Tendrán una altura libre interior mínima de 2 metros y máxima de 2,20 metros. Deberán disponerse en un solo grupo y se ubicaran al fondo de la edificación con un retranqueo mínimo de fachada de 3 metros.**
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa sectorial de aplicación.

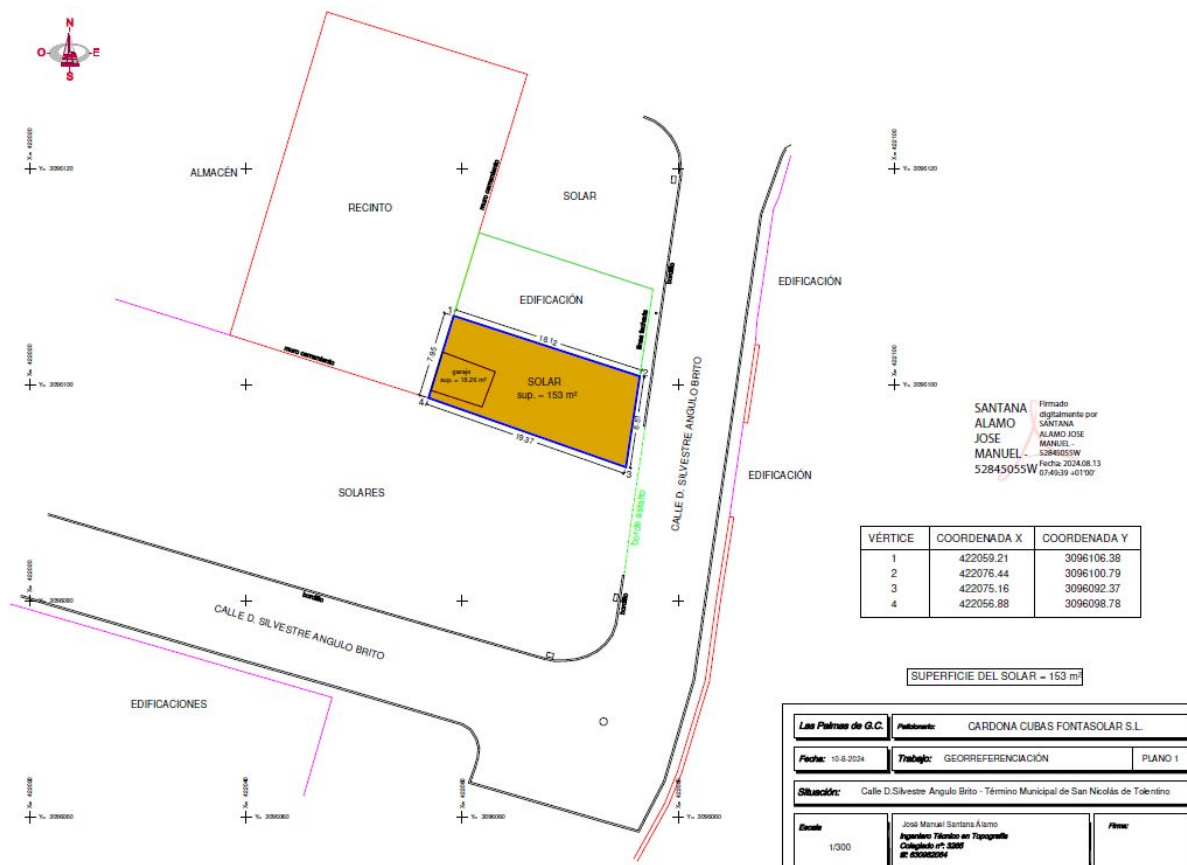
Ambas construcciones planteadas en proyecto cumplen con lo establecido en este artículo.

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 2: 64,03 metros
- Punto 3: 64,45 metros

Entre los puntos 2 y 3, existe una diferencia de cota de 84 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 **64,45 metros**.

• 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:

- 4) 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.
- f. Autorización previa en las zonas de servidumbre (art. 26.2 L.C.C.) y de afección (art. 27.2 L.C.C.).

• **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:

PLANTA BAJA		PLANTA AZOTEA	
SUPERFICIE CONSTRUIDA.		SUPERFICIE CONSTRUIDA.	
ESTANCIA	M ²	ESTANCIA	M ²
GARAJE	103,70	C.LAVADERO	4,00
BAÑO 1	5,80	ESCALERA	11,35
ESCALERA	11,35	SUPER. ÚTIL	15,35
ALMACENAJE	2,50	AZOTEA	82,60
SUPER. ÚTIL	123,65	SUPER. CONST.	18,68
SUPER. CONST	153,00		

PLANTA PRIMERA	
SUPERFICIE CONSTRUIDA.	
ESTANCIA	M ²
DORMITORIO 1	13,90
DORMITORIO 2	11,50
DORMITORIO 3	11,60
BAÑO 1	3,80
BAÑO 2	4,35
VESTIDOR	5,55
COCINA SALÓN	31,25
PASILLO	2,70
SUPER. ÚTIL	84,65
TERRAZA	22,20
PISCINA	15,10
SUPER. CONST.	110,13

- **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.**
 - o Comprobación anexo 1
 - Altura



Altura libre media mínima		
	Norma	Proyecto
Cuartos estar Dormitorios zonas comunes estancia Patios de luz	2,5	3,00
Resto*	2,2	3,00
*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. mín. m ²	Sup. m ²	
Vivienda		25	223,65	CUMPLE
Estar-comedor	2,5x2,5	12+n*+cocina 12+6+4 = 22	31,25	CUMPLE
Dormitorio Princ.		10	13,90	CUMPLE
Dormitorio Doble 2		8	11,50	CUMPLE
Dormitorio Doble 3		8	11,60	CUMPLE
Dormitorio Individual	1,7x2,5	6	-	-
Cocina	—	—	—	-
Cuartos higiénicos	—	—	3,80 y 4,35	-
Pieza de servicio	-	-	-	CUMPLE
Garaje vvda. unifam.	2,6 x 5,0	-	-	CUMPLE
*n es el número de ocupantes			6	
Equipamiento	Dimensiones	nº		
Fregadero	100 x 60	1		CUMPLE
Placa cocina	60 x 60	1		CUMPLE
Superficie de trabajo	45 x 60	2		CUMPLE
Despensa	45 x 60	1		CUMPLE
Nevera	60 x 60	1		CUMPLE
Frente mínimo de cocina	355			CUMPLE
Lavabo	70 x 50	2		CUMPLE
Inodoro	60 x 70	2		CUMPLE
Plato de ducha	75 x 75	2		CUMPLE
Lavadora	60 x 60	1		CUMPLE
Almacén útiles limp.	60 x 60	1		CUMPLE
Tendedero	170 x 60	1		CUMPLE
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 6 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.

- **CONDICIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA**

La actuación urbanística solicitada tiene la condición de **EDIFICACIÓN**, a los efectos 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).

- **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.

- **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:

4) 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.

- **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:

- DARÍO FLORES MEDINA con N.º 2.991 del COAGC.

El arquitecto **está habilitado** 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.

- **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).

- **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 de parcela de 153 m² de 31 de julio de 2024.

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.

- **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 ENTREPLANTAS situado en Calle Silvestre Angulo Brito n.º 6 con referencia catastral 2160814DR2926S0001GU 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:

- **Considerando que se trata de un Proyecto Básico, antes del comienzo de las obras, deberá presentar el Proyecto de Ejecución, Visado por el Colegio Profesional correspondiente.**

- 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.**
- . Nº de Plantas sobre rasante: **2.**
- . Altura máxima de cornisa: **7,20 mt.**
- . Clase del Suelo: **Suelo Urbano Consolidado.**
- . Zona de edificación: **V4 - Vivienda unifamiliar o colectiva entremedianeras, 2 plantas**
- . Superficie construida: **281,81 m².**

- Tiene el deber de 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.

- 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.

- 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.

- 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 autorizatorio equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora.

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

4.5.- Propuesta de aprobación de LICENCIA DE OBRA MAYOR , solicitud presentada por D. Jorge Juan Velázquez Jorge en representación de Dña M.^a del Carmen Medina Hernández de licencia urbanística para las obras de “PROYECTO BASICO Y DE EJECUCIÓN DE PISCINA”, en la zona de C/ Cecilio el Correista, n.º 2 con Refer. Catast.: 3952409DR2935S0001BJ, SUELO RÚSTICO ASENTAMIENTO RURAL AR-200II. en del T.M. de La Aldea de San Nicolás. Expediente: 5820/2024 L.U.Ma.R.029/2024

Vista la propuesta de fecha 19 de mayo de 2025 del Alcalde Presidente de este Ayuntamiento, Don Pedro Suárez Moreno, 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. Telmo Javier Pérez Gómez, emitido con fecha 07 de Mayo 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 13 de Mayo de 2025, que se transcribe a continuación:

<<INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE OBRAS

Expediente:	5820/2024
Asunto:	Licencia de obras para proyecto básico y de ejecución de piscina
Solicitante:	Dña. María del Carmen Medina Hernández
Representante:	D. Jorge Juan Velázquez Jorge
Situación:	C/ Cecilio el correista nº 2, 35470 (3952409DR2935S0001BJ) / 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 Ilte. 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

- Con fecha 17/10/2024 y nº de registro de entrada de la corporación 2024-E-RE-3328, D. Jorge Juan Velázquez Jorge, actuando en representación de Dña. María del Carmen Medina Hernández presenta solicitud de licencia de obras para proyecto básico y de ejecución de piscina, en C/ Cecilio el correista nº 2 (3952409DR2935S0001BJ).
- Con fecha 08/04/2025 y 06/05/2025, y nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RE-1235 y 2025-E-RE-1549, respectivamente, D. Jorge Juan Velázquez Jorge, 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 para "Proyecto básico y de ejecución de piscina", (3952409DR2935S0001BJ).
 - Tasas e ICIO.
- Con fecha 07/05/2025 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 la construcción piscina y zona de esparcimiento, en parcela localizada en C/ Cecilio el correista nº 2 (3952409DR2935S0001BJ).

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 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.

2.3. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

- **Identificativa del solicitante**

La documentación presentada se compone de:

- Autorización otorgada por Dña. María del Carmen Medina Hernández, a favor de D. Jorge Juan Velázquez Jorge.
- Acreditación de la identidad de Dña. María del Carmen Medina Hernández, mediante copia de DNI.
- Acreditación de la identidad de D. Jorge Juan Velázquez Jorge, mediante copia de DNI y sistema Cl@ve – Gobierno de España.

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

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

La documentación presentada se compone de:

- Contrato de arrendamiento suscrito el 05/04/2024, donde Dña. María del Carmen Medina Hernández interviene como arrendataria y la mercantil Inversiones y Explotaciones Azor, S.L. como arrendadora.
- Autorización expresa para ejecución de obra otorgada por la mercantil arrendadora del solar (Inversiones y Explotaciones Azor, S.L.) a favor de Dña. María del Carmen Medina Hernández, otorgada el 03/06/2024, para “ejecutar las obras necesarias para la ejecución de piscina y zonas de esparcimiento en el inmueble” localizado en Calle Cecilio el Correista nº 2.

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

- **Documentación técnica**

La documentación presentada se compone de:

- Proyecto Básico para “Proyecto básico y de ejecución de piscina” (3952409DR2935S0001BJ), redactado por D. Jorge Juan Velázquez Jorge, arquitecto colegiado nº 3867 (COAGC). El proyecto **no está visado**.
- Hoja estadística para construcción de edificios.

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



- **Informes sectoriales**

No Procede: De acuerdo con el Informe Técnico preceptivo no existen afecciones sectoriales sobre la actuación urbanística solicitada.

- **Informe Técnico**

En el expediente **consta** la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 07/05/2025 emitido por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación del Ilte. 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

Por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación se ha emitido informe técnico de fecha 07/05/2025 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 PISCINA situada en C/ Cecilio el Correista 2, con referencia catastral 3952409DR2935S0001BJ, 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 y de Ejecución presentado para la obtención de la Licencia Urbanística con las siguientes características técnicas:

- . Finalidad y Uso: **Residencial.**
- . Nº de Plantas sobre rasante: **-.**
- . Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO RÚSTICO
ASENTAMIENTO RURAL AR-200II.**
- . Superficie construida total: **260,65 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).

- 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 los 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 autorizatorio equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora.

- Que según artículo 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, se debe establecer un plazo inicial para el comienzo y otro para la conclusión de las obras solicitadas. 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: **12 MESES.**

2.- Terminación: **12 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.

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.

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:



- 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.1.3 de suelos rústicos de asentamiento rural**.

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:
 1. La normativa urbanística de aplicación es el PGOS de La Aldea de San Nicolás.
 2. Los terrenos en los que se van a realizar las obras se clasifican por el PGOS como Suelo Rústico de Asentamiento Rural – **AR200II – Vivienda unifamiliar entremedianeras (2 plantas)**.
 3. En el supuesto de que el proyecto presentado prevea la demolición de determinados elementos, 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.

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 07/05/2025 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:

“PRIMERA. - De conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, se informa **FAVORABLE** el proyecto de PISCINA situada en C/ Cecilio el Correista 2, con referencia catastral 3952409DR2935S0001BJ, 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 y de Ejecución presentado para la obtención de la Licencia Urbanística con las siguientes características técnicas:

- . Finalidad y Uso: **Residencial.**
- . Nº de Plantas sobre rasante: -.
- . Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO RÚSTICO
ASENTAMIENTO RURAL AR-200II.**
- . Superficie construida total: **260,65 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 1 año (12 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.

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 D. Jorge Juan Velázquez Jorge, actuando en representación de Dña. María del Carmen Medina Hernández, 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 "Proyecto básico y de ejecución de piscina" en C/ Cecilio el Correista nº 2 (3952409DR2935S0001BJ).

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 1 año (12 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 solicitada por **D. Jorge Juan Velázquez Jorge** en representación de **Dña M.ª del Carmen Medina Hernández** con registro de entrada **2024-E-RE-3328**, de fecha **17/10/2024**, de licencia urbanística para las obras de **“PROYECTO BASICO Y DE EJECUCIÓN DE PISCINA”**, en la zona de C/ Cecilio el Correista, n.º 2 con Refer. Catast.: 3952409DR2935S0001BJ, **SUELO RÚSTICO ASENTAMIENTO RURAL AR-200II**. en 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).

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:

.- 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 y de Ejecución presentado para la obtención de la Licencia Urbanística con las siguientes características técnicas:

. Finalidad y Uso: **Residencial**.

. Nº de Plantas sobre rasante: -.

. Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO RÚSTICO ASENTAMIENTO RURAL AR-200II**.



. Superficie construida total: **260,65 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).

- 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 los 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 autorizatorio equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora.

- Que según artículo 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, se debe establecer un plazo inicial para el comienzo y otro para la conclusión de las obras solicitadas. 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: **12 MESES**

2.- Terminación: **12 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.



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

Nº de Expediente:	5820/2024
Título del Expte.:	L.U.Ma.R. 029/2024
Número Registro:	2024-E-RE-3328
Fecha Registro:	17/10/2024

Técnico autor del informe:	Telmo Javier Pérez Gómez
Titulación:	Arquitecto. Colegiado Nº 3554
Fecha de Elaboración:	(documento firmado electrónicamente)

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE			
Nombre y apellidos o Razón	JORGE JUAN VELÁZQUEZ JORGE	N.I.F.:	
Representante:	-	N.I.F.:	-
DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES:			
Dirección de	-	Nº:	-
		Planta	-
		Puert	-
Població	-	C.P.:	-
Teléfono 1:	2	Teléfono 2:	-
		E-	-

DATOS DE LA ACTUACIÓN SUJETA A LICENCIA			
Obra:	PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE PISCINA		
Localización:	C/ Cecilio el Correista 2, 35470		
Ref. Catastral	3952409DR2935S		
Coordenadas UTM:	X:	423.315,07	Y:
	Latitud	27º 58' 52,33" N	Longitud
			3.095.360,58
			15º 46' 22,89" O

PROMOTOR	
Nombre/Razón Social:	MARÍA DEL CARMEN MEDINA HERNÁNDEZ
NIF	
Representante	-
NIF	-
Domicilio	C/ Cecilio el Correista, 2
Teléfono	

DIRECCIÓN FACULTATIVA	
Proyectista	JORGE JUAN VELÁZQUEZ JORGE
Colegiado	3.867 COAGC

INFORME TÉCNICO:

• **OBJETO DEL INFORME**

El objeto del presente informe técnico es comprobar la adecuación del Proyecto Básico y de Ejecución de Piscina 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.

• ANTECEDENTES

- Con fecha 17 de octubre de 2024, el interesado presenta representación del promotor, por sede electrónica de este Ayuntamiento, solicitud de licencia de obras para EJECUCIÓN DE PISCINA PARA USO EXCLUSIVO DE VIVIENDAS.
- Acompañando a la solicitud [o instancia subsanación de documentación] se ha presentado la siguiente documentación:
- Proyecto Básico y de Ejecución
- En el archivo municipal del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás se han encontrado expedientes relacionados a la parcela:
- Licencia de obra mayor en suelo urbano para las obras de “**VIVIENDA RURAL**” en la c/ Buenavista nº 2, Referencia Catastral 3952409DR2935S0001BJ / La Aldea de San Nicolás, a **Inversiones y Explotaciones Azor, S.L.**, representada por **D. Miguel Eduardo Velázquez Jorge. N.º Expte.: 1436/2022 L.U.Ma.R.22/2022**
- **Cambio de titular de licencia de obra mayor** en suelo rústico, Asentamiento Rural AR-200II, para las obras de: “**VIVIENDA RURAL**” en la c/ Buenavista nº 2, Referencia Catastral **3952409DR2935S0001BJ** / La Aldea de San Nicolás, T.M. La Aldea de San Nicolás. C.P.: 35470 Las Palmas, aprobada por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 01 de febrero de 2023 de Inversiones y Explotaciones Azor, S.L., con C.I.F. ***** representada por D. Miguel Eduardo Velázquez Jorge con D.N.I. **** a favor de D. Jorge Juan Velázquez Jorge, con D.N.I. ***** **Expediente 701/2023**
- El 08 de abril de 2025, tras requerimiento realizado el 18 de marzo de 2025 y recibido el 27 de marzo, el interesado presenta la documentación de propiedad del inmueble, documento de representación, DNI de titular y representante y hoja estadística.
- El 06 de mayo de 2025, tras requerimiento realizado el 10 de abril de 2025 y recibido el 2 de mayo, el interesado presenta la autorización del arrendador para la ejecución de las obras.

• COMPROBACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Con la solicitud de licencia o con la presentación de comunicación previa sólo será exigible a la persona interesada 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 lo expuesto en el Art.7.1 del Decreto 182/2018 (RICLUP).

“Art 7.1

- 5) **Los cimientos o elementos estructurales**
- 6) **El volumen o las superficies construidas**
- 7) **El uso urbanístico**
- 8) **El número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente.**
- 9) **Los elementos objeto de protección de los bienes sujetos a un régimen de protección patrimonial, cultural o urbanística”**

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

“Art 2.2.

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.



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

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección."

La documentación técnica presentada se compone de proyecto básico y de ejecución, sin visar (conforme al artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio por el colegio profesional correspondiente).

El proyecto técnico se compone de:

o Proyecto BÁSICO y de Ejecución

I MEMORIA

1. Memoria descriptiva

Datos Generales

Normativa aplicable

2. Memoria constructiva

3. Cumplimiento del CTE

4. Anejos a la memoria

- 4.1. Estudio de gestión de residuos
- 4.2. Cálculo de la estructura
- 4.3. Instrucciones de Uso y Mantenimiento
- 4.4. Plan de control de calidad
- 4.5. Estudio de seguridad y Salud
- 4.6. Fotografías de estado actual
- 4.7. Accesibilidad
- 4.8. Instalación de Baja Tensión

II PLIEGO DE CONDICIONES

III PRESUPUESTO

IV MEDICIONES

V PLANOS

Plano de situación
Plano de emplazamiento
Plantas generales
Planos de cubiertas
Alzados y secciones
Planos de estructura
Planos de instalaciones
Planos de definición constructiva
Memorias gráficas

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 ruido		Si	
	Ahorro de energía		Si	
Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.		Justificación del cumplimiento de otros reglamentos obligatorios no realizada en el punto anterior.	Si	
II.PLANOS				
Planos	Plano de situación *	Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.	Si	
	Plano de emplazamiento*	Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.	Si	
	Plano de urbanización*	Red viaria, acometidas, etc.	Si	
	Plantas generales*	Acotadas, con indicación de escala y de usos.	Si	
	Planos de cubiertas*	Pendientes, puntos de recogida de aguas, etc.	Si	
	Alzados y secciones*	Acotados, con indicación de escala y cotas.	Si	
	Planos de estructura	Descripción gráfica y dimensional de todo del sistema estructural	Si	
	Memorias gráficas.	Indicación de soluciones concretas y elementos singulares: carpintería, cerrajería, etc.	Si	
III.PLIEGO DE CONDICIONES				
IV.MEDICIONES				
V.PRESUPUESTOS				
Presupuesto	Presupuesto aproximado*	Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos.	Si	
	Presupuesto detallado	Cuadro de precios agrupado por capítulos. Resumen por capítulos, con expresión del valor final de ejecución y contrata.		No



OTROS				
Certificado de eficiencia energética		[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]	-	

A la vista del contenido, la documentación técnica presentada **CUMPLE** con los requisitos exigibles

• **LEGISLACIÓN**

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 el «BOE» núm. 261, de 31/10/2015 y que entró en vigor el 31 de octubre de 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 num. 138, de 19 de julio de 2017, y que entró en vigor el 1 de septiembre de 2017. (En adelante LSC 4/2017).

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

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

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

- **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).

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

A continuación, se analiza el cumplimiento de la legalidad urbanística y la normativa técnica sectorial de aplicación.

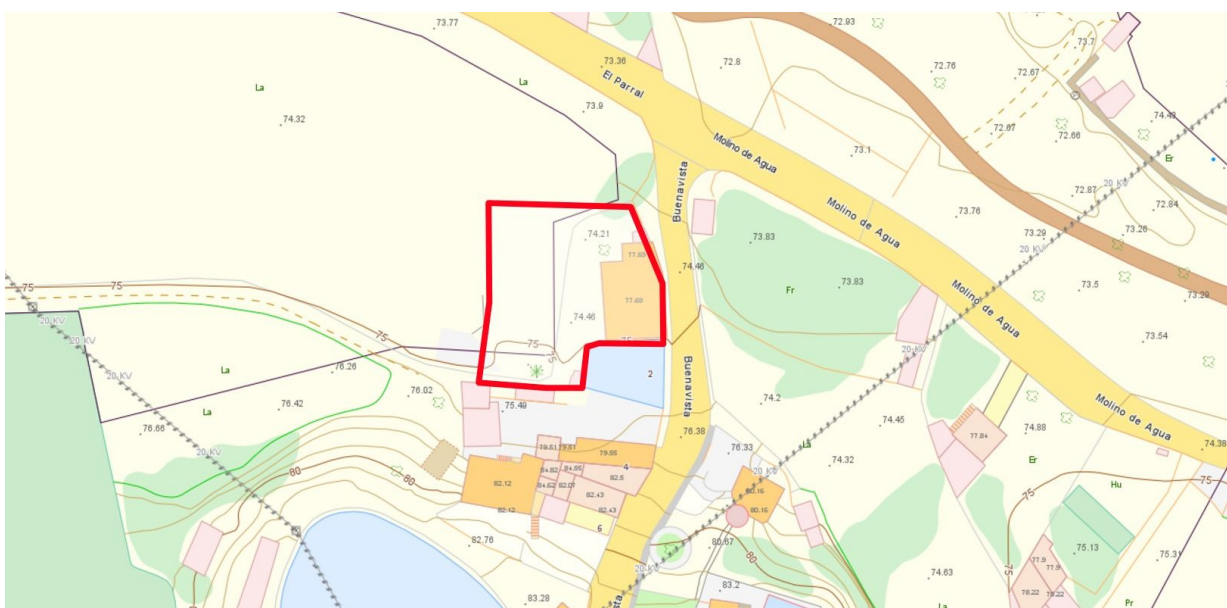
SITUACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA.

La dirección de la parcela objeto del presente informe es según los datos expuestos en la documentación aportada Calle Cecilio el Correista nº 2, TM. La Aldea de San Nicolás de Gran Canaria con referencia catastral 3952409DR2935S0001BJ.





Ortofoto



Mapa topográfico integrado

Referencia Catastral	3952409DR2935S0001BJ
Localización:	Calle Cecilio el Correista

La parcela y/o inmueble no está afectado por Espacio Natural Protegido, por lo que no será necesario informe previo sobre compatibilidad con la ordenación del ENP, en los suelos rústicos de protección ambiental (Art. 64.1) y de protección agraria (Art. 66.2), del órgano al que corresponda la gestión (Art. 66.2 de la LSC 4/2017).

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

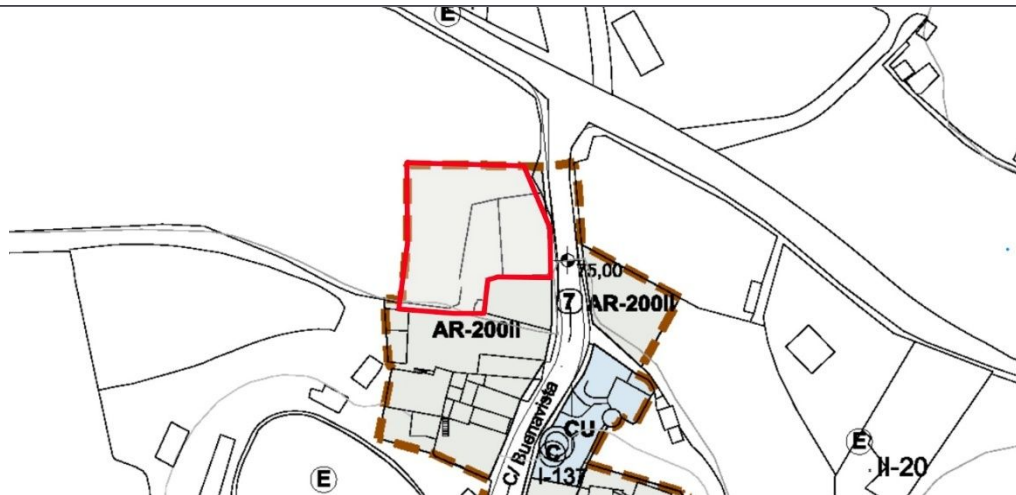
Se analizan las posibles afecciones:

- g. Medio Ambiente (E.N.P.): No procede.
- h. 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.

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

	PGO Supletorio en vigor
Clase	Suelo Rústico
Categoría	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
Siglas	SRAR AR-200II
Zonificación	AR-200II - Vivienda unifamiliar entremedianeras (2 plantas)
Plano	

- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA OBRA SEGÚN EL PROYECTO

Se realiza comprobación de las características y dimensiones de la obra proyectada en relación con la legislación vigente.

5) Datos expuestos en el proyecto presentado:

- Ejecución de un vaso de piscina independientes de hormigón armado.
- Revestimiento y pavimentos totalmente impermeabilizado
- Ejecución de vaso adecuado a las especificaciones dimensionales del Vaso de Piscina, tanto estructurales como de instalación.
- Ejecución de sala de máquinas, aljibes, zona de productos químicos.
- Pavimentación de zona y revestimiento de piscina.

La piscina que debe cumplir los requisitos esenciales de resistencia mecánica y estabilidad, seguridad en caso de incendio, higiene, salud y medio ambiente y seguridad de uso. El cumplimiento de tales requisitos se prevé satisfacer durante la vida útil de 50 años, período en el que el usuario ha de acreditar el mantenimiento.

6) Tabla de superficies:



Cuadro de superficies
construidas

	Sc
Piscina (bajo rasante)	103,67 m ²
Cuarto de Instalaciones (bajo rasante)	15,90 m ²
Solarium	141,08 m ²

Superficie Construida Total 260,65 m²

Superficie Parcela Total 656,00 m²

- **ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL APLICABLE.**

La parcela donde se van a realizar las obras se clasifica como suelo rústico de asentamiento rural. La **Zona Tipológica aplicable es AR-200 II**, la Normativa de Ordenación Pormenorizada desarrolla las determinaciones para esta zona es los artículos 5.2.34 y 5.2.36. exponiendo lo siguiente:

“Artículo 5.2.34 Disposiciones Generales

(...)

2. Condiciones comunes a las diferentes zonas tipológicas:

a) No se permitirán agregaciones, parcelaciones ni segregaciones que den origen a unidades aptas para la edificación que no cumplan las condiciones mínimas establecidas para cada zona tipológica, la superficie mínima, el frente mínimo de fachada y el diámetro del círculo mínimo que debe poder inscribirse dentro de la forma geométrica que tenga la parcela.

b) Para que pueda edificarse una vivienda, la unidad apta para la edificación en que se ubique deberá tener garantizado su acceso directo desde la red de caminos existentes, reconocidos como tales en los planos de ordenación pormenorizada, y por lo tanto, deberá tener uno de sus linderos definido por un borde de viario.

c) Se entiende por unidad apta para la edificación residual aquella que, no cumpliendo las condiciones de unidad apta para la edificación definidas por la zona tipológica correspondiente, se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

1º Aquellas cuyas dimensiones son resultado de parcelación aprobada por el Ayuntamiento con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de ordenación supletorio.

2º Aquellas que no pueda ampliar las dimensiones por tener edificaciones consolidadas en sus linderos o estar rodeadas por vía o espacio libre público.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, y de forma excepcional, cuando en la unidad apta para la edificación residual resulte imposible el cumplimiento de alguno de los parámetros de la zona tipológica de aplicación, el Ayuntamiento podrá establecer las condiciones urbanísticas aplicables a la misma, debiéndose cumplir además con la legislación sectorial de aplicación en función del uso a implantar en la misma, no pudiéndose en ningún caso sobrepasar la altura máxima de la edificación.

e) Se prohíben las promociones de viviendas, admitiéndose únicamente la vivienda como iniciativa individualizada. Se evitará la repetición de viviendas iguales, siendo específico el tratamiento de cada unidad. Asimismo, no se permite la tipología edificatoria denominada comúnmente “salón y vivienda” (casa-salón).

f) Se deberá evitar la construcción de viviendas en los frentes de tramos de viario cuya pendiente supere el 15%.



g) En las parcelas cuya pendiente natural media, medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela o entre linderos laterales de parcela dando al vial perpendicular a la pendiente del terreno, sea superior al 10%, serán de aplicación las normas y condiciones aplicables a las edificaciones en ladera.

h) En los terrenos con pendiente superior al 50% y en aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno como lomos, conos, montañas y otros, se evitará la ocupación por la edificación.

i) Todas las edificaciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.

j) Las cubiertas serán planas no transitables o inclinadas de material cerámico (teja).

k) No podrán existir taludes o bancales que superen dos metros de altura con respecto a la cota natural del terreno. Los muros resultantes de los aterrazamientos deberán revestirse de piedra natural, imitando los bancales propios de la agricultura tradicional.

l) En los bordes traseros de las edificaciones se repondrán tanto las condiciones naturales del terreno como el perfil natural del mismo.

ll) Para la construcción de garajes en las unidades aptas para la edificación con acceso rodado desde carreteras de interés regional o insular se deberá presentar estudio justificativo del cumplimiento de las condiciones de visibilidad necesarias así como obtener informe favorable de la administración competente por razón de la materia.

m) La realización de obras de cualquier tipo en los cauces integrados en el dominio público y en su zona de servidumbre y policía precisará de informe, previo a su ejecución, del Consejo Insular de Aguas, y en su caso deberá obtenerse, si procediera, la correspondiente autorización o concesión administrativa:

1º En la zona de servidumbre de 5 metros, cualquier obra, instalación o actuación precisará autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas.

2º En la zona de policía de 25 metros, determinadas obras, instalaciones o actuaciones quedan condicionadas a autorización. Las edificaciones y las obras que alteren sustancialmente el relieve en dicha zona, en todo caso, quedan sujetas a autorización.

3º Las plantas de desalación o potabilización de aguas precisarán de autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas.

4º La instalación o ejecución de obras o elementos vinculados a los recursos hidráulicos precisará de informe favorable, autorización o concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas.

3. Compatibilidad de usos:

a) Uso principal: residencial en la categoría de unifamiliar, sea aislada o entre medianeras.

b) Uso asociado: infraestructura de transporte con destino a aparcamiento vinculado a la vivienda, condicionado en aquellas unidades aptas para la edificación con acceso rodado desde carreteras de interés regional o insular, a la presentación de un estudio justificativo del cumplimiento de las condiciones de visibilidad necesarias, así como a la obtención de informe favorable de la administración competente por razón de la materia.

c) Usos complementarios:

1º El uso industrial en las sub-categorías de industria artesanal y pequeño almacén.

2º El uso terciario en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente en las categorías de comercial, hostelería y restauración, y en plantas inferiores a las de uso residencial en la categoría de oficinas, salvo en la sub-categoría de despacho doméstico.

3º 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.

d) Usos alternativos:

1º El uso turístico en las sub-categorías de hotel rural o casa rural.

2º El uso terciario en la categoría de comercial, hostelería y restauración y oficinas.

3º 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.

e) Usos prohibidos: todos los restantes.

Artículo 5.2.36. Condiciones particulares de la zona tipológica AR-200 II

1. Condiciones de la unidad apta para la edificación:

a) Unidad apta para la edificación: 200 m².

b) Frente mínimo de fachada de la unidad apta para la edificación: 6 metros.

c) Círculo inscribible en la unidad apta para la edificación: 6 metros de diámetro.

2. Condiciones de posición de la edificación:

a) 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.

b) Distancia mínima al eje de la vía: según alineación oficial. Las edificaciones situadas en la ladera descendente respecto al vial, se retranquearán con respecto de la raya blanca de borde de calzada un mínimo de 3 metros.

3. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación:

a) Ocupación máxima de la unidad apta para la edificación: 80%.

b) Superficie máxima construida: 240 m².

c) Coeficiente de edificabilidad máxima: 1,20 m²c/m²s.

d) Altura del edificio: máximo 2 plantas.

e) Altura de cornisa y alero: 6 metros.

f) Altura máxima de la edificación: 7 metros.

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 asociado	Infraestructura de transporte con destino a aparcamiento	-			
Usos complementarios	Los expuestos en el art 5.2.34 del PGOS	-			
Usos alternativos	Los expuestos en el art 5.2.34 del PGOS	-			
Superficie de parcela mínima (m²)	200	656	Si		
Círculo mínimo inscribible (m)	6	-	-		
Frente mínimo (m)	6	-	-		
Línea de fachada principal	Sobre alineación oficial (salvo lo expuesto art 5.2.36 PGO S)	-	Si		



PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARÁMETROS	PGO	PROYECTO	CUMPLE		OBSERVACIONES
Muros medianeros	Sobre los linderos laterales (salvo lo expuesto art 5.2.36 PGO S)	-	Si		
Separación lindero posterior	-	-	-		
Apertura de patios	-		-		
Chaflán edificaciones en esquina de manzana	-				
Chaflán sin especificado en ordenación (m)	-				
Ocupación máxima (%)	80%	-	Si		
Vuelos	-		-		
Rasante de parcela	-		-		
Edificabilidad (m ² c/m ² s)	1,2 m ² c/m ² s	-	-		La piscina queda exenta de la superficie edificada
Superficie edificable (m ² c)	240	-	Si		
Altura máxima de la edificación (plantas)	2	0	Si		
Altura máxima de cornisa (m)	7	0	Si		
Cubiertas	Preferentemente planas y transitables		-		
Dotación de aparcamientos (plazas/vivienda)	Min **	-			

A falta de regulación en el PGOs sobre este tipo de construcciones, se entiende que el proyecto cumple con los parámetros establecidos en la normativa urbanística.

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El proyecto no debe someterse a evaluación de impacto ambiental de proyecto.

- ADECUACIÓN PROYECTO AL DECRETO DE HABITABILIDAD

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.

Se exige en las viviendas, zonas comunes de edificios con viviendas y su entorno dependiente, el contenido del CTE y de las normas, autonómicas y locales vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Los pavimentos interiores de cocinas, baños, locales de servicio y garajes, así como los exteriores expuestos a la lluvia o al riego, tendrán una resistencia al deslizamiento Clase 2 si su pendiente es inferior al 6% y Clase 3 si es igual o superior al 6% y en escaleras. **Todo el pavimento previsto es C3**



- **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) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio, e incluida en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2 (residencial en todas sus formas).

- **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 unos actos de desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas (Art. 330.1.b Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.).

- **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.

- **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.

- **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 y de ejecución, el proyectista es:

- JORGE JUAN VELÁZQUEZ JORGE, con N° 3.867 del COAGC.

El proyectista **es arquitecto habilitado** 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.

- **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 aporta contrato de arrendamiento de viviendas de 5 de abril de 2024 y autorización para ejecución de obra.

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.

- **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 PISCINA situada en C/ Cecilio el Correista 2, con referencia catastral 3952409DR2935S0001BJ, 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 y de Ejecución presentado para la obtención de la Licencia Urbanística con las siguientes características técnicas:

. Finalidad y Uso: **Residencial.**

. Nº de Plantas sobre rasante: **-.**

. Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO RÚSTICO ASENTAMIENTO RURAL AR-200II.**

. Superficie construida total: **260,65 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).

- 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 los 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 autorizatorio equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora.

- Que según artículo 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, se debe establecer un plazo inicial para el comienzo y otro para la conclusión de las obras solicitadas. 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: **12 MESES**

2.- Terminación: **12 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.

5.- Asuntos de urgencia.

Se declara la urgencia de los siguientes asuntos a tratar

5.1.- Contratación

5.1.1.- Propuesta de aprobación del expediente de contratación denominado “Servicio de conservación, mantenimiento y limpieza de los espacios ajardinados de La Aldea de San Nicolás” mediante procedimiento abierto, sin división en lotes, y conforme a los criterios de adjudicación previstos, convocando su licitación. Expediente 3253/2024.

Vista la propuesta de fecha 19 de mayo de 2025 de la concejala delegada en materia de contratación de este Ayuntamiento, Doña Yara Cárdenes Falcón, que se transcribe a continuación:



«Yara Cárdenes Falcón, Concejala Delegada de Contratación del Ilte. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, visto el expediente de contratación denominado **SERVICIO DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE LOS ESPACIOS AJARDINADOS DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS**». EXPTE 3253/2024.

Visto acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 26 de diciembre de 2024 por la que se aprobó inicio de expediente de contratación del **SERVICIO DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE LOS ESPACIOS AJARDINADOS DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS**». EXPTE 3253/2024, por procedimiento abierto, sin división en lotes, así como declarar la necesidad e idoneidad del mismo.

Visto que se han incorporado al expediente los siguientes documentos:

- 1.- Memoria justificativa de la necesidad, idoneidad y eficiencia del contrato según exigencias del art. 28 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), la elección del procedimiento de adjudicación, los criterios de solvencia, de adjudicación, y las condiciones especiales de ejecución propuestas (art. 116.4), el valor estimado del contrato, así como la decisión de la no división en Lotes.
- 2.- El pliego de prescripciones técnicas y demás documentación técnica base de licitación.
- 3.- El pliego de cláusulas administrativas particulares.

Visto el informe jurídico preceptivo de la Secretaria de este Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera, apartado 8 de la LCSP, de fecha 17 de marzo de 2025, en sentido favorable.

Visto el informe de fiscalización previa, emitido por la Intervención de este Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la LCSP, de fecha 19 de marzo de 2025, en sentido favorable.

Examinada la documentación que la acompaña, y de conformidad con lo establecido en el artículo 117 y la Disposición Adicional segunda de la LCSP.

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. Aprobar el expediente de contratación denominado **SERVICIO DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE LOS ESPACIOS AJARDINADOS DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS**». EXPTE 3253/2024 mediante procedimiento abierto, sujeto a regulación armonizada, previsto en el artículo 156 de la LCSP, sin división en lotes, y conforme a los criterios de adjudicación previstos, convocando su licitación.

SEGUNDO. Aprobar los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas que regirán el contrato.

TERCERO. Aprobar el gasto correspondiente, **con un presupuesto base de licitación** que asciende a la cantidad de **184.871,76 euros**, (neto: 172.777,35 euros; IGIC: 7%: 12.094,41 euros) por UN AÑO de duración del contrato, con cargo a la partida presupuestaria 171 2279926 TRABAJOS EXTERNOS, del presupuesto prorrogado del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para el año 2025, por importe de 95.500,00 euros, así como compromiso de gasto para ejercicios posteriores: (año 2026) por importe de 89.371,77 euros, según documentos de Retención de crédito que obran en el expediente de fecha 28/01/2025 y 11/03/2025 y n.º de operación respectivamente: 220250000034 y 220259000016. En todo caso, y de conformidad con lo establecido en el artículo 174 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, la realización del gasto plurianual el



año siguiente quedará subordinada a la existencia de crédito adecuado y suficiente en los correspondientes Presupuestos del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás.

El valor estimado es de **345.554,70 euros, y se ha calculado sin IGIC, para el plazo de 1 año con posibilidad de prórroga de un año más y sin contemplar modificaciones del contrato.**

El plazo de duración del contrato será de **UN AÑO CON POSIBILIDAD DE PRÓRROGA DE UN AÑO**, a contar desde el día siguiente a la fecha de formalización del mismo.

CUARTO. Publicar el anuncio de licitación en el perfil de contratante con el contenido contemplado en el anexo III de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

En cumplimiento de la Disposición adicional decimoquinta de la LCSP, la presente licitación tiene exclusivamente, **carácter electrónico**, por lo que las personas licitadoras deberán preparar y presentar sus ofertas, obligatoriamente, de forma telemática, a través de los servicios de licitación electrónica de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

QUINTO. Facultar a la Alcaldía-Presidencia para la suscripción de los contratos administrativos y/o públicos.

SEXTO. Dar traslado de este acuerdo a los Departamentos de Régimen Interior, Servicios, Parques y jardines, 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.

5.1.2.- Propuesta de aprobación del inicio del expediente para la contratación del “Suministro para la realización de los eventos deportivos entremontañas Paralelo 28 La Aldea 2025, san Silvestre Aldeana 2025 y Guguy Trail Entrecorrales Tasartico 2026”. Expte. n.º2534/2025.

Vista la propuesta de fecha 26 de mayo de 2025 del concejal delegado en materia de deportes de este Ayuntamiento, Don Miguel Ulises Afonso Ojeda, que se transcribe a continuación:

«D. Miguel Ulises Afonso Ojeda, Concejal Delegado en materia de Deportes, 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

A la vista del informe de necesidad emitido por la técnico José Luis Martín Rodríguez de fecha 19/05/2025, que textualmente establece:

“Don José Luis Martín Rodríguez, 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. – Es objeto del presente informe el justificar la necesidad e insuficiencia de medios del Contrato para la realización de los eventos deportivos **Entremontañas Paralelo 28 La Aldea, San Silvestre Aldeana y Guguy Trail Entrecorrales Tasartico**, determinando, con carácter mínimo, las condiciones técnicas para la contratación de dicho servicio

SEGUNDO. - En La Aldea de San Nicolás se vienen celebrando con una periodicidad anual los eventos deportivos **Entremontañas Paralelo 28 La Aldea**, de la que se han celebrado ocho ediciones, **San Silvestre Aldeana**, tres ediciones, y **Guguy Trail Entrecorrales Tasartico**, de la que se han celebrado cuatro ediciones.

El Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás realiza actividades encaminadas a la práctica deportiva, a la promoción de la misma, además de promoción turística del municipio de La Aldea de San Nicolás, alguna de estas actividades son los eventos deportivos **Entremontañas Paralelo 28 La Aldea, San Silvestre Aldeana y Guguy Trail Entrecorrales Tasartico**.

Entremontañas Paralelo 28 La Aldea es una de las carreras de montaña más importantes que se celebran en Canarias, en la que el deporte se aúna con la naturaleza y el paisaje singular que ofrece nuestro municipio.

Este evento se celebra generalmente el segundo fin de semana del mes de noviembre y consta de una Carrera Vertical El Viso (7 km), una Carrera Corta (11 Km), una Carrera Media (24 km) y la Carrera Ultra (54 Km). Además se llevarán a cabo diversas carreras infantiles por los alrededores de La Alameda, en el casco del pueblo.

San Silvestre Aldeana es una carrera con objetivos solidarios que discurre por las principales calles del casco urbano, con un recorrido de 3 km y que se celebra el último día del año, el 31 de diciembre.

Guguy Trail Entrecorrales Tasartico es una carrera de montaña que cuenta con dos pruebas, la Carrera Corta (11 km) y la Carrera Media (25 km). Este evento deportivo se celebra en el barrio de Tasartico, término municipal de La Aldea de San Nicolás, generalmente el segundo sábado del mes de junio.

Según lo expuesto el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás carece **actualmente**, en la estructura de personal existente, de personal que pueda realizar las funciones objeto del contrato que se pretende realizar, por lo que se hace necesario proceder a iniciar expediente de contratación.

Se trata de dar cobertura a las necesidades de carácter periódico que, por falta de disponibilidad de medios materiales y personales, no pueden realizarse directamente por el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, así como a determinadas necesidades imprevistas.

TERCERO. - Para el desarrollo de la gestión de cada uno de estos eventos descritos anteriormente es necesario contar con:

- Servicio de Cronometraje para la confección de las clasificaciones de los participantes, disponiendo de los correspondientes elementos auxiliares (equipos informáticos, software, dorsales, etc).
- Suministro de camisetas 100% full print manga corta (80 gr) serigrafiada, equipamiento deportivo para la bolsa del corredor y voluntarios.
- Trofeos para los tres primeros clasificados de cada categoría y medallas para los finalistas.

CUATRO. - 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. – Por las características de las necesidades se cree conveniente la NO división en



lotes del mismo.

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 Suministro** para la realización de los eventos deportivos **Entremontañas Paralelo 28 La Aldea 2025, San Silvestre Aldeana 2025 y Guguy Trail Entrecorrales Tasartico 2026**, por lo que se solicita se emita resolución acreditando la insuficiencia de medios, el inicio del procedimiento de contratación del citado servicio/suministro 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."

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

PRIMERO. - Aprobación del inicio del expediente de **Contrato de Suministro** para la realización de los eventos deportivos **Entremontañas Paralelo 28 La Aldea 2025, San Silvestre Aldeana 2025 y Guguy Trail Entrecorrales Tasartico 2026: Exp: 2534/2025.**

SEGUNDO. - Declarar la necesidad e idoneidad del **Contrato de Suministro** para la realización de los eventos deportivos **Entremontañas Paralelo 28 La Aldea 2025, San Silvestre Aldeana 2025 y Guguy Trail Entrecorrales Tasartico 2026**, quedando justificada la celebración del contrato.

Queda acreditado que la **contratación para la realización de los eventos deportivos Paralelo 28 2025, San Silvestre 2025 y Guguy Trail 2026, Expediente: Exp: 2534/2025** mediante un contrato de suministro 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 Deporte, 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.

5.1.3.- Propuesta de aprobación de la necesidad y adjudicación del contrato menor denominado “Contrato menor para el servicio de asistencia técnica para eventos y formación vinculados al sector primario”. Expte. 2518/2025.

Vista la propuesta de fecha 28 de mayo de 2025 del alcalde - presidente de este Ayuntamiento, Don Pedro Suárez Moreno, que se transcribe a continuación:

«D. Pedro Suárez Moreno, Concejal responsable del área de Agricultura, Ganadería y Pesca, del Ilte. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, 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 la técnica Daniela Isabel Valencia Cubas, y en el que se establece literalmente:

INFORME

1.- ANTECEDENTES DE HECHO.

1.1.- Descripción del gasto: Servicio de asistencia técnica para eventos y formación vinculados al sector primario.

- tipo de contrato: Servicios
- Subtipo de contrato:
- Objeto del contrato:

El objeto del contrato es la asistencia técnica para El diseño, coordinación y seguimiento de eventos y formación vinculados al sector primario.

Dada la falta de personal y de medios necesarios para realizar dicho estudio se debe realizar la contratación externa con la ejecución de las siguientes tareas:

- *Diseño, organización, coordinación de 1 acción en el ámbito del desarrollo y dinamización de productos-servicios turístico-gastronómicos.*
- *Diseño, planificación, coordinación y seguimiento de 1 programa de formación especializada dirigido al sector primario agroalimentario aldeano.*
- *Desarrollo e impartición de una acción formativa de 5 horas de duración desde el ámbito del bench marketing del producto y la calidad.*
-
- *Definición y diseño, planificación, coordinación y seguimiento de 1 evento de promoción y valorización del producto y el sector primario de La Aldea de San Nicolás en clave turística gastronómica.*

1.2.- La necesidad de celebrar el contrato y que se realice a través del procedimiento de **contrato menor** queda justificado por la necesidad de contar con el servicio de asistencia técnica para llevar a cabo distintos eventos y formaciones al sector primario.

Resulta idóneo con el cumplimiento de los objetivos de la Concejalía de Agricultura, Ganadería y



Pesca, en materia de puesta en valor del sector primario. Dentro de los objetivos principales que tiene este Servicio de Agricultura, Ganadería y Pesca se encuentra la asistencia técnica para la realización de eventos y formaciones vinculados al sector primario.

1.3.- No existe alteración del objeto del contrato ya que el contrato de servicios consiste en la asistencia técnica para desarrollo de eventos y formación vinculados al sector primario cuya Unidad funcional técnica y Económica es Única.

1.4.- Se solicita oferta económica a Manuel Bernardo López Martell con - DNI ***** que presenta para la realización del contrato menor de servicio de referencia, oferta por importe de **14.999 €.** (incluido 7% IGIC).

No se prevé que este contrato se financie con subvención alguna.

La **forma de pago** será mediante transferencia bancaria. La forma de certificación de la prestación se realizará mediante la presentación del documento elaborado y la factura sobre el trabajo ejecutado.

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	Importe
2025	220250005611	419/2270608 ESTUDIOS Y TRABAJOS TÉCNICO SECTOR PRIMARIO	14.999€

1.6.- Obra en el expediente en relación con la persona adjudicataria **Manuel Bernardo López Martell con - DNI *******

- DNI
- Declaración responsable de que cuenta con capacidad de obrar, no está incluido en causas de prohibición de contratar y cuenta con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación.
- Retención de crédito
- Presupuesto
- Certificados de estar al corriente con las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social

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

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

PRIMERO.- Que se justifica la necesidad e idoneidad del contrato menor de **Servicios de asistencia técnica para eventos y formación vinculados al sector primario en el municipio de La Aldea de San Nicolás**, y se propone para la ejecución del mismo a **Manuel Bernardo López Martell** con - DNI *****

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.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Primero.- Declarar la necesidad, idoneidad y eficiencia del contrato menor del **Servicio de asistencia técnica para eventos y formación vinculados al sector primario** 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 de **Servicio de asistencia técnica para eventos y formación vinculados al sector primario** referenciado, y el gasto total de **14.999,00 euros**, con cargo a la partida nº **419/2270608 ESTUDIOS Y TRABAJOS TÉCNICO SECTOR PRIMARIO** del presupuesto general correspondiente al ejercicio 2025.

Tercero.- Adjudicar el contrato menor de **Servicio de asistencia técnica para eventos y formación vinculados al sector primario** a **Manuel Bernardo López Martell** con – DNI ***** por un importe que asciende a un total de 14.999,00 euros, desglosada de la siguiente forma:

Importe Total. 14.999,00 €

IGIC 7% 1.049,93 €

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 **12 meses**, contados a partir de la notificación de la adjudicación.

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

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

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

Noveno.- Nombrar responsable del contrato a **Dolores María Matías Araújo**.

Décimo.- Notificar la resolución al adjudicatario a través de medios electrónicos y dar traslado de la misma a Intervención General, a al departamento de servicios 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.

5.2.- Fomento

5.2.1.- Propuesta de aprobación de la **certificación n.º 5** de la obra denominada **“Proyecto de ejecución Depósito Playa de Tasarte y Red de Distribución 2021”** presentada por la empresa **Construcciones Asaco 2020 SL** y que asciende a la cantidad de 45.754,20 euros (0% de IGIC). **Expte 3625/2021.**



Vista la propuesta de fecha 26 de mayo de 2025 del alcalde - presidente, Don Pedro Suárez Moreno, 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 26 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 26 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 5 "PROYECTO DE EJECUCIÓN: DEPÓSITO PLAYA DE TASARTE Y RED DE DISTRIBUCIÓN 2021" expte. 3625/2021, presentada por la contrata Construcciones Asaco 2020, SL con NIF: *** y que asciende a la cantidad de 45.754,20 €, (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 5 MES DE MAYO de Obras “Depósito playa de Tasarte y red de distribución”, Expte 3625/2021 " FDCAN 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 “Depósito playa de Tasarte y red de distribución”, Expte. 3625/2021 " 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 “Depósito playa de Tasarte y red de distribución”, Expte. 3625/2021", fue adjudicada a la empresa **CONSTRUCCIONES ASACO 2020**, Con fecha 26 de diciembre de 2024, por la la Junta de Gobierno Local.



SEGUNDO. Que las obras se han iniciado el día 20 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 5 MES DE MAYO asciende a la cantidad de 45.754,20 euros y 0,00 euros de IGIG (0 %) ascendiendo en total a a la cantidad de 45.754,20 euros.

Por lo anteriormente expuesto informo **FAVORABLEMENTE A LA APROBACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN N.º 5 MES DE MAYO.**

»

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.



5.2.2.- Propuesta de aprobación de la Corrección del error material de la CERTIFICACIÓN ÚNICA aprobada en el Acuerdo de JGL de fecha 19 de marzo de 2025 en relación al expediente denominado “Contrato de suministro de un vehículo eléctrico por procedimiento negociado sin publicidad (22.PCA.12.04-1)”. Expte 5835/2023.

Vista la propuesta de fecha 26 de mayo de 2025 del alcalde - presidente, Don Pedro Suárez Moreno, 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, expone

Visto el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 19 de marzo de 2025 del expediente de **“Contrato de suministro de un vehículo eléctrico por procedimiento negociado sin publicidad (22.PCA.12.04-1)” por la que se aprueba favorablemente la CERTIFICACIÓN ÚNICA a la empresa ICAMOTOR VENTA DE AUTOMOVILES SL.**

Visto el informe del técnico de fecha 21 de mayo de 2025, que se transcribe a continuación:

«

Técnico autor del informe:	TELMO JAVIER PÉREZ GÓMEZ
	Arquitecto municipal

ANTECEDENTES. -

Primero. - El Plan de Cooperación con los Ayuntamientos (PCA) 2020-2023, anualidad 2022, en lo que se refiere a la presente actuación fue aprobado por el pleno corporativo en sesión ordinaria celebrada el 25 de febrero de 2022, autorizándose al Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás la gestión de la contratación y ejecución de la misma, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

El proyecto aprobado fue el Proyecto de suministro de dos vehículos eléctricos para la dotación de Servicios

municipales por un importe de 50.116,00 euros.

Segundo. - El 23 de noviembre de 2022 se aprueba el inicio de expediente de contratación denominado “Suministro de dos vehículos eléctricos para la dotación de Servicios Municipales”. Expte 5104/2022

Tercero. - El 20 de septiembre de 2023 se adoptó el acuerdo de declaración de desierto del contrato denominado “Suministro de dos vehículos eléctricos para la dotación de servicios municipales” LOTE 1 y propuesta de aprobación de la adjudicación del contrato denominado “Suministro de dos vehículos eléctricos para la dotación de servicios municipales” LOTE 2, a adjudicar por procedimiento abierto simplificado sumario tramitación ordinaria, a la empresa Icamotor Venta de Automóviles SL . Expte 5104/2022.

Cuarto. - El 29 de noviembre de aprueba el inicio del expediente de contratación del “CONTRATO DE SUMINISTRO DE UN VEHÍCULO ELÉCTRICO POR PROCEDIMIENTO NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD”

Quinto. - El 7 de febrero de 2024 se aprueba la adjudicación del contrato denominado “Contrato de suministro de un vehículo eléctrico por procedimiento negociado sin publicidad”, a la empresa ICAMOTOR VENTA DE AUTOMOVILES SL. NIF: ***** por un presupuesto base de licitación de 28.500 euros para el plazo de duración del contrato: (Neto: 28.500 euros; IGIC (0%): 0 euros)

Sexto. - En marzo de 2024 se ejecuta el suministro del VEHÍCULO OFERTADO: BYD DOLPHIN COMFORT (una unidad), con una ampliación de 2 años adicionales a los 6 generales (total 8 años) o ampliación de 40.000 km adicionales a los 120.000 km generales (total 160.000 km)

Séptimo. - El 27 de noviembre de 2024 se recibe factura Nº VV-123 99 de la empresa ICAMOTOR VENTA DE AUTOMOVILES SL. NIF: ***** por un importe de 28.500 euros.



Octavo. – Vista que la aprobación de la certificación única tiene un error en el importe de la adjudicación y de la factura se emite el presente:

INFORME TÉCNICO

CONSIDERANDO:

1.- LA CERTIFICACIÓN ÚNICA, una vez revisada asciende a la cantidad de **28.400,00 €**, IGIC exento. El importe de la presente certificación es correspondiente al suministro del vehículo de referencia, modelo BYD DOLPHIN, con número de chasis LC0CE4CB5P0433204.

2.- Que se observa que se han realizado los trabajos anteriormente descritos.

Por tanto, no se encuentra inconveniente para que se apruebe la factura rectificadora N° VV-123 99 de la empresa ICAMOTOR VENTA DE AUTOMOVILES SL. NIF: ***** por un importe de 28.400 euros.

CONCLUSIÓN:

Se informa **favorablemente** a la citada factura rectificadora N° VV-123 99.

Para unir al expediente de contratación se expide el presente informe, en La Aldea de San Nicolás a, fecha (ver 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 n° 52/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Aprobar la corrección de error material de la CERTIFICACIÓN ÚNICA aprobada en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 19 de marzo de 2025, del expediente de “CONTRATO DE SUMINISTRO DE UN VEHICULO ELÉCTRICO POR PROCEDIMIENTO NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD” expte. 5835/2023, en los siguientes términos:

“Donde dice

Primero.- Aprobar Favorablemente la CERTIFICACIÓN ÚNICA del “CONTRATO DE SUMINISTRO DE UN VEHICULO ELÉCTRICO POR PROCEDIMIENTO NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD” expte. 5835/2023, presentada por empresa ICAMOTOR VENTA DE AUTOMOVILES SL. NIF: B63520712 y que asciende a la cantidad de **28.500,00 €.**

debe decir

Primero.- Aprobar Favorablemente la CERTIFICACIÓN ÚNICA del “CONTRATO DE SUMINISTRO DE UN VEHICULO ELÉCTRICO POR PROCEDIMIENTO NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD” expte. 5835/2023, presentada por empresa ICAMOTOR VENTA DE AUTOMOVILES SL. NIF: B63520712 y que asciende a la cantidad de **28.400,00 €. “**

Segundo. - Notificar el acuerdo a la empresa suministradora y trasladar el acuerdo adoptado al Servicio de Cooperación Institucional 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°. 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.- Administración

5.3.1.- Propuesta de aprobación del grupo de facturas 8P. Expte 2645/2025

Vista la propuesta a viva voz 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 28 de mayo de 2025 por importe de 45.754,20€.

Nº de Entrada	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Nombre	Texto Explicativo	EXPEDIENTE
F/ 2025/1471	Emit-137	23/05/2025	45754,2	CONSTRUCCION ES ASACO 2020, SL	137-CERTIFICACIÓN Nº5 DEPOSITO PLAYA TASARTE Y RED DE DISTRIBUCIÓN EXPTE. 3625/2021	3625/2021

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 8P. Expte 2645/2025

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

6- Ruegos y preguntas.

No hubo

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

