

ACTA

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
JGL/2025/37	La Junta de Gobierno Local

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN

Tipo Convocatoria	Ordinaria
Fecha	15 de octubre de 2025
Duración	Desde las 9:15 hasta las 10:55 horas
Lugar	Alcaldía
Presidida por	PEDRO SUAREZ 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 MARTIN	SÍ
****039**	MARIA CAROLINA SUAREZ NARANJO	SÍ
****497**	PEDRO SUAREZ MORENO	SÍ
****538**	ROSA NIEVES GODOY LLARENA	SÍ
****085**	VICTOR JUAN HERNANDEZ RODRIGUEZ	SÍ
****121**	YARA CARDENES FALCON	SÍ

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

ASUNTOS DE LA CONVOCATORIA

1.- Propuesta de aprobación de las actas de las sesiones anteriores: ordinaria: 1 de octubre de 2025 (JGL/2025/35), extraordinaria: 29 de septiembre de 2025 (JGL/2025/34) y extraordinaria y urgente: 7 de octubre de 2025 (JGL/2025/36).



Vistas las actas de las sesiones anteriores: **ordinaria: 1 de octubre de 2025 (JGL/2025/35), extraordinaria: 29 de septiembre de 2025 (JGL/2025/34) y extraordinaria y urgente: 7 de octubre de 2025 (JGL/2025/36).**

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: 1 de octubre de 2025 (JGL/2025/35), extraordinaria: 29 de septiembre de 2025 (JGL/2025/34) y extraordinaria y urgente: 7 de octubre de 2025 (JGL/2025/36).**

2. ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

2.1.- Devolución de Ingresos Indevidos

2.1.1.- Propuesta de devolución de ingresos indevidos en concepto de ANTICIPO por ocupación de Dominio Público con motivo de las Fiestas Patronales La Aldea 2025, para instalar CHIRINGUITO DE BEBIDA a Dña. Soraya Christ Pérez, por importe de 100€. Expte 6343/2025.

Vista la propuesta de fecha 2 de octubre de 2025, de Victor Juan Hernández Rodríguez, concejal de hacienda de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«Victor Juan Hernández Rodríguez concejal de hacienda del Iltr. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, visto el expediente de devolución de ingreso indevido por las fiestas patronales 2025. Expte 6343/2025.

VISTA la solicitud presentada por Soraya Christ Pérez, con nº de registro de Entrada 2025-E-RE-3866 de fecha 16/09/2025, en la que solicita la devolución del anticipo por las fiestas patronales 2025. **Expte 6343/2025.**

Visto el Informe de la Licenciada en Derecho, Dña. Arantxa del pino Hernández Delgado, de fecha 1 de Octubre de 2025, que se transcribe a continuación:

«INFORME TÉCNICO

*En relación al escrito de registro de entrada n.º **3866/2025** , presentado por **Dña. SORAYA CHRIST PÉREZ** , en nombre propio, por el que insta la solicitud de Devolución de los Importes depositados en Concepto de tasas por Ocupación de Dominio Público Local con motivo de las Fiestas Patronales, La Aldea **2025**; vista la documentación obrante en dependencias municipales se INFORMA lo siguiente:*

PRIMERO.- Que habiendo presentado solicitud de ocupación de dominio público con motivo de las Fiestas Patronales “La Aldea **2025**”, para instalar **CHIRINGUITO DE BEBIDA**.

SEGUNDO.- Que según lo dispuesto en las Bases Para la Ocupación de Dominio Público Local con Puestos, **Decreto 2025-0509 de 16 de JULIO de 2025**, concretamente en la BASE DÉCIMO PRIMERA, relacionada con el pago de Tasas para aquellos que quisieran instalar Puestos de Bebida, Comida y Aparatos de Feria el día del Charco en la Playa, había que realizar un depósito de 100€ en concepto de Anticipo.



TERCERO.- Que según los comprobantes de ingresos obrantes en esta administración, se realizó ingreso en concepto de ANTICIPO:

FECHA	IMPORTE	CONCEPTO
07/08/2025	100€	ANTICIPO

CUARTO.- Que por parte del Responsable del Área, se constata que no se permitió la apertura de esos días, por lo que se estima FAVORABLE la devolución de la cantidad depositada correspondiente a esos días en concepto de ANTICIPO, que le será abonada en la cuenta corriente que ha dispuesto para tal fin.

Y para que conste y a los efectos oportunos, firman el presente en la Aldea de San Nicolás, a la fecha de la firma al margen. »

VISTO que consta en el expediente carta de pago en concepto de Tasa por ocupación del dominio público- anticipo por importe total de 100,00 euros, de fecha 29/09/2025.

VISTO el informe de Intervención, emitido con fecha 2 de Octubre de 2025 por Dña. Maria Carolina Suárez Naranjo, y en el que se establece literalmente:

« INFORME DE INTERVENCIÓN

ASUNTO: DEVOLUCIÓN DE INGRESO INDEBIDO

En relación con la devolución de ANTICIPO instada por:

DÑA. SORAYA CHRIST PÉREZ

INFORMA:

PRIMERO: Considerando que se depositó un anticipo por 100,00 euros en concepto de:

"Tasa por Ocupación de Dominio Público Local".

SEGUNDO: Considerando el Informe Técnico favorable.

De acuerdo con todo ello se emite informe favorable a la solicitud de devolución.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el Decreto nº 052/2025 de 21 de Enero de 2025.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Proceder a la devolución del anticipo a Dña. Soraya Christ Pérez , por las fiestas patronales 2025, por importe de 100,00 euros. **Expte 6343/2025.**

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

2.1.2.- Propuesta de **devolución de ingresos indebidos** en concepto de **ANTICIPO** por ocupación de Dominio Público con motivo de las Fiestas Patronales La Aldea 2025, para instalar PUESTOS VARIOS a D. Pablo Fernando Sanchez Ferro, por importe de 100€. **Expte 5971/2025.**

Vista la propuesta de fecha 3 de octubre de 2025, de Victor Juan Hernández Rodríguez, concejal de hacienda de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«Victor Juan Hernández Rodríguez concejal de hacienda del Iltre. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, visto el expediente de devolución de ingreso indebido por las fiestas patronales 2025. Expte 5971/2025.

VISTA la solicitud presentada por Pablo Fernando Sanchez Ferro, con nº de registro de Entrada 2025-E-RE-3882 de fecha 17/09/2025, en la que solicita la devolución del anticipo por las fiestas patronales 2025. **Expte 5971/2025.**

Visto el Informe de la Licenciada en Derecho, Dña. Arantxa del pino Hernández Delgado, de fecha 19 de Septiembre de 2025, que se transcribe a continuación:

«**INFORME TÉCNICO**

*En relación al escrito de registro de entrada n.º 3882/2025 , presentado por **D. PABLO FERNANDO SANCHEZ FERRO**, en nombre propio, por el que insta la solicitud de Devolución de los Importes depositados en Concepto de anticipo por Ocupación de Dominio Público Local con motivo de las Fiestas Patronales, La Aldea 2025; vista la documentación obrante en dependencias municipales se INFORMA lo siguiente:*

PRIMERO.- Que habiendo presentado solicitud de ocupación de dominio público con motivo de las Fiestas Patronales “La Aldea 2025”, para instalar **PUESTOS VARIOS**.

SEGUNDO.- Que según lo dispuesto en las Bases Para la Ocupación de Dominio Público Local con Puestos, **Decreto 2025-0509 de 16 de JULIO de 2025**, concretamente en la BASE DÉCIMO PRIMERA, relacionada con el pago de Tasas para aquellos que quisieran instalar Puestos de Bebida, Comida y Aparatos de Feria, había que realizar un anticipo de 100 euros como reserva del espacio del dominio público a ocupar en el Casco del Pueblo durante los días permitidos de las Fiestas Patronales, debiendo hacer constar en la instancia la superficie y días que destinará a la instalación. Sin embargo, este anticipo no se aplicaba a los Puestos Varios por lo que D.Pablo Fernando Sanchez Ferro no debía ingresar el mismo.

TERCERO.- Que según los comprobantes de ingresos obrantes en esta administración, se realizó ingreso en concepto de ANTICIPO:

FECHA	IMPORTE	CONCEPTO
07/2025	100€	ANTICIPO



CUARTO.- Que por parte del Responsable del Área, se constata que no se debía aportar ese anticipo, por lo que se estima FAVORABLE la devolución de la cantidad

depositada concepto de ANTICIPO, que le será abonada en la cuenta corriente que ha dispuesto para tal fin.

Y para que conste y a los efectos oportunos, firman el presente en la Aldea de San Nicolás, a la fecha de la firma al margen. »

VISTO que consta en el expediente carta de pago en concepto de fianza por importe total de 100,00 euros, de fecha 2/10/2025.

VISTO el informe de Intervención, emitido con fecha 22 de Septiembre de 2025 por Dña. Maria Carolina Suárez Naranjo, y en el que se establece literalmente:

« INFORME DE INTERVENCIÓN

ASUNTO: DEVOLUCIÓN DE INGRESO INDEBIDO

En relación con la devolución de INGRESO INDEBIDO instada por:

D. PABLO FERNANDO SANCHEZ FERRO

INFORMA:

PRIMERO: Considerando que se depositó un anticipo por 100,00 euros en concepto de:

“Tasa por Ocupación de Dominio Público Local”.

SEGUNDO: Considerando el Informe Técnico favorable.

De acuerdo con todo ello se emite informe favorable a la solicitud de devolución.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el Decreto nº 052/2025 de 21 de Enero de 2025.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Proceder a la devolución del anticipo a D. Pablo Fernando Sanchez Ferro, por las fiestas patronales 2025, por importe de 100,00 euros. **Expte 5971/2025.**

Segundo.- Notificar la resolución al adjudicatario a través de medios electrónicos y dar traslado de la misma a Intervención General, 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.- Devoluciones de fianza.

2.2.1.- Propuesta de devolución de fianza del contrato denominado “Servicio de inhumaciones, exhumaciones, vigilancia y admisión, limpieza, mantenimiento y jardinería en los cementerios y velatorios de titularidad municipal del Ilte Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás”, a la empresa Guillermo Gómez Viera por un importe de 1.250,00 €. Expte 4318/2021.

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

«Yara Cárdenes Falcón, Concejala Delegada de Contratación del Ilte. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, visto el expediente de contratación denominado “Servicio de inhumaciones, exhumaciones, vigilancia y admisión, limpieza, mantenimiento y jardinería en los cementerios y velatorios de titularidad municipal del Ilte Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás”. Expte 4318/2021.

Visto el informe favorable de buena ejecución de la técnico municipal Doña Raquel María del Pino Sánchez, de fecha 20 de noviembre de 2024 que consta en el expediente.

VISTO el informe de devolución de fianza de la interventora de fecha 9 de octubre de 2025, que se transcribe a continuación:

« INFORME DE INTERVENCIÓN

ASUNTO: DEVOLUCIÓN DE FIANZA

*En relación con la devolución de FIANZA instada por: **DON GUILLERMO GÓMEZ VIERA.***

INFORMA:

PRIMERO: Considerando que se depositó una FIANZA por el contrato: **“SERVICIO DE INHUMACIONES, EXHUMACIONES, VIGILANCIA Y ADMISIÓN, LIMPIEZA, MANTENIMIENTO Y JARDINERÍA EN LOS CEMENTERIOS Y VELATORIOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL DEL ILTRE AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS”,** por valor de **1.250,00 EUROS.**

SEGUNDO: Considerando el informe de **BUENA EJECUCIÓN** de la Técnico Municipal.

De acuerdo con todo ello se emite informe favorable a la solicitud de devolución.»

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

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

PRIMERO.- Aprobar la devolución de fianza del contrato denominado “Servicio de inhumaciones, exhumaciones, vigilancia y admisión, limpieza, mantenimiento y jardinería en los cementerios y velatorios de titularidad municipal del Ilte Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás”. Expte 4318/2021, a la empresa Guillermo Gómez Viera por un importe de 1.250,00



euros.

SEGUNDO.- Notificar la resolución al interesado y dar traslado de la misma a Intervención General, al departamento de cementerios, al responsable del contrato 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.

2.3.- Contratación

2.3.1.- Propuesta de aprobación del inicio del expediente de contratación denominado “Contrato de servicios para la organización, producción y desarrollo de actividades y eventos Navideños”. Expte 6614/2025.

Vista la propuesta de fecha 10 de octubre de 2025, de María Lenadra Delgado García, concejala delegada en materia de festejos de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Dña. María Leandra Delgado García**, concejala delegada en materia de festejos, en relación al expediente y asunto epigrafiados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público,

VISTO el informe de necesidad e idoneidad emitido por la Licenciada en Derecho y en el que se establece literalmente,

“Arantxa del Pino Hernández Delgado (Licenciada en Derecho) del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, en relación al expediente y asunto epigrafiados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, tengo a bien emitir el siguiente:

INFORME DE NECESIDAD E INSUFICIENCIA DE MEDIOS:

PRIMERO.- Conforme a lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, los municipios pueden promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades de la comunidad, entre otras la promoción en su término municipal de la cultura y equipamientos culturales

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de la Aldea de San Nicolás tiene entre sus objetivos promover actividades culturales, recreativas y comunitarias que fomenten la participación ciudadana y contribuyan al bienestar de la población. Durante la temporada navideña, es tradicional la realización de eventos públicos que incluyen espectáculos, ferias, cabalgatas y actividades infantiles. Este tipo de celebraciones no solo cumplen una función cultural y recreativa, sino que también impactan positivamente en el turismo, el comercio local y la imagen del municipio. Por todo ello surge la necesidad de licitar este servicio para



garantizar una buena ejecución y desarrollo de los actos y actividades.

TERCERO.- El objeto de la licitación es la contratación de un proveedor externo, especializado en producción de eventos de gran formato que realice el **Servicio de organización, producción y desarrollo de actividades y eventos Navideños** para garantizar una ejecución profesional, segura, eficiente y de alta calidad.

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 servicios para la organización, producción y desarrollo de actividades y eventos Navideños** por lo que se solicita se emita resolución acreditando la insuficiencia de medios, el inicio del procedimiento de contratación del citado servicio y la publicación del informe de insuficiencia de medios en el perfil de contratante de conformidad con lo establecido en el artículo 63.3.a) de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.”

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el Decreto nº 052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

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

Primero. - Aprobación del inicio del expediente para la contratación del **Contrato de servicios para la organización, producción y desarrollo de actividades y eventos Navideños. Expte. n.º 6614/2025.**

Segundo. - Declarar la necesidad e idoneidad del contrato del **Contrato de servicios para la organización, producción y desarrollo de actividades y eventos Navideños. Expte. n.º 6614/2025**, quedando justificada la celebración del contrato por los siguientes motivos: se justifica la necesidad e idoneidad de este



contrato de servicios para atender la necesidad.

Queda acreditado que la contratación del **Contrato de servicios para la organización, producción y desarrollo de actividades y eventos Navideños. Expte. n.º 6614/2025**, mediante un contrato de servicios es la forma más idónea y eficiente de llevar a cabo los fines del Ayuntamiento.

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

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

Quinto. - Dar traslado de este acuerdo a los Departamentos de Festejos, Cultura, Régimen Interior, Contratación, 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 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.

3. FOMENTO

3.1.- Propuesta de expedición de **cédula urbanística** solicitada por José Gabriel Díaz Perera, relativa al uso de la parcela para la apertura del **vivero de plantas**, ubicada en el Polígono 5, parcelas 192 y 18, en la zona de Los Cascajos, con referencias catastrales 35021A005001920000UB y 3257518DR2936S0001ZA. **Expediente 6335/2025 – C.CL.S.O.074/2025.**

Vista la propuesta de fecha 6 de octubre de 2025, de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

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

***VISTO** que con fecha 30 de septiembre de 2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RE-4067, se presenta ante este Ayuntamiento por **D. JOSE GABRIEL DIAZ PERERA**, solicitud de **“Informe de Compatibilidad Urbanístico de la parcela para la apertura del vivero de plantas”** a situada en Polígono 5 parcela 192 y 18, Los Cascajos y referencias catastrales 35021A005001920000UB y 3257518DR2936S0001ZA, en el T.M de La Aldea de San Nicolás.*

VISTO el informe del Arquitecto Municipal, Ruyman López Delgado, emitido con fecha 06 de octubre 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: **6335/2025**

Título:	Informe compatibilidad urbanística de la parcela situada en Polígono 5 parcela 192 y 18, Los Cascajos y referencias catastrales 35021A005001920000UB y 3257518DR2936S0001ZA como vivero de plantas			
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:	José Gabriel Díaz Perera			
SOLICITUD:	Informe de compatibilidad urbanística			
Referencia catastral:	35021A005001920000UB y 3257518DR2936S0001ZA			
Situación:	Polígono 5 parcela 192 y 18, Los Cascajos, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.			
Coordenadas UTM:	X:	423.285,82	Y:	3.095.978,77
Se indica, punto interior	Latitud	27° 59' 12,27" N	Longitud	15° 46' 48,44" O

INFORME TÉCNICO:

1.- OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es comprobar la normativa aplicable a la parcela situada en el Polígono 5 parcela 192 y 18, Los Cascajos, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas., con la finalidad de comprobar la compatibilidad urbanística del uso como vivero de plantas.

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.

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



Referencias Catastrales	35021A005001920000UB y 3257518DR2936S0001ZA
Localización:	Polígono 5 parcela 192 y 18, Los Cascajos, 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	Suelo Rústico de Protección Agraria - 1
Siglas/Zonificación	C.2.1 - Aptitud Estructurante. Valor estructurante, de aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos
Plano	



plantaciones y los trabajos y obras necesarios para ello y para mantener el equilibrio ecológico y/o agrológico.

6. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, en ningún caso se podrá realizar ni autorizar, en ninguna de las categorías de suelo rústico, actos que comporten un riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección, en virtud de lo previsto en el artículo 65.3 del TR-LOTENC.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LAS CATEGORÍAS DE 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.

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

Sección 2.ª Régimen jurídico del suelo rústico

Artículo 36. Derechos de las personas propietarias de suelo rústico.

1. En el marco de lo establecido por la legislación estatal de suelo, las personas propietarias de suelo rústico tienen los siguientes derechos:

- a) A la ejecución de los actos tradicionales propios de la actividad rural y, en todo caso, a la realización de los actos precisos para la utilización y la explotación agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, vinculadas con la utilización racional de los recursos naturales, que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, incluyendo los actos de mantenimiento y conservación en condiciones adecuadas de las infraestructuras y construcciones, y los trabajos e instalaciones que sean precisos con sujeción a los límites que la legislación por razón de la materia establezca.
- b) A la realización de las obras y construcciones necesarias para el ejercicio de los anteriores usos ordinarios, así como para actividades complementarias de aquellos, en los términos establecidos por esta ley.
- c) Al ejercicio de otros usos no ordinarios, así como a la ejecución de las obras y construcciones vinculadas a los mismos, siempre que sean admisibles de acuerdo con la legislación y el planeamiento de aplicación.

2. Excepcionalmente, cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza industrial, turística o de equipamiento, que no sea uso complementario, la persona propietaria tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que esta determine. En el caso de que el aprovechamiento edificatorio fuera por tiempo limitado, este nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.

7. CONCLUSIÓN

Considerando que el uso se corresponde con el definido Vivero y que tal actividad se pretende desarrollar en Suelo Rústico de Protección Agraria – 1.

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



uso compatible del suelo rústico de protección agraria – 1:

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

ÚNICA: Considerando todo lo anterior, y teniendo en cuenta la actividad descrita como vivero de plantas, 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:

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

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 la Cédula Urbanística solicitada por **D. José Gabriel Díaz Perera**, en relación con el expediente 6335/2025, relativa al uso de **la parcela para la apertura del vivero de plantas**, ubicada en el Polígono 5, parcelas 192 y 18, en la zona de Los Cascajos, con referencias catastrales 35021A005001920000UB y 3257518DR2936S0001ZA.

De acuerdo con la normativa vigente, se concluye que el uso propuesto es **COMPATIBLE** con el régimen del suelo rústico de protección agraria – 1, al encontrarse expresamente incluido dentro de los usos permitidos, según el apartado h), que establece:

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

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.

3.2.- Toma de conocimiento de la "Rectificación de información errónea de la declaración de innecesariedad de licencia de segregación solicitada con fecha 21/02/2024 y con número de expediente 868/2024", en C/ La Graciosa n.º 11, con Ref. Catastral: 2657903DR2925N, del T.M. de La Aldea de San Nicolás, de la solicitud presentada por D. Juan Ramírez Segura. Expediente 6179/2025 – C.CL.S.O.073/2025.



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

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

PRIMERO.- Con fecha 24 de septiembre de 2025 y registro de entrada n.º 2025-E-RC-7427, D. Juan Ramírez Segura, presenta solicitud de “rectificación de información errónea de la declaración de innecesariedad de licencia de segregación solicitada con fecha 21/02/2024 y con número de expediente 868/2024”, en C/ La Graciosa n.º 11, con Ref. Catastral: 2657903DR2925N, del T.M. de La Aldea de San Nicolás.

SEGUNDO.- Visto el informe del Técnico Municipal, Ruyman López Delgado, emitido el 09 de octubre de 2025 donde dice:

<<

Nº de Expediente:	6179/2025
Título del Expte.:	C.CL.S.O 73/2025
Número Registro:	2025-E-RC-7427
Fecha Registro:	24-09-2025

Título:	Informe técnico para rectificación de superficie
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:	D. Juan Ramírez Segura
D.N.I. del solicitante:	
Representante:	
D.N.I. del representado:	
Domicilio (notificación):	Carretera a Mogán 1 planta 1 puerta B, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.
Teléfonos:	
Correo electrónico:	v.ramirezsantana@gmail.com

SOLICITUD:	Rectificación de error en la superficie
Referencia catastral:	2657903DR2925N
Situación:	C/ La Graciosa n.º 11, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.
Coordenadas UTM:	X: 422.487,71 Y: 3.095.861,24
	Latitud 27° 59' 68,28" N Longitud 15° 47' 17,62" O

INFORME TÉCNICO:



OBJETO DEL INFORME.

El objeto del presente informe es comprobar la documentación aportada y rectificar el error de descripción de superficie presente en la declaración de innecesariedad de licencia de segregación con número de expediente 868/2024.

ANTECEDENTES.

PRIMERO:

El día 24/09/2025 D. Juan Ramírez Segura presenta en este Ayuntamiento una solicitud de rectificación de información errónea de la declaración de innecesariedad de licencia de segregación solicitada con fecha 21/02/2024 y con número de expediente 868/2024. Acompañando a dicha solicitud se aporta:

2. *Solicitud de D. Juan Ramírez Segura en el que expone:*

2.1 *“Solicito rectificación del certificado de innecesariedad expte 868/2024, donde pone 76 m2 debe indicar 79 m2”.*

3. *Levantamiento georreferenciado en C/ La Gomera y C/ La Graciosa (La Aldea de San Nicolás) redactado por el ingeniero técnico en topografía, D. Jonathan Marrero Suárez, donde se indica:*

3.1 *“Lindes de las parcelas: La parcela linda:*

Al Norte, con muro de bloques de cerramiento de su propiedad que da a la parcela catastral 2657902DR2925N. Con las referencias catastrales que se indican en el plano 4. O con mas exactitud con las coordenadas UTM.

- 1. 422480,195 30955860,991*
- 2. 422487,033 3095865,023*
- 3. 422291,452 30955867,586*

Al Este con muro de bloques del cerramiento de su finca que da a la calle La Graciosa que le hace de frontis y da salida al piso primero y segundo en sendas entradas privativas. Con referencias catastrales que se indican en el plano 4. O con mas exactitud, con las coordenadas UTM.

- 1. 422491,452 3095867,586*
- 2. 422494,300 3095861,961*

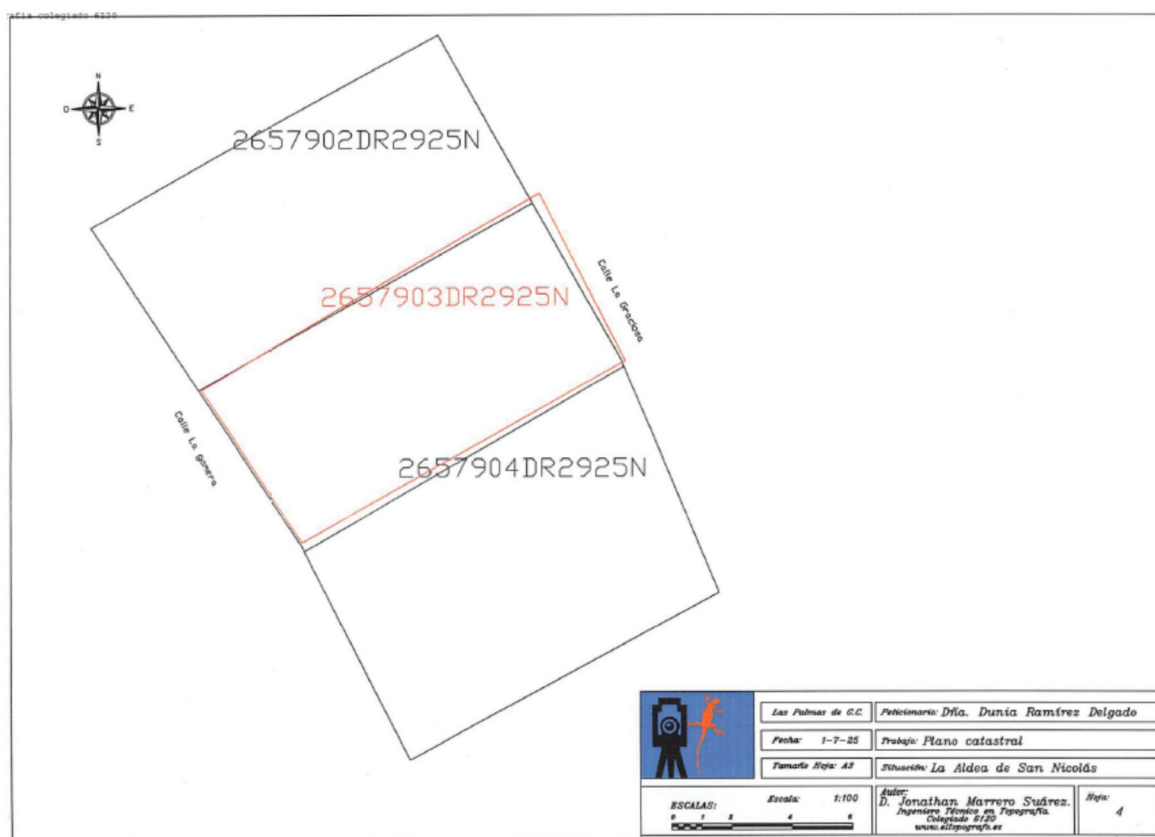
Al Sur con muro de bloques del cerramiento de su propiedad que da la parcela catastral 2657904DR2925N. Con las referencias catastrales que se indican en el plano 4. O con más exactitud, con las coordenadas UTM:

- 1. 422494,300 3095861,961*
- 2. 422486,236 3095857,388*
- 3. 422483,562 3095855,870*

Y Oeste, con muro de bloques del cerramiento de su finca que da a la calle La Graciosa que le hace de frontis y da salida al piso bajo a través de entrada privativa. Con las referencias catastrales que se indican en el plano 4. O con más exactitud, con las coordenadas UTM:

- 1. 422483,562 3095855,870*
- 2. 422480,195 3095860,991*





Plano nº 4 del informe topográfico.

6 Datos obtenidos:

*La superficie obtenida es: La finca en cuestión tiene una superficie total en planta de **79 m2** (Setenta y nueve metros cuadrados). Cuyas coordenadas UTM son:*

1. 422480,195 3095860,991
2. 422487,033 3095865,023
3. 422491,452 3095867,586
4. 422494,300 3095861,961
5. 422486,236 3095857,388
6. 422483,562 3095855,870
7. 422480,195 3095860,991

SEGUNDO:

Estudiado el expediente de declaración de innecesariedad de licencia de segregación número 868/2024 presentado por D. Juan Ramírez Segura se obtienen los siguientes datos:

- *Con fecha 21 de febrero de 2024 D. Juan Ramírez Segura, presenta ante este ayuntamiento la solicitud de "licencia de segregación de fincas o innecesariedad del solar ubicado en la calle La Graciosa nº11 en el término municipal de La Aldea de San Nicolás, donde se construyó un edificio de tres plantas ubicado entre las calles La Graciosa n.º 11 y la Gomera n.º 16, aportando:*
 - *Escritura de aceptación y adjudicación de herencia, declaración de obra nueva y división de propiedad horizontal, con fecha 15/11/2001.*
 - *Certificado del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, con fecha 13/06/2001.*
 - *Contrato de compraventa con fecha 13/06/1949, donde se refleja la compra por parte de Don Manuel Ramírez Oliva de un solar en La Ladera de seis metros de frontis por veinte metros de fondo.*



- Escritura de liquidación de sociedad conyugal y aceptación de adjudicación de herencia de fecha 19/11/2020.
- Copia de solicitud al Sr. Registrador de la Propiedad de Sta. M.^a de Guía.
- Con fecha 20 de noviembre de 2024, se emitió informe de los Servicios Técnicos en sentido favorable a la concesión de la Declaración de Innecesariedad de Licencia de Segregación según los siguientes datos:
 - **“...SEGUNDA:** La escritura de aceptación y adjudicación de herencia, declaración de obra nueva y división de propiedad horizontal, con fecha 15/11/2001, define la parcela objeto de este informe como:

III.- Bienes Relictos: El único bien relicto quedado al fallecimiento de los causantes Don Manuel Ramírez Oliva y Doña Silvestra Segura Segura, es el siguiente:

Descripción: Urbana.- Solar propio para edificar sito en donde llaman “La Ladera”, hoy, ubicado entre las calles La Graciosa, señalada con el número 11, y la Gomera, señalada con el número 16, en el término municipal de San Nicolás de Tolentino, Las Palmas, que tiene una medida superficial de seis metros de frontis por veinte metros de fondo, es decir, ciento veinte metros cuadrados. Aunque como consecuencia de una expropiación forzosa realizada al objeto de construir una carretera y una acera, el solar ha quedado reducido a setenta y seis metros cuadrados. Linda:

Norte: con Juan Aurelio González Herrera.

Sur: con terrenos de Don Sebastián, Doña Justa, Doña Carmen, Don Juan, Doña Sofía, Don Manuel, Don Nicolás y Doña Francisca Rodríguez Saavedra, hoy casa de Don Manuel Ramírez Segura.

Este: con Don Juan Suárez Espino, hoy calle La Graciosa.

Oeste: con terrenos de Don José espino y hermanos y una tubería, hoy calle La Gomera.

REFERENCIA CATASTRAL: 2657903DR2925N.

...QUINTA: 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 2657903DR2925N y situación en C/ La Graciosa n.º 11, 35470, 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.”

CONCLUSIONES

PRIMERA: Considerando la documentación aportada por D. Juan Ramírez Segura, tanto en su solicitud en el expediente n.º 6179/2025 como la aportada en su solicitud de declaración de licencia de segregación en suelo urbano en el expediente n.º 868/2024, se puede corroborar que existe un error en la descripción de la superficie de la parcela que aparece reflejada en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, declaración de obra nueva y división de propiedad horizontal de fecha 15/11/2001 y que dicho error ha sido corregido en el levantamiento georreferenciado en C/ La Gomera y C/ La Graciosa (La Aldea de San Nicolás) redactado por el ingeniero técnico en topografía, D. Jonathan Marrero Suárez, donde tras medición se certifica una superficie real de 79 m².

SEGUNDA: Considerando todo lo anterior se emite este informe donde se corrige la superficie de la declaración de innecesariedad de licencia de segregación, quedando con la siguiente descripción: La finca tiene una superficie total en planta de 79 m².

TERCERA: Por todo lo anteriormente expuesto se emite este informe a la solicitud instada de don Juan Ramírez Segura para la rectificación de información errónea de la declaración de innecesariedad de licencia de segregación solicitada con fecha 21/02/2024 y con número de expediente 868/2024.

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



por los servicios de esta administración como de otras.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

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

PRIMERO.- TOMAR CONOCIMIENTO de la “**rectificación de información errónea de la declaración de innecesariedad de licencia de segregación solicitada con fecha 21/02/2024 y con número de expediente 868/2024**”, en C/ La Graciosa n.º 11, con Ref. Catastral: 2657903DR2925N, del T.M. de La Aldea de San Nicolás, de la solicitud presentada por D. Juan Ramírez Segura, **donde tras medición se certifica una superficie real de 79 m²**, y considerando la documentación aportada se puede corroborar que existe un error en la descripción de la superficie de la parcela que aparece reflejada en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, declaración de obra nueva y división de propiedad horizontal de fecha 15/11/2001 y que dicho error ha sido corregido en el levantamiento georreferenciado en C/ La Gomera y C/ La Graciosa (La Aldea de San Nicolás) redactado por el ingeniero técnico en topografía, D. Jonathan Marrero Suárez.

SEGUNDO.- Teniendo en cuenta el informe del técnico municipal, se corrige la superficie de la declaración de innecesariedad de licencia de segregación, quedando con la siguiente descripción: La finca tiene una superficie total en planta de 79 m2.

TERCERO.- Notificar la presente resolución al interesado, y dar traslado a los departamentos del Ayuntamiento, a los efectos oportunos.»

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

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

3.3.- Propuesta de **denegación** de la expedición de **cédula urbanística** solicitada por Ehedei Rodríguez Llarena, en representación de SEAROLLA SLU, relativa al uso como residencial turístico, en Avenida San Nicolás, n.º 79, con referencia catastral 3353612DR2935S0001SJ, en el TM. La Aldea de San Nicolás. **Expediente 5526/2025.**

Vista la propuesta a viva voz, de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

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

VISTO que con fecha 1 de septiembre de 2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RE-3654, se presenta ante este Ayuntamiento por D. Ehedei Rodríguez Llarena,



solicitud de Informe de Compatibilidad Urbanístico para uso como residencial turístico, en Avenida San Nicolás n.º 79, con referencia catastral 3353612DR2935S0001SJ, del T.M. de La Aldea de San Nicolás.

VISTO el informe del Técnico Municipal, Ruyman López Delgado, emitido con fecha 30 de septiembre de 2025, según establece la legislación vigente y de acuerdo con las consideraciones vertidas en el informe, que se transcribe a continuación:

»

Título:	Informe compatibilidad urbanística de la parcela situada en Avenida San Nicolás n.º 79 y referencia catastral 3353612DR2935S0001SJ como residencial turístico.			
Naturaleza del informe:	[] Borrador [] Provisional [X] Definitivo			
Técnico autor informe:	Ruyman López Delgado			
	Arquitecto municipal			
Fecha de Elaboración:	(ver firma del documento)			
Solicitante:	Ehedei Rodríguez Larena			
D.N.I. del solicitante:				
Domicilio (notificación):	C/ Tocodomán n.º 3, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.			
Teléfonos:				
Correo electrónico:				
SOLICITUD:	Informe de compatibilidad urbanística			
Referencia catastral:	3353612DR2935S0001SJ			
Situación:	Avenida San Nicolás n.º 79, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.			
Coordenadas UTM:	X:	423.143,31	Y:	3.095.433,73
Se indica, punto interior	Latitud	27º 58' 54,53" N	Longitud	15º 46' 53,52" O

INFORME TÉCNICO:

1.- OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es comprobar la normativa aplicable a la parcela situada en la Avenida San Nicolás n.º 79 del término municipal de La Aldea de San Nicolás, con la finalidad de comprobar la compatibilidad urbanística como uso residencial turístico.

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 Nº DE GOBIERNO, REFERENCIA CATASTRAL

Referencias Catastrales	3353612DR2935S0001SJ
Localización:	Avenida de San Nicolás nº 79, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

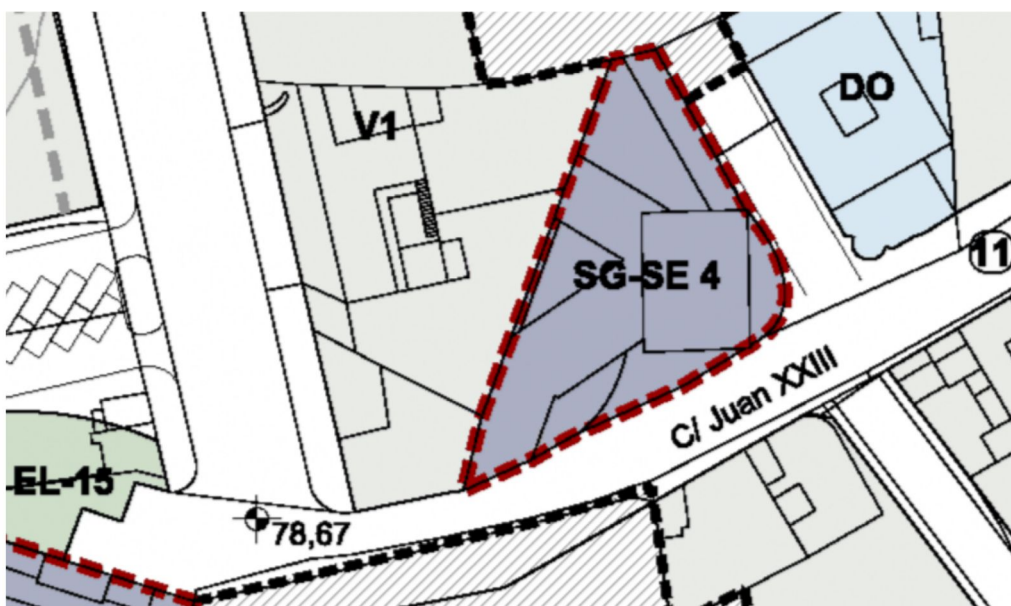
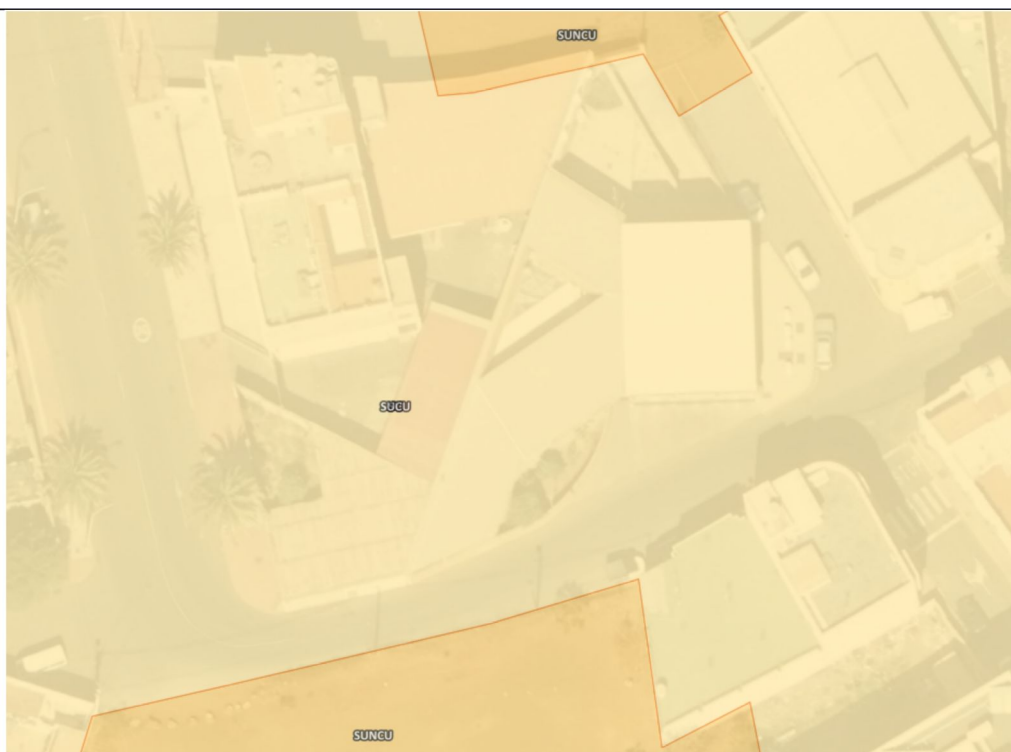
6.- REGIMEN JURIDICO y URBANÍSTICO DEL SUELO

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

	PGO Supletorio en vigor
Clase	Suelo Urbano
Categoría	Suelo Urbano Consolidado
Calificación	SUCU - Suelo Urbano Consolidado V-1
Siglas/Zonificación	V1 - Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas C.1.1 - Aptitud Estructurante. Clasificadas para crecimiento regular de suelos urbanos



Plano



4. 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.

CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO

Artículo 3.3.1. Definición

El uso turístico es aquel que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento temporal, sea cual sea el motivo, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada, así como de otros servicios complementarios a dichos establecimientos alojativos, debiendo contar para ello con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.

Artículo 3.3.2. Categorías

1. En base a la definición prevista en el artículo anterior, y en el marco de lo dispuesto en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, se distinguen las siguientes categorías de uso turístico:

a) Uso turístico hotelero.

b) Uso turístico extrahotelero.

2. La categoría de uso turístico hotelero se divide en las siguientes sub-categorías:

a) Hotel: establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en suelo urbano consolidado con uso global turístico.

b) Hotel urbano: establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico.

c) Hotel emblemático: establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en suelo urbano consolidado no turístico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya.

d) Hotel rural: establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya.

3. La categoría de uso turístico extrahotelero se divide en las siguientes sub-categorías:

a) Apartamento: establecimiento extrahotelero compuesto por unidades de alojamiento dotadas del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

b) Villa: establecimiento extrahotelero compuesto por una o varias unidades de alojamiento de tipología edificatoria aislada, dotada de zonas verdes de uso privativo y del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

c) Casa emblemática: establecimiento extrahotelero ubicado en inmueble situado en suelo urbano consolidado no turístico, cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

d) Casa rural: establecimiento extrahotelero ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico, y cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de



alimentos.

Artículo 3.3.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad

1. El uso turístico deberá cumplir con las determinaciones de la legislación sectorial turística aplicable, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, sectorial que pueda resultar de aplicación, así como con lo establecido en el presente Plan General de Ordenación supletorio.

2. Toda edificación turística deberá cumplir la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, entre otras materias de obligado cumplimiento, así como las condiciones y determinaciones establecidas en los Títulos 4 y 5 de la presente Normativa en función de las condiciones particulares de la edificación previstas para la zona tipológica de que se trate, y las ordenanzas municipales que, en su caso, resulten de aplicación.

3. Dentro del marco establecido en los apartados anteriores, y al amparo de las definiciones de las diferentes categorías y sub-categorías previstas en el artículo anterior, se admiten las categorías y sub-categorías de uso turístico en las parcelas calificadas para tal destino en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General o de su planeamiento de desarrollo, así como en las unidades aptas para la edificación susceptibles de acoger el uso turístico, todo ello sin perjuicio de que el uso turístico pueda sustituir a otro uso principal de acuerdo con la regulación de usos alternativos contemplada en la presente Normativa respecto a los diferentes usos pormenorizados.

4. Compatibilidad de usos: las condiciones de compatibilidad de usos con el uso turístico serán determinadas en cada caso de acuerdo a la normativa sectorial aplicable y a la normativa urbanística del área de que se trate.

“... Sección 1ª. Zona tipológica V1 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas)”

Artículo 5.2.1 Definición

La zona tipológica V1 se corresponde con las edificaciones que se localizan en el barrio El Casco dando frente a la Avenida de San Nicolás.

Artículo 5.2.2. 1. Ámbito y alcance de aplicación

1. El ámbito de aplicación en suelo urbano son los indicados con la letra V1 en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General de Ordenación supletorio.

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 5.2.3. 1. 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 5.2.4. 1. 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 establece un retranqueo frontal de 4 metros a la alineación que da frente a la Avenida de San Nicolás, aunque éstos pueden ser ocupados en la planta bajo rasante.

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

4. La separación al lindero posterior será libre.

5. 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 5.2.5. 1. 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 5.2.6. 1. Compatibilidad de usos

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

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

3. a) Usos complementarios:

- a) 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.
- b) 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 5.2.7. 1. 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.

5. En atención a la especial incidencia en el entorno urbano, al situarse la edificación en la Avenida de San Nicolás, podrá solicitarse por parte de la Oficina Técnica Municipal una mayor calidad en el diseño arquitectónico, con soluciones compositivas y constructivas que sin incrementar la edificabilidad máxima permitida singularicen la pieza arquitectónica... . “

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

Sección 4.ª Régimen jurídico del suelo urbano consolidado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. La autorización producirá, por ministerio de ley, la obligación para la persona propietaria de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación



ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

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

7. CONCLUSIÓN

Considerando que D. Ehedei Rodríguez Llarena solicita viabilidad como residencial turístico y que dicho uso se puede asimilar a USO TURÍSTICO 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, en la zona tipológica V1 define como usos compatibles los siguientes:

Sección 1ª. Zona tipológica V1 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas)

Artículo 5.2.6. 1. Compatibilidad de usos

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

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

3. a) Usos complementarios:

a) 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.

b) 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.

ÚNICA: Considerando todo lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la solicitud de viabilidad como residencial turístico, siendo este un uso turístico recogido en el PGO supletorio de La Aldea, se concluye que dicho uso **ES INCOMPATIBLE** con la normativa vigente, al no estar incluido dentro de la compatibilidad de usos de la zona tipológica V1 y no estar la parcela calificada para tal destino en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación supletorio de La Aldea de San Nicolás.

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

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025



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

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

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

PRIMERO.- Denegar la expedición de la cédula Urbanística, solicitada por D. Ehedei Rodríguez Larena, en representación de SEAROLLA SLU, en relación con el expediente 5526/2025, para el uso como residencial turístico, en Avenida San Nicolás n.º 79, con referencia catastral 3353612DR2935S0001SJ en el T.M de La Aldea de San Nicolás, por resultar dicho uso **INCOMPATIBLE, al no estar incluido dentro de la compatibilidad de usos de la zona tipológica V1 y no estar la parcela calificada para tal destino en los planos de ordenación pormenorizada del 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, en la zona tipológica V1 define como usos compatibles los siguientes:

Sección 1ª. Zona tipológica V1 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas)

Artículo 5.2.6. 1. Compatibilidad de usos

1. Uso principal: vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras.
2. Uso asociado: infraestructuras de transporte con destino a aparcamiento.
3. a) Usos complementarios:
 - a) 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.
 - b) 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.

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.



3.4.- Propuesta de expedición de cédula urbanística solicitada por Ehedei Rodríguez Llarena, relativa al uso de una cocina central / obrador de catering, en Avenida San Nicolás, n.º 79, con referencia catastral 3353612DR2935S0001SJ, en el TM. La Aldea de San Nicolás. Expediente 5343/2025 – C.CL.S.O.065/2025.

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

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

VISTO que con fecha 25 de agosto de 2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-6586, se presenta ante este Ayuntamiento por D. Ehedei Rodríguez Llarena, solicitud de Informe de Compatibilidad Urbanístico para uso de una cocina central / obrador de catering, en Avenida San Nicolás n.º 79, con referencia catastral 3353612DR2935S0001SJ, del T.M. de La Aldea de San Nicolás.

VISTO el informe del Técnico Municipal, Ruyman López Delgado, emitido con fecha 29 de septiembre 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:	5343/2025
Título del Expte.:	C.CL.S.O. 65/2025
Número Registro:	2025-E-RC-6856
Fecha Registro:	25/08/2025

Título:	Informe compatibilidad urbanística de la parcela situada en Avenida San Nicolás n.º 79 y referencia catastral 3353612DR2935S0001SJ como cocina central / obrador de catering.
Naturaleza del informe:	[] Borrador [] Provisional [X] Definitivo
Técnico autor informe:	Ruyman López Delgado
	Arquitecto municipal
Fecha de Elaboración:	(ver firma del documento)

Solicitante:	Ehedei Rodríguez Llarena
D.N.I. del solicitante:	
Domicilio (notificación):	C/ Tocodomán n.º 3, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.
Teléfonos:	
Correo electrónico:	

SOLICITUD:	Informe de compatibilidad urbanística
Referencia catastral:	3353612DR2935S0001SJ
Situación:	Avenida San Nicolás n.º 79, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.
Coordenadas UTM:	X: 423.143,31 Y: 3.095.433,73
Se indica, punto	Latitud 27º 58' 54,53" N Longitud 15º 46' 53,52" O



interior				
----------	--	--	--	--

INFORME TÉCNICO:

1.- OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es comprobar la normativa aplicable a la parcela situada en la Avenida San Nicolás n.º 79 del término municipal de La Aldea de San Nicolás, con la finalidad de comprobar la compatibilidad urbanística del uso cocina central – obrador de catering.

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 Nº DE GOBIERNO, REFERENCIA CATASTRAL

Referencias Catastrales	3353612DR2935S0001SJ
Localización:	Avenida de San Nicolás nº 79, 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:

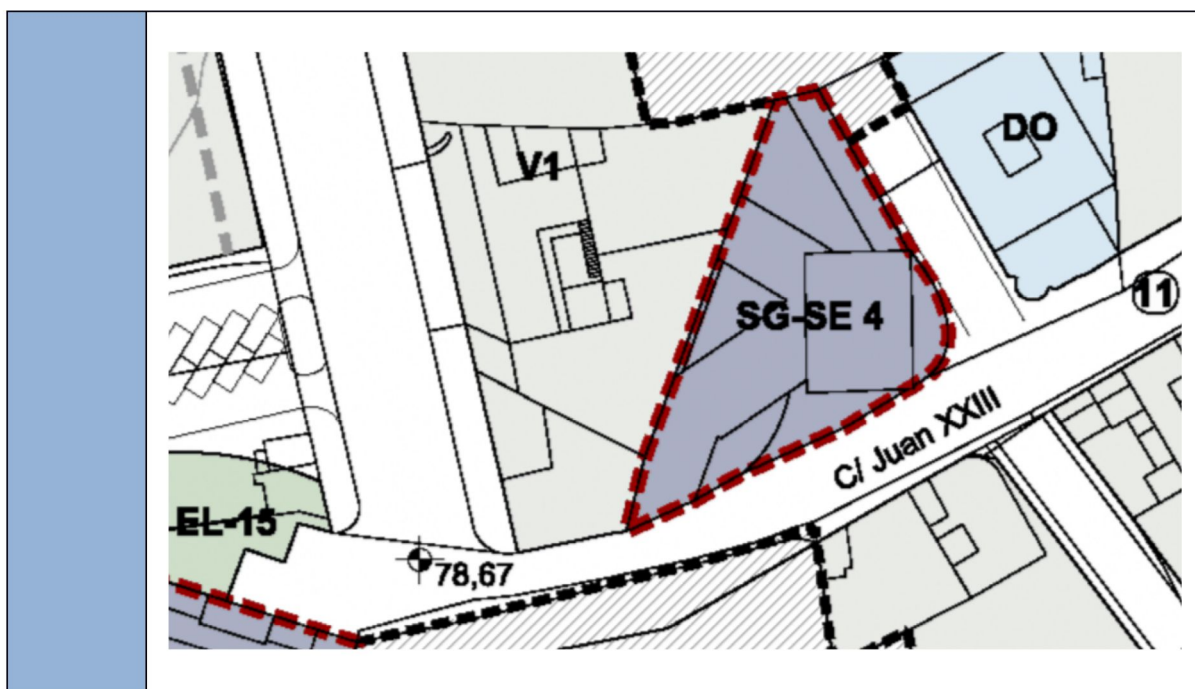
C/ Real 28, C.P: 35470, La Aldea de San Nicolás (Las Palmas), CIF: P3502100E, DIR3: L01350206

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



	<i>PGO Supletorio en vigor</i>
<i>Clase</i>	<i>Suelo Urbano</i>
<i>Categoría</i>	<i>Suelo Urbano Consolidado</i>
<i>Calificación</i>	<i>SUCU - Suelo Urbano Consolidado V-1</i>
<i>Siglas/ Zonificación</i>	<i>V1 - Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas C.1.1 - Aptitud Estructurante. Clasificadas para crecimiento regular de suelos urbanos</i>
<i>Plano</i>	





5. 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.*

CAPÍTULO 5. USO TERCIARIO

Artículo 3.5.1. Definición

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

Artículo 3.5.2. Categorías

- 1. El uso terciario comprende las siguientes categorías:*

- a) Comercial: consistente en la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes, productos o mercancías, así como la prestación de determinados servicios susceptibles de tráfico comercial.*
- b) Ocio y espectáculo: comprende aquellas actividades realizadas en establecimientos tales como discotecas y locales de espectáculos, casinos, bingos y salas de juegos recreativos, entre otros, cuya regulación se remite a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, y en concreto, a la legislación sobre espectáculos y actividades clasificadas.*
- c) Hostelería y restauración: comprende la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas,*



mediante precio, para su consumo en el propio espacio o local, sin estar vinculado a establecimiento alojativo, así como la actividad de preparación y suministro de comida para su consumo fuera del local.

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

2. Dentro de la categoría de oficinas se distinguen tres sub-categorías:

a) Despacho doméstico: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas.

b) Local de oficina: cuando el servicio es prestado como uso complementario a otro uso principal.

c) Edificio de oficinas: cuando el servicio es prestado como uso principal en edificio de uso exclusivo.

Artículo 3.5.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad

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

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

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

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

5. El uso terciario en la categoría de comercial con superficie superior a 500 m², dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² tratándose de un comercial de venta no alimentaria, y de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² tratándose de un comercial de venta alimentaria, y a su vez, dispondrán dentro de la parcela del edificio, de una zona de acceso independiente para carga y descarga donde los vehículos puedan efectuar las maniobras sin interrumpir el tráfico.

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

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

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

9. Compatibilidad de usos:

a) Uso principal: terciario.

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

c) Usos complementarios: se permiten los siguientes:

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

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

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



4º Uso infraestructuras de servicios básicos asociados al uso principal, así como de transportes con destino a aparcamientos.

d) Usos alternativos: se permiten los siguientes:

1º Usos comunitarios en cualquiera de sus categorías.

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

e) Usos prohibidos: todos los restantes.

“ ... Sección 1ª. Zona tipológica V1 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas)

Artículo 5.2.1 Definición

La zona tipológica V1 se corresponde con las edificaciones que se localizan en el barrio El Casco dando frente a la Avenida de San Nicolás.

Artículo 5.2.2. 1. Ámbito y alcance de aplicación

1. El ámbito de aplicación en suelo urbano son los indicados con la letra V1 en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General de Ordenación supletorio.

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 5.2.3. 1. 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 5.2.4. 1. 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 establece un retranqueo frontal de 4 metros a la alineación que da frente a la Avenida de San Nicolás, aunque éstos pueden ser ocupados en la planta bajo rasante.

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

4. La separación al lindero posterior será libre.

5. 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 5.2.5. 1. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. Con respecto a la ocupación:

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

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

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

2. Con respecto al aprovechamiento y volumen:

a) Coeficiente de edificabilidad máxima: 3 m²c/m²s, salvo en aquellos supuestos que del establecimiento



de alineaciones interiores se desprenda una menor edificabilidad.

b) Altura máxima de la edificación: 3 plantas.

c) Altura máxima de cornisa: 11,70 metros.

Artículo 5.2.6. 1. Compatibilidad de usos

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

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

3. a) Usos complementarios:

a) 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.

b) 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 5.2.7. 1. 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.

5. En atención a la especial incidencia en el entorno urbano, al situarse la edificación en la Avenida de San Nicolás, podrá solicitarse por parte de la Oficina Técnica Municipal una mayor calidad en el diseño arquitectónico, con soluciones compositivas y constructivas que sin incrementar la edificabilidad máxima permitida singularicen la pieza arquitectónica... . “

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

Sección 4.ª Régimen jurídico del suelo urbano consolidado

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

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

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

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

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

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

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



permitidos por el planeamiento.

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

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

- a) Solicitar y obtener los títulos habilitantes que sean procedentes de conformidad con la presente ley.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.
- c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.
- d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

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

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

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

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

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

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

7. CONCLUSIÓN

Considerando que la solicitud versa sobre la instalación de una cocina central / obrador de catering y que dicho uso se puede asimilar a USO TERCARIO 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 que el uso terciario comprende las siguientes categorías:

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

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

Considerando que el Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, en la zona tipológica V1 define como usos compatibles los siguientes:



Sección 1ª. Zona tipológica V1 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas)

Artículo 5.2.6. 1. Compatibilidad de usos

1. *Uso principal: vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras.*
2. *Uso asociado: infraestructuras de transporte con destino a aparcamiento.*
3. a) *Usos complementarios:*
 - a) *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.*
 - b) *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.*

ÚNICA: Considerando todo lo anterior, y teniendo en cuenta la actividad descrita como cocina central / obrador de catering, siendo un uso terciario en la subcategoría comercial u hostelería y restauración, **ES COMPATIBLE** con la normativa vigente, al estar incluido dentro de la compatibilidad de usos de la zona tipológica V1, siempre que dicha actividad de desarrolle en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente.

Artículo 5.2.6. 1. Compatibilidad de usos

1. *Uso principal: vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras.*
2. *Uso asociado: infraestructuras de transporte con destino a aparcamiento.*
3. a) *Usos complementarios:*
 - a) *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.*

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. Ehedei Rodríguez Llarena, en relación con el expediente 5343/2025, correspondiente al uso de una cocina central / obrador de catering, en Avenida San Nicolás n.º 79, con referencia catastral 3353612DR2935S0001SJ en el T.M de La Aldea de San Nicolás, por ser **COMPATIBLE**, con la normativa vigente, al estar incluido dentro de la compatibilidad de usos de la zona tipológica V1, siempre que dicha actividad de desarrolle en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente.

Artículo 5.2.6. 1. Compatibilidad de usos

1. *Uso principal: vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras.*
2. *Uso asociado: infraestructuras de transporte con destino a aparcamiento.*
3. a) *Usos complementarios: a) 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.*

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.

3.5.- Propuesta de aprobación de la licencia de segregación solicitada por Ángela Cristina Rivero Díaz, de la finca matriz de La Aldea de San Nicolás nº6 de 3.105.938,46 m², una finca de 242,25 m², **con Ref. Catastral: 2654812DR2925S0001AD**, sita en **Calle Los Llanillos S/N**, T.M. La Aldea de San Nicolás. **Expediente 2763/2025 – L.U.S.U. 15/2025.**

Vista la propuesta de fecha 6 de octubre de 2025, de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

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

VISTO que con fecha 29/05/2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-3842, se presenta ante este Ayuntamiento por **Ángela Cristina Rivero Díaz**, **solicitud de licencia de segregación** de una finca de 242,25 m², con referencia catastral 2654812DR2925S0001AD y situada en C/ Los Llanillos s/n, del T.M. de La Aldea de San Nicolás. LAS PALMAS,

VISTO el informe favorable del Técnico Municipal, Javier Tomás Suárez Ojeda, emitido con fecha 26 de agosto 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 29 de septiembre de 2025, que se transcribe a continuación:



<< INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE SEGREGACIÓN DE FINCAS

Expediente:	2763/2025
Asunto:	Licencia de parcelación, segregación o división de fincas
Solicitante:	Dña. Ángela Cristina Rivero Díaz
Situación:	C/ Los Llanillos s/n, 35470 (2654812DR2925S0001AD) / La Aldea de San Nicolás

Objeto del informe

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

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

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en las consideraciones jurídicas y restante de aplicación al caso, en virtud del encargo aprobado como medio propio del Il. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para la gestión del servicio de redacción de informes jurídicos para la Oficina Técnica del Ayuntamiento, de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2024, se emite el presente informe jurídico preceptivo de conformidad con lo establecido por el art. 342.3 LSENPC y 16.2 y 3 RIPLUC, sobre la adecuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial, con base en los siguientes Apartados del presente informe jurídico.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 29/05/2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-3842, Dña. Ángela Cristina Rivero Díaz presenta ante este Ayuntamiento solicitud de licencia de segregación de una parcela de 242,25 m².

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

8. Copia de DNI de la persona solicitante.
9. Contrato privado de compraventa, suscrito el 12/07/1980, liquidado ante la Oficina liquidadora de Sta. María de Guía, mediante Carta de Pago nº 982 de 02/10/1980.
10. Escritura de liquidación de sociedad conyugal, aceptación y adjudicación de herencia y entrega de legado, de la Herencia de D. José Rivero Ramos, otorgada ante la Notaria Dña. Julia del Carmen Segura Navarro, con fecha 01/04/2015, bajo núm. 212 de su protocolo.
11. Escritura de rectificación de otra otorgada por los hermanos Riv. Julia del Carmen Segura Navarro, con fecha 05/11/2015, bajo núm.
12. Escritura de aceptación y adjudicación de herencia y entrega de herencia de Josefa Díaz Vega, otorgada ante la Notaria Dña. Julia del Carme



05/11/2015, bajo núm. 711 de su protocolo.

13. Escritura de extinción de condominio otorgada por los hermanos Rivero Díaz, ante la Notaria Dña. Julia del Carmen Segura Navarro, con fecha 05/11/2015, bajo núm. 712 de su protocolo.
14. Acta Notarial de iniciación y tramitación de procedimiento de subsanación de discrepancias y rectificación del Catastro otorgada por la Notaria Dña. Julia del Carmen Segura Navarro, con fecha 30/01/2024, bajo núm. 80 de su protocolo.

Constan incorporadas las Diligencias correspondientes a la tramitación del procedimiento y Diligencia de incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica una vez subsanadas las discrepancias catastrales, de fecha 17/03/2025.

15. Solicitud y Certificación emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Santa María de Guía, donde concluye que por su situación y demás características descriptivas la parcela procede de la Finca registral nº 6 de La Aldea de San Nicolás, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sta. María de Guía.
16. Medición de Parcela Urbana, emitida por D. Ayoze Machín Jiménez, Ing. Técnico en Topografía (Col. nº 6.302), con fecha 11/11/2023. Consta anexo Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, de fecha 09/11/2023.
17. Constan aportada fotografía del solar y plano de situación.

TERCERO.- Con fecha 26/08/2025 se ha emitido informe técnico preceptivo de los servicios municipales en sentido **favorable** sobre la solicitud de segregación de una superficie de **242,25 m²**, a realizar sobre la finca matriz, identificada como finca registral nº 6 de La Aldea de San Nicolás, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sta. María de Guía (2654812DR2925S0001AD).

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

NORMATIVA

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

18. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).
19. 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.
20. 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).
21. 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").
22. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (Tít. II Cap. II al respecto de la Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos).
23. Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás (PGOS de La Aldea de San Nicolás), aprobado definitivamente por acuerdo de 7 de julio y 13 de diciembre de 2017 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), publicado en BOC núm. 247, de 12 de diciembre de 2017 y su normativa en BOP núm. 6, de 12 de enero de 2018, y resto de normativa ambiental, territorial, urbanística y sectorial de aplicación al caso.

PROCEDIMIENTO

Los artículos 339 a 348 LSENPC y 12 a 24 del RIPLUC acogen el régimen jurídico general de las licencias urbanísticas. Al objeto de autorizar aquellas actuaciones de parcelación, segregación o



división de fincas que no formen parte de un proyecto de reparcelación se deberá observar, además, el régimen especial previsto en el artículo 26 del RIPLUC.

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

PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

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

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL

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

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

INFORME TÉCNICO

En el expediente consta la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 26/08/2025 emitido por Arquitecto municipal, en **sentido favorable** que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos en el que constan las siguientes conclusiones:

“TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, se **EMITE INFORME FAVORABLE** a la solicitud instada de segregación de una finca matriz, FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 6, de 3.105.938,46 m², una **finca de 242,25 m²**, situada en la calle **Los Llanillos s/nº**, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, con **referencia catastral n.º 2654812DR2925S0001AD**, por cumplir con lo indicado en el planeamiento en vigor (parcela mínima de 120 m² y ordenación pormenorizada, cumpliendo por tanto con el artículo 277.1 de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias), y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”

En Informe Técnico incorpora la propuesta de segregación que delimita la parcela de **242,25 m²** (Matriz: Finca registral nº 6 de La Aldea de San Nicolás, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sta. María de Guía), realizando un análisis del planeamiento urbanístico vigente.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE ADECUACIÓN DE LA ACTUACIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

La actuación de parcelación, segregación o división de fincas pretendida se adecúa a la legalidad urbanística aplicable.

Concretamente, la finca resultante de la parcelación pretendida de **242,25 m²**, está ordenada como **zona tipológica V4 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas)**. El artículo 5.2.22 de la ordenación pormenorizada del PGOS de La Aldea establece como parcela mínima edificable: **120 m²**.

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

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

Parcela Urbana: ... que ocupa una superficie de suelo de **242,25 m²** (doscientos cuarenta y dos metros veinticinco decímetros cuadrados), con un **contorno perimetral de 81,65 m** (setenta y cuatro metros sesenta y ocho centímetros lineales).

Dicha parcela se corresponde actualmente con la referencia catastral **2654812DR2925S0001WD** del catastro urbano de dicho municipio.

Los linderos son:

Al Norte o frente: con calle Los Llanillos.

Al Sur o fondo: con invernadero de Don Octavio Augusto Pino Rodríguez identificado con la referencia catastral número 2654802DR2925S.

Al Naciente o izquierda entrando: en parte, con solar identificado con la referencia catastral



número 0423047DS2002S, y en parte, con el solar identificado con la referencia catastral número 0423048DS2002S.

Al Poniente o derecha entrando: con solar de Don Lorenzo Rivero Díaz identificado con la referencia catastral número 2654811DR2925S.

Superficie de parcela: 242,25 m² (doscientos cuarenta y dos metros veinticinco decímetros cuadrados).

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

CONCLUSIONES.

Vista la normativa que se cita, así como el procedimiento previsto para el otorgamiento de licencias de parcelación, segregación y división de fincas, en atención al trámite previsto en el artículo 16.2 del RIPLUC, se informa:

PRIMERO.- Hasta el momento de emisión de este informe preceptivo, en el expediente **se ha cumplido** con la tramitación procedimental prevista en los artículos 339 a 348 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias así como en los artículos 12 a 24 y 26 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

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

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

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

CUARTO.- Que consta en el expediente informe técnico de fecha 26/08/2025 suscrito por Técnico Municipal, el cual **cumple** con los requisitos procedimentales exigibles.

Que, en dicho informe, el técnico informa en sentido **favorable** la solicitud de licencia de segregación de finca haciendo constar las siguientes conclusiones:

“TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, **se EMITE INFORME FAVORABLE** a la solicitud instada de segregación de una finca matriz, FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 6, de 3.105.938,46 m², una **finca de 242,25 m²**, situada en la calle **Los Llanillos s/nº**, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, con **referencia catastral n.º 2654812DR2925S0001AD**, por cumplir con lo indicado en el planeamiento en vigor (parcela mínima de 120 m² y ordenación pormenorizada, cumpliendo por tanto con el artículo 277.1 de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias), y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”

QUINTO.- Los terrenos objeto de la segregación solicitada están clasificados por el PGOS de La Aldea de San Nicolás como Suelo Urbano Consolidado (**SUCU**), quedando ordenado el solar de **242,25 m²** como **zona tipológica V4 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas)**. El artículo 5.2.22 de la ordenación pormenorizada del PGOS de La Aldea establece como parcela mínima edificable: **120 m²**.

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

SEXTO.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 RIPLUC en relación con el artículo 12, letra a) RIPLUC, por este servicio jurídico se informa en sentido **FAVORABLE** la solicitud presentada por Dña. Ángela Cristina Rivero Díaz de **licencia de segregación** de una parcela de **242,25 m²** localizada en C/ Los Llanillos s/n (2654812DR2925S0001AD), en suelo ordenado como zona tipológica V4 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas), por **adecuarse** a las determinaciones de la legalidad urbanística y a la normativa técnica sectorial de aplicación (Matriz: Finca registral nº 6 de La Aldea de San Nicolás, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sta. María de Guía).

El otorgamiento de la licencia de segregación conlleva la liquidación de la tasa que corresponda que



se fijará de conformidad con la ordenanza municipal.

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

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

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

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

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- APROBAR la concesión de la **LICENCIA DE SEGREGACIÓN**, presentada ante este Ayuntamiento por Dña. Ángela Cristina Rivero Díaz, correspondiente a la finca matriz, finca de La Aldea De San Nicolás N.º 6, de 3.105.938,46 m², una finca de 242,25 m², con referencia catastral 2654812DR2925S0001AD y situada en C/ Los Llanillos s/n, del T.M. de La Aldea de San Nicolás. LAS PALMAS, por cumplir con lo indicado en el planeamiento en vigor (parcela mínima de 120 m² y ordenación pormenorizada, cumpliendo por tanto con el artículo 277.1 de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias).

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

Segundo.- El otorgamiento de LICENCIA DE SEGREGACIÓN se circunscribe a la habilitación de la segregación por cumplimiento de la legalidad urbanística y no enjuicia, predetermina ni condiciona las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas, ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.

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

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

<< TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

Nº de Expediente:	2763/2025
Título del Expte.:	L.U.S.U. 15/2025
Número Registro:	2025-E-RC-3842
Fecha Registro:	29/05/2025

Título:	Informe técnico sobre SEGREGACIÓN DE FINCAS, Solar urbano con Ref. Cat. 2654812DR2925S0001AD
Naturaleza del informe:	[] Borrador [] Provisional [X] Definitivo
Técnico autor del informe:	Javier T. Suárez Ojeda



	Arquitecto municipal			
Fecha de Elaboración:	(ver firma electrónica del documento)			
Solicitante:	D. ÁNGELA CRISTINA RIVERO DÍAZ			
D.N.I. del solicitante:				
Representante:				
D.N.I. del representado:				
Domicilio (notificación):	C/ Los Llanillos, nº 22, T.M. La Aldea de San Nicolás.			
Teléfonos:				
Correo electrónico:				
SOLICITUD:	SEGREGACIÓN DE FINCAS			
Referencia catastral:	2654812DR2925S0001AD			
Situación:	C/ Los Llanillos, s/nº, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.			
Coordenadas UTM:	X:	422.622,1	Y:	3.095.463,87
Se indica, punto interior	Latitud	27º 58' 55,4" N	Longitud	15º 47' 12,61" O

INFORME TÉCNICO:

1.- OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es comprobar el cumplimiento de la normativa para otorgamiento de licencia de segregación de la parcela ubicada en C/ Los Llanillos, s/nº, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, cuya referencia catastral es 2654812DR2925S0001AD.

2.- ANTECEDENTES

PRIMERO:

Con fecha 29 de mayo de 2025 Dª. Ángela Cristina Rivero Díaz, presenta ante este ayuntamiento la solicitud de licencia de segregación.

Acompañando a esta solicitud se presenta la siguiente documentación:

6. DNI de Dª. Ángela Cristina Rivero Díaz.
7. Contrato privado de compra-venta de una finca, de fecha 12 de julio de 1980.
8. Escritura de liquidación de sociedad conyugal, aceptación y adjudicación de herencia y entrega de legado, de la herencia de D. José Rivero Ramos, de fecha 1 de abril de 2015.
9. Escritura de rectificación de otra otorgada por Dª Ángela Cristina Rivero Díaz, D. Juan José Rivero Díaz, D. Lorenzo J. Rivero Díaz, Dª Narcisa Rivero Díaz, Dª Leocadia Rivero Díaz y D.Víctor M. Rivero Díaz, de fecha 5 de noviembre de 2015.
10. Escritura de extinción de condominio otorgada por Dª Ángela Cristina Rivero Díaz, D. Juan José Rivero Díaz, D. Lorenzo J. Rivero Díaz, Dª Narcisa Rivero Díaz, Dª Leocadia Rivero Díaz y D.Víctor M. Rivero Díaz, de fecha 5 de noviembre de 2015.
11. Escritura de aceptación y adjudicación de herencia y entrega de legado, de la herencia de Dª. Josefa Díaz Vega, de fecha 5 de noviembre de 2015.
12. Acta de iniciación y tramitación de procedimiento de subsanación de discrepancias y rectificación del catastro otorgada por D. Lorenzo J. Rivero Díaz, ante la Notaría del Ilustre Colegio Notarial de Las Palmas, Dª Julia del Carmen Segura Navarro, de fecha 30 de enero de 2024, donde se dice:

EXPONE:

PRIMERO.- Determinación del dominio y descripción de la finca de la presente acta conforme al título. Que Dª. Ángela Cristina Rivero Díaz es dueña, por el título que después se dirá, de la siguiente



finca:

URBANA. SOLAR situado en Los Llanillos, también conocido como Los Llanitos, municipio de La Aldea de San Nicolás.

Tiene una superficie de ciento treinta y nueve metros cuadrados (139 m²), si bien, manifiestan que según reciente medición, su superficie real es doscientos doce metros cuadrados (212 m²).

Linderos: al sur, con Octavio Augusto Pino Rodríguez; al norte, con calle Los Llanillos; al este, con Francisco Navarro Segura; y al oeste, con con propiedad también de sus padres, ahora fallecidos, Josefa Díaz Vega y José Rivero Ramos.

Referencia Catastral: 2654812DR2925S0001AD.

TÍTULO:

...Inmediato: Le pertenece, en pleno dominio, la totalidad de la finca, por título de Extinción de Condominio, en virtud de escritura autorizada ante la misma Notaria ahora actuante doña Julia del Carmen Segura Navarro, el día cinco de noviembre de dos mil quince, bajo el número de protocolo 712.

13. Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, y Levantamiento planimétrico redactado por el ingeniero técnico en topografía D. Ayoze Machín Jiménez (Coleg. 6302), donde se indica:

Realizados todos los trabajos mencionados en el apartado anterior, se obtienen los siguientes resultados:

Parcela Urbana: ... que ocupa una superficie de suelo de 242,25 m² (doscientos cuarenta y dos metros veinticinco decímetros cuadrados), con un contorno perimetral de 81,65 m (ochenta y un metros sesenta y cinco centímetros lineales).

Dicha parcela se corresponde actualmente con la referencia catastral 2654811DR2925S0001WD del catastro urbano de dicho municipio.

Los linderos son:

Al Norte o frente: con calle Los Llanillos.

Al Sur o fondo: con invernadero de Don Octavio Augusto Pino Rodríguez identificado con la referencia catastral número 2654802DR2925S.

Al Naciente o izquierda entrando: en parte, con solar identificado con la referencia catastral número 0423047DS2002S, y en parte, con el solar identificado con la referencia catastral número 0423048DS2002S.

Al Poniente o derecha entrando: con solar de Don Lorenzo Rivero Díaz identificado con la referencia catastral número 2654811DR2925S.

14. Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad de Santa María de Guía, referente a la finca objeto del informe, donde se indica:

14.1 "Que la finca descrita en dicha instancia, tal y como allí se describe, no aparece inscrita ni en posesión ni en dominio a nombre de persona alguna ni entidad determinada; sin embargo, por su situación y demás características descriptivas existen dudas fundadas de que la misma guarde relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 6",...

SEGUNDO: Se hace constar:

3. Las normas subsidiarias de San Nicolás de Tolentino fueron aprobadas el 20/05/1996.

4. 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-4.

TERCERO: Aspectos jurídicos:

4. 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.*

5. 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.”*

6. 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:

3. 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.

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

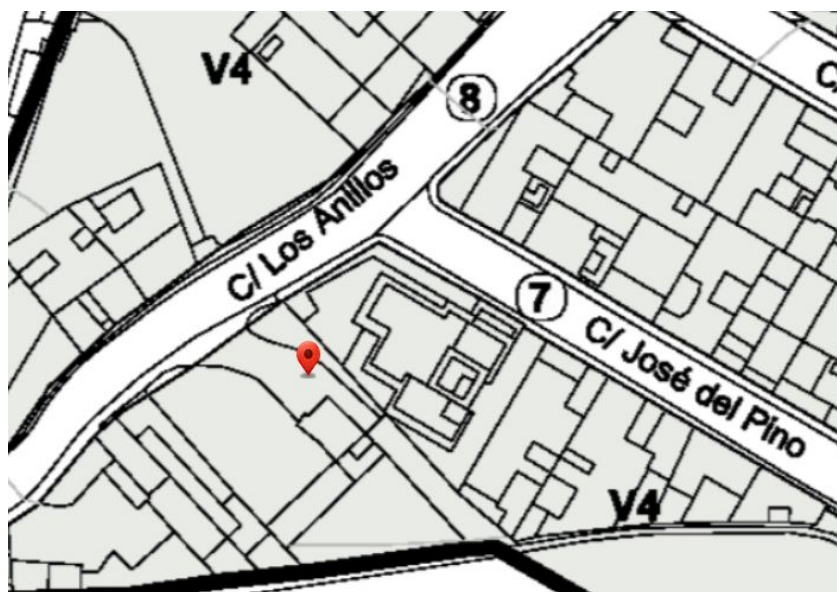
Referencias Catastrales	2654812DR2925S0001AD
Localización:	C/ Los Llanillos, s/n º, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

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	Suelo Urbano Consolidado V-4 - Zona tipológica V4 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas
Siglas/ Zonificación	C.1.1 - Aptitud Estructurante. Clasificadas para crecimiento regular, de suelos urbanos
Plano	





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

Artículo 5.2.20. Definición

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

Artículo 5.2.21. Ámbito y alcance de aplicación

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

Artículo 5.2.22. Parcela mínima edificable

- 1. Parcela mínima: 120 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 5.2.23. Condiciones de parcela y posición de la edificación

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

Artículo 5.2.24. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

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



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

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

2. Con respecto al aprovechamiento y volumen:

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

b) Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

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

Artículo 5.2.25. Compatibilidad de usos

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

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

3. Usos complementarios:

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

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

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

4. Uso alternativo:

a) Uso residencial en la categoría de residencia comunitaria.

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

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

5. Usos prohibidos: todos los restantes.

Artículo 5.2.26. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. Las cubiertas serán preferentemente planas y transitables.

2. Aquellas construcciones que expresamente estén permitidas por encima de la altura máxima, se agruparán formando conjuntos y recibirán un tratamiento arquitectónico idéntico al resto de la fachada. Se situarán de manera que se minimice su impacto visual desde la calle, disponiéndolos en segundos planos de fachada y ocultándolos mediante un tratamiento adecuado.

3. Los muros medianeros se enfoscarán y pintarán en tanto no se ejecute la edificación colindante y los mismos queden vistos.

4. Las fachadas posteriores que no conformen muros medianeros deberán tener la misma consideración que una fachada más, debiéndose garantizar su correcto acabado, tratamiento y calidad compositiva.

5. El regimen jurídico de la parcela objeto del informe es el siguiente:

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



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

Sección 4.ª Régimen jurídico del suelo urbano consolidado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.- OBJETO DE LA DIVISIÓN DE TERRENOS

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

PRIMERO.- Que las fincas descritas en dicha instancia, tal y como allí se describen, no aparecen inscritas ni en posesión ni en dominio a nombre de persona alguna ni entidad determinada, sin embargo, por su situación y demás características descriptivas existen dudas fundadas de que las mismas puedan guardar relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 6 cuya descripción es como sigue:

RUSTICA.- Hacienda denominada Aldea de San Nicolás, situada en el pueblo de San Nicolás, con casas, cuadras, graneros, cobertizos, molinos harineros, estanques y arroyos, que nacen



en la misma. La superficie total de este terreno sin incluir los correspondientes a los barrancos de La Aldea y Tacodoman es de mil ochocientas cincuenta y cuatro hectáreas, trece áreas, cincuenta y ocho centiáreas y un centímetros cuadrado”.

FINCA MATRIZ:

FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 6 DE 3.079.544,85 m² según certificado del registrador de la propiedad.

Los linderos de la finca matriz son:

NORTE: Terrenos del Estado en la vertiente de una ladera, de donde sigue el punto denominado San Clemente, a la cima de la montaña que llaman de los Cercadillos, a la del Risco Prieto, a la vertiente de la Mesa de las Tabladas y desde este extremo al costado derecho del barranco de la Aldea hasta llegar al mar.

SUR: la cumbre de la estribación que limita el Valle por este punto y con el barranco que dice Tocodoman.

NACIENTE: la continuación de la cordillera secundaria, los barranquillos del agua salobre y el Castellano.

PONIENTE: el mar.

FINCA A SEGREGAR:

El levantamiento planimétrico en La Aldea redactado por el ingeniero técnico en topografía D. Ayoze Machín Jiménez (Coleg. 6302), donde se indica:

Realizados todos los trabajos mencionados en el apartado anterior, se obtienen los siguientes resultados:

Parcela Urbana: ... que ocupa **una superficie de suelo de 242,25 m²** (doscientos cuarenta y dos metros veinticinco decímetros cuadrados), con un **contorno perimetral de 81,65 m** (ochenta y un metros sesenta y cinco centímetros lineales).

Dicha parcela se corresponde actualmente con la referencia catastral **2654811DR2925S0001WD** del catastro urbano de dicho municipio.

Los linderos son:

Al Norte o frente: con calle Los Llanillos.

Al Sur o fondo: con invernadero de Don Octavio Augusto Pino Rodríguez identificado con la referencia catastral número 2654802DR2925S.

Al Naciente o izquierda entrando: en parte, con solar identificado con la referencia catastral número 0423047DS2002S, y en parte, con el solar identificado con la referencia catastral número 0423048DS2002S.

Al Poniente o derecha entrando: con solar de Don Lorenzo Rivero Díaz identificado con la referencia catastral número 2654811DR2925S.

Superficie de parcela: 242,25 m² (doscientos cuarenta y dos metros veinticinco decímetros cuadrados).

9.- CONCLUSIONES.

Por todo lo anteriormente expuesto:

PRIMERO: Según **Escritura de Extinción de Condominio** otorgada por D^a Ángela Cristina Rivero Díaz, D. Juan José Rivero Díaz, D. Lorenzo J. Rivero Díaz, D^a Narcisa Rivero Díaz, D^a Leocadia Rivero Díaz y D. Víctor M. Rivero Díaz, de fecha 5 de noviembre de 2015, y **Escritura de Acta de Iniciación y Tramitación** de procedimiento de subsanación de discrepancias y rectificación del catastro otorgada por D^a. Ángela Cristina Rivero Díaz, ante la Notaria del Ilustre Colegio Notarial de Las Palmas, D^a Julia



del Carmen Segura Navarro, de fecha 30 de enero de 2024, donde se dice:

EXPONE:

PRIMERO.- Determinación del dominio y descripción de la finca de la presente acta conforme al título. Que D^a Ángela Cristina Rivero Díaz es dueña, por el título que después se dirá, de la siguiente finca:

URBANA. SOLAR situado en Los Llanillos, también conocido como Los Llanitos, municipio de La Aldea de San Nicolás.

Tiene una superficie de ciento treinta y nueve metros cuadrados (139 m²), si bien, manifiestan que según reciente medición, su superficie real es doscientos doce metros cuadrados (212 m²).

Linderos: al sur, con Octavio Augusto Pino Rodríguez; al norte, con calle Los Llanillos; al este, con Francisco Navarro Segura; y al oeste, con con propiedad también de sus padres, ahora fallecidos, Josefa Díaz Vega y José Rivero Ramos.

Referencia Catastral: 2654812DR2925S0001AD.

TÍTULO:

...Inmediato: Le pertenece, en pleno dominio, la totalidad de la finca, por título de Extinción de Condominio, en virtud de escritura autorizada ante la misma Notaria ahora actuante doña Julia del Carmen Segura Navarro, el día cinco de noviembre de dos mil quince, bajo el número de protocolo 712.

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

SEGUNDO: El informe técnico aportado por la interesada describe la parcela como:

Parcela Urbana: ... que ocupa **una superficie de suelo de 242,25 m²** (doscientos cuarenta y dos metros veinticinco decímetros cuadrados), con un **contorno perimetral de 81,65 m** (ochenta y un metros sesenta y cinco centímetros lineales).

Dicha parcela se corresponde actualmente con la referencia catastral **2654811DR2925S0001WD** del catastro urbano de dicho municipio.

Los linderos son:

Al Norte o frente: con calle Los Llanillos.

Al Sur o fondo: con invernadero de Don Octavio Augusto Pino Rodríguez identificado con la referencia catastral número 2654802DR2925S.

Al Naciente o izquierda entrando: en parte, con solar identificado con la referencia catastral número 0423047DS2002S, y en parte, con el solar identificado con la referencia catastral número 0423048DS2002S.

Al Poniente o derecha entrando: con solar de Don Lorenzo Rivero Díaz identificado con la referencia catastral número 2654811DR2925S.

Superficie de parcela: 242,25 m² (doscientos cuarenta y dos metros veinticinco decímetros cuadrados).

Según la **Sección 4^a. Zona tipológica V4** (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas) en su **artículo 5.2.22. Parcela mínima edificable**, esta se define como:

1. Parcela mínima: 120 m².

2. Frente mínimo de fachada hacia viario o espacio público: 7 metros.

Según levantamiento topográfico aportado, **la parcela a segregar tiene 7,88 mt de fachada y una superficie de 242,25 m²**, siendo estos superiores a los 7 mt de fachada y a los 120 m² de parcela



mínima establecida en el PGO-S de La Aldea de San Nicolás.

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

1. Serán indivisibles los terrenos siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

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

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

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

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

TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, se **EMITE INFORME FAVORABLE** a la solicitud instada de segregación de una finca matriz, FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 6, de 3.105.938,46 m², una finca de 242,25 m², situada en la calle Los Llanillos s/nº, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, con referencia catastral n.º 2654812DR2925S0001AD, por cumplir con lo indicado en el planeamiento en vigor (parcela mínima de 120 m² y ordenación pormenorizada, cumpliendo por tanto con el artículo 277.1 de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias), y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.

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

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía 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.

3.6.- Propuesta de aprobación de la licencia de segregación solicitada por Lorenzo Jorge Rivero Díaz, de la finca matriz de La Aldea de San Nicolás nº6 de 3.105.938,46 m², una finca de 242,25 m², con Ref. Catastral: 2654811DR2925S0001WD, sita en Calle Los Llanillos S/N, T.M. La Aldea de San Nicolás. Expediente 2762/2025 – L.U.S.U. 14/2025.

Vista la propuesta de fecha 3 de octubre de 2025, de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:



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

VISTO que con fecha 29/05/2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-3840, se presenta ante este Ayuntamiento por **D. Lorenzo Jorge Rivero Díaz**, solicitud de licencia de segregación de una finca de 242,25 m², situada en **C/ Los Llanillos s/n**, con **Ref. Catastral: 2654811DR2925S0001WD**, en el T.M. de La Aldea de San Nicolás.

VISTO el informe favorable del Técnico Municipal, Javier Tomás Suárez Ojeda, emitido con fecha 26 de agosto 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 29 de septiembre de 2025, que se transcribe a continuación:

<< INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE SEGREGACIÓN DE FINCAS

Objeto del informe

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

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

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



ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 29/05/2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-3840, D. Lorenzo Jorge Rivero Díaz presenta ante este Ayuntamiento solicitud de licencia de segregación de una parcela de 242,25 m².

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

24. Copia de DNI de la persona solicitante.
 25. Contrato privado de compraventa, suscrito el 12/07/1980, liquidado ante la Oficina liquidadora de Sta. María de Guía, mediante Carta de Pago nº 982 de 02/10/1980.
 26. Escritura de liquidación de sociedad conyugal, aceptación y adjudicación de herencia y entrega de legado, de la Herencia de D. José Rivero Ramos, otorgada ante la Notaria Dña. Julia del Carmen Segura Navarro, con fecha 01/04/2015, bajo núm. 212 de su protocolo.
 27. Escritura de rectificación de otra otorgada por los hermanos Rivero Díaz, ante la Notaria Dña. Julia del Carmen Segura Navarro, con fecha 05/11/2015, bajo núm. 710 de su protocolo.
 28. Escritura de aceptación y adjudicación de herencia y entrega de legado, de la herencia de Dña. Josefa Díaz Vega, otorgada ante la Notaria Dña. Julia del Carmen Segura Navarro, con fecha 05/11/2015, bajo núm. 711 de su protocolo.
 29. Escritura de extinción de condominio otorgada por los hermanos Rivero Díaz, ante la Notaria Dña. Julia del Carmen Segura Navarro, con fecha 05/11/2015, bajo núm. 712 de su protocolo.
 30. Acta Notarial de iniciación y tramitación de procedimiento de subsanación de discrepancias y rectificación del Catastro otorgada por la Notaria Dña. Julia del Carmen Segura Navarro, con fecha 30/01/2024, bajo núm. 79 de su protocolo.
- Constan incorporadas las Diligencias correspondientes a la tramitación del procedimiento y Diligencia de incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica una vez subsanadas las discrepancias catastrales, de fecha 17/03/2025.
31. Solicitud y Certificación emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Santa María de Guía, donde concluye que por su situación y demás características descriptivas la parcela procede de la Finca registral nº 6 de La Aldea de San Nicolás, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sta. María de Guía.
 32. Medición de Parcela Urbana, emitida por D. Ayoze Machín Jiménez, Ing. Técnico en Topografía (Col. nº 6.302), con fecha 11/11/2023. Consta anexo Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, de fecha 09/11/2023.
 33. Constan aportada fotografía del solar y plano de situación.

TERCERO.- Con fecha 26/08/2025 se ha emitido informe técnico preceptivo de los servicios municipales en sentido **favorable** sobre la solicitud de segregación de una superficie de **242,25 m²**, a realizar sobre la finca matriz, identificada como finca registral nº 6 de La Aldea de San Nicolás, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sta. María de Guía (2654811DR2925S0001WD).

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

NORMATIVA

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

34. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las



Administraciones Públicas, (LPACAP).

35. *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.*
36. *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).*
37. *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”).*
38. *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (Tít. II Cap. II al respecto de la Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos).*
39. *Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás (PGOS de La Aldea de San Nicolás), aprobado definitivamente por acuerdo de 7 de julio y 13 de diciembre de 2017 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), publicado en BOC núm. 247, de 12 de diciembre de 2017 y su normativa en BOP núm. 6, de 12 de enero de 2018, y resto de normativa ambiental, territorial, urbanística y sectorial de aplicación al caso.*

PROCEDIMIENTO

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

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

PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

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

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL

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

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

INFORME TÉCNICO

En el expediente consta la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 26/08/2025 emitido por Arquitecto municipal, en sentido favorable que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos en el que constan las siguientes conclusiones:

“TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, se **EMITE INFORME FAVORABLE** a la solicitud instada de segregación de una finca matriz, FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 6, de 3.105.938,46 m², una **finca de 242,25 m²**, situada en la calle **Los Llanillos s/nº**, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, con **referencia catastral n.º 2654811DR2925S0001WD**, por cumplir con lo indicado en el planeamiento en vigor (parcela mínima de 120 m² y ordenación pormenorizada, cumpliendo por tanto con el artículo 277.1 de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias), y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”

En Informe Técnico incorpora la propuesta de segregación que delimita la parcela de **242,25 m²**



(Matriz: Finca registral nº 6 de La Aldea de San Nicolás, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sta. María de Guía), realizando un análisis del planeamiento urbanístico vigente.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE ADECUACIÓN DE LA ACTUACIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

La actuación de parcelación, segregación o división de fincas pretendida se adecúa a la legalidad urbanística aplicable.

Concretamente, la finca resultante de la parcelación pretendida de **242,25 m²**, está ordenada como **zona tipológica V4 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas)**. El artículo 5.2.22 de la ordenación pormenorizada del PGOS de La Aldea establece como parcela mínima edificable: **120 m²**.

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

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

Parcela Urbana: ... que ocupa **una superficie de suelo de 242,25 m²** (doscientos cuarenta y dos metros veinticinco decímetros cuadrados), con un **contorno perimetral de 74,68 m** (setenta y cuatro metros sesenta y ocho centímetros lineales).

Dicha parcela se corresponde actualmente con la referencia catastral **2654811DR2925S0001WD** del catastro urbano de dicho municipio.

Los linderos son:

Al Norte o frente: con calle Los Llanillos.

Al Sur o fondo: con invernadero de Don Octavio Augusto Pino Rodríguez identificado con la referencia catastral número 2654802DR2925S.

Al Naciente o izquierda entrando: con solar de Doña Ángela Rivero Díaz identificado con la referencia catastral número 2654812DR2925S.

Al Poniente o derecha entrando: con solar de Don Juan Francisco Valencia identificado con la referencia catastral número 2654810DR2925S.

Superficie de parcela: 242,25 m² (doscientos cuarenta y dos metros veinticinco decímetros cuadrados).”

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

CONCLUSIONES.

Vista la normativa que se cita, así como el procedimiento previsto para el otorgamiento de licencias de parcelación, segregación y división de fincas, en atención al trámite previsto en el artículo 16.2 del RIPLUC, se informa:

PRIMERO.- Hasta el momento de emisión de este informe preceptivo, en el expediente **se ha cumplido** con la tramitación procedimental prevista en los artículos 339 a 348 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias así como en los artículos 12 a 24 y 26 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

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

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

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

CUARTO.- Que consta en el expediente informe técnico de fecha 26/08/2025 suscrito por Técnico Municipal, el cual **cumple** con los requisitos procedimentales exigibles.

Que, en dicho informe, el técnico informa en sentido **favorable** la solicitud de licencia de segregación de finca haciendo constar las siguientes conclusiones:



“TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, **se EMITE INFORME FAVORABLE** a la solicitud instada de segregación de una finca matriz, FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 6, de 3.105.938,46 m², una **finca de 242,25 m²**, situada en la calle **Los Llanillos s/nº**, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, con **referencia catastral n.º 2654811DR2925S0001WD**, por cumplir con lo indicado en el planeamiento en vigor (parcela mínima de 120 m² y ordenación pormenorizada, cumpliendo por tanto con el artículo 277.1 de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias), y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”

QUINTO.- Los terrenos objeto de la segregación solicitada están clasificados por el PGOS de La Aldea de San Nicolás como Suelo Urbano Consolidado (**SUCU**), quedando ordenado el solar de **242,25 m²** como **zona tipológica V4 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas)**. El artículo 5.2.22 de la ordenación pormenorizada del PGOS de La Aldea establece como parcela mínima edificable: **120 m²**.

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

SEXTO.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 RIPLUC en relación con el artículo 12, letra a) RIPLUC, por este servicio jurídico se informa en sentido **FAVORABLE** la solicitud presentada por D. Lorenzo Jorge Rivero Díaz de **licencia de segregación** de una parcela de **242,25 m²** localizada en C/ Los Llanillos s/n (2654811DR2925S0001WD), en suelo ordenado como zona tipológica V4 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas), por **adecuarse** a las determinaciones de la legalidad urbanística y a la normativa técnica sectorial de aplicación (Matriz: Finca registral nº 6 de La Aldea de San Nicolás, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sta. María de Guía).

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

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

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

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

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- APROBAR la concesión de la **LICENCIA DE SEGREGACIÓN**, presentada ante este Ayuntamiento por D. Lorenzo Jorge Rivero Díaz, correspondiente a una finca matriz, FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 6, de 3.105.938,46 m², una finca de 242,25 m², con referencia catastral **2654811DR2925S0001WD** y situada en Los Llanillos s/n, por cumplir con lo indicado en el planeamiento en vigor (parcela mínima de 120 m² y ordenación pormenorizada, cumpliendo por tanto con el artículo 277.1 de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias).

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



Segundo.- El otorgamiento de LICENCIA DE SEGREGACIÓN se circunscribe a la habilitación de la segregación por cumplimiento de la legalidad urbanística y no enjuicia, predetermina ni condiciona las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas, ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.

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

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

<< TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

Nº de Expediente:	2762/2025
Título del Expte.:	L.U.S.U 14/2025
Número Registro:	2025-E-RC-3840
Fecha Registro:	29/05/2025

Título:	Informe técnico sobre SEGREGACIÓN DE FINCAS, Solar urbano con Ref. Cat. 2654811DR2925S0001WD
Naturaleza del informe:	[] Borrador [] Provisional [X] Definitivo
Técnico autor dl informe:	Javier T. Suárez Ojeda
	Arquitecto municipal
Fecha de Elaboración:	(ver firma electrónica del documento)

Solicitante:	D. LORENZO J. RIVERO DÍAZ
D.N.I. del solicitante:	
Representante:	
D.N.I. del representado:	
Domicilio (notificación):	C/ Agaete, nº 23, San Fernando de Maspalomas, T.M. San Bartolomé de Tirajana.
Teléfonos:	
Correo electrónico:	

SOLICITUD:	SEGREGACIÓN DE FINCAS
Referencia catastral:	2654811DR2925S0001WD
Situación:	C/ Los Llanillos, s/nº, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.
Coordenadas UTM:	X: 422.617,37 Y: 3.095.457,6
Se indica, punto interior	Latitud 27º 58' 55,2" N Longitud 15º 47' 12,78" O

INFORME TÉCNICO:

1.- OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es comprobar el cumplimiento de la normativa para otorgamiento de licencia de segregación de la parcela ubicada en C/ Los Llanillos, s/nº, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, cuya referencia catastral es 2654811DR2925S0001WD.

2.- ANTECEDENTES

PRIMERO:

Con fecha 29 de mayo de 2025 D. Lorenzo Jorge Rivero Díaz, presenta ante este



ayuntamiento la solicitud de licencia de segregación.

Acompañando a esta solicitud se presenta la siguiente documentación:

15. DNI de D. Lorenzo Jorge Rivero Díaz.
16. Contrato privado de compra-venta de una finca, de fecha 12 de julio de 1980.
17. Escritura de liquidación de sociedad conyugal, aceptación y adjudicación de herencia y entrega de legado, de la herencia de D. José Rivero Ramos, de fecha 1 de abril de 2015.
18. Escritura de rectificación de otra otorgada por D^a Ángela Cristina Rivero Díaz, D. Juan José Rivero Díaz, D. Lorenzo J. Rivero Díaz, D^a Narcisa Rivero Díaz, D^a Leocadia Rivero Díaz y D. Víctor M. Rivero Díaz, de fecha 5 de noviembre de 2015.
19. Escritura de extinción de condominio otorgada por D^a Ángela Cristina Rivero Díaz, D. Juan José Rivero Díaz, D. Lorenzo J. Rivero Díaz, D^a Narcisa Rivero Díaz, D^a Leocadia Rivero Díaz y D. Víctor M. Rivero Díaz, de fecha 5 de noviembre de 2015.
20. Escritura de aceptación y adjudicación de herencia y entrega de legado, de la herencia de D^a. Josefa Díaz Vega, de fecha 5 de noviembre de 2015.
21. Acta de iniciación y tramitación de procedimiento de subsanación de discrepancias y rectificación del catastro otorgada por D. Lorenzo J. Rivero Díaz, ante la Notaria del Ilustre Colegio Notarial de Las Palmas, D^a Julia del Carmen Segura Navarro, de fecha 30 de enero de 2024, donde se dice:

EXPONE:

PRIMERO.- Determinación del dominio y descripción de la finca de la presente acta conforme al título. Que D. Lorenzo J. Rivero Díaz es dueño, por el título que después se dirá, de la siguiente finca: **URBANA. SOLAR** situado e l Los Llanillos, también conocido como Los Llanitos, municipio de La Aldea de San Nicolás.

Tiene una superficie de doscientos un metros cuadrados (201 m²), si bien, manifiestan que según reciente medición, su superficie real es doscientos setenta y cuatro metros cuadrados (274 m²).

Linderos: al sur, con Octavio Augusto Pino Rodríguez; al norte, con calle Los Llanillos; al este, con propiedad también de sus padres, ahora fallecidos, Josefa Díaz Vega y José Rivero Ramos, hoy de doña Ángela Cristina Rivero Díaz; y al oeste, con Juan Francisco Valencia Navarro.

Referencia Catastral: 2654811DR2925S0001WD.

TÍTULO:

...Inmediato: Le pertenece, en pleno dominio, la totalidad de la finca, por título de Extinción de Condominio, en virtud de escritura autorizada ante la misma Notaria ahora actuante doña Julia del Carmen Segura Navarro, el día cinco de noviembre de dos mil quince, bajo el número de protocolo 712.

22. Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, y Levantamiento planimétrico redactado por el ingeniero técnico en topografía D. Ayoze Machín Jiménez (Coleg. 6302), donde se indica:

Realizados todos los trabajos mencionados en el apartado anterior, se obtienen los siguientes resultados:

Parcela Urbana: ... que ocupa una superficie de suelo de 242,25 m² (doscientos cuarenta y dos metros veinticinco decímetros cuadrados), con un contorno perimetral de 74,68 m (setenta y cuatro metros sesenta y ocho centímetros lineales).

Dicha parcela se corresponde actualmente con la referencia catastral 2654811DR2925S0001WD del catastro urbano de dicho municipio.



Los linderos son:

Al Norte o frente: con calle Los Llanillos.

Al Sur o fondo: con invernadero de Don Octavio Augusto Pino Rodríguez identificado con la referencia catastral número 2654802DR2925S.

Al Naciente o izquierda entrando: con solar de Doña Ángela Rivero Díaz identificado con la referencia catastral número 2654812DR2925S.

Al Poniente o derecha entrando: con solar de Don Juan Francisco Valencia identificado con la referencia catastral número 2654810DR2925S.

23. Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad de Santa María de Guía, referente a la finca objeto del informe, donde se indica:

23.1 “Que la finca descrita en dicha instancia, tal y como allí se describe, no aparece inscrita ni en posesión ni en dominio a nombre de persona alguna ni entidad determinada; sin embargo, por su situación y demás características descriptivas existen dudas fundadas de que la misma guarde relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 6”,...

SEGUNDO: Se hace constar:

6. Las normas subsidiarias de San Nicolás de Tolentino fueron aprobadas el 20/05/1996.
7. 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-4.

TERCERO: Aspectos jurídicos:

7. 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.
8. 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.”
9. 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:

4. 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	☐



<i>delimitada como mínimo cuatro años antes de la solicitud de la declaración de Innecesariedad, siempre que se trate de suelos urbanos o urbanizables.</i>	
<i>Que la división de hecho de la finca se realizó de forma efectiva hace más de cuatro años.</i>	☐
<i>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.</i>	☐
<i>Que no exista peligro de formación de núcleo urbano o de parcelación ilegal.</i>	☐
<i>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.</i>	☐

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.

6.- UBICACIÓN CALLE Y N° DE GOBIERNO, REFERENCIA CATASTRAL

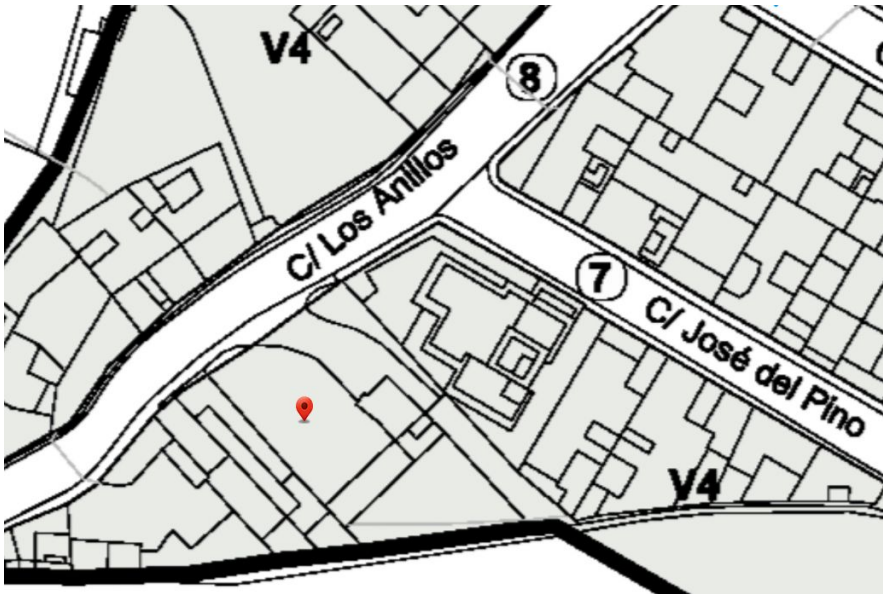
Referencias Catastrales	2654811DR2925S0001WD
Localización:	C/ Los Llanillos, s/n °, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

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	Suelo Urbano Consolidado V-4 - Zona tipológica V4 vivienda unifamiliar o colectiva



	<i>entre medianeras, 2 plantas</i>
Siglas/ Zonificación	<i>C.1.1 - Aptitud Estructurante. Clasificadas para crecimiento regular, de suelos urbanos</i>
Plano	 



5. 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 4ª. Zona tipológica V4 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas)

Artículo 5.2.20. Definición

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

Artículo 5.2.21. Ámbito y alcance de aplicación

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

Artículo 5.2.22. Parcela mínima edificable

- 1. Parcela mínima: 120 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 5.2.23. Condiciones de parcela y posición de la edificación

- 1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada o en cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente se establezca una alineación interior específica.*
- 2. Se permite la apertura de patios hacia los linderos laterales. No se permitirá la apertura de patios hacia viales o espacios libres públicos.*
- 3. La separación al lindero posterior será libre.*



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

Artículo 5.2.24. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. Con respecto a la ocupación:

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

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

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

2. Con respecto al aprovechamiento y volumen:

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

b) Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

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

Artículo 5.2.25. Compatibilidad de usos

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

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

3. Usos complementarios:

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

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

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

4. Uso alternativo:

a) Uso residencial en la categoría de residencia comunitaria.

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

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

5. Usos prohibidos: todos los restantes.

Artículo 5.2.26. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. Las cubiertas serán preferentemente planas y transitables.



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

8. El régimen jurídico de la parcela objeto del informe es el siguiente:

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

Sección 4.ª Régimen jurídico del suelo urbano consolidado

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

1. Las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:
 - a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solar.
 - b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.
 - c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por este, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
 - d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.
2. La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el planeamiento.

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

1. En el marco de la legislación estatal de suelo, las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:
 - a) Solicitar y obtener los títulos habilitantes que sean procedentes de conformidad con la presente ley.
 - b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.
 - c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.
 - d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
2. El planeamiento podrá disponer la forma de materialización conjunta del deber de completar la urbanización con contribución de todos los beneficiarios de la actuación urbanística.
3. La ejecución del suelo urbano consolidado no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para las actuaciones sobre el medio urbano.



8.- OBJETO DE LA DIVISIÓN DE TERRENOS

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

PRIMERO.- Que las fincas descritas en dicha instancia, tal y como allí se describen, no aparecen inscritas ni en posesión ni en dominio a nombre de persona alguna ni entidad determinada, sin embargo, por su situación y demás características descriptivas existen dudas fundadas de que las mismas puedan guardar relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 6 cuya descripción es como sigue:

RUSTICA.- Hacienda denominada Aldea de San Nicolás, situada en el pueblo de San Nicolás, con casas, cuadras, graneros, cobertizos, molinos harineros, estanques y arroyos, que nacen en la misma. La superficie total de este terreno sin incluir los correspondientes a los barrancos de La Aldea y Tacodoman es de mil ochocientas cincuenta y cuatro hectáreas, trece áreas, cincuenta y ocho centiáreas y un centímetros cuadrado”.

FINCA MATRIZ:

FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 6 DE 3.079.544,85 m² según certificado del registrador de la propiedad.

Los linderos de la finca matriz son:

NORTE: Terrenos del Estado en la vertiente de una ladera, de donde sigue el punto denominado San Clemente, a la cima de la montaña que llaman de los Cercadillos, a la del Risco Prieto, a la vertiente de la Mesa de las Tabladas y desde este extremo al costado derecho del barranco de la Aldea hasta llegar al mar.

SUR: la cumbre de la estribación que limita el Valle por este punto y con el barranco que dice Tocodoman.

NACIENTE: la continuación de la cordillera secundaria, los barranquillos del agua salobre y el Castellano.

PONIENTE: el mar.

FINCA A SEGREGAR:

El levantamiento planimétrico en La Aldea redactado por el ingeniero técnico en topografía D. Ayoze Machín Jiménez (Coleg. 6302), donde se indica:

Realizados todos los trabajos mencionados en el apartado anterior, se obtienen los siguientes resultados:

Parcela Urbana: ... que ocupa una superficie de suelo de 242,25 m² (doscientos cuarenta y dos metros veinticinco decímetros cuadrados), con un contorno perimetral de 74,68 m (setenta y cuatro metros sesenta y ocho centímetros lineales).

Dicha parcela se corresponde actualmente con la referencia catastral 2654811DR2925S0001WD del catastro urbano de dicho municipio.

Los linderos son:

Al Norte o frente: con calle Los Llanillos.

Al Sur o fondo: con invernadero de Don Octavio Augusto Pino Rodríguez identificado con la referencia catastral número 2654802DR2925S.

Al Naciente o izquierda entrando: con solar de Doña Ángela Rivero Díaz identificado con la referencia catastral número 2654812DR2925S.

Al Poniente o derecha entrando: con solar de Don Juan Francisco Valencia identificado con la referencia catastral número 2654810DR2925S.

Superficie de parcela: 242,25 m² (doscientos cuarenta y dos metros veinticinco decímetros



cuadrados).

9.- CONCLUSIONES.

Por todo lo anteriormente expuesto:

PRIMERO: Según **Escritura de Extinción de Condominio** otorgada por D^a Ángela Cristina Rivero Díaz, D. Juan José Rivero Díaz, D. Lorenzo J. Rivero Díaz, D^a Narcisa Rivero Díaz, D^a Leocadia Rivero Díaz y D. Víctor M. Rivero Díaz, de fecha 5 de noviembre de 2015, y **Escritura de Acta de Iniciación y Tramitación** de procedimiento de subsanación de discrepancias y rectificación del catastro otorgada por D. Lorenzo J. Rivero Díaz, ante la Notaria del Ilustre Colegio Notarial de Las Palmas, D^a Julia del Carmen Segura Navarro, de fecha 30 de enero de 2024, donde se dice:

EXPONE:

PRIMERO.- Determinación del dominio y descripción de la finca de la presente acta conforme al título. Que D. Lorenzo J. Rivero Díaz es dueño, por el título que después se dirá, de la siguiente finca: **URBANA. SOLAR** situado en Los Llanillos, también conocido como Los Llanitos, municipio de La Aldea de San Nicolás.

Tiene una superficie de doscientos un metros cuadrados (201 m²), si bien, manifiestan que según reciente medición, su superficie real es doscientos setenta y cuatro metros cuadrados (274 m²).

Linderos: al sur, con Octavio Augusto Pino Rodríguez; al norte, con calle Los Llanillos; al este, con propiedad también de sus padres, ahora fallecidos, Josefa Díaz Vega y José Rivero Ramos, hoy de doña Ángela Cristina Rivero Díaz; y al oeste, con Juan Francisco Valencia Navarro.

Referencia Catastral: 2654811DR2925S0001WD.

TÍTULO:

...Inmediato: Le pertenece, en pleno dominio, la totalidad de la finca, por título de Extinción de Condominio, en virtud de escritura autorizada ante la misma Notaria ahora actuante doña Julia del Carmen Segura Navarro, el día cinco de noviembre de dos mil quince, bajo el número de protocolo 712.

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

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

Parcela Urbana: ... que ocupa **una superficie de suelo de 242,25 m²** (doscientos cuarenta y dos metros veinticinco decímetros cuadrados), con un **contorno perimetral de 74,68 m** (setenta y cuatro metros sesenta y ocho centímetros lineales).

Dicha parcela se corresponde actualmente con la referencia catastral **2654811DR2925S0001WD** del catastro urbano de dicho municipio.

Los linderos son:

Al Norte o frente: con calle Los Llanillos.

Al Sur o fondo: con invernadero de Don Octavio Augusto Pino Rodríguez identificado con la referencia catastral número 2654802DR2925S.

Al Naciente o izquierda entrando: con solar de Doña Ángela Rivero Díaz identificado con la referencia catastral número 2654812DR2925S.

Al Poniente o derecha entrando: con solar de Don Juan Francisco Valencia identificado con la referencia catastral número 2654810DR2925S.

Superficie de parcela: 242,25 m² (doscientos cuarenta y dos metros veinticinco decímetros cuadrados).

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



en su **artículo 5.2.22. Parcela mínima edificable**, esta se define como:

1. Parcela mínima: 120 m².

2. Frente mínimo de fachada hacia viario o espacio público: 7 metros.

Según levantamiento topográfico aportado, **la parcela a segregar tiene 8,76 mt de fachada y una superficie de 242,25 m²**, siendo estos superiores a los 7 mt de fachada y a los 120 m² de parcela mínima establecida en el PGO-S de La Aldea de San Nicolás.

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

1. Serán indivisibles los terrenos siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

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

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

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

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

TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, se **EMITE INFORME FAVORABLE** a la solicitud instada de segregación de una finca matriz, FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 6, de 3.105.938,46 m², una **finca de 242,25 m²**, situada en la calle **Los LLanillos s/nº**, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, con **referencia catastral n.º 2654811DR2925S0001WD**, por cumplir con lo indicado en el planeamiento en vigor (parcela mínima de 120 m² y ordenación pormenorizada, cumpliendo por tanto con el artículo 277.1 de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias), y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.

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

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía 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.

3.7.- Propuesta de declaración de innecesariedad de licencia de segregación, solicitada por José Manuel del Pino Ojeda, correspondiente a un solar de 90,57 m², con referencia



Expediente:	2410/2025
Asunto:	Declaración de innecesariedad de licencia de segregación
Solicitante:	D. José Manuel Del Pino Ojeda
Situación:	C/ Federico Díaz Bertrana, 27, (3455106DR2935N), La Aldea de San Nicolás

Objeto del informe

El objeto del presente informe es analizar la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente núm. 2410/2025 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 Il. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para la gestión del servicio de



redacción de informes jurídicos para la Oficina Técnica del Ayuntamiento, de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2024, se emite el presente informe jurídico preceptivo de conformidad con lo establecido por el art. 342.3 LSENPC y 16.2 y 3 RIPLUC, sobre la adecuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial, con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 09/05/2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-3309, D. José Manuel Del Pino Ojeda, presenta ante este Ayuntamiento solicitud de certificado de innecesariedad de licencia de segregación.

SEGUNDO.- Con fecha 26/09/2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-7475, D. José Manuel Del Pino Ojeda, presenta documentación para completar su solicitud.

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

- DNI de la persona solicitante.
- Escritura de Obra Nueva y Propiedad Horizontal otorgada el 10/04/2024, ante el Notario D. Roberto Baltar González, bajo núm. 447 de su protocolo. Donde consta anexa la siguiente documentación:
 - Contrato privado de compraventa suscrito el 19/04/1980. Consta liquidación mediante carta de pago nº 598, de 27/06/1980.
 - Certificación catastral descriptiva y gráfica, emitida el 05/04/2024, de la parcela con Ref. Catastral: 3455106DR2935N0001DO.
 - Medición y levantamiento de parcela y edificación, emitido por D. Emilio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea), emitida el 02/02/2024, que certifica que el solar de la edificación localizada en C/ Federico Díaz Bertrana, 27 tiene una superficie de 90,57 m². Se anexa:
 - Informe catastral de ubicación de construcciones emitido el 05/02/2024.
 - Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral emitido el 05/02/2024.
- Certificado emitido por el Sr. Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Guía, emitido el 26/05/2025, 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: 2.847”.

CUARTO.- Con fecha 05/09/2025 se ha emitido Informe Técnico preceptivo en sentido favorable sobre la certificación de innecesariedad de segregación de un solar de **90,57 m² localizado en C/ Federico Díaz Bertrana, 27 (Ref. Catastral: 3455106DR2935N)**.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

NORMATIVA

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

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).
- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF). (Arts. 163 a 179) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.



- Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, también TRLSRU).
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (RD 1093/1997).
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC). Sección 2ª del Cap. II del Tít. VII, (artículos 339 a 348).
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC). Capítulos I y II, Tít. I (artículos 3 a 11 “Disposiciones generales” (artículos 12 a 24 “Régimen general de las licencias urbanísticas”).
- Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás (PGOS de La Aldea de San Nicolás), aprobado definitivamente por acuerdo de 7 de julio y 13 de diciembre de 2017 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), publicado en BOC núm. 247, de 12 de diciembre de 2017 y su normativa en BOP núm. 6, de 12 de enero de 2018, y resto de normativa ambiental, territorial, urbanística y sectorial de aplicación al caso.

PROCEDIMIENTO

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

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

PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL

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

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL

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

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

INFORME TÉCNICO

En el expediente consta la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 05/09/2025 emitido por Arquitecto municipal, en sentido favorable que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos en el que constan las siguientes conclusiones:

“TERCERA: Según Documento público de compra-venta, suscrito en San Nicolás de Tolentino, el día 19 de abril de 1980; entre Doña Carmen Ojeda Sosa, como vendedora y Don José Manuel del Pino Ojeda como comprador, debidamente liquidado del correspondiente impuesto en la Oficina Liquidadora de Santa María de Guía con fecha 27 de junio de 1980, donde se indica:

EXPONEN

PRIMERO.- La primera compareciente y vendedora, Doña Carmen Ojeda Sosa, libre y espontáneamente, dice: que por herencia de sus difuntos padres, Don Juan Ojeda Bautista y Doña María Sosa Aguilar, y en partición amistosa llevada a efecto entre los demás herederos, que le ha correspondido y es dueña y legítima poseedora de un trozo de terreno de secano y arifes, situado donde llaman “Los Llanos Bajos”, en este pueblo, que mide aproximadamente la extensión superficial de OCHENTA Y SEIS METROS cuadrados; linda al Norte, con una



serventía; al Sur, con Don José Antonio Sánchez Ramos; al Este, con Doña Prudencia Ojeda Sosa, y al Oeste, con calle "Federico Díaz Bertrana"...

Queda recogido lo anterior en la Declaración de Obra Nueva y Propiedad Horizontal, de fecha 10 de abril de 2024.

CUARTA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1980 acreditada por el Documento público de compra-venta, de fecha 19 de abril de 1980, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

QUINTA: Según Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad de Santa María de Guía, existen dudas fundadas de que la finca objeto de este informe pueda guardar relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 2847.

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 3455106DR2935N0001DO y situación en C/ Federico Díaz Bertrana, n.º 27, 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 Medición y levantamiento de parcela y edificación, emitido por D. Emilio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea), emitida el 02/02/2024, donde se concluye que la parcela tiene 90,57 m². Con todo ello, se concreta que la antigüedad de la segregación de la parcela, es al menos, desde el 27/06/1980 fecha de liquidación del contrato privado de compraventa del solar. Asimismo, contiene la comprobación de la documentación técnica aportada y análisis del régimen urbanístico.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA ADECUACIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

La declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente núm. 2410/2025 **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 90,57 m² (al menos desde el 27/06/1980 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 (3455106DR2935N). Respecto a la antigüedad de la edificación existente, según el levantamiento aportado, emitido por D. Emilio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea), emitida el 02/02/2024,



se certifica “Cuenta con más de 24 años de antigüedad”, se inserta una ortofoto de Grafcan de 19/03/1999.

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 90,57 m² con antigüedad desde, al menos 27/06/1980, 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. 2.847 de La Aldea de San Nicolás.

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

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

CONCLUSIONES.

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

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

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

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

CUARTO.- Que consta en el expediente informe técnico de fecha 05/09/2025 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:

“TERCERA: Según Documento público de compra-venta, suscrito en San Nicolás de Tolentino, el día 19 de abril de 1980; entre Doña Carmen Ojeda Sosa, como vendedora y Don José Manuel del Pino Ojeda como comprador, debidamente liquidado del correspondiente impuesto en la Oficina Liquidadora de Santa María de Guía con fecha 27 de junio de 1980,



donde se indica:

EXPONEN

PRIMERO.- La primera compareciente y vendedora, Doña Carmen Ojeda Sosa, libre y espontáneamente, dice: que por herencia de sus difuntos padres, Don Juan Ojeda Bautista y Doña María Sosa Aguilar, y en partición amistosa llevada a efecto entre los demás herederos, que le ha correspondido y es dueña y legítima poseedora de un trozo de terreno de secano y arrifes, situado donde llaman “Los Llanos Bajos”, en este pueblo, que mide aproximadamente la extensión superficial de OCHENTA Y SEIS METROS cuadrados; linda al Norte, con una serventía; al Sur, con Don José Antonio Sánchez Ramos; al Este, con Doña Prudencia Ojeda Sosa, y al Oeste, con calle “Federico Díaz Bertrana”...

Queda recogido lo anterior en la Declaración de Obra Nueva y Propiedad Horizontal, de fecha 10 de abril de 2024.

CUARTA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1980 acreditada por el Documento público de compra-venta, de fecha 19 de abril de 1980, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

QUINTA: Según Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad de Santa María de Guía, existen dudas fundadas de que la finca objeto de este informe pueda guardar relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 2847.

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 3455106DR2935N0001DO y situación en C/ Federico Díaz Bertrana, n.º 27, 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. 2410/2025 **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 D. José Manuel Del Pino Ojeda, en relación con el expediente núm. 2410/2025, correspondiente a un solar de **90,57 m² localizado en C/ Federico Díaz Bertrana, 27 (Ref. Catastral: 3455106DR2935N)**, que, según la Certificación Registral aportada en la solicitud, proviene de la Finca Registral núm. 2.847 de San Nicolás de Tolentino.

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 nº 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 D. José Manuel Del Pino Ojeda, en relación con el expediente nº 2410/2025, correspondiente a un solar de



90,57 m², con referencia catastral **3455106DR2935N0001DO** y situada en **C/ Federico Díaz Bertrana, n° 27**, que, según la Certificación Registral aportada en la solicitud, proviene de la Finca Registral núm. 2.847 de San Nicolás de Tolentino, 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 el informe técnico.

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

Segundo.- El otorgamiento de DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN se circunscribe a la habilitación de la segregación por cumplimiento de la legalidad urbanística y no enjuicia, predetermina ni condiciona las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas, ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.

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

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

<< TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

Nº de Expediente:	2410/2025
Título del Expte.:	C.CL.S.O. 34/2025
Número Registro:	2025-E-RC-3309
Fecha Registro:	9/05/2025

Título:	Informe técnico sobre DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE SEGREGACIÓN DE TERRENOS, Ref. Cat. 3455106DR2935N0001DO
Naturaleza del informe:	[] Borrador [] Provisional [X] Definitivo
Técnico autor del informe:	Javier T. Suárez Ojeda
	Arquitecto municipal
Fecha de Elaboración:	(ver firma electrónica del documento)

Solicitante:	D. JOSÉ MANUEL DEL PINO OJEDA
D.N.I. del solicitante:	
Representante:	
D.N.I. del representado:	
Domicilio (notificación):	C/ CERVANTES, 13
Teléfonos:	
Correo electrónico:	/

SOLICITUD:	Declaración de innecesariedad de licencia de segregación
Referencia catastral:	3455106DR2935N0001DO
Situación:	C/ Federico Díaz Bertrana, n° 27, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.
Coordenadas UTM:	X: 423.220,91 Y: 3.095.623,57
Se indica, punto interior	Latitud: 27° 59' 00,71" N Longitud: 15° 46' 50,73" O



INFORME TÉCNICO:

1.- OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es comprobar el cumplimiento de la normativa para otorgamiento de licencia de segregación de la parcela ubicada en C/ Federico Díaz Bertrana, n.º 27, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, cuya referencia catastral es 3455106DR2935N0001DO.

2.- ANTECEDENTES

PRIMERO:

Con fecha 9 de mayo de 2025 D. José Manuel del Pino Ojeda, presenta ante este ayuntamiento la solicitud de Declaración de innecesariedad de licencia de segregación.

Acompañando a esta solicitud se presenta la siguiente documentación:

24. *Documento público de compra-venta, suscrito en San Nicolás de Tolentino, el día 19 de abril de 1980; entre Doña Carmen Ojeda Sosa, como vendedora y Don José Manuel del Pino Ojeda como comprador, debidamente liquidado del correspondiente impuesto en la Oficina Liquidadora de Santa María de Guía con fecha 27 de junio de 1980.*

25. *Declaración de Obra Nueva y Propiedad Horizontal, de fecha 10 de abril de 2024, donde se indica:*

25.1 COMPARECEN:

Los cónyuges, casados en régimen de gananciales, D. José Manuel del Pino Ojeda, y Doña Teresa Quintana Ojeda...

INTERVIENEN, por su propio nombre y derecho.

EXPONEN:

PRIMERO.- *Que D. José Manuel del Pino Ojeda, es dueño en pleno dominio y con carácter ganancial de la siguiente finca:*

URBANA.- *En el término municipal de La Aldea de San Nicolás, solar en la calle Federico Díaz Bertrana, por donde está señalado con el número 27 de gobierno, con una extensión superficial aproximada de ochenta y seis metros cuadrados (86 m²), si bien reciente medición practicada por el técnico facultativo que se dirá, tiene una superficie de suelo de noventa metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados (90,57 m²).*

Linda: al Norte o izquierda: con servientía; al Este o fondo: en su mayor parte, con parcela catastral 3455107DR2935N0001XO de herederos de doña Juana Ojeda Sosa solar y en pequeña parte, con parcela catastral 3455105DR2935N0001RO de Don José Antonio Sánchez Ramos y doña Dolores Josefa Eulogia Espino Mujica; al Sur o derecha entrando: con parcela catastral 3455105DR2935N0001RO de Don José Antonio Sánchez Ramos y doña Dolores Josefa Eulogia Espino Mujica; y al Oeste o frente: con calle de su situación, calle Federico Díaz Bertrana.

TÍTULO.- *Adquirida por don José Manuel Ojeda del Pino, constante matrimonio por compra a doña Carmen Ojeda Sosa, en documento privado suscrito en San Nicolás de Tolentino el día 19 de abril de 1980; debidamente liquidado del correspondiente impuesto en la Oficina Liquidadora de Santa María de Guía con fecha 27 de junio de 1980, según carta de pago número 598; cuyo original me entregan e incorporo a esta matriz.*

REFERENCIA CATASTRAL: 3455106DR2935N0001DO.



SEGUNDO.- DE LA OBRA NUEVA.- Los señores comparecientes declaran que sobre la totalidad de la parcela antes descrita han construido con dinero de su sociedad de gananciales, contando con las debidas autorizaciones administrativas, la siguiente edificación:

URBANA.- En el término municipal de La Aldea de San Nicolás, Edificio de tres plantas en la calle Federico Díaz Bertana,...con una superficie total construida de TRESCIENTOS TREINTA Y UN METROS CON OCHENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (331,83 m²), distribuidos de la siguiente forma:

PLANTA BAJA: GARAJE, VIVIENDA (BAJO) Y ESCALERAS (ZONAS COMUNES), TOTAL PB: 90,57 m².

PLANTA PRIMERA: VIVIENDA (1º A), VIVIENDA (1º B) Y ESCALERAS (ZONAS COMUNES), TOTAL P1: 96,39 m².

PLANTA SEGUNDA: VIVIENDA (2º A), VIVIENDA (2º B) Y ESCALERAS (ZONAS COMUNES), TOTAL P1: 92,95 m².

PLANTA CUBIERTA: VIVIENDA (ÁTICO), Y ESCALERAS Y DISTRIBUIDOR (ZONAS COMUNES), TOTAL P1: 51,92 m².

26. Medición y Levantamiento de parcela y edificación, redactado por el arquitecto D. Emilio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea), donde se indica:

El inmueble objeto de estudio se encuentra en C/ Federico Díaz Bertrana, n.º 27, del T.M. La Aldea de San Nicolás.

La parcela castral de referencia es: 3455106DR2935N0001DO.

Superficie de la parcela alcanza los **90,57 m²**.

La superficie ocupada por la edificación ronda los **90,57 m²**.

PLANTA BAJA:

42,99 m², destinados a GARAJE,

42,54 m², destinados a VIVIENDA (BAJO)

5,04 m², destinados a ESCALERAS (ZONAS COMUNES),

TOTAL PB: 90,57 m²

PLANTA PRIMERA:

54,04 m², destinados a VIVIENDA (1º A),

34,669 m², destinados a VIVIENDA (1º B)

7,69 m², destinados a ESCALERAS (ZONAS COMUNES),

TOTAL P1: 96,39 m²

PLANTA SEGUNDA:

50,07 m², destinados a VIVIENDA (2º A),

35,19 m², destinados a VIVIENDA (2º B)

7,69 m², destinados a ESCALERAS (ZONAS COMUNES),

TOTAL P1: 92,95 m²

PLANTA CUBIERTA:

35,62 m², destinados a VIVIENDA (ÁTICO),

16,30 m², destinados a ESCALERAS Y DISTRIBUIDOR (ZONAS COMUNES),

TOTAL P1: 51,92 m²



TOTAL EDIFICACIÓN.....331,83 m² construidos

Se aportan los planos de la descripción grafica de las diferentes plantas de la edificación.

*Se aporta como **ANEXOS:***

- *Se procede a la certificado de antigüedad de la edificación en más de 24 años de antigüedad.*
- *Se definen los distintos lotes o unidades de uso independiente del edificio.*
- *Se aporta el Informe de Validación Gráfica frente a parcelario Catastral.*
 - *Se aporta Relación de Linderos:*
 - De acuerdo con la escritura de compraventa aportada, firmada el 18 de abril de 1980, estos son los linderos del inmueble:*
 - Norte:** con servientía.
 - Este:** con solar de Herederos de Doña Prudencia Ojeda Sosa y con edificación de Don José Antonio Sánchez Ramos (*).
 - Sur:** con Don José Antonio Sánchez Ramos.
 - Oeste:** con C/ Federico Díaz Bertrana.

() Nota: Éste último no figura en la referida escritura pero, a tenor de lo comprobado durante la visita girada al inmueble, debe constar también.*

27. Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad de Santa María de Guía, referente a la finca objeto del informe, donde se indica:

27.1 “Que la finca descrita en dicha instancia, tal y como allí se describe, no aparece inscrita ni en posesión ni en dominio a nombre de persona alguna ni entidad determinada; sin embargo, por su situación y demás características descriptivas existen dudas fundadas de que la misma guarde relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 2847”.

SEGUNDO: Se hace constar:

9. Las normas subsidiarias de San Nicolás de Tolentino fueron aprobadas el 20/05/1996.
- 10. 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:

10. 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.
- 11. 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. *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."*

12. 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:

5. 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.ª) *Sobre suelo rústico de protección ambiental calificado como tal con carácter previo al inicio de la actuación.*
 - 2.ª) *En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo.*
 - 3.ª) *Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre patrimonio histórico.*
 - 4.ª) *Afectando a viales, espacios libres o zonas verdes públicas.*
 - 5.ª) *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.

40. *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	☐



<i>delimitada como mínimo cuatro años antes de la solicitud de la declaración de Innecesariedad, siempre que se trate de suelos urbanos o urbanizables.</i>	
<i>Que la división de hecho de la finca se realizó de forma efectiva hace más de cuatro años.</i>	☐
<i>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.</i>	☐
<i>Que no exista peligro de formación de núcleo urbano o de parcelación ilegal.</i>	☐
<i>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.</i>	☐

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.

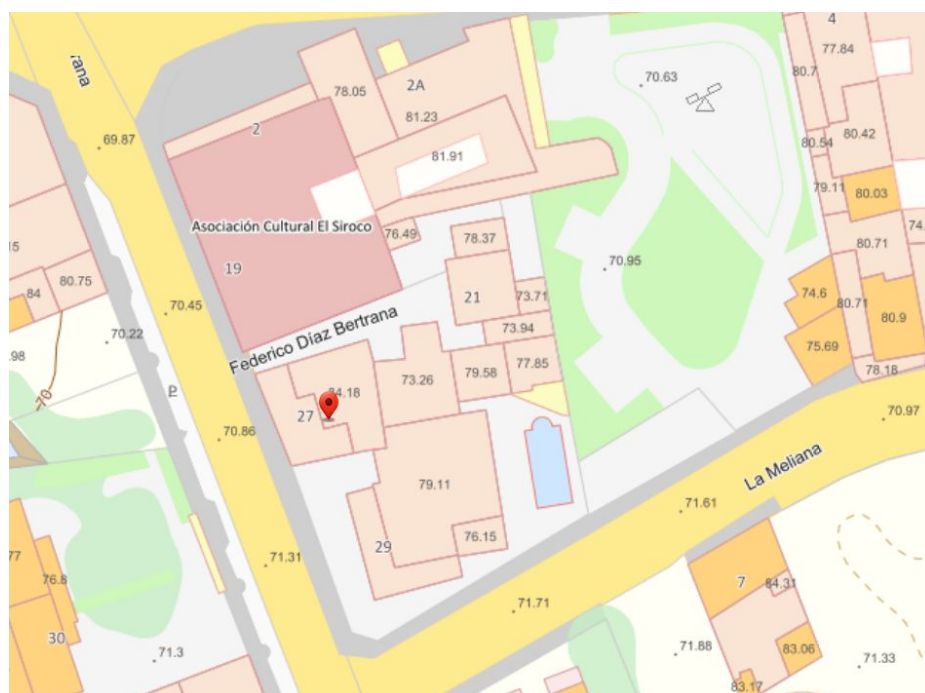


Imagen 2 - Situación y localización de la finca objeto del informe.

6.- UBICACIÓN CALLE Y N° DE GOBIERNO, REFERENCIA CATASTRAL

Referencias Catastrales	3455106DR2935N0001DO
Localización:	C/ Federico Díaz Bertrana, n ° 27, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

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

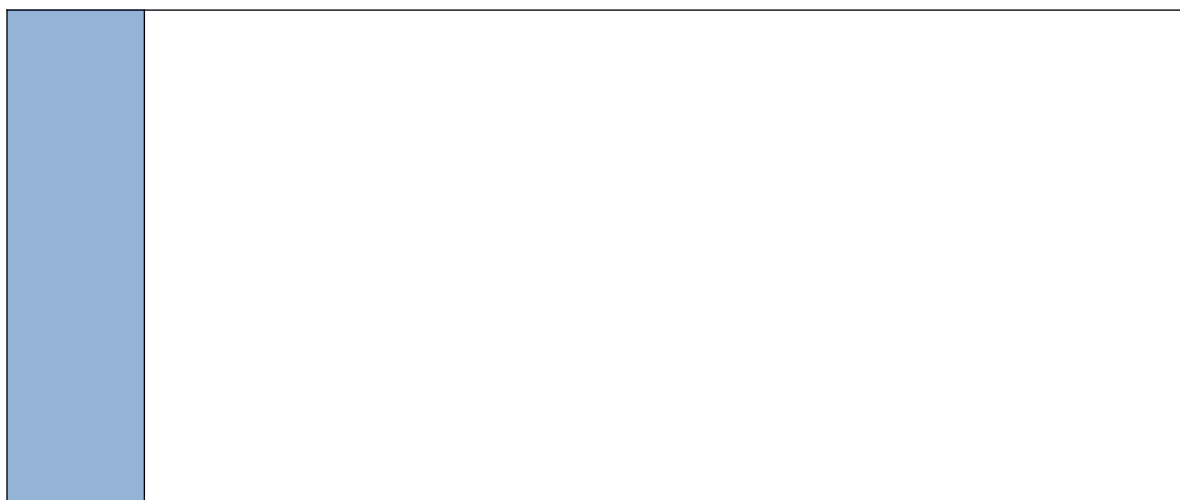


7.- REGIMEN JURIDICO y URBANÍSTICO DEL SUELO

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





6. 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 m²c/m²s, salvo en aquellos supuestos que del establecimiento de alineaciones interiores se desprenda una menor edificabilidad.

b) Altura máxima de la edificación: 3 plantas.

c) Altura máxima de cornisa: 11,70 metros.

Artículo 5.2.13. Compatibilidad de usos

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

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

3. Usos complementarios:

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

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

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

4. Usos alternativos:

a) Uso residencial en la categoría de residencia comunitaria

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

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

5. Usos prohibidos: todos los restantes.

Artículo 5.2.14. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. Las cubiertas serán preferentemente planas y transitables.

2. Aquellas construcciones que expresamente estén permitidas por encima de la altura máxima, se agruparán formando conjuntos y recibirán un tratamiento arquitectónico idéntico al resto de la fachada. Se situarán de manera que se minimice su impacto visual desde la calle, disponiéndolos en segundos planos de fachada y ocultándolos mediante un tratamiento adecuado.



3. Los muros medianeros se enfoscarán y pintarán en tanto no se ejecute la edificación colindante y los mismos queden vistos.

4. Las fachadas posteriores que no conformen muros medianeros deberán tener la misma consideración que una fachada más, debiéndose garantizar su correcto acabado, tratamiento y calidad compositiva.

11. El regimen jurídico de la parcela objeto del informe es el siguiente:

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

Sección 4.ª Régimen jurídico del suelo urbano consolidado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.- CONCLUSIONES.

Por todo lo anteriormente expuesto:

PRIMERA: Según

28. Declaración de Obra Nueva y Propiedad Horizontal, de fecha 10 de abril de 2024.

Se da por probada la titularidad del interesado sobre la finca objeto del informe.

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

- **DATOS OBTENIDOS:** El inmueble objeto de estudio se encuentra en C/ Federico Díaz

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



Bertrana, n.º 27, del T.M. La Aldea de San Nicolás.

La parcela castral de referencia es: 3455106DR2935N0001DO.

Superficie de la parcela alcanza los **90,57 m²**.

La superficie ocupada por la edificación ronda los **90,57 m²**.

• **PLANTA BAJA:**

- 42,99 m², destinados a GARAJE,
- 42,54 m², destinados a VIVIENDA (BAJO)
- 5,04 m², destinados a ESCALERAS (ZONAS COMUNES),
- TOTAL PB: 90,57 m².

• **PLANTA PRIMERA:**

- 54,04 m², destinados a VIVIENDA (1º A),
- 34,669 m², destinados a VIVIENDA (1º B)
- 7,69 m², destinados a ESCALERAS (ZONAS COMUNES),
- TOTAL P1: 96,39 m².

• **PLANTA SEGUNDA:**

- 50,07 m², destinados a VIVIENDA (2º A),
- 35,19 m², destinados a VIVIENDA (2º B)
- 7,69 m², destinados a ESCALERAS (ZONAS COMUNES),
- TOTAL P1: 92,95 m².

• **PLANTA CUBIERTA:**

- 35,62 m², destinados a VIVIENDA (ÁTICO),
- 16,30 m², destinados a ESCALERAS Y DISTRIBUIDOR (ZONAS COMUNES),
- TOTAL P1: 51,92 m².

• **TOTAL EDIFICACIÓN.....331,83 m² construidos**

• Se aportan los planos de la descripción gráfica de las diferentes plantas de la edificación.

• Se aporta como **ANEXOS:**

- - Se procede a la certificación de antigüedad de la edificaciónen más de 24 años de antigüedad.
- - Se definen los distintos lotes o unidades de uso independiente del edificio.
- - Se aporta el Informe de Validación Gráfica frente a parcelario Catastral.

Relación de Linderos:

De acuerdo con la escritura de compraventa aportad, firmada el 18 de abril de 1980, estos son los linderos del inmueble:

Norte: con serventía.

Este: con solar de Herederos de Doña Prudencia Ojeda Sosa y con edificación de Don José Antonio Sánchez Ramos (*).

Sur: con Don José Antonio Sánchez Ramos.

Oeste: con C/ Federico Díaz Bertrana.

(*) Nota: Éste último no figura en la referida escritura pero, a tenor de lo comprobado



durante la visita girada al inmueble, debe constar también.

TERCERA: Según Documento público de compra-venta, suscrito en San Nicolás de Tolentino, el día 19 de abril de 1980; entre Doña Carmen Ojeda Sosa, como vendedora y Don José Manuel del Pino Ojeda como comprador, debidamente liquidado del correspondiente impuesto en la Oficina Liquidadora de Santa María de Guía con fecha 27 de junio de 1980, donde se indica:

EXPONEN

PRIMERO.- La primera compareciente y vendedora, Doña Carmen Ojeda Sosa, libre y espontáneamente, dice: que por herencia de sus difuntos padres, Don Juan Ojeda Bautista y Doña María Sosa Aguilar, y en partición amistosa llevada a efecto entre los demás herederos, que le ha correspondido y es dueña y legítima poseedora de un trozo de terreno de secano y arrifes, situado donde llaman “Los Llanos Bajos”, en este pueblo, que mide aproximadamente la extensión superficial de OCHENTA Y SEIS METROS cuadrados; linda al Norte, con una serventía; al Sur, con Don José Antonio Sánchez Ramos; al Este, con Doña Prudencia Ojeda Sosa, y al Oeste, con calle “Federico Díaz Bertrana”...

Queda recogido lo anterior en la Declaración de Obra Nueva y Propiedad Horizontal, de fecha 10 de abril de 2024.

CUARTA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1980 acreditada por el Documento público de compra-venta, de fecha 19 de abril de 1980, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

QUINTA: Según Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad de Santa María de Guía, existen dudas fundadas de que la finca objeto de este informe pueda guardar relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 2847.

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 3455106DR2935N0001DO y situación en C/ Federico Díaz Bertrana, n.º 27, 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 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.

3.8.- Propuesta de aprobación de la CERTIFICACIÓN N.º 2 de la obra “Reforma, electrificación y Nueva Red Impulsión de Aguas Negras. EBAR Playa La Aldea. FDCAN 2024”, a la empresa EULEN SA y que asciende a la cantidad de 17.564,58€ (16.415,50 € más 1.149,08€ de IGIC). Expte 3349/2024.

Se deja sobre la mesa

4.- Propuesta de aprobación de las ayudas de emergencia social. Expte 6490/2025.

Vista la propuesta de fecha 10 de octubre de 2025, de Jennifer del Carmen Sosa Martín, concejala delegada en materia de política social de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:



«Doña Jennifer del Carmen Sosa Martín, concejala delegada en materia de POLÍTICA SOCIAL Y DEL MAYOR , en relación al expediente y asuntos epígrafiados.

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
6210/2025		ALQUILER-ALOJAMIENTO	500,00€
6211/2025		ALIMENTACIÓN, VESTIMENTA E HIGIENE DOMÉSTICA Y PERSONAL	312,00€
6213/2025		ALIMENTACIÓN, VESTIMENTA E HIGIENE DOMÉSTICA Y PERSONAL	500,00€
6202/2025		ALQUILER-ALOJAMIENTO	500,00€
6212/2025		ALIMENTACIÓN, VESTIMENTA E HIGIENE DOMÉSTICA Y PERSONAL	312,00€
6265/2025		ALIMENTACIÓN, VESTIMENTA E HIGIENE DOMÉSTICA Y PERSONAL	500,00€
6314/2025		ALIMENTACIÓN, VESTIMENTA E HIGIENE DOMÉSTICA Y PERSONAL	312,00€
6218/2025		ALQUILER-ALOJAMIENTO	500,00€
6220/2025		ALIMENTACIÓN, VESTIMENTA E HIGIENE DOMÉSTICA Y PERSONAL	500,00€

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.



5.- Toma de conocimiento de la Sentencia 000227/2025 del Juzgado de lo Social nº1 de Galdar, de fecha 9 de julio de 2025, y del Decreto del Juzgado de lo Social n.º 1 de Galdar, de fecha 4 de septiembre de 2025, en el Procedimiento Ordinario n.º 0000117/2025, seguido a instancia de Dª María Elena Jiménez Benítez, asistida de D. Alejandro Gustavo Rodríguez Monroy contra el ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás. Expte 2636/2025

Vista la propuesta de fecha 8 de octubre de 2025, de Yara Cárdenes Falcón, concejala delegada en materia de personal de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«Vista la Sentencia N.º 000227/2025 del Juzgado de lo Social nº1 de Galdar, de fecha 9 de julio de 2025, Procedimiento Ordinario n.º 0000117/2025 seguido a instancia de Dª María Elena Jiménez Benítez, asistida de D. Alejandro Gustavo Rodríguez Monroy contra el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, que se transcribe a continuación:

«SENTENCIA

En Gáldar, a 9 de julio de 2025.

*Vistos por mí, Magistrado del Juzgado de lo Social de Gáldar y su partido, D. Ángel Miguel Martín Suárez, los precedentes autos número **117/2025** seguidos a instancia de **Dª. MARÍA ELENA JIMÉNEZ BENÍTEZ**, asistida de D. Alejandro Gustavo Rodríguez Monroy contra el **AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS**, en representación y defensa por el Graduado Social D. Roan Castro Pérez, sobre **Derechos**.*

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO.-PRIMERO.- *En fecha 20/02/2025 tuvo entrada en este Juzgado demanda suscrita por la parte actora, en la que después de alegar los hechos y fundamentos que estimó pertinentes a su derecho, solicitó se dictase sentencia de conformidad con los pedimentos contenidos en el suplico de su demanda.*

SEGUNDO.- *Que señalados día y hora para la celebración de los actos de conciliación y en su caso juicio, tuvieron lugar el día 18/06/2025. En trámite de alegaciones la parte actora se afirmó y ratificó en su demanda, si bien desiste de la acción de vulneración de derechos fundamentales; oponiéndose la demandada en los términos que constan en la grabación del acto del juicio en soporte de DVD efectuado al efecto, practicándose a continuación las pruebas propuestas y admitidas En conclusiones las partes sostuvieron sus respectivas pretensiones interesando de este Juzgado el dictado de una sentencia de conformidad con sus pedimentos.*

Y acordándose y practicándose diligencia final con el resultado que obra en autos.

TERCERO.- *En la tramitación de este procedimiento se han observado los requisitos legales.*

HECHOS PROBADOS

PRIMERO.- *La actora, Dª. María Elena Jiménez Benítez, con DNI número 45.536.178-L, ha venido prestando servicios trabajando por cuenta y bajo dependencia del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, con -(CIF número P3502100E)-, con la antigüedad, categoría profesional y salarios siguientes:*

15/07/1996;; Técnica Medio Gestión de Personal; 89,41 €/día €, con prorrateo de pagas extras y, con inclusión del Complemento Transitorio mensual por importe de 414,27 €, el salario día prorrateado ascendería a 102,40 €.

Y percibe, en la actualidad, la cantidad mensual de 31,54 € brutos, en concepto de Complemento Transitorio



SEGUNDO.- La demandante, desde al menos el mes de febrero de 2024 hasta el mes de mayo de 2025, ha venido realizando las tareas y funciones detalladas en el ordinal SEGUNDO de su demanda, ratificadas por certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento demandado y que aquí damos por acreditadas y por reproducido su tenor literal.

TERCERO.- El trabajador, Don Yeray Ortiz Falcón, D.N.I nº 44.313.005-D, viene prestando servicios para el Ayuntamiento demandado desde el 15/02/2022, con la categoría profesional de Técnico Medio Gestión de Personal y percibiendo, en concepto de Complemento Transitorio, y por atrasos la cantidad de 5.349,72 € brutos (folio nº 166, vuelto).

CUARTO.- La actora reclama, además del derecho a percibir el Complemento Transitorio en la cuantía mensual de 414,27 € brutos, la cantidad de 6.628,32 €, en concepto de atrasos devengados desde el 01/02/2024 hasta el 31/05/2025, ambos inclusive.

En el B.O.P Las Palmas, Anexo al nº 56, de 09/05/2023, se publica el Convenio de Personal Laboral del Ilustre Ayuntamiento de San Nicolás de Tolentino -(folios nºs 93 a 100

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los hechos declarados probados lo están tras la valoración conjunta, conforme a las reglas de la sana crítica, de las pruebas documentales propuestas y practicadas por ambas partes litigantes; así como la acordada como diligencia final y con el resultado que obra en autos. Y ello se desprende de los folios nºs 10 a 12; 56 a 58; 80 a 82; 88 a 141 145; 151 a 156; 159; 160 y 164 a 180- -(arts, 88; 94 y 97 L.R.J.S.; 217; 319; 326 y concordantes de la L.E.Civ.)

SEGUNDO.- Resultando acreditadas las tareas y funciones que la actora, Sra. Jiménez Benítez, viene realizando en el seno del Ayuntamiento demandado, desde al menos el mes de febrero de 2024, es por lo que procede reconocer a la misma la cuantía de 414,27 € brutos mensuales que, en concepto de Complemento Transitorio, percibe el trabajador, Sr. Ortiz Alonso, con idéntica categoría profesional de Técnico Medio de Gestión de Personal. Y, en consecuencia, además, ha de percibir por tal concepto, y por el periodo de 01/02/2024 a 31/05/2025, ambos inclusive, la cantidad de 6.628,32 € más el 10% de interés por mora.

Y ello trae causa y amparo legal, entre otros preceptos, en los artículos 3; 4, 2.º);26; 29;28 y concordantes del TRLET.

En consecuencia con todo lo que antecede, y dado que la parte actora ha desistido de la acción de vulneración de derechos fundamentales, es por lo que procede estimar parcialmente la demanda rectora de autos.

TERCERO.- Contra la presente sentencia cabe interponer recurso de suplicación – (art. 191.2.g L.R.J.S.) -.

FALLO

Estimo parcialmente la demanda interpuesta por D^a. **MARÍA ELENA JIMÉNEZ BENÍTEZ**, frente al **ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS**, con Intervención del **MINISTERIO FISCAL**; en materia de Derechos/Cantidad; y declaro el derecho de la actora a percibir el Complemento Transitorio por importe de 414,27 € brutos/mes.

Y condeno al Ayuntamiento demandado a su reconocimiento al actor y a que abone al mismo, por tal concepto y por el periodo de 01/02/2024 a 31/05/2025, ambos inclusive, la cantidad de 6.628,32 € más el 10 % de interés por mora.

Y condeno al Ayuntamiento demandado a estar y pasar por tal declaración.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer **Recurso de Suplicación** ante la **Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Canarias / Las Palmas**, anunciándolo ante este Juzgado por comparecencia o por escrito en el plazo de los **cinco días hábiles siguientes a la notificación del presente fallo**, de conformidad con lo dispuesto por los arts. 194 y ss del LRJS.

Así por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.



EL MAGISTRADO

PUBLICACION.-Dada, leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado que la pronuncia estándose celebrando audiencia pública. Doy fe.»

Visto el Decreto del Juzgado de lo Social nº1 de Galdar, de fecha 4 de septiembre de 2025, Procedimiento Ordinario n.º 0000117/2025 seguido a instancia de D^a María Elena Jiménez Benítez, asistida de D. Alejandro Gustavo Rodríguez Monroy contra el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, que se extracta a continuación:

«PARTE DISPOSITIVA

DECRETO: **tener por desistida a la parte recurrente**, AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLAS, del recurso de suplicación interpuesto contra la Sentencia dictada en este procedimiento, **declarar firme** la misma y proceder al **archivo** de las presentes actuaciones, previa nota en los libros correspondientes.

MODO IMPUGNACIÓN: Recurso de reposición en el plazo de TRES DIAS ante este/a Letrado/a de la Administración de Justicia, expresando la infracción en que la resolución hubiera incurrido.

Así lo acuerdo y firmo D. MARCOS ANTONIO ALVARADO VEGA Letrado de la Administración de Justicia de Juzgado de lo Social Nº 1. Doy fe.»

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.- Tomar conocimiento de la Sentencia N.º 000227/2025 del Juzgado de lo Social nº1 de Galdar, de fecha 9 de julio de 2025, y del Decreto del Juzgado de lo Social nº1 de Galdar, de fecha 4 de septiembre de 2025, Procedimiento Ordinario n.º 0000117/2025 seguido a instancia de D^a María Elena Jiménez Benítez, asistida de D. Alejandro Gustavo Rodríguez Monroy contra el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás. **Expte 2636/2025.**

SEGUNDO.- Dar traslado del acuerdo a la Concejalía de Régimen Interior así como a Personal e Intervención de este Ayuntamiento, a los efectos que procedan. »

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

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

6- Asuntos de urgencia.

Se declara la urgencia de los siguientes asuntos a tratar

6.1.- Contratación

6.1.1.- Propuesta de aprobación del inicio del expediente para Concesión Administrativa del Albergue La Hoyilla. Expte 6629/2025.

Vista la propuesta de fecha 13 de octubre de 2025, de María Lenadra Delgado García, concejala delegada en materia de turismo de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:



«DÑA. M^a **Leandra Delgado García**, concejala Delegada en materia de Turismo, 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 y en el que se establece literalmente...

Daniela Isabel Valencia Cubas (Técnica del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás), en relación al expediente y asunto epigrafiados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, tengo a bien emitir el siguiente:

INFORME DE NECESIDAD E INSUFICIENCIA DE MEDIOS:

PRIMERO.- Conforme a lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Base de Régimen Local, los municipios pueden promover actividades y prestar servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.

Entre dichas competencias se encuentra la información y promoción de la actividad turística de interés y ámbito local, el ocio, la cultura y el medio ambiente, así como la gestión y aprovechamiento sostenible de instalaciones municipales de interés general.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, mediante acuerdo de fecha 27 de enero de 2016, otorgó la concesión administrativa para la explotación del Albergue La Hoyilla, ubicado en La Aldea de San Nicolás, cuya vigencia finaliza el 29 de enero 2026.

Próxima a vencer dicha concesión, se hace necesario iniciar el procedimiento para adjudicar una nueva concesión, a fin de garantizar la continuidad del servicio, el mantenimiento del inmueble y el adecuado aprovechamiento de un bien de dominio público destinado a actividades de alojamiento, turismo rural, educación ambiental y promoción del entorno natural.

TERCERO.- La actividad desarrollada en el Albergue La Hoyilla constituye un servicio de interés social, turístico y educativo, vinculado al fomento del turismo sostenible, la convivencia ciudadana y la dinamización económica de la zona rural. El albergue ofrece un espacio idóneo para actividades medioambientales, educativas, culturales y de alojamiento temporal, por lo que resulta imprescindible asegurar su continuidad mediante la adjudicación de una nueva concesión administrativa que permita su adecuada gestión y conservación.

CUARTO.- El objeto del expediente es la **concesión administrativa del Albergue La Hoyilla**, con la finalidad de que el concesionario pueda gestionar, conservar y explotar las instalaciones municipales, ofreciendo servicios de alojamiento y actividades complementarias vinculadas al turismo rural, la educación ambiental y el desarrollo comunitario.



Las condiciones técnicas y de prestación del servicio se detallarán en el correspondiente Pliego de Prescripciones Técnicas, Pliego de Cláusulas Administrativas y en la Memoria Justificativa del expediente.

No se procede a la división en lotes del objeto del expediente, ya que la naturaleza del servicio requiere la gestión integral del inmueble por un único concesionario, garantizando así la coherencia, la seguridad y la adecuada coordinación de todas las actividades que se desarrollen en el recinto.

QUINTO.- 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 trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE, de 26 de febrero de 2014). El órgano de contratación debe justificar y motivar la necesidad de la concesión, así como el procedimiento elegido para el presente expediente.

CONCLUSIONES

*Por todo lo expuesto se concluye que se hace necesario iniciar el expediente de **Concesión administrativa del Albergue La Hoyilla**, con el fin de garantizar la continuidad de su funcionamiento, el aprovechamiento sostenible de un bien de dominio público y la satisfacción del interés general.*

Por tanto, se solicita se emita resolución acreditando la necesidad de la Administración, la insuficiencia de medios, el inicio del procedimiento de contratación del citado servicio y la publicación del informe de insuficiencia de medios en el perfil de contratante de conformidad con lo establecido en el artículo 63.3.a) de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el Decreto nº 052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

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

Primero.- Aprobación del inicio del expediente para **Concesión administrativa del Albergue La Hoyilla. Expediente: 6629/2025**

Segundo.- Declarar la necesidad e idoneidad de la **Concesión administrativa del Albergue La Hoyilla** quedando justificada la celebración de la concesión por los siguientes motivos: se justifica la necesidad e idoneidad de esta concesión para atender la necesidad.

Queda acreditado que la **Concesión administrativa del Albergue La Hoyilla Expte: 6629/2025** mediante una concesión administrativa 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 la concesión 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 Régimen Interior, Contratación, Intervención y Tesorería y Oficina Técnica 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.

6.2.- Urbanismo

6.2.1.- Propuesta de aprobación de la certificación nº1 y final de la obra denominada “Acondicionamiento del acceso a la zona turística de la Playa de Tasarte”, presentada por el Hermanos García Álamo SLU y Asfaltos Tívoli SLU UTE, y que asciende a la cantidad de 320.085,47 € (299.145,30 € y 20.940,17 € de IGIC). Expte 4391/2024.

Vista la propuesta de fecha 10 de octubre de 2025, de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«Pedro Suárez Moreno, Alcalde-Presidente, en relación al expediente y asunto epigrafiados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público,

VISTO el informe del Ingeniero Técnico Municipal, D. Nicolás Suárez Martín, emitido con fecha 10 de octubre 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 10 de octubre 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 Nº1 Y FINAL de la obra “ACONDICIONAMIENTO DEL ACCESO A LA ZONA TURÍSTICA DE LA PLAYA DE TASARTE”, presentada por la contrata Hermanos García Álamo SLU y Asfaltos Tivoli, SLU UTE con NIF: U22694988 y que asciende a la cantidad de 320.085,47 € (IGIC INCLUIDO).



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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

«INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Nº de Expediente:	EXPTE. 4391/2024
Proyecto:	"ACONDICIONAMIENTO DEL ACCESO A LA ZONA TURÍSTICA DE LA PLAYA DE TASARTE"
	CERTIFICACIÓN 01 y FINAL
Emplazamiento:	Carretera Tasarte

Técnico autor del informe:	NICOLÁS SUÁREZ MARTÍN
	Director de la obra y Coordinador de Seguridad y Salud.

ANTECEDENTES. -

Primero. – Solicitud de subvención destinada a financiar proyectos de estrategia de resiliencia turística en Canarias dentro del Programa de actuaciones con entidades locales en infraestructuras turísticas, en el marco del Plan de Transformación y Resiliencia, presentada el 08 de marzo de 2024.

Segundo. – Concedida la subvención, en régimen de concurrencia no competitiva, destinada a financiar el proyecto que obra en el expediente nº EXP-SUBINFRTURIST-0077- 2024 de la Estrategia de Resiliencia Turística en Canarias, dentro del programa de actuaciones con entidades locales en infraestructuras turísticas, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea «Next Generation EU», a favor del Ayuntamiento de la Aldea de San Nicolás con NIF P3502100E por importe de 342.155,00 euros(correspondiendo al contrato de la obra 339.480,00 euros y 2.640,00 Contrato de servicio de asistencia técnica) y que ha de servir de base para la ejecución de las obras.

Tercero. – El 08 de agosto de 2024 se presenta proyecto "ACONDICIONAMIENTO DE ACCESO A LA ZONA TURÍSTICA DE LA PLAYA DE TASARTE" por parte del técnico municipal Nicolás Suárez Martín, Ingeniero Técnico Obras Públicas col. 9.461. El proyecto presentado contempla un Presupuesto de Ejecución Material de 266.614,31 €, que supone un Presupuesto Base de Licitación de 339.480,00 € IGIC incluido.

El Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás dentro de sus competencias para mejorar las infraestructuras del municipio, contempla que las condiciones en que se encuentran la carretera son de un deterioro considerable, que hace molesta y peligrosa la circulación por la mismo, por lo que se va a proceder a su acondicionamiento.

Cuarto. – El 30 de agosto de 2024 se llevó a Junta de Gobierno Local la propuesta de aprobación de proyecto e inicio de expediente de contratación denominado "Acondicionamiento del acceso a la zona turística de la playa de Tasarte". Expte 4391/2024, dejando sobre la mesa la propuesta a espera de validación del Ministerio de dicho proyecto en la Plataforma Coffee.

Quinto. – El 07 de noviembre de 2024 se da por revisado el subproyecto C14.I03.P01.S02.S18 en la plataforma Coffee.



Sexto. - El 11 de diciembre de 2024 se aprueba en Junta de Gobierno Local el proyecto e inicio del expediente de contratación denominado "Acondicionamiento de acceso a la zona turística de la playa de Tasarte, en el TM de la Aldea de San Nicolás". Expte 4391/2024.

Séptimo. – El 25 de marzo de 2025 se aprueba en sesión extraordinaria y urgente de Junta de Gobierno Local el expediente de contratación denominado "Acondicionamiento de acceso a la zona turística de la Playa de Tasarte", por procedimiento abierto simplificado y tramitación ordinario. Expte 4391/2024.

Octavo. – El 23 de julio de 2025 se aprueba en sesión ordinaria de Junta de Gobierno Local la adjudicación del contrato denominado "Acondicionamiento de acceso a la zona turística de la playa de Tasarte", a la UTE ASFALTOS TIVOLI SLU – HERMANOS GARCÍA ÁLAMO SLU, por procedimiento abierto simplificado tramitación ordinaria. Expte. 4391/2024.

Noveno. – El 11 de agosto de 2025 se firma Contrato administrativo de adjudicación de la obra denominada "Acondicionamiento de acceso a la zona turística de la Playa de Tasarte", Expte 4391/2024, tramitado mediante procedimiento abierto simplificado y tramitación ordinaria.

Décimo. – El 12 de septiembre de 2025 se firma Acta de comprobación de replanteo.

INFORME TÉCNICO

CONSIDERANDO:

1.- LA CERTIFICACIÓN 1 y FINAL, una vez revisada asciende a la cantidad de 320.085,47 €, IGIC INCLUIDO. El importe de la presente certificación corresponde a los trabajos realizados durante el mes de septiembre de 2025. Durante el presente mes se ha ejecutado la totalidad de la actuación, correspondiente al asfaltado de toda la vía.





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

Por tanto, no se encuentra inconveniente para que se apruebe la presente certificación número 1 y final presentada por la contrata UTE ASFALTOS TIVOLI SLU – HERMANOS GARCÍA ÁLAMO SLU, y que asciende a la cantidad de 320.085,47 €, IGIC INCLUIDO desglosado de la siguiente manera:

Certificación N°: 01_UNIC_SEPTIEMBRE25

OBRA: ACOND. ACCESO ZONA TURÍSTICA TASARTE

CÓDIGO	RESUMEN	IMPORTE
01	ACTUACIONES PREVIAS	6.087,68
02	REPAVIMENTACION DE VÍA	245.201,24
03	SEÑALIZACION HORIZONTAL	13.668,00
04	CRUCES CALLES ABASTECIMIENTO	0,00
05	SEGURIDAD Y SALUD	1.243,87
06	GESTIÓN DE RESIDUOS	234,95
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		266.435,74
	13 % Gastos generales	34.636,65
	6 % Beneficio industrial	15.986,14
SUMA DE G.G. y B.I.		50.622,79
SUBTOTAL DESPUES DE G.G. Y B.I.		317.058,53
BAJA (5,649817368 %)		17.913,23
SUBTOTAL DESPUES DE BAJA		299.145,30
A DEDUCIR CERTIFICACIÓN ANTERIOR		0,00
SUBTOTAL DESPUES DE DEDUCIR CERTIFICACION PERIODO ANTERIOR		299.145,30
7 % I.G.I.C.		20.940,17
TOTAL		320.085,47

Asciende la presente certificación a la expresada cantidad de TRESCIENTOS VEINTE MIL OCHENTA Y CINCO CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS

Para acreditar la Gestión de Residuos, se adjunta el siguiente certificado de residuos incluidos en esta certificación:





HERMANOS GARCÍA ÁLAMO, S.L.U.
CIF: B35370469

Hermanos García Álamo S.L.U., con CIF B35370469 y bajo la condición de gestor autorizado por el Gobierno de Canarias para la valoración de residuos no peligrosos de la construcción y demolición (GRNP-660-IC) según resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente nº389, de 07 de Julio de 2010, folios nº2006 a nº 2013 CERTIFICA que la UTE de empresas: HERMANOS GARCÍA ÁLAMO S.L.U., ASFALTOS TIVOLI S.L.U. con CIF U22694988 ha entregado en nuestras instalaciones procedentes de la obra: "obra " ACONDICIONAMIENTO DE ACCESO A LA ZONA TURÍSTICA DE LA PLAYA DE TASARTE ".

Nº LICENCIA OBRA: OBRA PÚBLICA

PRODUCTOR: AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS.

DIRECCIÓN DE LA OBRA: PLAYA DE TASARTE, T.M. DE LA ALDEA.

Código	Descripción	Cantidad (Tn)
17.03.02	Mezclas bituminosas	3.70

EMPRESA TRANSPORTISTA	Nº Entregas
HERMANOS GARCÍA ÁLAMO, S.L	1

Las Palmas Septiembre de 2.025


Hnos. García Álamo, S.L.U.
N.I.F.: B-35370469

Ruth González Medina

Departamento de Calidad y Medioambiente



Las Palmas de G.C. - C/ Lomo La Plana, 24 - Local 8 - C.P. 35019 - Tel. 928.491.200 - Fax: 928.424.280
E-mail: administracion@hermanosalfo.com

Empresa certificada para la Gestión de Calidad y Medioambiente ISO 9001 ISO 14001
Empresa inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria. (folio 302, tomo 1383, hoja GC13063)
INFORMACIÓN A EFECTO CUMPLIMIENTO RGPD: 1) Responsables: HERMANOS GARCÍA ÁLAMO, S.L.U., 2) Finalidades: Gestionar los servicios contratados y de facturación. 3) Legitimación: Ejecución de un contrato o prestación de servicios. 4) Destinatarios: No se cedrán datos a terceros, salvo obligación legal. 5) Derechos: Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional. 6) Datos de contacto: Delegado de Protección de datos: proteccion@hermanosalfo.com y (Información adicional): Puede consultar la información adicional a disposición sobre

2.- Que la mencionada certificación n.º 1 y final se corresponde con el proyecto.

CONCLUSIÓN:

Se informa **favorablemente** a la citada certificación n.º 1 y final del proyecto presentada por la contrata UTE ASFALTOS TIVOLI SLU – HERMANOS GARCÍA ÁLAMO SLU, y que asciende a la cantidad de 320.085,47 €, IGIC INCLUIDO.

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

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

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

6.2.2.- Propuesta de aprobación de la certificación nº3 de la obra denominada “Contrato menor de obras: Acondicionamiento y mejora paisajística “Parque Rubén Díaz””, presentada por el Hormiarian SL, y que asciende a la cantidad de 5.988,32 € (5.596,56 € y 391,76 € de IGIC). Expte 1143/2025.

Vista la propuesta de fecha 10 de octubre de 2025, de Pedro Suárez Moreno, Alcalde -

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



Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«Pedro Suárez Moreno, Alcalde-Presidente, en relación al expediente y asunto epigrafiados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público,

VISTO el informe del Arquitecto Municipal, D. Telmo Javier Pérez Gómez, emitido con fecha 10 de octubre 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 10 de octubre de 2025, en sentido *Favorable*

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el **Decreto nº 52/2025 de fecha 21 de enero de 2025.**

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Aprobar Favorablemente la CERTIFICACIÓN N.º 3 del "CONTRATO MENOR DE OBRAS: ACONDICIONAMIENTO Y MEJORA PAISAJÍSTICA "PARQUE RUBÉN DÍAZ" expte. 1143/2025, presentada por la contrata Hormiarican, SL con NIF: B76055888 y que asciende a la cantidad de 5.988,32 € (7% IGIC INCLUIDO).

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

<< INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Nº de Expediente:	EXpte. 1143/2025
Proyecto:	"ACONDICIONAMIENTO Y MEJORA PAISAJÍSTICA "PARQUE RUBÉN DÍAZ""
	CERTIFICACIÓN 03
Emplazamiento:	PARQUE RUBÉN DÍAZ

Técnico autor del informe:	TELMO JAVIER PÉREZ GÓMEZ
	Arquitecto municipal

ANTECEDENTES. -

29. Vista la concesión de subvención directa del Servicio de Planeamiento y Paisaje de la Consejería de política Territorial y Paisaje del Cabildo de Gran Canaria para la realización de "Actuaciones



municipales (ejecución de obras y/o redacción de proyectos) para la mejora del paisaje, 2024” para el proyecto de Acondicionamiento y mejora paisajística “Parque Rubén Díaz”. Expediente 3583/2024.

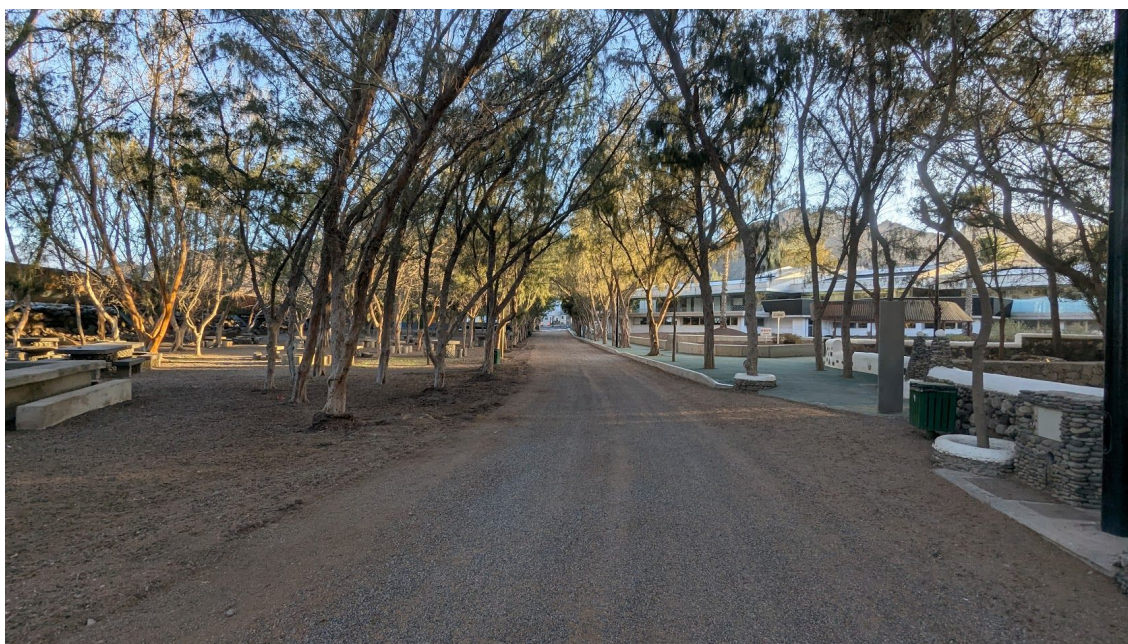
- 7. Visto el proyecto de ejecución Acondicionamiento y mejora paisajística “Parque Rubén Díaz” redactado por Park Arquitectos (David Martín Sosa, arquitecto, paisajista, urbanista, Col. 2518 y Beatriz Ruiz de la Torre Martell, arquitecta, paisajista, urbanista, Col. 3029). Expediente 4513/2024.*
- 8. El 6 de junio de 2025 se remite el proyecto para invitación a participar en el contrato menor de obras a cuatro (4) empresas en base a los criterios recogidos en el informe previo, con el fin de mantener el principio de competencia. Se reciben ofertas de las siguientes empresas:*
 - 1. HORMIARICAN SL. NIF nº B76055888*
 - 2. CONSTRUCCIONES ASACO 2020 S.L. NIF nº B76360932*
- 9. El 25 de junio de 2025 se aprueba en Junta de Gobierno Local la necesidad y adjudicación del contrato menor de obras denominado “Acondicionamiento y mejora paisajística “Parque Rubén Díaz” a la empresa HORMIARICAN SL con NIF B76055888 por un importe que asciende a un total de 35.792,26 euros.*
- 10. El 07 de julio de 2025 se firma acta de inicio de replanteo.*
- 11. El 07 de octubre de 2025 se aprueba en sesión extraordinaria de Junta de Gobierno local la modificación del contrato menor denominado Acondicionamiento y Mejora Paisajística “Parque Rubén Díaz”, así como ampliación del plazo de ejecución en 6 semanas, hasta el 18 de noviembre de 2025. Expte n.º 1143/2025.*

INFORME TÉCNICO

CONSIDERANDO:

1.- LA CERTIFICACIÓN 3, una vez revisada asciende a la cantidad de 5.988,32 €, IGIC INCLUIDO. El importe de la presente certificación corresponde a los trabajos realizados durante el mes de septiembre de 2025. Durante estas semanas se ha ejecutado el muro de ocultación de los contenedores y las demoliciones de la rotonda, alcorques y bolardos. La ejecución de la obra se ha ralentizado debido a la celebración de las fiestas del charco y la tramitación de un modificado de obra.





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

Por tanto, no se encuentra inconveniente para que se apruebe la presente certificación número 3 presentada por la contrata HORMIARICAN SL con NIF: B76055888, y que asciende a la cantidad de 5.988,32 €, IGIC INCLUIDO desglosado de la siguiente manera:



RESUMEN DE CERTIFICACIÓN 03

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
F1 PRD 01	TRABAJOS PREVIOS.....	841,10	4,00
F1 PRD 02	DEMOLICIONES.....	2.060,47	9,81
F1 PRD 04	ROCALLA.....	15.336,00	73,02
F1 PRD 06	OCULTACIÓN CONTENEDORES.....	1.909,35	9,09
F1 PRD 08	SEGURIDAD Y SALUD.....	689,29	3,28
F1 PRD 09	CONTROL DE CALIDAD.....	165,04	0,79
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		21.001,25	
13,00 % Gastos generales.....		2.730,16	
6,00 % Beneficio industrial.....		1.260,08	
SUMA DE G.G. y B.I.		3.990,24	
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA		24.991,49	
- 14,7620 % Baja.....		- 3.689,24	
SUBTOTAL CERTIFICACIÓN Nº3		21.302,25	
CERTIFICACIÓN 01		- 4.714,38	
CERTIFICACIÓN 02		- 10.991,31	
CERTIFICACIÓN Nº3		5.596,56	
7,00 % IGIC.....		391,76	
TOTAL CERTIFICACIÓN Nº 3		5.988,32	

2.- Que la mencionada certificación n.º 3 se corresponde con el proyecto.

CONCLUSIÓN:

Se informa **favorablemente** a la citada certificación n.º 3 presentada por la contrata HORMIARICAN SL con NIF: B76055888, y que asciende a la cantidad de 5.988,32 €, IGIC INCLUIDO.

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

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

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



6.2.3.- Propuesta de aprobación de licencia de obra mayor en suelo rústico solicitada por AULA2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea SLP en representación de Sociedad Cooperativa de Artesanos del Queso La Colina, para la obra **“Reforma de Vivienda existente, incluso electrificación”**, en Calle El Palillo s/n, Polígono 7 Parcela 139, **referencia catastral 35021A007001390001IS**, del T.M. La Aldea de San Nicolás. **Expediente 7322/2024 – L.U.Ma.R.035/2024.**

Vista la propuesta de fecha 6 de octubre de 2025, de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

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

VISTO el informe del Técnico Municipal, Telmo Javier Pérez Gómez, emitido con fecha 29 de agosto 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 29 de septiembre de 2025, que se transcribe a continuación:

«INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE OBRAS

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:

ANTECEDENTES

12. Con fecha 19/12/2024 y nº de registro de entrada de la corporación 2024-E-RE-4107, AULA2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P., actuando en representación de “Sociedad Cooperativa de Artesanos del Queso, La Colina”, presenta solicitud de licencia de



obras para Reforma de vivienda existente, incluso electrificación.

13. Con fecha 14/08/2025 y nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RE-2312 el Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria aporta al expediente, previo requerimiento del Ayuntamiento, Informe Técnico de Compatibilidad emitido el 17/07/2025, en sentido favorable, al resultar la actuación **COMPATIBLE** quedando la ejecución de la actuación urbanística sujeta al **cumplimiento de una serie de condicionantes**.

14. En el expediente consta presentada la siguiente documentación:

- 12. Identificativa de la solicitante y de la representación.
- 13. Acreditativa de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.
- 14. Reforma de vivienda existente, incluso electrificación.
- 15. ICIO y Tasas, calculado por el Ayuntamiento.

15. Con fecha 29/08/2025 se ha emitido informe técnico preceptivo de los servicios municipales en sentido **favorable** sobre la adecuación de la actuación urbanística solicitada.

Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto ejecutar las obras de reforma de vivienda existente, incluso electrificación en un inmueble localizado en El Palillo s/n (Tasarte) en la parcela con Ref. Catastral: 35021A007001390001IS

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

29.1 NORMATIVA

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

- 13. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).
- 14. 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.
- 15. 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).
- 16. 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").
- 17. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (Tít. II Cap. II al respecto de la Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos).
- 18. 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.

29.2 PROCEDIMIENTO

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

En primer lugar, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 342 LSENPC: "1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias **se iniciará mediante solicitud de la persona promotora** de la obra, instalación o uso del suelo, acompañada de los documentos que se establezcan por la legislación



específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando fuere exigible, de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable; de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación; y los datos geográficos que permitan la geolocalización de la actuación, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan).”

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

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

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

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

29.3 PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

6. Identificativa del solicitante

La documentación presentada se compone de:

19. Copia de DNI de D. Aitor Guerra Oliva.

20. Escritura de elevación público de acuerdos sociales de la entidad mercantil “Sociedad Cooperativa de Artesanos del Queso, La Colina” y acta de manifestaciones otorgada, con fecha 04/07/2019, ante la Notaria Dña. María del Carmen Madrigal Hernández, bajo núm. 448 de su protocolo.

En la Escritura de compraventa de inmueble otorgada el 05/07/2024, ante la Notaria Dña. Julia del Carmen Segura Navarro, bajo núm. 659 de su protocolo, se manifiesta que “ha tenido lugar la reunión de la Junta con la finalidad de reelección de los miembros del Consejo Rector, si bien se halla pendiente de formalizar su elevación a público, lo que realizarán en el plazo más breve posible”.

21. Autorización otorgada por D. Aitor Guerra Oliva a favor de AULA2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P.. Consta identificación de la identidad mediante sistema Cl@ve – Gobierno de España.

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

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

La documentación presentada se compone de Escritura de compraventa de inmueble otorgada el 05/07/2024, ante la Notaria Dña. Julia del Carmen Segura Navarro, bajo núm. 659 de su protocolo.

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

8. Documentación técnica

La documentación presentada se compone de:

22. Proyecto Básico “Reforma de vivienda existente, incluso electrificación”, redactado por D. Emilio José Rodríguez Segura “AULA2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P.” (Col.



2.649 COAGC). El proyecto técnico no se encuentra visado.

23. Estudio de edificio existente emitido, con fecha 25/10/2024, por D. Emilio José Rodríguez Segura "AULA2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P." (Col. 2.649 COAGC).

El proyecto se compone de la documentación relacionada en el informe técnico de fecha 29/08/2025, habiéndose comprobado por el técnico todos sus extremos. Por parte de este jurista se comprueba que **consta** el contenido mínimo que establece el art. 8 RIPLUC.

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

9. Informes sectoriales

En el Expediente consta lo siguiente:

- Informe del valor patrimonial del inmueble emitido por el Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria:

Consta Informe sobre el valor etnográfico de inmueble en El Palillo (Expte. E145/2024) emitido con fecha 18/11/2024, por el Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria, donde se concluye lo siguiente:

"En cuanto a la propuesta de intervención y el programa de necesidades para recuperar el uso de vivienda que se propone, se considera respeta los atributos de valor reconocidos, si bien se propone se puedan recuperar los materiales de cubierta, cuyo estado de conservación lo permita (vigas, tillas, tejas) para su reposición en obra, por ser estos bienes parte de elementos que contribuyen y permiten la carga de valor de la pieza."

- Informe Técnico de Compatibilidad del Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria:

Los terrenos donde se localiza el inmueble objeto de la Solicitud con Ref. Catastral 35021A007001390001IS resultan incluidos en el espacio natural protegido del Parque Rural del Nublo (C-11).

En aplicación de lo establecido en el artículo 16.1 RIPLUC, en el expediente consta el **informe técnico de compatibilidad** del Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria, de fecha 17/07/2025 aportado por el servicio insular ante el Ayuntamiento con fecha 14/08/2025 y nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RE-2312, donde se concluye:

"En virtud de los antecedentes y fundamentos expuestos, es por lo que el técnico que suscribe informa respecto de la **la actividad de reforma de vivienda objeto del presente Expdte, y sus medidas preventivas complementarias:**

- **Primero.** La actuación NO supone una transformación sensible de la realidad física y biológica que pueda llegar a hacer imposible o dificultar de forma importante la consecución de los objetivos del PORN Nublo-Tamadaba que se encuentra en tramitación.

- **Segundo.** La actuación, NO se sitúa en zona ZEC, por tanto NO afecta negativamente a la Red Natura 2000. NO afecta tampoco negativamente a ZEPA, NI supone afección apreciable alguna sobre hábitats y/o especies de interés comunitario.

- **Tercero.** La actuación se considera COMPATIBLE con la legalidad ambiental expuesta, sujeto al cumplimiento de los siguientes condicionantes.

41. Se atenderá en todo momento a la normativa sectorial correspondiente a este tipo de reformas sobre viviendas de valor etnográfico conforme al proyecto aportado al Expdte.

42. Las actuaciones se adecuarán al paisaje natural y rural, integrándose en el entorno que favorezcan su mimetización.

43. Finalizadas las obras no podrán quedar en el entorno residuos o materiales de desecho de las obras que deberán ser trasladados hasta los gestores autorizados de residuos correspondientes a la tipología de los mismos.

El incumplimiento de los condicionantes contemplados con anterioridad, conllevará la anulación



automática de la autorización emitida en su caso, así como la responsabilidad administrativa por incumplimiento de la normativa medioambiental vigente.”

10. Informe Técnico

En el expediente **consta** la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 29/08/2025 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.

29.4 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 29/08/2025 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 REFORMA DE VIVIENDA EXISTENTE, INCLUSO ELECTRIFICACIÓN, del inmueble situado en El Palillo con Referencia Catastral 35021A007001390001IS, por adecuarse PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás y a la normativa técnica sectorial.

SEGUNDA. - La edificación objeto de informe resulta incluida en el catálogo municipal arquitectónico y etnográfico, debiendo regirse por lo estipulado en las fichas correspondientes, así como en la normativa urbanística vigente y la legislación sectorial que sea de aplicación. Además, debe atender al cumplimiento de los condicionantes establecidos por el Informe Técnico del Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria:

Se atenderá en todo momento a la normativa sectorial correspondiente a este tipo de reformas sobre viviendas de valor etnográfico conforme al proyecto aportado al Expte.

Las actuaciones se adecuarán al paisaje natural y rural, integrándose en el entorno que favorezcan su mimetización.

Finalizadas las obras no podrán quedar en el entorno residuos o materiales de desecho de las obras que deberán ser trasladados hasta los gestores autorizados de residuos correspondientes a la tipología de los mismos.

TERCERA. - 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: **REFORMA DE VIVIENDA EXISTENTE, INCLUSO ELECTRIFICACIÓN.** La intervención que se plantea llevar a cabo en el edificio pretende recuperar su uso como vivienda, dotándolo de condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y ornato, sin comprometer su valor patrimonial.

. Nº de Plantas sobre rasante: **1.**

. Altura máxima de cumbrera: **3,11 mt.**

. Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (SRPN).**

. Superficie construida: **50,11 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) acompañada de proyecto de ejecución, si fuera preceptivo y la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico.

- Durante el plazo de 10 días para el inicio de las obras los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de señalar las alineaciones y rasantes. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras

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

- Que 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 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: **12 MESES**

2.- Terminación: **6 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.”

- El informe técnico se ha pronunciado sobre los extremos exigidos en los artículos 342 LSENPC y 16 RIPLUC, y asimismo sobre otros aspectos, en el sentido y términos que se relacionan a continuación:

- Respecto a la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística, en sentido favorable.
- Respecto a la adecuación del contenido documental de la documentación técnica, no



se ha expuesto que incumpla a las exigencias legales.

- Respecto a la justificación del cumplimiento de la afección sectorial, el informe técnico concluye estimatoriamente quedando sujeta la actuación “al cumplimiento de los condicionantes establecidos por el Informe Técnico del Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria”, de fecha 17/07/2025.
 - En cuanto a la adecuación a los requisitos formales exigidos sobre el contenido de la solicitud y la documentación presentada, el informe técnico preceptivo concluye la admisión a trámite de acuerdo con lo establecido por el artículo 16 RIPLUC.
 - En cuanto a la evaluación ambiental de proyectos, el informe técnico preceptivo concluye que en el expediente de referencia las obras descritas no serán objeto de evaluación de impacto ambiental.

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

29.5 PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL APLICABLE

En el expediente consta Informe Técnico de Compatibilidad del Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria, de fecha 17/07/2025, emitido en relación a la solicitud reforma de vivienda, en la finca localizada en El Palillo s/n (Tasarte) (Ref. Catastral: 35021A007001390001S), incluido en el espacio natural protegido del Parque Rural del Nublo (C-11), en virtud del cual se dispone, entre otras cosas:

- “- **Primero.** La actuación NO supone una transformación sensible de la realidad física y biológica que pueda llegar a hacer imposible o dificultar de forma importante la consecución de los objetivos del PORN Nublo-Tamadaba que se encuentra en tramitación.
- **Segundo.** La actuación, NO se sitúa en zona ZEC, por tanto NO afecta negativamente a la Red Natura 2000. NO afecta tampoco negativamente a ZEPA, NI supone afección apreciable alguna sobre hábitats y/o especies de interés comunitario.
- **Tercero.** La actuación se considera COMPATIBLE con la legalidad ambiental expuesta, sujeto al cumplimiento de los siguientes condicionantes.”

Conforme a lo anterior, la ejecución de la actuación, previo otorgamiento de licencia urbanística, quedará sujeta al cumplimiento de los condicionantes enumerados en el Informe Técnico de Compatibilidad del Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria, de fecha 17/07/2025 y a las propuestas contenidas en el Informe sobre el valor etnográfico de inmueble en El Palillo (Expte. E145/2024) emitido con fecha 18/11/2024, por el Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria.

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

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

- 1) Ordenación ambiental y territorial: Dada la ubicación y características de la actuación urbanística para la que solicita licencia se informa que se emplaza en el interior del espacio natural protegido del Parque Rural del Nublo (C-11):
 - El documento de revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC núm. 13,



de 19 de enero de 2023), y Anuncio complementario de 30 de enero de 2023 (BOC núm. 28, de 9 de febrero de 2023), incluye la parcela en la Zona B.b.3, de alta aptitud agraria con presencia de valores naturales, constituida por aquellas áreas agrícolas o mixtas agrícolas y naturales de gran valor, en las que coexisten a menudo las actividades agrarias con enclaves y elementos de alto interés natural y/o paisajístico, conformando en su conjunto paisajes agrarios tradicionales de marcado carácter rural, dado que constituyen con cierta frecuencia ámbitos de cierto dinamismo en los entornos rurales en los que se encuentran, siendo frecuentes en ellos los procesos de edificación dispersa (art. 68 y ss. de la Normativa del PIOGC).

- El informe técnico de compatibilidad emitido por el Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria, incorpora el análisis de las actuaciones en relación con el Plan Rector de uso y Gestión del Parque Rural del Nublo (C-11), concluyendo en sentido favorable la actuación no supone una transformación sensible de la realidad física y biológica que afecte a los objetivos del PORN Nublo Tamadaba; tampoco afecta a ningún hábitat o especie de interés comunitario; y se considera compatible con la legalidad ambiental, estableciendo una serie de condicionantes que deberán respetarse durante la ejecución de la actuación urbanística.

2) En Informe Técnico de fecha 29/08/2025 suscrito por Técnico municipal contiene las conclusiones de los informes de compatibilidad.

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

4) Ordenación urbanística:

a. La normativa urbanística de aplicación es el PGOS de La Aldea de San Nicolás.

b. Los terrenos en los que se van a realizar las obras se clasifican como Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN).

De acuerdo con el artículo 4.2.2 el uso principal del SRPN, se corresponde con las actividades de protección, conservación y mejora de los valores naturales y el paisaje, incluyendo las actividades de restauración de la vegetación y de la fauna, y de cualquier tratamiento destinado a la mejora ecológica del territorio. El PGOS (art. 4.2.2.2, letra II) prevé como uso compatible en SRPN “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”. El Informe emitido por técnico municipal recoge el cuadro de regulación específica de usos, alcances e intensidades en SRPN (Dentro de ENP), con Alcance 3 (Reestructuración) y sujeta a “Edificación de valor etnográfico o arquitectónico”.

El informe técnico municipal preceptivo concluye que las actuaciones solicitadas cumplen con el planeamiento municipal vigente.

c. En los terrenos no existen edificaciones/construcciones que deban ser demolidas para la realización de las obras de nueva planta. Deberá gestionarse los residuos generados en la ejecución de las obras para la reforma de la vivienda existente.

d. El informe técnico municipal preceptivo concluye que las actuaciones solicitadas cumplen con el planeamiento municipal vigente.

5) Catálogo arquitectónico municipal: El inmueble localizado en C/ El Palillo s/n (Tasarte), está



*incluido en el catálogo arquitectónico municipal, Tomo I Bienes Arquitectónicos, con la denominación de “Conjunto de casas de tejas”, Código **Ficha I-204**, Grado de Protección: Ambiental, Tipo de Intervención: “REHABILITACIÓN”.*

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

CONCLUSIONES

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

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

Segundo.- *Que consta en el expediente informe técnico de fecha 29/08/2025 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 REFORMA DE VIVIENDA EXISTENTE, INCLUSO ELECTRIFICACIÓN, del inmueble situado en El Palillo con Referencia Catastral 35021A007001390001IS, por adecuarse PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás y a la normativa técnica sectorial.*

SEGUNDA. - *La edificación objeto de informe resulta incluida en el catálogo municipal arquitectónico y etnográfico, debiendo registrarse por lo estipulado en las fichas correspondientes, así como en la normativa urbanística vigente y la legislación sectorial que sea de aplicación. Además, debe atender al cumplimiento de los condicionantes establecidos por el Informe Técnico del Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria:*

Se atenderá en todo momento a la normativa sectorial correspondiente a este tipo de reformas sobre viviendas de valor etnográfico conforme al proyecto aportado al Expte.

Las actuaciones se adecuarán al paisaje natural y rural, integrándose en el entorno que favorezcan su mimetización.

Finalizadas las obras no podrán quedar en el entorno residuos o materiales de desecho de las obras que deberán ser trasladados hasta los gestores autorizados de residuos correspondientes a la tipología de los mismos.

TERCERA. - *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: **REFORMA DE VIVIENDA EXISTENTE, INCLUSO ELECTRIFICACIÓN. La intervención que se plantea llevar a cabo en el edificio pretende recuperar su uso como vivienda, dotándolo de condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y ornato, sin comprometer su valor patrimonial.***

*. Nº de Plantas sobre rasante: **1.***

*. Altura máxima de cumbrera: **3,11 mt.***

*. Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (SRPN).***



. Superficie construida: **50,11 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) acompañada de proyecto de ejecución, si fuera preceptivo y la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico.

- Durante el plazo de 10 días para el inicio de las obras los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de señalar las alineaciones y rasantes. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras

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

- Que 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: **6 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.”

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

Cuarto.- Que, de acuerdo con el Informe Técnico de Compatibilidad del Servicio de Medio Ambiente



del Cabildo de Gran Canaria, de fecha 17/07/2025, las actuaciones urbanísticas resultan compatibles quedan justas al cumplimiento de los condicionantes que enumera.

Quinto.- Que, de acuerdo con el preceptivo Informe Técnico municipal, el inmueble objeto de la solicitud de licencia urbanística en El Palillo s/n (Tasarte), está incluido en el catálogo arquitectónico municipal, Tomo I Bienes Arquitectónicos, con la denominación de “Conjunto de casas de tejas”, Código **Ficha I-204**, Grado de Protección: Ambiental, Tipo de Intervención: “REHABILITACIÓN”, concluyendo que Informe Técnico municipal que la actuación pretendida **cumple** con el régimen aplicable.

Sexto.- 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.

Séptimo.- La actuación deberá iniciarse en 12 meses desde la notificación de la licencia urbanística y estar finalizada en el plazo de 6 meses.

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

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

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y fundamentos de derecho expuestos se informa en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada por AULA2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P., actuando en representación de “Sociedad Cooperativa de Artesanos del Queso, La Colina”, 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 “REFORMA DE VIVIENDA EXISTENTE, INCLUSO ELECTRIFICACIÓN”, en la finca localizada en C/ El Palillo s/n (Ref. Catastral: 35021A007001390001S).

La ejecución de las obras quedará sujeta al cumplimiento de los condicionantes fijados por el Informe de Compatibilidad del Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria, tal y como concluye el Informe Técnico de fecha 29/07/2025 suscrito por Técnico municipal.

La actuación deberá iniciarse en el plazo de 12 meses y estar finalizada antes de 6 meses.

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

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

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

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- RESOLUCIÓN ESTIMATORIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE



OBRA MAYOR EN SUELO RÚSTICO solicitada por **AULA2 Arquitectura y Urbanismo de La Aldea, S.L.P.**, actuando en representación de **“Sociedad Cooperativa de Artesanos del Queso, La Colina”**, con registro de entrada **2024-E-RE-4107**, de fecha **19 de diciembre de 2024**, de licencia urbanística para las obras de **“reforma de vivienda existente, incluso electrificación”** en C/ El Palillo s/n, Polígono 7 Parcela 139 con **Ref. Catast. 35021A007001390001IS** en Suelo Rústico de Protección Natural SRPN, del T.M. de La Aldea de San Nicolás.

La ejecución de las obras quedará sujeta al cumplimiento de los condicionantes fijados por el Informe de Compatibilidad del Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria, tal y como concluye el Informe Técnico de fecha 29/07/2025 suscrito por Técnico municipal.

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).

Cuarto.- La edificación objeto de informe resulta incluida en el catálogo municipal arquitectónico y etnográfico, debiendo regirse por lo estipulado en las fichas correspondientes, así como en la normativa urbanística vigente y la legislación sectorial que sea de aplicación. Además, debe atender al cumplimiento de los condicionantes establecidos por el Informe Técnico del Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria:

- Se atenderá en todo momento a la normativa sectorial correspondiente a este tipo de reformas sobre viviendas de valor etnográfico conforme al proyecto aportado al Expte.
- Las actuaciones se adecuarán al paisaje natural y rural, integrándose en el entorno que favorezcan su mimetización.
- Finalizadas las obras no podrán quedar en el entorno residuos o materiales de desecho de las obras que deberán ser trasladados hasta los gestores autorizados de residuos correspondientes a la tipología de los mismos

Quinto.- 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: **REFORMA DE VIVIENDA EXISTENTE, INCLUSO ELECTRIFICACIÓN.** La intervención que se plantea llevar a cabo en el edificio pretende recuperar su uso como vivienda, dotándolo de condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y ornato, sin comprometer su valor patrimonial.
- . Nº de Plantas sobre rasante: **1.**
- . Altura máxima de cumbrera: **3,11 mt.**
- . Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (SRPN).**



. Superficie construida: **50,11 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) acompañada de proyecto de ejecución, si fuera preceptivo y la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico.

- Durante el plazo de 10 días para el inicio de las obras los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de señalar las alineaciones y rasantes. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras

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

- Que 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: **6 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.

Sexta.- 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.

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

Octava.- 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:	7322/2024
Título del Expte.:	I.U.Ma.R. 035/2024
Número Registro:	2024-F-RF-4107
Fecha Registro:	19/12/2024

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 Social:		SOCIEDAD COOP. ARTESANOS DEL QUESO, LA COLINA			N.I.F.:		F35906296					
Representante:		AULA 2, ARQUITECTURA Y URBANISMO LA ALDEA			N.I.F.:		B35895218					
DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES:												
Dirección de notificación:					-	Nº:	-	Planta	-	Puerta	-	
Población:						-	C.P.:		-			
Teléfono					Teléfono 2:		-		E-mail:			

DATOS DE LA ACTUACIÓN SUJETA A LICENCIA					
Obra:	REFORMA DE VIVIENDA EXISTENTE, INCLUSO ELECTRIFICACIÓN				
Localización:	C/ EL PALILLO, S/N				
Ref. Catastral	35021A007001390001IS				
Coordenadas UTM:	X:	425.250,79	Y:	3.089.051,69	
	Latitud	27º 55' 27,57" N	Longitud	15º 45' 34,93" O	

PROMOTOR	
Nombre/Razón Social:	SOCIEDAD COOPERATIVA ARTESANOS DEL QUESO LA COLINA
NIF	F35906296
Representante	AITOR GUERRA OLIVA
NIF	
Domicilio	C/ El Palillo nº 14
Teléfono	683104738

DIRECCIÓN FACULTATIVA	
Proyectista	Aula2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea SLP
Colegiado	10.573 COAGC

INFORME TÉCNICO:

1. OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe técnico es comprobar la adecuación del proyecto de REFORMA DE



VIVIENDA EXISTENTE, INCLUSO ELECTRIFICACIÓN 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.

2. ANTECEDENTES

- 1) Con fecha 19 de diciembre de 2024, el promotor presenta a través de su representante por sede electrónica de este Ayuntamiento, solicitud de licencia de obras para las REFORMA DE VIVIENDA EXISTENTE, INCLUSO ELECTRIFICACIÓN.*
- 2) Acompañando a la solicitud [o instancia subsanación de documentación] se ha presentado la siguiente documentación:*
 - *Parte de encargo y autorización*
 - *DNI representante de la Sociedad*
 - *Escritura de la Sociedad*
 - *Escritura de propiedad de 15 de julio de 2024*
 - *Estudio de edificio existente*
 - *Informe técnico sobre valor etnográfico del servicio de Patrimonio Histórico*
 - *Proyecto Básico*
 - *DNI del Representante*
- 3) En el archivo municipal del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás no se han encontrado expedientes relacionados a la edificación objeto de rehabilitación.*

3. COMPROBACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

La documentación técnica presentada se compone de proyecto básico, 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

I. Memoria descriptiva

MG. Datos generales

MD. Memoria Descriptiva

MN. Normativa aplicable

MA. Anejos a la Memoria

II. Documentación gráfica

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 (si procede)

DG ct Construcciones e instalaciones temporales (si procede)

V. Presupuesto



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			No
	Seguridad en caso de incendio*		SÍ	
	Seguridad de utilización y accesibilidad			No
	Salubridad			No
	Protección contra el ruido			No
	Ahorro de energía			No



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



eficiencia energética		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 **NO CUMPLE** con los requisitos exigibles. En base a la tipología de edificación y la localización de la misma, es necesario presentar plano de urbanización donde se especifiquen las conexiones a las diferentes redes de abastecimiento y saneamiento.

4. LEGISLACIÓN

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

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

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

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

1. 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).

2. GRÁFICOS DESCRIPTIVOS DE LA LOCALIZACIÓN OBJETO DEL INFORME





Ortofoto



Mapa topográfico integrado

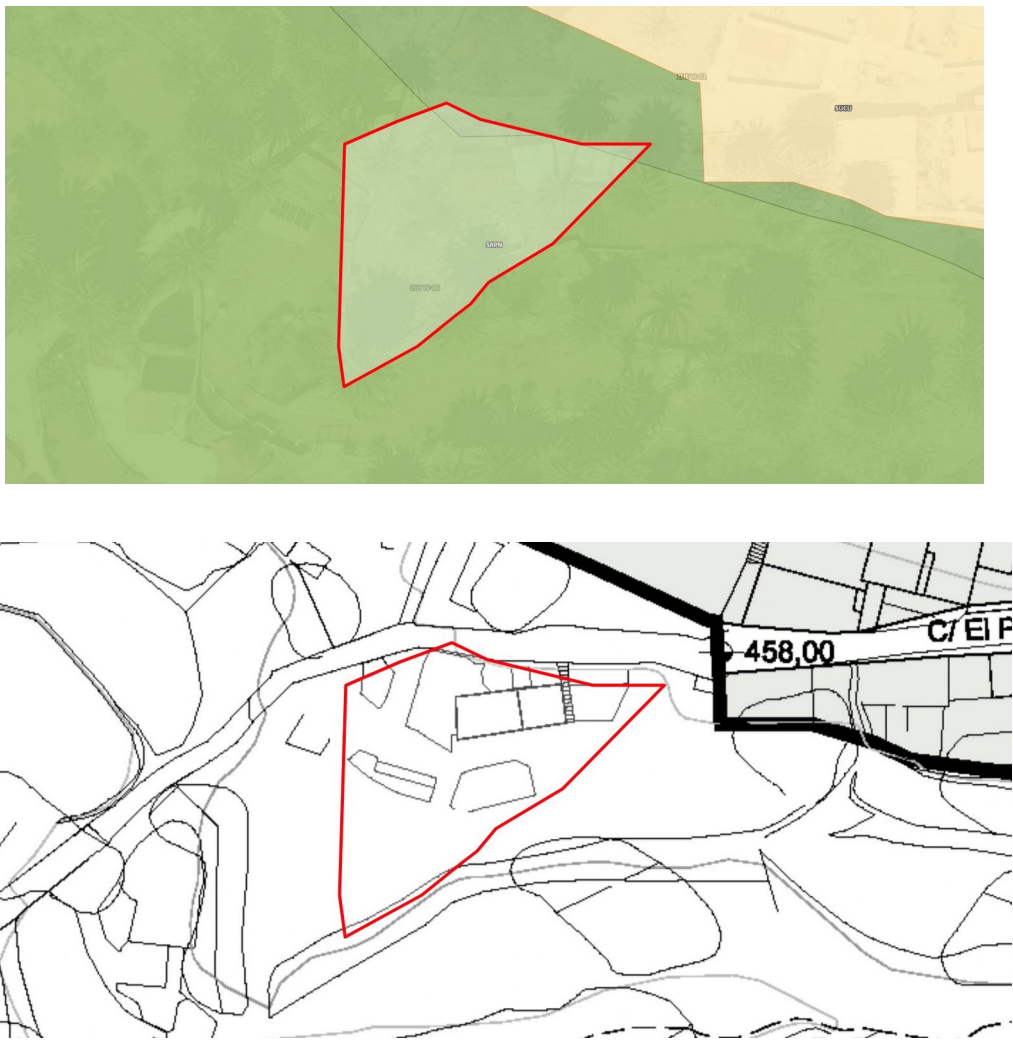
3. ZONIFICACIÓN, CLASE, CATEGORÍA Y CALIFICACIÓN EN BASE AL PLANEAMIENTO VIGENTE

La parcela está afectada por Espacio Natural Protegido, y 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:

	<i>PGO Supletorio en vigor</i>
Clase	<i>Suelo Rústico</i>
Categoría	<i>Suelo Rústico de Protección Natural</i>



Siglas	SRPN
Zonificación	B.b.3 Aptitud natural y productiva. Aptitud productiva tradicional, de alta aptitud agraria con presencia de valores naturales ZUT IV-06 - Barranco de Tasarte
Plano	

4. **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 RÚSTICO y se categorizan como SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL.

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

Artículo 4.2.2. Régimen del suelo rústico de protección natural (SRPN)

1. Con respecto al suelo rústico de protección natural, se establece como uso principal las actividades de protección, conservación y mejora de los valores naturales y el paisaje, incluyendo las actividades de restauración de la vegetación y de la fauna, y de cualquier tratamiento destinado a la mejora ecológica del territorio.



2. Se establecen como usos compatibles los siguientes:

a) Las actividades y los aprovechamientos derivados de las actuaciones de mejora medioambiental (sustitución de especies exóticas por autóctonas, clareos, etc.) y los aprovechamientos tradicionales (forraje, cama para ganado, etc.).

b) El mantenimiento de las vías pecuarias existentes.

c) La apicultura e instalaciones asociadas de escasa entidad.

d) Los tendidos de transporte y distribución de energía, de acuerdo con lo establecido en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

e) Las conducciones y canalización de tuberías para el transporte y distribución de aguas que inevitablemente deban realizarse en esta categoría de suelo, condicionadas a un estudio de alternativas.

f) Las conducciones y canalización de saneamiento y paso de emisarios que inevitablemente deban realizarse en esta categoría de suelo.

g) Los tendidos de información.

h) 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.

i) Los acondicionamientos de senderos y pistas locales, manteniendo su naturalidad y sin transformación, y los acondicionamientos ligeros a modo de miradores o lugares de descanso puntuales.

j) Las actividades deportivas en la naturaleza, sin motor (parapente, escalada, espeleología, cros, etc.).

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

l) Las actividades divulgativas y educativas relacionadas con la naturaleza y con el patrimonio cultural así como el uso para tales fines de edificaciones preexistentes, adecuadamente integradas en el paisaje.

ll) 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.

m) 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 del Parque Rural del Nublo, y de la Zona Turística Litoral del Noroeste definida por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

(...)

4. 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 natural en los Cuadros de regulación específica de usos, alcances e intensidades, adjuntos como Anexo a la presente Normativa.

5. Se establecen como usos prohibidos:

a) Las actividades de aprovechamiento forestal, así como las actividades de repoblación.

b) La pesca en embalses y la pesca desde la orilla del mar.

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



- d) Las áreas y estaciones de servicio, ferias, mercadillos, y viveros de plantas y animales.
- e) Los parques eólicos, los parques de energías fotovoltaicas, los centros y subestaciones de transformación, las centrales térmicas así como otras plantas de energías renovables.
- f) Las conducciones y canalizaciones para el transporte y distribución de gas.
- g) Las líneas ferroviarias.
- h) Las helisuperficies, los aeródromos y los helipuertos.
- i) La ampliación y nueva ejecución de áreas recreativas que conlleven instalaciones fijas.
- j) Los parques recreativos y los parques temáticos.
- k) 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.

A continuación, se incluye una relación de parámetros de **REGULACIÓN ESPECÍFICA DE USOS, ALCANCES E INTENSIDADES**. Según se establece en la memoria, el uso característico del edificio es el de Residencial vivienda, que corresponde con el cuadro 3.12 del ANEXO. **CUADROS DE REGULACIÓN ESPECÍFICA DE USOS, ALCANCES E INTENSIDADES:**

ACTOS DE EJECUCIÓN		ALCANCE					INTENSIDAD			O REMISIÓN A OBSERVACIONES	CONDICIONANTES					
		1	2	3	4	5	1	2	3		RANGO		TITUL. PUBL.	INTERÉS GRAL.	D	P
		1	2	3	4	5	1	2	3		1	2				
INSTALACIONES	ACCESOS	0	0				X			Vinculado a edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico						
	CERRAMIENTOS	0	0	0			X			Vinculado a edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico						
	MUROS DE CONTENCIÓN	0	0				X			Vinculado a edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico						
	DE ABAST. DE AGUA EN INTERIOR DE PARCELA PARA RIEGO Y CONSUMO	0	0	0	0	0	X			De autoconsumo y adecuadamente integradas en el medio						
	DE SANEAMIENTO Y GESTIÓN DE RESIDUOS EN INTERIOR DE PARCELA	0	0	0	0	0	X			De autoconsumo y adecuadamente integradas en el medio						
	DE ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA EN INTERIOR DE PARCELA	0	0	0	0	0	X			De autoconsumo y adecuadamente integradas en el medio						
	VIARIO EN INTERIOR DE PARCELA	0	0				X			Vinculado a edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico						
	BARBACOAS	0	0	0			X			Vinculado a edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico						
	CANCHAS DEPORTIVAS	0	0				X			Vinculado a edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico						
	PÉRGOLAS	0	0	0			X			Vinculado a edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico						
	PISCINAS	0	0				X			Vinculado a edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico						
	PORCHES	0	0	0			X			Vinculado a edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico						
EDIF.	GARAJE	0	0	0			X			En edificación de valor etnográfico o arquitectónico						
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	0	0	0			X			En edificación de valor etnográfico o arquitectónico						

Según se puede comprobar en el cuadro, las edificaciones destinadas a Vivienda Unifamiliar Aislada tienen un alcance 3 (vinculado a edificaciones con valor etnográfico) e intensidad 1. Estos niveles permiten:

ALCANCE 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.

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

CATÁLOGO MUNICIPAL

Comprobada en el planeamiento vigente y a la vista de lo expuesto el Catálogo Arquitectónico y



Etnográfico municipal, la edificación catalogada objeto del presente informe corresponde con:

- Bienes de Interés Arquitectónico la ficha con código I-204 denominada Conjunto de casas de tejas de Tasarte.

CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO MUNICIPAL			
La Aldea de San Nicolás			
Tomo I - Bienes Arquitectónicos			
CÓDIGO FICHA: I-204	DENOMINACIÓN	CONJUNTO DE CASAS DE TEJAS	
TIPOLOGÍA	USO	RESIDENCIAL	
FOTOGRAFÍA	SIGLO:	CRONOLOGÍA	
	PLANO		
LOCALIZACIÓN			
ISLA:	GRAN CANARIA	SUPERFICIE CONSTRUIDA:	
MUNICIPIO:	LA ALDEA DE SAN NICOLÁS		m²
LOCALIDAD:	LA ALDEA DE SAN NICOLÁS	REFERENCIA CATASTRAL	
TOPONIMIA:	TASARTE	CARTOGRAFÍA	
DIRECCIÓN:	Tasarte	PLANO: CC-2N, 3N, 3M, 4K, 4L, 4M, 1J, 1J1	
UTM (CUADRANTE-X-Y-Z)			
SITUACIÓN ADMINISTRATIVA			
REDACTOR CATÁLOGO:	OBSERVACIONES REDACTOR:		
LUIS M. CASTILLA VEGA			
FECHA CATALOGACIÓN:	20/05/1996		
DECLARACIÓN B.I.C.:	☐		
FECHA INCOACIÓN:			
FECHA PUBLICACIÓN:			
CRITERIOS DE CATALOGACIÓN:	GRADO DE PROTECCIÓN:	TIPO DE INTERVENCIÓN:	
HISTORIA CONJUNTO	AMBIENTAL	REHABILITACIÓN	



Dicho lo que antecede, se refleja lo establecido en la ordenación estructural del planeamiento urbanístico vigente en su capítulo II Régimen de Protección del Patrimonio Histórico, más concretamente en el Art 5.2.3 y lo referente a las disposiciones expuestas en la mencionada ficha.

Art 5.2.3 Régimen de los bienes con valores arquitectónicos, históricos o etnográficos

1. El Catálogo Arquitectónico y Etnográfico Municipal en vigor, formulado como documento autónomo del presente Plan General de Ordenación supletorio, y aprobado por el Pleno del

Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, incluye aquellos inmuebles y espacios singulares que por sus valores arquitectónicos, históricos o etnográficos merecen su preservación, estableciéndose el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto.

2. El Catálogo Arquitectónico y Etnográfico Municipal fija para cada uno de los inmuebles catalogados alguno de los siguientes grados de protección dependiendo de la intensidad de sus valores:

a) Integral: protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.

b) Ambiental: protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.

c) Parcial: protege elementos específicos.

3. En función del grado de proyección asignado, el Catálogo Arquitectónico y Etnográfico Municipal determina los tipos de intervención que se pueden autorizar según las definiciones que se indican a continuación:

a) Son medidas de conservación las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.

b) Son intervenciones de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.

c) Son intervenciones de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.

d) Son intervenciones de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.

e) Son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

4. Los bienes inmuebles integrantes del patrimonio etnográfico se documentarán e inventariarán mediante la correspondiente Carta Etnográfica Municipal.”



Esta ficha es común a todas las casas con cubierta de tejas de Tasarte, por tanto, debe ser entendida como un criterio común de conservación del tipo de cubierta y tipo de teja.

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

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

5. AFECIONES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA

*Las obras afectan a un Espacio Natural Protegido, por lo que será necesario **informe preceptivo** previo a las autorizaciones, licencias o concesiones administrativas u otros títulos habilitantes que se otorguen en el suelo rústico incluido en Espacios Naturales Protegidos o en sus zonas periféricas de protección de acuerdo a su artículo 4, en materia de gestión y conservación de Espacios Naturales Protegidos, se transfiere a los cabildos insulares la gestión y conservación de los Espacios Naturales de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, y de las áreas naturales canarias pertenecientes a la Red Natura 2000.*

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

- Medio Ambiente (E.N.P.): **Procede.**
- Medio Ambiente (Red Natura 2000): **No procede.**
- Patrimonio Histórico Cultural: **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.).

*El informe técnico de compatibilidad remitido por el **Servicio de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Clima, Energía y Conocimiento del Cabildo de Gran Canaria**, con número de expediente IT-141-2025, establece que:*

La actuación NO supone una transformación sensible de la realidad física y biológica que pueda llegar a hacer imposible o dificultar de forma importante la consecución de los objetivos del PORN Nublo-Tamadaba que se encuentra en tramitación.

La actuación, NO se sitúa en zona ZEC, por tanto NO afecta negativamente a la Red Natura 2000. NO afecta tampoco negativamente a ZEPA, NI supone afección apreciable alguna sobre hábitats y/o especies de interés comunitario.

La actuación se considera COMPATIBLE con la legalidad ambiental expuesta, sujeto al cumplimiento de los siguientes condicionantes.

- *Se atenderá en todo momento a la normativa sectorial correspondiente a este tipo de reformas sobre viviendas de valor etnográfico conforme al proyecto aportado al Expdte.*
- *Las actuaciones se adecuarán al paisaje natural y rural, integrándose en el entorno que*



favorezcan su mimetización.

- Finalizadas las obras no podrán quedar en el entorno residuos o materiales de desecho de las obras que deberán ser trasladados hasta los gestores autorizados de residuos correspondientes a la tipología de los mismos.

Por otro lado, el informe técnico del **Servicio de Patrimonio Histórico de la Consejería de Presidencia y Movilidad Sostenible del Cabildo de Gran Canaria** presentado por parte del interesado se propone se puedan recuperar los materiales de cubierta, cuyo estado de conservación lo permita (vigas, tillas, tejas) para su reposición en obra, por ser estos bienes parte de elementos que contribuyen y permiten la carga de valor de la pieza.

6. 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.

- Datos expuestos en el proyecto presentado:

Descripción general del edificio: Edificación con fecha de construcción anterior al año 1.800, de una planta de altura, de una única estancia, con cubierta a dos aguas del tipo “par e hilera”, formada por una hilera (viga central superior) de escuadría rectangular de madera de tea de pino canario y por pares en rollizo cada 50 cm también de madera de tea de pino canario. La cubierta posee un tirante con pilar. Sobre la armadura de la cubierta existe tillas de madera y tejas cerámicas en mal estado, rotas y quebradizas, con riesgo de caída y produciendo humedades por filtración.

El cerramiento de la edificación de espesor de 65 cm está formado por el tipo “muro cajón”, constituido por sillares y mampuestos con argamasa de mortero de cal y barro, revestido con cal.

7. 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).

8. 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.

9. 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.

10. 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 Nº 10.573 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.

11. 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 intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos protegidos o catalogados en los términos señalados por la legislación de patrimonio histórico (Art. 330.1.i Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.).

12. 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 acuerdos sociales de la entidad mercantil**
- **Escritura de compraventa de 15/07/2024**

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.

13. 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 REFORMA DE VIVIENDA EXISTENTE, INCLUSO ELECTRIFICACIÓN, del inmueble situado en El Palillo con Referencia Catastral 35021A007001390001IS, por adecuarse PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás y a la normativa técnica sectorial.

SEGUNDA. - La edificación objeto de informe resulta incluida en el catálogo municipal arquitectónico y etnográfico, debiendo regirse por lo estipulado en las fichas correspondientes, así como en la normativa urbanística vigente y la legislación sectorial que sea de aplicación. Además, debe atender al cumplimiento de los condicionantes establecidos por el Informe Técnico del Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria:

- *Se atenderá en todo momento a la normativa sectorial correspondiente a este tipo de reformas sobre viviendas de valor etnográfico conforme al proyecto aportado al Expdte.*
- *Las actuaciones se adecuarán al paisaje natural y rural, integrándose en el entorno que favorezcan su mimetización.*



- Finalizadas las obras no podrán quedar en el entorno residuos o materiales de desecho de las obras que deberán ser trasladados hasta los gestores autorizados de residuos correspondientes a la tipología de los mismos.

TERCERA. - 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: **REFORMA DE VIVIENDA EXISTENTE, INCLUSO ELECTRIFICACIÓN.**
La intervención que se plantea llevar a cabo en el edificio pretende recuperar su uso como vivienda, dotándolo de condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y ornato, sin comprometer su valor patrimonial.

. Nº de Plantas sobre rasante: **1.**

. Altura máxima de cumbrera: **3,11 mt.**

. Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (SRPN).**

. Superficie construida: **50,11 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) acompañada de proyecto de ejecución, si fuera preceptivo y la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico.

- Durante el plazo de 10 días para el inicio de las obras los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de señalar las alineaciones y rasantes. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras

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

- Que 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: **6 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.

6.3.- Administración y Servicios

6.3.1.- Aprobación de la liquidación de la Gestión del Servicio para la recogida y transporte de los residuos sólidos urbanos en su modalidad selectiva (envase ligero y papel y cartón) para el periodo comprendido desde el 22 de diciembre de 2024 hasta el 21 de junio de 2025. Expte. 387/2020.

Vista la propuesta de fecha 13 de Octubre de 2025, de D^a. Ingrid Navarro Armas, Concejala delegada de residuos: gestión de residuos sólidos urbanos, agrícolas y animales, que se transcribe a continuación:

«Ingrid Navarro Armas, Concejala delegada de residuos: gestión de residuos sólidos urbanos, agrícolas y animales, visto el expediente de la Gestión del Servicio para la Recogida y Transporte de Residuos RSU en su modalidad selectiva (Envase Ligero y Papel y Cartón). Expte 387/2020.

Vista la propuesta de liquidación de fecha 13 de octubre 2025 de Don Juan Benjamín Rodríguez Franco, que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN



Atendiendo a las funciones que me corresponden como **RESPONSABLE DE CONTRATO**, de la Gestión del Servicio para la recogida y transporte de los residuos sólidos urbanos en su modalidad selectiva (**Envase Ligerero y Papel y Cartón**) del municipio de La Aldea de San Nicolás, (**Exp 1106/2018**), se redacta la siguiente propuesta de liquidación para el periodo comprendido desde el **22 DE DICIEMBRE DE 2024 AL 21 DE JUNIO DE 2025**.

30. TERMINOS CONTRACTUALES

16. La **cláusula 1 del PCAP**, establece, que los objetivos que deben alcanzarse en la ejecución del contrato son los que a continuación se citan, por lo que el contrato administrativo de servicios comprenderá durante todo el término de su vigencia la ejecución de las siguientes prestaciones:

a) La reorganización en el ámbito territorial del contrato de servicios, definido en el punto 2.1 del presente pliego, de un sistema de recogida selectiva (envases ligeros, papel y cartón), según la definición de los mismos contenida en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 21 de dicha Ley en relación a la recogida separada, de conformidad con las determinaciones contenidas en el PPTP.

b) Traslado de los residuos a planta de transferencia, vertedero o gestor de residuos autorizado, sin limitación ni exclusión alguna, según determine el Cabildo de Gran Canaria como titular de la competencia para la gestión y tratamiento de residuos, de lo que se sigue que la distancia de transporte desde los puntos de recogida hasta la entrega al punto de tratamiento no es contractual por lo que el contratista no podrá reclamar a la administración cantidad económica alguna en el caso que durante la ejecución del contrato ésta variase por encima de los términos de su oferta, siendo aceptada esta obligación de manera incondicional por el mero hecho de participar en la licitación.

c) Adquirir o suministrar e instalar a su costa el número de contenedores, por tipología y municipio, identificados en la justificación de precios base de licitación, en los lugares que indique el Ayuntamiento, asumiendo a su costa la adecuación de los espacios elegidos por los municipios para su instalación, redactando los correspondientes documentos técnicos, sin exclusión alguna, que esta operación requiera, con completa indemnidad para la administración.

d) Limpieza, mantenimiento y reposición de contenedores destinados a la recogida selectiva (envase ligero y papel y cartón) con independencia de la causa de su deterioro (pérdida, robo, actos vandálicos, condiciones climatológicas, accidentes, etc., a título enunciativo y no limitativo).

e) Mantenimiento y actualización continua de la información relativa al servicio en el Sistema de Información Geográfica.

f) Servicio de concienciación ciudadana mediante educación, concienciación, marketing, publicidad, etc., para conseguir la mejora de los hábitos en la población respecto a la producción y tratamiento de residuos.

17. La **cláusula 25 del PCAP**, establece, que tendrá carácter contractual:

16. El PCAP.

17. El plan económico-financiero a presentar por el contratista únicamente en cuanto al coste unitario por contenedor y año para cada tipo de residuos ofertado, y no así la justificación de precios de la oferta que sólo se empleará en los supuestos de modificación del contrato para



apoyarse en ella para calcular el precio unitario resultante de la modificación en caso que deban sustituirse los elementales incluidos en la justificación de precios de la oferta.

18. El Plan de ejecución de los servicios ofertado de conformidad al PPTP, en particular la relación de medios materiales ofertada, lo planes de trabajo ofertados, las herramientas de gestión ofertadas, el plan de mantenimiento, conservación, sustitución y reposición de los medios materiales ofertados, y las frecuencias y servicios en cuanto superen o rebasen las determinaciones del PPTP.

19. El pliego de prescripciones técnicas particulares, así como las operaciones principales a ejecutar y las frecuencias mínimas contenidas en el programa económico base de licitación.

20. Las Ordenanzas municipales de protección del medio ambiente en materia de residuos, así como las Ordenanzas municipales de medio ambiente o cualquier otra que la sustituya.

21. Las pólizas de seguros que el contratista deba suscribir en los términos regulados en este pliego.

18. La **cláusula 27.3.** del PCAP establece las obligaciones básicas del contratista.

19. La **cláusula 31.2 punto 2.** del PCAP establece, que se liquidará semestralmente, el 20% del precio restante, con carácter variable en función del resultado de la aplicación de los indicadores de control de calidad prestacional, establecidos con la finalidad de conocer el correcto funcionamiento de la ejecución del contrato, a cuyo contenido deberá estar el contratista, comprometiéndose a su cumplimiento.

20. La **cláusula 10.** Del PPTP. De los indicadores de calidad.

La estructura de estos indicadores será:

22. Indicador número 1: Consecución de los objetivos del servicio según estándares fijados en el PPTP..... Estándar 20%

23. Indicador número 2: Incidencias del software del Sistema de Información Geográfica Estándar 20%

24. Indicador número 3: Inspección de las instalaciones, dotación maquinaria y vehículos Estándar 20%

25. Indicador número 4: Incidencias del servicio imputables al adjudicatario..... Estándar 20%

26. Indicador número 5: Aportación de referencia Kg/hb./año de aplicación a los residuos en su modalidad selectiva (envase ligero y papel y cartón)..... Estándar 20%.

Visto que el 22 de diciembre de 2023, los 4 años de contrato más una ampliación de 9 meses habían concluido y que se aceptó los nuevos precios para la prestación del servicio presentado por la empresa Urbaser SA, la liquidación y los descuentos, según los indicadores de calidad, quedan como se muestra en el punto siguiente

31. **LIQUIDACIÓN**

Según establecen los pliegos hay dos servicios con sus respectivos costes unitarios, como son los servicios de envases ligeros y el de papel y cartón.

La liquidación semestral del 20% la haremos conjunta, ya aún teniendo costes unitarios



diferentes, el servicio prestado es igual en cuanto a frecuencias, tipos de camión usados, etc. Sin embargo el indicador 5 hace una diferenciación entre el servicio de envases ligeros y el de papel y cartón, aportando valores de referencia diferentes. Es por lo que se ha tomado la decisión de dividir el indicador en 2, o sea el 10% para la valoración de envases ligeros y un 10% para papel y cartón.

También hay que tener en cuenta que los valores de referencia aportados son anuales y la liquidación es de **6 meses**, quedando finalmente el indicador 5 como muestra la siguiente tabla:

INDICADOR	CALIDAD DEL SERVICIO DE SELECTIVA. (20%)			
5 (20%)		Aportación de referencia Kg/hab./0.5 años de aplicación a los residuos en su modalidad selectiva (envase ligero y papel y cartón)(7.669 habitantes)		
	1	EE LL	= > a 5 Kg/hab/6 meses	Aportación del 25%
	2	(10%)	= > a 5,5 Kg/hab/6 meses	Aportación del 25%
	3	P y C	= > a 12 Kg/hab/6 meses	Aportación del 25%
	4	(10%)	= > a 13 Kg/hab/6 meses	Aportación del 25%

En la tabla 1 mostramos las cuantías máximas aplicables a cada índice en el periodo comprendido entre el **22 de diciembre de 2024 al 21 de junio de 2025**.

En la tabla 2 se muestra el descuento aplicado y número de anexo, en el cual se detalla la incidencia o incumplimiento.

Tabla 1

EELL-P y C	Índice 1	Índice 2	Índice 3	Índice 4	Índice 5	
					eell	p y c
Valor mensual(€)	316,32	316,32	316,32	316,32	158,16	158,16
6 meses	1.897,92	1.897,92	1.897,92	1.897,92	948,96	948,96
TOTAL						11.387,52

Tabla 2

INDICADOR	CALIDAD DEL SERVICIO DE SELECTIVA. (20%)		Anexo	DESCUENTO
1 (20%)	Consecución de los objetivos del servicio			
	1	1 Incidencia por deficiente calidad de la prestación	Descuento del 5% del peso del indicador	
	2	2 Incidencias	Descuento del 10%	
	3	3 Incidencias	Descuento del 15%	
	4	4 Incidencias	Descuento del 20%	
	5	5 Incidencias	Descuento del 25%	
	6	A partir de 5 incidencias	Descuento del 100%	
2 (20%)	Incidencias del software del Sistema de Información Geográfica			



	1	1 Incidencia por deficiente calidad de la prestación	Descuento del 5% del peso del indicador			
	2	2 Incidencias	Descuento del 10%			
	3	3 Incidencias	Descuento del 15%			
	4	4 Incidencias	Descuento del 20%			
	5	5 Incidencias	Descuento del 25%			
	6	A partir de 5 incidencias	Descuento del 100%			
3 (20%)		Comprobación de las instalaciones, dotación y maquinaria				
	1	Por cada falta	Descuento del 2% del peso de este indicador, salvo su subsanación en un periodo máximo de 24 horas.			
	2	La reiteración de falta detectada en la anterior inspección y no subsanada	Descuento del 100% del peso del indicador.			
4 (20%)		Incidencias del servicio imputables al adjudicatario (7.669habitantes)				
	1	Incidencias comunicadas del 0,05% de la población (3,83 incidencias)		Descuento del 100%		
	2	Incidencias comunicadas entre el 0,025%-0,05% (entre 1,92 y 3,83 incidencias)		Descuento del 50%		
	3	Incidencias comunicadas con un valor inferior al 0.025% (1,92 incidencias)		Descuento del 0%		
	4	Incidencias comunicadas consideradas como graves		Descuento del 100%		
5 (20%)		Aportación de referencia Kg/hb./0,5 años de aplicación a los residuos en su modalidad selectiva (EELL y papel y cartón) (7.669 habitantes)				
	1	EE LL (10%)	= > a 5 Kg/hab/6 meses	Aportación del 25%		
	2		= > a 5,5 Kg/hab/6 meses	Aportación del 25%		
	3	P y C (10%)	= > a 12 Kg/hab/6 meses	Aportación del 25%	1.1	474,48
	4		= > a 13 Kg/hab/6 meses	Aportación del 25%	1.1	474,48
TOTAL DESCUENTO SERVICIO SELECTIVA						948,96 €

Tabla resumen

	20 % del 1º semestre de 2025.	Descuento aplicado	Liquidación
EELL-P y C	11.387,52 €	948,96 € (8,33 %)	10.438,56 €



32. PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN

24. Revisados el pliego de prescripciones técnicas, el pliego de cláusulas administrativas particulares y el proyecto ofertado por la empresa adjudicataria URBASER, S.L.
25. Visto los partes de trabajo presentados por la empresa adjudicataria.
26. Hechas las visitas de inspección correspondientes.

Se propone una **liquidación** del periodo comprendido desde el **22 de diciembre de 2024 al 21 de junio de 2025** de DIEZ MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS **(10.438,56 €)** IGIC incluido. ”

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el Decreto nº 052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

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

PRIMERO.- Aprobación de la liquidación de la Gestión del Servicio para la recogida y transporte de los residuos sólidos urbanos en su **modalidad selectiva (envase ligero y papel y cartón)** para el periodo comprendido desde el **22 de diciembre de 2024 hasta el 21 de junio de 2025** por un importe de DIEZ MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS **(10.438,56 €)** IGIC incluido. **Expte. 387/2020 (Expte. relacionado 1106/2018).**

SEGUNDO.- Notificar este acuerdo a las partes interesadas, haciéndoles saber de los cauces reglamentarios de que dispone en caso de no estar conforme con la misma.

TERCERO.- Trasladar este acuerdo a las áreas de Secretaría y de Intervención del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, a los efectos oportunos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

ANEXO

Punto 1.2 APORTACIÓN DE REFERENCIA KG/HB./0.5 AÑO.

INCIDENCIA: No cumplir con las aportaciones de referencia del indicador 5.

Kg recogidos en su modalidad de selectiva		
2025	EELL	P y C
enero	7.720	9.760



febrero	7.120	7.460
marzo	7.200	8.240
abril	7.320	8.500
mayo	7.460	10.420
junio	8.640	8.780
TOTAL	45.460	53.160

Para Envases Ligeros.

45.460 kg/7.669=5,93 kg.

5,93 kg > 5,5kg kg (valor de referencia para 6 meses) por lo que se le asignará grado de cumplimiento del 50 %.

Para Papel y Cartón.

53.160 kg/7.669=6,93 kg.

6,93 kg < 12 kg (valor de referencia para 6 meses) por lo que no se le asignará grado de cumplimiento alguno.»

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.

6.3.2.- Aprobación de la liquidación de la Gestión del Servicio para la recogida y transporte de los residuos sólidos urbanos en su modalidad selectiva (envase ligero y papel y cartón) para el periodo comprendido desde el 22 de junio de hasta el 30 de septiembre de 2025. Expte. 387/2020

Vista la propuesta de fecha 13 de Octubre de 2025, de D^a. Ingrid Navarro Armas, Concejala delegada de residuos: gestión de residuos sólidos urbanos, agrícolas y animales, que se transcribe a continuación:

«Ingrid Navarro Armas, Concejala delegada de residuos: gestión de residuos sólidos urbanos, agrícolas y animales, visto el expediente de la Gestión del Servicio para la Recogida y Transporte de Residuos RSU en su modalidad selectiva (Envase Ligero y Papel y Cartón). Expediente 387/2020.

Vista la propuesta de liquidación de fecha 13 de octubre de 2025 de Don Juan Benjamín Rodríguez Franco, que se transcribe a continuación:

“PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN

Atendiendo a las funciones que me corresponden como RESPONSABLE DE CONTRATO, de la Gestión del Servicio para la recogida y transporte de los residuos sólidos urbanos en su modalidad selectiva (**Envase Ligero y Papel y Cartón**) del municipio de La Aldea de San



Nicolás, (**Exp 1106/2018**), se redacta la siguiente propuesta de liquidación para el periodo comprendido desde el **22 DE JUNIO DE 2025 AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025**.

33. TERMINOS CONTRACTUALES

21. La **cláusula 1 del PCAP**, establece, que los objetivos que deben alcanzarse en la ejecución del contrato son los que a continuación se citan, por lo que el contrato administrativo de servicios comprenderá durante todo el término de su vigencia la ejecución de las siguientes prestaciones:

a) La reorganización en el ámbito territorial del contrato de servicios, definido en el punto 2.1 del presente pliego, de un sistema de recogida selectiva (envases ligeros, papel y cartón), según la definición de los mismos contenida en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 21 de dicha Ley en relación a la recogida separada, de conformidad con las determinaciones contenidas en el PPTP.

b) Traslado de los residuos a planta de transferencia, vertedero o gestor de residuos autorizado, sin limitación ni exclusión alguna, según determine el Cabildo de Gran Canaria como titular de la competencia para la gestión y tratamiento de residuos, de lo que se sigue que la distancia de transporte desde los puntos de recogida hasta la entrega al punto de tratamiento no es contractual por lo que el contratista no podrá reclamar a la administración cantidad económica alguna en el caso que durante la ejecución del contrato ésta variase por encima de los términos de su oferta, siendo aceptada esta obligación de manera incondicional por el mero hecho de participar en la licitación.

c) Adquirir o suministrar e instalar a su costa el número de contenedores, por tipología y municipio, identificados en la justificación de precios base de licitación, en los lugares que indique el Ayuntamiento, asumiendo a su costa la adecuación de los espacios elegidos por los municipios para su instalación, redactando los correspondientes documentos técnicos, sin exclusión alguna, que esta operación requiera, con completa indemnidad para la administración.

d) Limpieza, mantenimiento y reposición de contenedores destinados a la recogida selectiva (envase ligero y papel y cartón) con independencia de la causa de su deterioro (pérdida, robo, actos vandálicos, condiciones climatológicas, accidentes, etc., a título enunciativo y no limitativo).

e) Mantenimiento y actualización continua de la información relativa al servicio en el Sistema de Información Geográfica.

f) Servicio de concienciación ciudadana mediante educación, concienciación, marketing, publicidad, etc., para conseguir la mejora de los hábitos en la población respecto a la producción y tratamiento de residuos.

22. La **cláusula 25 del PCAP**, establece, que tendrá carácter contractual:

27. El PCAP.

28. El plan económico-financiero a presentar por el contratista únicamente en cuanto al coste unitario por contenedor y año para cada tipo de residuos ofertado, y no así la justificación de precios de la oferta que sólo se empleará en los supuestos de modificación del contrato para apoyarse en ella para calcular el precio unitario resultante de la modificación en caso que deban sustituirse los elementales incluidos en la justificación de precios de la oferta.



29. El Plan de ejecución de los servicios ofertado de conformidad al PPTP, en particular la relación de medios materiales ofertada, lo planes de trabajo ofertados, las herramientas de gestión ofertadas, el plan de mantenimiento, conservación, sustitución y reposición de los medios materiales ofertados, y las frecuencias y servicios en cuanto superen o rebasen las determinaciones del PPTP.

30. El pliego de prescripciones técnicas particulares, así como las operaciones principales a ejecutar y las frecuencias mínimas contenidas en el programa económico base de licitación.

31. Las Ordenanzas municipales de protección del medio ambiente en materia de residuos, así como las Ordenanzas municipales de medio ambiente o cualquier otra que la sustituya.

32. Las pólizas de seguros que el contratista deba suscribir en los términos regulados en este pliego.

23. La **cláusula 27.3.** del PCAP establece las obligaciones básicas del contratista.

24. La **cláusula 31.2 punto 2.** del PCAP establece, que se liquidará semestralmente, el 20% del precio restante, con carácter variable en función del resultado de la aplicación de los indicadores de control de calidad prestacional, establecidos con la finalidad de conocer el correcto funcionamiento de la ejecución del contrato, a cuyo contenido deberá estar el contratista, comprometiéndose a su cumplimiento.

25. La **cláusula 10.** Del PPTP. De los indicadores de calidad.

La estructura de estos indicadores será:

33. Indicador número 1: Consecución de los objetivos del servicio según estándares fijados en el PPTP..... Estándar 20%

34. Indicador número 2: Incidencias del software del Sistema de Información Geográfica Estándar 20%

35. Indicador número 3: Inspección de las instalaciones, dotación maquinaria y vehículos Estándar 20%

36. Indicador número 4: Incidencias del servicio imputables al adjudicatario..... Estándar 20%

37. Indicador número 5: Aportación de referencia Kg/hb./año de aplicación a los residuos en su modalidad selectiva (envase ligero y papel y cartón)..... Estándar 20%.

Visto que el 22 de diciembre de 2023, los 4 años de contrato más una ampliación de 9 meses habían concluido y que se aceptó los nuevos precios para la prestación del servicio presentado por la empresa Urbaser SA, la liquidación y los descuentos, según los indicadores de calidad, quedan como se muestra en el punto siguiente

34. **LIQUIDACIÓN**

Según establecen los pliegos hay dos servicios con sus respectivos costes unitarios, como son los servicios de envases ligeros y el de papel y cartón.

La liquidación semestral del 20% la haremos conjunta, ya aún teniendo costes unitarios diferentes, el servicio prestado es igual en cuanto a frecuencias, tipos de camión usados, etc. Sin



embargo el indicador 5 hace una diferenciación entre el servicio de envases ligeros y el de papel y cartón, aportando valores de referencia diferentes. Es por lo que se ha tomado la decisión de dividir el indicador en 2, o sea el 10% para la valoración de envases ligeros y un 10% para papel y cartón.

También hay que tener en cuenta que los valores de referencia aportados son anuales y la liquidación es de **3 meses y 8 días**, quedando finalmente el indicador 5 como muestra la siguiente tabla:

INDICADOR	CALIDAD DEL SERVICIO DE SELECTIVA. (20%)			
5 (20%)		Aportación de referencia Kg/hb./3 meses y 8 días años de aplicación a los residuos en su modalidad selectiva (envase ligero y papel y cartón) (7.702 habitantes)		
	1	EE LL	= > a 2,72 Kg/hab/3 meses y 8 días	Aportación del 25%
	2	(10%)	= > a 2,99 Kg/hab/3 meses y 8 días	Aportación del 25%
	3	P y C	= > a 6,52 Kg/hab/3 meses y 8 días	Aportación del 25%
	4	(10%)	= > a 7,01 Kg/hab/3 meses y 8 días	Aportación del 25%

En la tabla 1 mostramos las cuantías máximas aplicables a cada índice en el periodo comprendido entre el **22 de junio de 2025 al 30 de septiembre de 2025**.

En la tabla 2 se muestra el descuento aplicado y número de anexo, en el cual se detalla la incidencia o incumplimiento.

Tabla 1

EELL-P y C	Índice 1	Índice 2	Índice 3	Índice 4	Índice 5	
					eell	p y c
Valor mensual(€)	316,32	316,32	316,32	316,32	158,16	158,16
3 meses y 8 días (€)	1.030,59	1.030,59	1.030,59	1.030,59	515,30	515,30
TOTAL						5.152,95

Tabla 2

INDICADOR	CALIDAD DEL SERVICIO DE SELECTIVA. (20%)			Anexo	DESCUENTO
1 (20%)		Consecución de los objetivos del servicio			
	1	1 Incidencia por deficiente calidad de la prestación	Descuento del 5% del peso del indicador		
	2	2 Incidencias	Descuento del 10%		
	3	3 Incidencias	Descuento del 15%		
	4	4 Incidencias	Descuento del 20%		



	5	5 Incidencias	Descuento del 25%		
	6	A partir de 5 incidencias	Descuento del 100%		
2 (20%)		Incidencias del software del Sistema de Información Geográfica			
	1	1 Incidencia por deficiente calidad de la prestación	Descuento del 5% del peso del indicador		
	2	2 Incidencias	Descuento del 10%		
	3	3 Incidencias	Descuento del 15%		
	4	4 Incidencias	Descuento del 20%		
	5	5 Incidencias	Descuento del 25%		
	6	A partir de 5 incidencias	Descuento del 100%		
3 (20%)		Comprobación de las instalaciones, dotación y maquinaria			
	1	Por cada falta	Descuento del 2% del peso de este indicador, salvo su subsanación en un periodo máximo de 24 horas.		
	2	La reiteración de falta detectada en la anterior inspección y no subsanada	Descuento del 100% del peso del indicador.		
4 (20%)		Incidencias del servicio imputables al adjudicatario (7.702 habitantes)			
	1	Incidencias comunicadas del 0,05% de la población (3,85 incidencias)	Descuento del 100%		
	2	Incidencias comunicadas entre el 0,025%-0,05% (entre 1,93 y 3,85 incidencias)	Descuento del 50%		
	3	Incidencias comunicadas con un valor inferior al 0.025% (1,93 incidencias)	Descuento del 0%		
	4	Incidencias comunicadas consideradas como graves	Descuento del 100%		
5 (20%)		Aportación de referencia Kg/hb./3meses y 8días años de aplicación a los residuos en su modalidad selectiva (envase ligero y papel y cartón)(7.702 habitantes)			
	1	EE LL	= > a 2,72 Kg/hab/3 meses y 8 días	Aportación del 25%	
	2	(10%)	= > a 2,99 Kg/hab/3 meses y 8 días	Aportación del 25%	
	3	P y C	= > a 6,52 Kg/hab/3 meses y 8 días	Aportación del 25%	1.1 257,65
	4	(10%)	= > a 7,01 Kg/hab/3 meses y 8 días	Aportación del 25%	1.1 257,65
TOTAL DESCUENTO SERVICIO SELECTIVA					515,30 €

Tabla resumen

	20 % del 2º periodo de 2025.	Descuento aplicado	Liquidación
--	-------------------------------------	---------------------------	--------------------



EELL-P y C	5.152,95 €	515,30 € (10 %)	4.637,65 €
-------------------	------------	-----------------	-------------------

35. PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN

27. Revisados el pliego de prescripciones técnicas, el pliego de cláusulas administrativas particulares y el proyecto ofertado por la empresa adjudicataria URBASER, S.L.
28. Visto los partes de trabajo presentados por la empresa adjudicataria.
29. Hechas las visitas de inspección correspondientes.

Se propone una **liquidación** del periodo comprendido desde el **22 de junio de 2025 al 30 de septiembre de 2025** de CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (**4.637,65 €**) IGIC incluido. ”

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el Decreto nº 052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

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

PRIMERO.- Aprobación de la liquidación de la Gestión del Servicio para la recogida y transporte de los residuos sólidos urbanos en su **modalidad selectiva (envase ligero y papel y cartón)** para el periodo comprendido desde el **22 de junio hasta el 30 de septiembre de 2025** de CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (**4.637,65 €**) IGIC incluido. **Expte. 387/2020.(Expte. relacionado 1106/2018).**

SEGUNDO.- Notificar este acuerdo a las partes interesadas, haciéndoles saber de los cauces reglamentarios de que dispone en caso de no estar conforme con la misma.

TERCERO.- Trasladar este acuerdo a las áreas de Secretaría y de Intervención del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, a los efectos oportunos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

ANEXO

Punto 1.2 APORTACIÓN DE REFERENCIA KG/HB./3 MESES Y 8 DÍAS.



INCIDENCIA: No cumplir con las aportaciones de referencia del indicador 5.

Kg recogidos en su modalidad de selectiva		
2025	EELL	P y C
Julio	8.060	9.240
agosto	7.020	12.780
septiembre	8.540	8.920
TOTAL	23.620	30.940

Para Envases Ligeros.

23.620 kg/7.702=3,07 kg.

3,07 kg > 2,99 kg (valor de referencia para 3 meses y 8 días) por lo que se le asignará grado de cumplimiento del 50 %.

Para Papel y Cartón.

30.940 kg/7.702=4,02 kg.

4,02 kg < 6,52 kg (valor de referencia para 3 meses y 8 días) por lo que no se le asignará grado de cumplimiento alguno.»

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.

6.4.- Convenio

6.4.1.- Propuesta de aprobación y suscripción de la Adenda Segunda al Convenio de Colaboración entre el Consorcio de Viviendas de Gran Canaria y el Ilte Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para la financiación de la Redacción del Plan Parcial del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO) de El Cruce". Expte. 634/2024

Vista la propuesta de fecha 14 de Octubre de 2025, de D. Pedro Suárez Moreno, Alcalde – Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«Pedro Suárez Moreno, Alcalde – Presidente de este ayuntamiento, 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 jurídico de la Secretaria General de fecha 14 de octubre de 2025 que obra en el expediente y que textualmente dice:

«ASUNTO: APROBACIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE ADENDA SEGUNDA AL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CONSORCIO DE VIVIENDAS DE GRAN CANARIA Y EL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS PARA LA FINANCIACIÓN DE LA REDACCIÓN



DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO) DE “EL CRUCE”.

INFORME JURÍDICO

De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.3 a) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. – El Consorcio de Viviendas y el Illtre. Ayuntamiento de la Aldea de San Nicolás suscribieron el CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA LA FINANCIACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO) DE “EL CRUCE” con fecha 24 de octubre de 2022, el cual pertenece a la **línea de actuación 2.4** del Programa de Inversiones para la reactivación económica y social de Gran Canaria para reforzar los servicios públicos, potenciar la atención a los más vulnerables e incentivar la economía grancanaria, que se ha aprobado con motivo de la crisis provocada por la pandemia del COVID-19.

Segundo. – Con fecha 30 de septiembre de 2024 se formalizó la PRIMERA ADENDA AL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CONSORCIO DE VIVIENDAS DE G.C. Y EL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS PARA LA FINANCIACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO) DE “EL CRUCE”, donde textualmente dice:

<<Por todo lo expuesto, ambas partes acuerdan suscribir la **PRIMERA ADENDA** al Convenio de colaboración, que se regirá por las siguientes

CLÁUSULAS

Único: Modificar el CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CONSORCIO DE VIVIENDAS DE G.C. Y EL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS PARA LA FINANCIACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO) DE “EL CRUCE” de fecha 24 de octubre de 2022 en los términos que seguidamente se expresan:

1. añadir un tercer párrafo a la Cláusula OCTAVA quedando como sigue:

La vigencia de este convenio será de veinticuatro meses, de conformidad con el artículo 49 h) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el párrafo anterior, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga año por año, por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

Mediante acuerdo del Consejo Ejecutivo de 18 de septiembre de 2024 se prorroga de mutuo acuerdo la vigencia de este convenio por un año, finalizando el 24 de octubre de 2025.>>

Tercero.- Consta en el expediente Informe Técnico de fecha 13/10/2025, en sentido favorable sobre la necesidad e idoneidad de una segunda adenda hasta 24 de octubre de 2026, el cual recoge textualmente:

<<En base a la solicitud de tramitación de segunda adenda anual del “**CONVENIO DE**



COLABORACIÓN ENTRE EL CONSORCIO DE VIVIENDAS DE GRAN CANARIA Y EL EXMO. AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS PARA LA FINANCIACIÓN DE LOS HONORARIOS CORRESPONDIENTES A LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL EL SUSNO-EL CRUCE", instada por parte de este Ayuntamiento, el técnico que suscribe tiene a bien informar lo siguiente:

ANTECEDENTES

PRIMERO. - Con fecha 24 de octubre de 2022 el Consorcio de Viviendas suscribió el Convenio de Colaboración entre el Consorcio de Viviendas y el Ilte. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para la financiación de los honorarios para la redacción del Plan Parcial El SUSNO-EL CRUCE, con el 100% de edificabilidad residencial destinada a Viviendas en Régimen de Protección Pública (VPP), cuyo presupuesto inicial ascendía a la cantidad de 32.500,00 euros.

SEGUNDO. - Con n.º 1533 de registro de entrada y fecha 9 de mayo de 2024, el Ilte. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás solicita a este Consorcio de Viviendas la tramitación de segunda adenda anual.

TERCERO. - Con n.º de registro de entrada 7281 con fecha 19 de septiembre de 2024, el Consorcio de Viviendas de Gran Canaria del Cabildo de Gran Canaria, nos hace llegar la propuesta del acuerdo que dice así;

"....

PRIMERO.- Aprobar la suscripción de la correspondiente adenda de modificación que será la PRIMERA al referido Convenio (cuyo texto se anexa) en la que se incluirá el cambio que se expresa: seguidamente:

1. añadir un tercer párrafo a la **Cláusula OCTAVA QUEDANDO COMO SIGUE:**

La vigencia de este convenio será de veinticuatro meses, de conformidad con el artículo 49 h) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto anterior, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga año por año, por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

Mediante acuerdo del Consejo Ejecutivo de 18 de septiembre de 2024 se prorroga de mutuo acuerdo la vigencia de este convenio por un año, finalizando el 24 de octubre de 2025.

SEGUNDO.- Autorizar a la Vicepresidencia del Consorcio para la firma de la PRIMERA ADENDA, por delegación de la Presidencia, quedando conformada como se Anexa a este acuerdo. "

CONSIDERACIONES

En dicha solicitud de prórroga anual se expone que el convenio de colaboración firmado prevé un plazo de vigencia de 24 meses, estando prevista su finalización el próximo día 23 de octubre de 2025, y ya se ha contratado al equipo redactor que ha redactado el Borrador y DAE y se ha llevado a Pleno para su remisión al Órgano Ambiental del Cabildo de GC, no obstante, se hace evidente que la redacción del Plan no podrá terminarse antes de que el convenio se agote.

Por otra parte, el convenio firmado contempla en su cláusula octava la posibilidad de que "En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto (...), los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga año por año, por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción." Por tanto, se posibilita la prórroga anual solicitada, en este caso segunda adenda hasta 24 de octubre de 2026.



Así mismo indicar que el estado de tramitación del Plan Parcial está con el Borrador y DAE realizados por la empresa adjudicataria (DEURZA S.L.) y se acompaña de extracto de certificado enviado a Órgano Ambiental del Cabildo de GC para su estudio:

**“ ROSA NIEVES GODOY LLARENA, EN CALIDAD DE SECRETARIO DE ESTE ÓRGANO,
CERTIFICO:**

Que en la sesión ordinaria celebrada el 29 de julio de 2025 se adoptó el siguiente acuerdo:

4º.-Dictamen de la Comisión Informativa de Fomento-Urbanismo-ViviendaM.Ambiente-Agricultura-Pesca-Industria y Comercio. 4º.4- Propuesta de aprobación de remisión al órgano ambiental la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del Borrador del Plan y el Documento Ambiental Estratégico del Plan Parcial del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO) de el Cruce. Expediente:7129/2024.

(...)

Se aprueba con la siguiente votación de los miembros presentes: 3 votos a favor (2 votos de NC y 1 voto P.P., y 2 abstenciones P.s.o.e.), y se propone al Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Remitir al Órgano Ambiental de Gran Canaria, la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del Borrador del Plan y el Documento Ambiental Estratégico del Plan Parcial del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO) de el Cruce, conforme al artículo 114 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, para que proceda a la emisión del informe ambiental estratégico, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos preceptivos.

SEGUNDO.- Recibido el Informe Ambiental Estratégico y, en su caso, los informes preceptivos, remítase para la emisión del informe-propuesta para su posterior traslado a la Comisión Informativa a los efectos de su estudio y propuesta de aprobación inicial del Plan Parcial, que se elevará al Pleno posteriormente.

TERCERO.- Dar traslado del acuerdo que se adopte a los departamentos afectados.»

El Peno por UNANIMIDAD de los concejales/as presentes acuerdan aprobar la propuesta. ...”

CONCLUSIONES

Por ello, a la vista de que no será posible terminar la redacción del Plan Parcial objeto de la actuación antes de que finalice el plazo de vigencia establecido en el convenio, y de que en él se contempla la posibilidad de prorrogarlo año por año, por un periodo máximo de hasta cuatro años adicionales, se considera procedente la solicitud de segunda adenda anual solicitada hasta 24 de octubre de 2026, informándose FAVORABLEMENTE a la misma.

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, del pronunciamiento a que haya lugar, durante su tramitación en los obligados controles de legalidad, siendo que todo lo aquí manifestado no presuponga una aceptación definitiva a lo pretendido según lo inicialmente propuesto.>>

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Damos por reproducidos la **Memoria justificativa y el Informe Jurídico** que obran en el expte. originario de aprobación de este Convenio de fecha 31 de agosto de 2022.

II.- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, posibilita la suscripción de convenios interadministrativos firmados entre dos o más Administraciones Públicas, o bien entre dos o más organismos públicos o entidades de derecho público



vinculados o dependientes de distintas Administraciones Públicas, y que podrán incluir la utilización de medios, servicios y recursos de otra Administración Pública, organismo público o entidad de derecho público vinculado o dependiente, para el ejercicio de competencias propias o delegadas, por tanto, para la regulación de este convenio se habrá de estar a lo previsto en los artículos 47 a 53 del texto legal. Esta normativa es aplicable a la aprobación de los Convenios interadministrativos e igualmente regula la modificación de los mismos.

III.- La cláusula Octava del Convenio referida a PLAZO DE DURACIÓN Y VIGENCIA, establece:

La vigencia de este convenio será de veinticuatro meses, de conformidad con el artículo 49 h) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el párrafo anterior, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga año por año, por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

IV.- Visto el correspondiente expediente administrativo con los informes preceptivos, SE INFORMA FAVORABLE A LA APROBACIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE ADENDA SEGUNDA AL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CONSORCIO DE VIVIENDAS DE GRAN CANARIA Y EL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS PARA LA FINANCIACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO) DE “EL CRUCE”, consistente en: <<prorrogar de mutuo acuerdo la vigencia de este convenio por un año, finalizando el 24 de octubre de 2026.>>

Es lo que se informe, salvo mejor criterio»

Vista la ADENDA SEGUNDA AL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CONSORCIO DE VIVIENDAS DE GRAN CANARIA Y EL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS PARA LA FINANCIACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO) DE “EL CRUCE”, recibida del Consorcio de Viviendas de Gran Canaria, con Resgistro de entra 2025-E-RC-8061, de fecha 14 de octubre de 2025, que se transcribe a continuación:

«SEGUNDA ADENDA AL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CONSORCIO DE VIVIENDAS DE G.C. Y EL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS PARA LA FINANCIACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO) DE “EL CRUCE”.

En Las Palmas de Gran Canaria, a la fecha de su firma.

De una parte, **DON AUGUSTO HIDALGO MACARIO**, en calidad de Vicepresidente del Consorcio de Viviendas de Gran Canaria, con NIF P3500028J y domicilio en calle Profesor Agustín Millares Carló nº 10, bajo, C.P. 35003 Las Palmas de Gran Canaria.

Y, de otra parte, **DON PEDRO SUÁREZ MORENO** en calidad de Alcalde-Presidente del Iltre. Ayuntamiento de la Aldea de San Nicolás, con CIF n.º con NIF P3502100E y domicilio en calle Real, n.º 28, C.P. 35.470, La Aldea de San Nicolás.

INTERVIENEN

El primero, **DON AUGUSTO HIDALGO MACARIO**, actuando en nombre y representación del Consorcio de Viviendas de Gran Canaria, expresamente facultado para la celebración de este acto



por Acuerdo del Consejo Ejecutivo de fecha XX de XX de 2025 (por delegación del Consejo de Dirección, conferida por Acuerdo de 2 de octubre de 2023); y asistido de **DOÑA MARÍA PILAR RODRÍGUEZ ALDOMAR**, Jefa de Servicio de Asuntos Generales, (por ATF decreto nº 5/2025 de 29 de enero), actuando como Secretaria del Consorcio por delegación conferida mediante Decreto n.º 53, de 10 de septiembre de 2025, a los efectos de fe pública conforme al artículo 14 B de los Estatutos del Consorcio de Viviendas de Gran Canaria (publicados en el B.O.P. nº 86, de 4 de julio de 2008).

El segundo, **DON PEDRO SUÁREZ MORENO**, en su calidad de representante del Iltre. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, expresamente facultado para este acto por acuerdo del Pleno n.º 2024-2671 de fecha 26 de septiembre de 2024 y asistido por **DOÑA ROSA NIEVES GODOY LLARENA**, que actúa en su condición de Secretaria General del Ayuntamiento, a los efectos de fe pública conforme al artículo 55.1 a) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, Ley de Municipios de Canarias y art. 92 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Ambas partes se reconocen mutua capacidad para obligarse y convenir y

EXPONEN

PRIMERO. – El Consorcio de Viviendas y el Iltre. Ayuntamiento de la Villa de Santa Brígida suscribieron el CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CONSORCIO DE VIVIENDAS DE G.C. Y EL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS PARA LA FINANCIACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO) DE “EL CRUCE” con fecha 24 de octubre de 2022, el cual pertenece a la **línea de actuación 2.4** del Programa de Inversiones para la reactivación económica y social de Gran Canaria para reforzar los servicios públicos, potenciar la atención a los más vulnerables e incentivar la economía grancanaria, que se ha aprobado con motivo de la crisis provocada por la pandemia del COVID-19.

SEGUNDO. – Con fecha de 22 de agosto de 2025 y n.º de registro de entrada 2025000627, el Iltre. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás solicita tramitación de prórroga anual al Consorcio de Viviendas.

TERCERO. – Con fecha de 2 de octubre de 2025, la Arquitecta del Consorcio de Viviendas ha elaborado informe de carácter favorable a la prórroga del citado convenio por un año adicional -hasta el 24 de octubre de 2026.

CUARTO. - Visto el Informe jurídico favorable de la Letrada Asesora de 2 de octubre de 2025, así como la Memoria justificativa de fecha 31 de agosto de 2022.

QUINTO. - Visto el informe de fiscalización previa a la Intervención General de 6 de octubre de 2025.

SEXTO. - Visto el Acuerdo del Consejo de Dirección de 2 de octubre de 2023, mediante el cual se delegaron las competencias previstas en el art. 11 de los Estatutos del Consorcio de Viviendas de Gran Canaria en el Consejo Ejecutivo (salvo las indelegables).

SEXTO. - Tramitado el correspondiente expediente administrativo con los informes preceptivos, el Consejo Ejecutivo del Consorcio de Viviendas de Gran Canaria aprobó, en sesión extraordinaria y urgente del Consejo Ejecutivo de fecha 18 de septiembre de 2024, la suscripción de la **SEGUNDA ADENDA** al referido Convenio, a fin de formalizar la prórroga de su vigencia por un año más.

Por todo lo expuesto, ambas partes acuerdan suscribir la **SEGUNDA ADENDA** al Convenio de colaboración, que se registrará por las siguientes

CLÁUSULAS

Único: Modificar el CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CONSORCIO DE VIVIENDAS DE

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

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



G.C. Y EL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS PARA LA FINANCIACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO) DE “EL CRUCE” de fecha 24 de octubre de 2022 en los términos que seguidamente se expresan:

36. añadir un cuarto párrafo a la Cláusula OCTAVA quedando como sigue:

La vigencia de este convenio será de veinticuatro meses, de conformidad con el artículo 49 h) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el párrafo anterior, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga año por año, por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

Mediante acuerdo del Consejo Ejecutivo de 18 de septiembre de 2024 se prorroga de mutuo acuerdo la vigencia de este convenio por un año, finalizando el 24 de octubre de 2025.

Mediante acuerdo del Consejo Ejecutivo de ... de2025 se prorroga de mutuo acuerdo la vigencia de este convenio por un año más, finalizando el 24 de octubre de 2026.

En prueba de conformidad, firman el presente convenio de colaboración, en el lugar y fecha arriba indicados.

**VICEPRESIDENTE DEL CONSORCIO DE
VIVIENDAS DE GRAN CANARIA**

**ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTRE.
AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA**

Augusto Hidalgo Macario

Víctor Juan Hernández Rodríguez

**SECRETARIA DEL CONSORCIO DE
VIVIENDAS DE GRAN CANARIA**

**SECRETARIO/A GENERAL DEL
AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA**

*P.S. (Dec. nº 53/25, de 10 de septiembre)
LA JEFA DE SERVICIO DE ASUNTOS
GENERALES*

P. ATF. (Dec. nº 5/2025, de 29 de enero)

Fdo. Mª Pilar Rodríguez Aldomar

Rosa Nieves Godoy Llarena

»

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

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

Primera.- Aprobar y suscribir la ADENDA SEGUNDA AL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL CONSORCIO DE VIVIENDAS DE GRAN CANARIA Y EL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS PARA LA FINANCIACIÓN



DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO) DE “EL CRUCE”. Expte 634/2024.

Segunda.- Trasladar el presente acuerdo al Consorcio de Viviendas de Gran Canaria, y al departamento de intervención, Obras Públicas y Secretaría.

Tercero.- Facultar al Alcalde para la firma de los documentos que resulten pertinentes.

Cuarto.- Ratificar el presente acuerdo en la próxima sesión plenaria.»

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

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

6.5.- Subvenciones

6.5.1.- Propuesta de aprobación de la solicitud de subvención convocada por el Instituto Insular de Deportes de Gran Canaria para Carreras en el Medio Natural organizadas por Ayuntamiento de Menor Población. Expte. 6669/2025.

Vista la propuesta de fecha 13 de Octubre de 2025, de D. Miguel Ulises Afonso Ojeda, concejal delegado en materia de deportes de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«DON MIGUEL ULISES AFONSO OJEDA, Concejal Delegado en materia de Deportes en relación al expediente y asunto epigrafiados,

VISTA la publicación en Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 122, viernes 10 de octubre de 2025 del EXCMO. CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA Instituto Insular de Deportes de Gran Canaria en la CONVOCATORIA DE SUBVENCIONES PARA CARRERAS EN EL MEDIO NATURAL ORGANIZADAS POR AYUNTAMIENTOS DE MENOR POBLACIÓN, traslada la presente propuesta, para su aprobación en Junta de Gobierno Local:

1. Solicitar al Instituto Insular de Deportes de Gran Canaria subvención perteneciente a la CONVOCATORIA DE SUBVENCIONES PARA CARRERAS EN EL MEDIO NATURAL ORGANIZADAS POR AYUNTAMIENTOS DE MENOR POBLACIÓN.

2. Trasladar este acuerdo al Instituto Insular de Deportes de Gran Canaria.

3. Facultar al Sr. Alcalde para la firma de la documentación necesaria.»



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

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

7- Ruegos y preguntas.

No hubo

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

