



Unidad administrativa de Secretaría

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO, PROMOCIÓN TURÍSTICA Y SEGURIDAD, CELEBRADA EL DÍA 30 DE JULIO DE 2025

En el Salón de Plenos de las Casas Consistoriales de Mogán, siendo las ocho horas, treinta minutos del día **30 de julio de 2025**, se reúne la **Comisión Informativa de Urbanismo, Promoción Turística y Seguridad**, bajo la Presidencia del primer Teniente de Alcalde, don Juan Mencey Navarro Romero, con asistencia de los señores Concejales que al margen se expresan, al objeto de celebrar **sesión ordinaria** para la que habían sido convocados previa y reglamentariamente.

Actúa el Secretario General Accidental de la Corporación, Don David Chao Castro, que da fe del acto.

SRES. Y SRAS. ASISTENTES

ALCALDE

<u>Nombre</u>	<u>Asiste</u>	<u>Partido</u>
---------------	---------------	----------------

CONCEJALES

<u>Nombre</u>	<u>Asiste</u>	<u>Partido</u>
JUAN MENCEY NAVARRO ROMERO	Sí	JPM
RAICO GUERRA RODRIGUEZ	No	JPM
VICTOR GUTIERREZ NAVARRO	Sí	JPM
WILIAN CRISTOFER GARCIA JIMENEZ	Sí	JPM
NEFTALI DE JESUS SABINA DENIZ	Sí	JPM
JOSE JAVIER ROMERO ALONSO	No	NC-FAC
JUAN MANUEL GABELLA GONZALEZ	Sí	NC-FAC
JULIAN ARTEMIO ARTILES MORALEDA	No	PSOE
DOLORES MONDEJAR NAVARRO	No	PSOE

INTERVENTOR

<u>Nombre</u>	<u>Asiste</u>
GONZALO MARTINEZ LAZARO	Sí

SECRETARIO

<u>Nombre</u>	<u>Asiste</u>
DAVID CHAO CASTRO	Sí

Abierta la sesión por la Presidencia, y una vez comprobada por la Secretaría la existencia de cuórum de asistencia precisa para que se pueda iniciar, se procede a conocer los asuntos que integran el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

Nº Orden Expresión del asunto

- Punto 1º Aprobación, si procede, del borrador del acta de la sesión anterior de fecha 24 de junio de 2025.
- Punto 2º Expte. 4221/2025. Desestimar Recurso de Reposición interpuesto contra la resolución de la sanción de quince mil un euros (15.001 euros) y cese definitivo de la actividad musical a D. *****, al considerarlo responsable de la comisión de una infracción administrativa tipificada como muy grave, al desarrollar la actividad de BAR, denominado Terraza Taurito, sita en

LOCALES 12 y 13, bajo el PASEO MARÍTIMO DE PLAYA DE TAURITO.

- Punto 3º Expte. 4287/2025. Propuesta para declarar desierta la licitación convocada para la adjudicación y constitución de Derechos de Superficie a Constituir sobre Bienes Inmuebles Propiedad del Ayuntamiento de Mogán, a Título Oneroso, para Construcción y Gestión de Viviendas Protegidas en Régimen de Alquiler a Precio Asequible..
- Punto 4º Expte. 10830/2025. Propuesta para solicitar a la entidad Puertos Canarios la concesión para la ocupación de bienes de dominio público portuario para la ejecución del proyecto de rehabilitación y solicitud de concesión de la Avenida Manuel Álamo Suárez y Plaza de las Marañuelas y locales municipales ubicados en la Avenida Manuel Álamo Suárez.
- Punto 5º Expte. 9557/2023 Propuesta para la aprobación inicial del PAMU del Lote 5 del Valle de Puerto Rico, promovido por la entidad ROCA GESTIÓN HOSPITALARIA S.L., y presentado con fecha 22 de julio de 2025 y R.E. 2025/12616,
- Punto 6º Dación de cuentas de los concejales delegados.
- Punto 7º Ruegos y preguntas.
- Punto 8º Asuntos de urgencia.
- Punto 9º Asunto de urgencia. Expte. 15051/2025. Propuesta para admitir a trámite la iniciativa de Lidl Supermercados S.A. para la Modificación Menor de las NNSS, Actuación de dotación en el Lote D1.1 del Plan Parcial de Ordenación de la Cornisa del Sur y modificación del viario-rotonda, Loma II, T.M. de Mogán , y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán, para tramitar la correspondiente evaluación ambiental estratégica simplificada.

1.-Aprobación, si procede, del borrador del acta de la sesión anterior de fecha 24 de junio de 2025.

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018.

http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202507300000000000_FH.mp4&topic=1

Sometido a votación el borrador del acta de la sesión anterior de fecha 24 de junio de 2025 es aprobada por asentimiento.

2. Expte. 4221/2025. Desestimar Recurso de Reposición interpuesto contra la resolución de la sanción de quince mil un euros (15.001 euros) y cese definitivo de la actividad musical a D. ***, al considerarlo responsable de la comisión de una infracción administrativa tipificada como muy grave, al desarrollar la actividad de BAR, denominado Terraza Taurito, sita en LOCALES 12 y 13, bajo el PASEO MARITIMO DE PLAYA DE TAURITO.**

Se da cuenta de la propuesta emitida que literalmente dice:

"Visto el informe jurídico emitido por el Técnico de Administración General D. Higinio E. Suárez León, de fecha 14/07/2025 ([CSV:*****](#)) que literalmente dice:

«**VISTO** el procedimiento sancionador nº 4221/2025, iniciado mediante Resolución nº 1174/2025, de fecha 10/03/2025, dictada por el Teniente de Alcalde del Área de Gobierno de Urbanismo, Promoción Turística y Seguridad, contra D. *****, como persona titular de la actividad y de la licencia o autorización equivalente, al considerarlo responsable de la comisión de una infracción administrativa tipificada como **MUY GRAVE** en el artículo 62.2 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y Otras Medidas Administrativas Complementarias (LAC-EP), al desarrollar la actividad de BAR, denominado Terraza Taurito, sita en LOCALES 12 y 13, bajo el PASEO MARITIMO DE PLAYA DE TAURITO, en este Término Municipal de Mogán, *sin sujeción a las medidas contenidas en el proyecto*



Unidad administrativa de Secretaría

S006754aa92b160ce8b07e9B6a0c13m

autorizado o comunicado o a las impuestas por el órgano competente; el instructor que suscribe tiene a bien emitir el siguiente informe, en base a los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Instruído el expediente sancionador referenciado *ut supra*, con las actuaciones y documentación que obran en el mismo, y que se dan por reproducidas con objeto de evitar reiteraciones innecesarias, mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 28/05/2025 **se resuelve** el procedimiento con el siguiente tenor literal:

PRIMERO.- Imponer una sanción de **quince mil un euros (15.001) y cese definitivo de la actividad musical** a D. *****, como titular de la actividad y de la licencia o autorización equivalente, al considerarlo responsable de la comisión de una infracción administrativa tipificada como **muy grave** en el artículo 62.2 de la LAC-EP, sancionable al amparo del art. 66.1, en relación al art. 65.1.a) de la LAC-EP, al desarrollar la actividad de BAR, denominado **Terraza Taurito**, sita en LOCALES 12 y 13, bajo el PASEO MARÍTIMO DE PLAYA DE TAURITO, en este Término Municipal de Mogán, **sin sujeción a las medidas contenidas en el proyecto autorizado o comunicado**, y cuyos demás datos constan debidamente referenciados en las actuaciones.

SEGUNDO.-Notificar el acuerdo que se adopte a cuantos estén interesados en el procedimiento, con indicación de los recursos que procedan.

TERCERO.-Trasladar el acuerdo que se adopte al **Servicio de Tesorería (Renta/Recaudación)**, a los efectos oportunos.

SEGUNDO.- Notificado al interesado el día 04/06/2025 el acuerdo anteriormente referenciado, con fecha **04/07/2025** y bajo el registro de entrada nº **11718**, D. *****, actuando en su propio nombre y representación, presenta escrito (**RECURSO DE REPOSICIÓN**), manifestando su disconformidad con el referido acuerdo, alegando:

I.Que por traslado se notificó la propuesta de resolución de 14 de marzo de 2025 proponiendo una sanción de 15.001 .

II.En escrito de 8 de marzo de 2025 esta parte admitió la responsabilidad de la infracción, e interesó su reducción del 20%, acumulada con la reducción del 20% por pronto pago, en aplicación del art. 85.3 LPACAP.

III.A pesar de ello, mediante Resolución de la Junta de Gobierno Local de 28 de mayo de 2025 -notificada el 4 de junio- se acordó la imposición de la sanción sin recoger la petición formulada respecto a la asunción de responsabilidad y pronto pago, con las consiguientes reducciones acumuladas.

En su virtud,

SOLICITO, que tenga por presentado este escrito, con su copia; se sirva admitirlo, en su mérito, lo estime y corrija o revoque la resolución, y se imponga la sanción con la reducción correspondiente contemplado al pago de **NUEVE MIL (9.000) EUROS**

Así mismo intereso que la multa sea fraccionada para su abono en 12 meses.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Vistas las **alegaciones** presentadas en su recurso, quien suscribe considera que las mismas **han de ser desestimadas**, además de por los motivos ya expuestos en la Propuesta (elevada a la Junta de Gobierno Local) dictada en fecha 13/05/2025 (CSV ****), por los siguientes motivos:

Alegación I. Que por traslado se notificó la propuesta de resolución de 14 de marzo de 2025 proponiendo una sanción de 15.001 .

La propuesta de resolución se notificó al interesado el día 23 de abril de 2025, no el 14 de marzo como manifiesta el interesado.

No obstante, previamente a la propuesta de resolución, el día 25 de marzo de 2025, se notificó el *acuerdo de incoación* del expediente sancionador. Y contra este acuerdo el interesado presentó alegaciones (Reg. Entrada nº 5834, de fecha 08/04/2025), que fueron contestadas en la mencionada propuesta de resolución (CSV *****), que se da por reproducida con objeto de evitar reiteraciones innecesarias.

Y contra la misma no se presentaron alegaciones, tal como se desprende del informe (CSV *****) emitido el día 14 de julio de 2025 por funcionaria adscrita a la Oficina de Atención Ciudadana (en este informe se hace constar que solo se han presentado los siguientes escritos: R.E. n.º 2025/5834, de fecha 08/04/2025 y R.E. n.º 2025/11718, de fecha 04/07/2025).

Alegación II. *En escrito de 8 de marzo de 2025 esta parte admitió la responsabilidad de la infracción, e interesó su reducción del 20%, acumulada con la reducción del 20% por pronto pago, en aplicación del art. 85.3 LPACAP.*

Tal como se ha expuesto anteriormente, según el informe emitido por funcionaria adscrita a la Oficina de Atención Ciudadana, en relación al expediente que nos ocupa únicamente constan presentados a nombre del interesado los siguientes escritos:

-R.E. n.º 2025/5834, de fecha 08/04/2025 (alegaciones contra la incoación)

-R.E. n.º 2025/11718, de fecha 04/07/2025 (el presente recurso de reposición, al que ahora se da respuesta).

Alegación III. *A pesar de ello, mediante Resolución de la Junta de Gobierno Local de 28 de mayo de 2025 -notificada el 4 de junio- se acordó la imposición de la sanción sin recoger la petición formulada respecto a la asunción de responsabilidad y pronto pago, con las consiguientes reducciones acumuladas.*

Este argumento tampoco debe tener favorable acogida por los motivos ya expuestos.

-En cuanto a que se interesa que la multa sea fraccionada para su abono en 12 meses:

Se le informa que dicho fraccionamiento del pago deberá ser instado ante las Oficinas Municipales de Recaudación de esta Ayuntamiento, con las formalidades y requisitos que por dichas Oficinas se requieran.

SEGUNDO.- Que en el procedimiento seguido se han observado los trámites legales y reglamentarios establecidos y los principios informadores de la potestad sancionadora, respetando los derechos del presunto responsable.

TERCERO.- Que es competente para resolver el presente procedimiento el Pleno Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72.2.b) de la LAC-EP, competencia que ha sido delegada en la **Junta de Gobierno Local**, mediante acuerdo adoptado por el Pleno en sesión celebrada el día 07/07/2023.

Vistos los antecedentes mencionados, la LAC-EP, y las demás normas de general y pertinente aplicación, y para su consideración por el órgano competente para resolver, procedo a formular la siguiente:

PROPIUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas por el interesado en su escrito (recurso de reposición) presentado en fecha 04/07/2025 y registro de entrada nº 11718, por los motivos que han sido expuestos en el presente informe-propuesta.

SEGUNDO.- Confirmar el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 28/05/2025, manteniéndose, en consecuencia, todos sus pronunciamientos, por entenderlo ajustado a Derecho.

TERCERO.- Notificar el acuerdo que recaiga a cuantos estén interesados en el mismo, significándole que la resolución recurrida deviene firme y que contra la misma se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas.

Es cuanto tengo a bien informar a los efectos oportunos, según mi leal saber y entender desde el punto de vista jurídico, y de acuerdo con la información disponible, sin perjuicio de otro criterio mejor fundado en Derecho, quedando a salvo en cualquier caso, los pronunciamientos a que haya lugar por parte de la Corporación del Ayuntamiento de Mogán»



Unidad administrativa de Secretaría

Considerando que es competente para resolver el presente procedimiento el **Pleno Municipal**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72.2.b) de la LAC-EP, competencia que ha sido delegada en la **Junta de Gobierno Local**, mediante acuerdo adoptado por el Pleno en sesión celebrada el día 07/07/2023.

En su virtud, y conforme a tales antecedentes, **PROPONGO**:

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas por el interesado en su escrito (recurso de reposición) presentado en fecha 04/07/2025 y registro de entrada nº 11718, por los motivos que han sido expuestos en el presente informe-propuesta.

SEGUNDO.- Confirmar el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 28/05/2025, manteniéndose, en consecuencia, todos sus pronunciamientos, por entenderlo ajustado a Derecho.

TERCERO.- Notificar el acuerdo que recaiga a cuantos estén interesados en el mismo, significándole que la resolución recurrida deviene firme y que contra la misma se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas."

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018. Abierto el turno de intervenciones, se produjeron las siguientes:

http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202507300000000000_FH.mp4&topic=2

Sometida la propuesta a votación, queda dictaminada de forma favorable por cuatro votos a favor de Juntos por Mogán (JPM) y una abstención del Grupo Mixto (NC-FAC).

3. Expte. 4287/2025. Propuesta para declarar desierta la licitación convocada para la adjudicación y constitución de Derechos de Superficie a Constituir sobre Bienes Inmuebles Propiedad del Ayuntamiento de Mogán, a Título Oneroso, para Construcción y Gestión de Viviendas Protegidas en Régimen de Alquiler a Precio Asequible.

Se da cuenta de la propuesta emitida que literalmente dice:

"Consuelo Diaz León, Concejala Delegada en materia de Patrimonio Cultural, Archivo, Contratación y Estadística, de acuerdo con el Decreto n.º 3349/2023 de 19 de junio, y visto el expediente de contratación denominado «**DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE MOGÁN, A TÍTULO ONEROSO, PARA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE**» Expte. 4287/2025, mediante procedimiento abierto y tramitación ordinaria.

>**VISTO** que el Pleno Municipal, en sesión Extraordinaria Urgente celebrada el día 25 de febrero de 2025, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«**PRIMERO.- DESESTIMAR** las alegaciones presentadas con fecha 17 de febrero de 2025, Registro de Entrada 2025/2328, por D. Juan Manuel Gabella González y D. José Javier Romero Alonso, concejales del Ayuntamiento de Mogán, por los motivos expuestos en el cuerpo del presente informe.

SEGUNDO.- APROBAR por el Pleno, con carácter definitivo, el expediente que determinará la forma concreta de la gestión de la actividad económica, aprobando la «Memoria justificativa sobre el

establecimiento del modelo de gestión de la actividad de carácter económico relativa a la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler a precio asequible, en el Término Municipal de Mogán», así como aprobar, con idéntico carácter definitivo, el texto del «Reglamento que establece el régimen jurídico, las bases del procedimiento de adjudicación de las viviendas y el funcionamiento de la construcción y gestión de viviendas de protección pública en régimen de alquiler a precio asequible, conforme a los derechos de superficie constituidos sobre bienes inmuebles propiedad del Ayuntamiento de Mogán», que obra en el expediente.

TERCERO.- Publicar el acuerdo definitivo que aprueba el proyecto de gestión de la actividad económica, publicando la «Memoria justificativa sobre el establecimiento del modelo de gestión de la actividad de carácter económico relativa a la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler a precio asequible, en el Término Municipal de Mogán», así como el texto del «Reglamento que establece el régimen jurídico, las bases del procedimiento de adjudicación de las viviendas y el funcionamiento de la construcción y gestión de viviendas de protección pública en régimen de alquiler a precio asequible, conforme a los derechos de superficie constituidos sobre bienes inmuebles propiedad del Ayuntamiento de Mogán», en en Boletín Oficial de La Provincia de Las Palmas.

Siendo publicada toda la documentación, igualmente, en el espacio web oficial del Ayuntamiento de Mogán y en el Portal de Transparencia, dándose traslado de los acuerdos definitivos a la Subdelegación de Gobierno y al Gobierno de Canarias.»

>**VISTO** que el Pleno Municipal, en sesión Extraordinaria Urgente celebrada el día 12 de marzo de 2025, vista propuesta de Dª Onalia Bueno García, Alcaldesa-Presidenta del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, acuerda, entre otras cuestiones, - Declarar la necesidad e idoneidad del contrato denominado «DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE MOGÁN, A TÍTULO ONEROSO, PARA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE», así como iniciar el expediente para la adjudicación del mismo.

>**VISTO** que la necesidad e idoneidad del contrato se justifica en el expediente, en virtud de la propuesta de fecha 10 de marzo de 2025, por D. Alberto Álamo Perera, Letrado municipal del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, tal y como se determina en el artículo 116.1, en relación con el 28 de la LCSP.

>**VISTO** que el contrato se divide en los siguientes lotes:

LOTE 1.

a) Promoción en El Horno (**en fase de proyecto de ejecución**)

Edificio plurifamiliar: 29 viviendas, 29 plazas de aparcamiento y 29 trasteros

Situación: calle Tajinaste, 20

Coste de ejecución de la obra (PEC sin IGIC): 3.174.657,18 (aprox.)

Tiempo de ejecución: 18 meses (aprox.)

b) Promoción en Motor Grande I (**con proyecto básico y proyecto de ejecución**)

Edificio plurifamiliar: 72 viviendas, 72 plazas de aparcamiento y 72 trasteros

Situación: calle Zaragoza 4

Coste de ejecución de la obra (PEC sin IGIC): 8.229.129,70

Tiempo de ejecución: 30 meses

LOTE 2

a) Promoción en Veneguera (**con proyecto básico y proyecto de ejecución**)

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 12:22



Unidad administrativa de Secretaría

Edificio plurifamiliar: 28 viviendas, 49 plazas de aparcamiento y 28 trasteros

Situación: calle la Cardonera 18

Coste de ejecución de la obra (PEC sin IGIC): 5.260.620,68

Tiempo de ejecución: 18 meses

b) Promoción en Motor Grande II (*sin proyectos*)

Edificio plurifamiliar: 130 viviendas, 130 plazas de aparcamiento y 130 trasteros

Situación: calle Zaragoza s/n

Coste de ejecución de la obra (PEC sin IGIC): 15.836.114,45

Tiempo de ejecución: 38 meses

>**VISTO** que el Pliego de Prescripciones Técnicas, así como los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato y los criterios de solvencia técnica o profesional, y económica y financiera, han sido redactados por Dña. Ana Victoria Gil Molina, técnica de administración especial (Arquitecta). Posteriormente la Unidad Administrativa de Contratación ha redactado el Pliego de cláusulas administrativas particulares, determinándose que se tramite un expediente de **un contrato patrimonial** cuya adjudicación se propone por **procedimiento abierto y tramitación ordinaria**, estableciéndose los siguientes criterios de adjudicación:

«El contrato se adjudicará a la proposición que oferte la mejor relación calidad-precio en la ejecución del contrato, evaluada mediante la aplicación de los siguientes criterios de adjudicación:

Criterios a valorar		Puntuación máxima
Criterios automáticos	1.- Plazo del derecho de superficie	60
	2.- Mayor número de viviendas puestas a disposición del Ayto. Mogán	15
	3.- Aumento de la cuantía económica de las penalizaciones	15
	4.- Gastos de comunidad	10
PUNTUACIÓN TOTAL licitación		100,00

12.1 Criterios Automáticos o Aritméticos

12.1.1 Plazo del derecho de superficie (60 puntos)

Se establece como primer criterio de adjudicación la oferta del plazo del derecho de superficie, en años, revertiendo en menor tiempo las edificaciones construidas al Ayuntamiento de Mogán. No se podrá ofertar un plazo superior a 75 años.

Las ofertas serán clasificadas por orden de mayor a menor puntuación.

A la oferta que resulte más ventajosa, por ofertar el plazo en años más bajo, se le asignará el máximo de la puntuación (60 puntos).

La puntuación otorgada a cada proposición corresponderá a la aplicación de la siguiente fórmula:

$$P = (Pm * mo) / O$$

Siendo:

P: puntuación de la oferta.

Pm: puntuación máxima.

mo: valor cuantitativo de la mejor (plazo más bajo).

O: valor cuantitativo de la oferta que se valora.

Este criterio se justificará con la aportación de la correspondiente oferta económica, Anexo II.

El licitador deberá plantear su oferta a su riesgo y ventura, debiendo prever las inversiones y gastos a realizar durante el derecho de superficie.

El órgano de contratación podrá estimar, por sí o a propuesta de la Mesa de contratación, que las proposiciones presentadas son anormales o desproporcionadas cuando se oferte un plazo de derecho de superficie inferior a 10 años. En tales supuestos, se estará a lo dispuesto en el artículo 149 de la LCSP. El órgano de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas, admitidas y que no hayan sido declaradas desproporcionadas o anormales.

12.1.2 Mayor número de viviendas puestas a disposición del Ayto. Mogán (15 puntos)

Conforme a lo dispuesto en el Pliego de Prescripciones Técnicas, la superficiaria de cada lote reservará una vivienda para ser entregada al Ayuntamiento de Mogán, esta vivienda formará parte de la Promociones de Motor Grande I y Motor Grande II, con la finalidad de ser destinada por los Servicios Sociales municipales.

El presente criterio de adjudicación consiste en mejorar dicha obligación, debiendo comprometerse el adjudicatario a poner a disposición del Ayuntamiento, ademas de una de las viviendas de las Promociones de Motor Grande I y Motor Grande II, una vivienda de la promoción de Veneguera y/o El Horno, según lote a licitar.

Por lo tanto, para obtener la máxima puntuación en el presente criterio, en caso de ser adjudicatario del Lote 1, se deberá entregar al Ayuntamiento una vivienda de la promoción de Motor Grande I y una vivienda de la promoción de El Horno, mientras que el adjudicatario del Lote 2 deberá poner a disposición del Ayuntamiento una vivienda de la promoción de Motor Grande II y una vivienda de la promoción de Veneguera.

Este criterio se justificará mediante el Anexo II del presente pliego, debidamente cumplimentado.

12.1.3 Aumento de la cuantía económica de las penalizaciones (15 puntos)

Se establece como tercer criterio de adjudicación el aumento de la cuantía económica de las penalizaciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Este criterio se justificará con la aportación de la correspondiente propuesta expresada en un porcentaje de aumento sobre la cantidad a aplicar de penalidades diarias del punto 6.2.2 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

Se valorará hasta un máximo de 15 puntos, considerándose que la máxima puntuación corresponderá a la oferta que contenga mayor porcentaje de aumento y el resto serán valoradas proporcionalmente con la siguiente fórmula:



Unidad administrativa de Secretaría

La puntuación otorgada a cada proposición corresponderá a la aplicación de la siguiente fórmula:

$$P = (Pm * O) / mo$$

Siendo:

P: puntuación de la oferta.

Pm: puntuación máxima.

mo: valor cuantitativo de la mejor oferta económica.

O: valor cuantitativo de la oferta que se valora.

No se podrá ofertar un porcentaje de aumento de las cuantías de las penalidades superior al 150%, al considerarse que una penalidad excesivamente podría poner en riesgo la viabilidad económica del contrato. En caso de ofertar una cuantía superior al límite máximo permitido, se entenderá que la oferta es del 150%.

Este criterio se justificará mediante el Anexo II del presente pliego, debidamente cumplimentado.

12.1.4 Gastos de comunidad (10 puntos)

Con la finalidad de poner a disposición de los arrendatarios y/o propietarios viviendas a precios asequibles, no solo en lo que respecta a las rentas mensuales, sino también en lo relativo a los gastos derivados de su propio mantenimiento, se considera conveniente tratar de reducir al máximo los gastos de comunidad que pudieran ser derivados a los inquilinos.

El apartado 5.1 del Pliego de Prescripciones Técnicas establece el tope máximo que se puede repercutir a los arrendatarios y/o propietarios en concepto de gastos de servicios comunitarios, en ningún caso dicho importe adicional a percibir puede superar el 10% del precio del alquiler mensual establecido, no siendo aplicable dicho límite porcentual a los suministros ordinarios de la vivienda (agua, electricidad, calefacción y gas), por consiguiente, el presente criterio consiste en la reducción de este porcentaje a repercutir.

PORCENTAJE MÁXIMO A REPERCUTIR A LOS ARRENDATARIOS Y/ PROPIETARIOS EN CONCEPTO DE GASTOS DE SERVICIOS COMUNITARIOS	PUNTUACIÓN
10%	0 puntos
8%	2 puntos
6%	4 puntos
4%	6 puntos
2%	8 puntos

0%	10 puntos
----	-----------

En ningún caso se podrá ofertar un porcentaje superior al 10%, siendo este el tope máximo establecido en el PPT.

No se establecen ofertas anormalmente bajas ya que se considera perfectamente asumible por la superficiaria los gastos de servicios de comunidad, **pudiendo ofertarse un 0% de gastos repercutidos, entendiéndose que será la superficiaria quien asuma dichos costes.**

Este criterio se justificará mediante el Anexo II del presente pliego, debidamente cumplimentado.

12.2.- Si, efectuada la valoración de las proposiciones, con arreglo a lo establecido en las cláusulas anteriores, se produjese algún empate en la puntuación final, el desempate se resolverá mediante la aplicación por orden de los siguientes criterios:

- a) Licitador con la puntuación más alta en el criterio 4 (**Gastos de comunidad**).
- b) El sorteo, en caso de que la aplicación de los anteriores criterios no hubiera dado lugar a desempate.»

La presente contratación no representa gasto alguno para el Ayuntamiento de Mogán.

Los derechos de superficie se constituyen a título oneroso, consistiendo la contraprestación del superficiario en la puesta a disposición del Ayuntamiento de Mogán de una vivienda por cada lote, concretamente una vivienda de las Promociones de Motor Grande I y Motor Grande II, con la finalidad de ser destinadas por los Servicios Sociales municipales para piso tutelado. Estas viviendas estarán a disposición del ayuntamiento durante toda la vigencia del contrato, no pudiendo enajenarse en ningún momento, revertiendo su titularidad al ayuntamiento una vez finalice el contrato.

La persona adjudicataria, por el solo hecho de licitar, acepta que el derecho de superficie implica que tendrá que construir un edificio de viviendas en los términos establecidos en los proyectos de obra de cada lote, y su mantenimiento, sin que, en ningún caso, pueda solicitar la modificación de las condiciones contractuales, aunque varíe el precio de mercado tanto de los materiales utilizados en la construcción del edificio, como de los salarios, de la financiación o cualquier otra partida necesaria para llevar a cabo la construcción y la conservación y mantenimiento del inmueble.

También son de cuenta de la persona contratista los gastos de formalización del contrato, los gastos necesarios para poner a disposición del ayuntamiento las viviendas que conforman el precio del contrato y las viviendas en su caso ofertadas, así como los gastos que pudieran darse para la formalización de la resolución o extinción del contrato y/o derecho de superficie.

El plazo de vigencia de cada derecho de superficie integrado en cada lote será de SETENTA Y CINCO AÑOS (75), o el en su caso ofertado por la superficiaria. El plazo de vigencia del contrato será el del propio derecho de superficie. En el caso de que los derechos de superficie que integran su correspondiente lote no se puedan inscribir en el Registro de la Propiedad al mismo tiempo, el plazo de contrato se iniciará desde la inscripción del primer derecho, finalizando cuando concluya el segundo.

Su plazo comenzará desde la constitución del derecho en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad correspondiente conforme a lo dispuesto en el artículo 53 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. A tal efecto, el Ayuntamiento de Mogán emplazará a la adjudicataria ante el notario designado por turno notarial para que, una vez notificada la adjudicación definitiva, en el plazo máximo de UN (1) MES, proceda a formalizar el contrato y elevar a escritura pública del derecho de superficie.

>VISTO que la presente licitación tiene exclusivamente, carácter electrónico, por lo que las personas licitadoras deberán preparar y presentar sus ofertas, obligatoriamente, de forma telemática, a través de los servicios de licitación electrónica de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Las proposiciones de las personas interesadas se presentarán en el lugar y plazo señalado en la invitación a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público (<https://contrataciondelestado.es/wps/portal/plataforma>).



Unidad administrativa de Secretaría

5006754aa92b160ce8b07e993ea0c13m

>VISTO que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 116 de la LCSP, al expediente se ha incorporado:

1. **El Pliego de Prescripciones Técnicas y Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares**, con el contenido establecido en el artículo 122 y 124 de la LCSP.
2. **Informe de justificación de elección del procedimiento y criterios de adjudicación del contrato**, del funcionario de este Iltre. Ayuntamiento, Alberto Álamo Perera.
3. **El informe FAVORABLE emitido por el Sr. Secretario General Accidental** de este Ayuntamiento de fecha 28 de marzo de 2025, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 8 de la Disposición Adicional tercera de la LCSP.

>VISTO el **informe-propuesta de la Jefa de la Unidad Administrativa de Contratación** de este Ayuntamiento de Mogán, de fecha 28 de marzo de 2025, que consta en el expediente, en los mismos términos que el presente.

>VISTO Informe favorable de la Intervención municipal de fecha 31 de marzo de 2025.

>**VISTO que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha 03 de abril de 2025, acuerda:**

PRIMERO.- Aprobar la tramitación ordinaria del procedimiento de adjudicación del contrato denominado «DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE MOGÁN, A TÍTULO ONEROSO, PARA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE», Expte. 4287/2025.

SEGUNDO.- Aprobar el Pliego de Prescripciones Técnicas y el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, que han de regir la adjudicación del contrato denominado «DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE MOGÁN, A TÍTULO ONEROSO, PARA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE», Expte. 4287/2025, mediante procedimiento abierto, en base a lo establecido en el artículo 156 de la LCSP, y estableciéndose los criterios de adjudicación recogidos en los informes que constan en el expediente, por ser los más adecuados a la ejecución del contrato a realizar. Se ha previsto en cumplimiento del artículo 99 de la LCSP, el contrato se divide en dos lotes.

TERCERO.- Aprobar el expediente de contratación, por un plazo de vigencia de cada derecho de superficie integrado en cada lote de SETENTA Y CINCO (75) AÑOS, o el en su caso ofertado por la superficiaria. El plazo de vigencia del contrato será el del propio derecho de superficie. En el caso de que los derechos de superficie que integran su correspondiente lote no se puedan inscribir en el Registro de la Propiedad al mismo tiempo, el plazo de contrato se iniciará desde la inscripción del primer derecho, finalizando cuando concluya el segundo; y disponer la apertura del procedimiento abierto de adjudicación, con arreglo al Pliego de Prescripciones Técnicas y Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, convocando la adjudicación del contrato referenciado, en cumplimiento del artículo 117 de la LCSP.

CUARTO.- Publicar el anuncio de licitación en el perfil del contratante del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, con el contenido contemplado en el anexo III de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en particular el pliego de cláusulas administrativas y el de prescripciones técnicas, en cumplimiento del artículo 63 y 135 de la LCSP.

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

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

SEXTO.- Dar traslado del acuerdo adoptado a D. Salvador Álvarez León, Coordinador de las Áreas de Servicios Centrales, de Acción Social y Sociocomunitaria, y del Área de Urbanismo, Promoción Turística y Seguridad, a Dña. María Cecilia Santana Díaz, Coordinadora de Área de Medio Ambiente, Servicios

Públicos, Obras Públicas y Embellecimiento, a la Unidad Administrativa de Presidencia y a la Intervención de este Ayuntamiento.

> **VISTO** que con fecha 03 de abril de 2025 se publica Anuncio de Licitación en la Plataforma de Contratación del Sector Público, concediéndose un plazo de presentación de ofertas hasta el día 28 de mayo de 2025.

> **VISTO** que en fecha 29 de mayo de 2025, se reúne la Mesa de Contratación, en acto no público, para proceder a la apertura y calificación de la documentación administrativa (archivo electrónico nº 1), (**CSV 6006754aa91412158ae07e91a0060a29L**)

> **VISTO** que en fecha 29 de mayo de 2025 se reúne la Mesa de Contratación, en acto público, para proceder a la apertura y valoración del archivo electrónico 2, tras haberse declarado desierta la licitación, al no haberse presentado ninguna oferta (**CSV g006754aa9011207c2107e9211060a2bG**)

>**CONSIDERANDO** que, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la LCSP, la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de las delegaciones de competencias acordadas en Pleno celebrado en sesión extraordinaria el día 7 de julio de 2023.

En virtud de lo expuesto, **PROPONGO** a la Junta de Gobierno Local:

PRIMERO.- Declarar válido el acto de licitación.

SEGUNDO.- Aceptar los acuerdos adoptados en las Mesas de Contratación celebradas en relación con la meritada licitación.

TERCERO.- Declarar desierta la licitación convocada para la adjudicación y constitución de los «DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE MOGÁN, A TÍTULO ONEROso, PARA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE», MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO Y TRAMITACIÓN ORDINARIA, EXPTE.: 4287/2025.

CUARTO.- Notificar el acuerdo adoptado a todos los interesados, a D. Salvador Álvarez León (Coordinador de las Áreas de Servicios Centrales, de Acción Social y Sociocomunitaria, y del Área de Urbanismo, Promoción Turística y Seguridad), Dña. María Cecilia Santana Díaz, (Coordinadora de Área de Medio Ambiente, Servicios Públicos, Obras Públicas y Embellecimiento), a la Unidad Administrativa de Presidencia y a la Intervención de este Ayuntamiento, a los efectos oportunos."

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018. Abierto el turno de intervenciones, se produjeron las siguientes:

http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202507300000000000_FH.mp4&topic=3

Sometida la propuesta a votación, queda dictaminada de forma favorable, con cuatro votos a favor de Juntos por Mogán (JPM), y un voto en contra del Grupo Mixto (NC-FAC).

4. Expte. 10830/2025. Propuesta para solicitar a la entidad Puertos Canarios la concesión para la ocupación de bienes de dominio público portuario para la ejecución del proyecto de rehabilitación y solicitud de concesión de la Avenida Manuel Álamo Suárez y Plaza de las Marañuelas y locales municipales ubicados en la Avenida Manuel Álamo Suárez.

Se da cuenta de la propuesta emitida que literalmente dice:

“D. WILLIAN CRISTOFÉ GARCÍA JIMÉNEZ, Concejal Delegado en materia de Playas , Limpieza Viaria y Vías y Obras, según Decreto 2023/3349, de 19 de junio, en atención a la solicitud de Rehabilitación y concesión de Avenida Manuel Álamo Suárez, paseo y Plaza de las Marañuelas y locales municipales



S006754aa92b160ce8b07e93Bead0c3m

ubicados en la Avenida Manuel Álamo Suárez, afectados por el ámbito del Puerto de Arguineguín y por el dominio público marítimo terrestre (DPMT) - T.M. de Mogán, Gran Canaria y visto el informe emitido con fecha 24 de julio de 2025, por Don David Chao Castro , Secretario General Accidental del Ayuntamiento de Mogán, de acuerdo con la Resolución del Director General de Función Pública del Gobierno de Canarias nº 1594/2024, de 16 de abril, que literalmente dice:

<<David Chao Castro, Secretario General Accidental del Ayuntamiento de Mogán, de acuerdo con la Resolución del Director General de Función Pública del Gobierno de Canarias nº 1594/2024, de 16 de abril, a petición verbal de la Alcaldía, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92.bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; 3.3.a) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación de carácter nacional; 54 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril; así como 207 y siguientes del Reglamento Orgánico Municipal, tengo a bien emitir informe propuesta de acuerdo con los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En el expediente municipal n.º 4674/2025 por el que se trató el contrato menor que tenía como objeto el levantamiento topográfico para la solicitud de concesión de la Avenida Manuel Álamo Suárez - Arguineguín, se incorpora, con fecha **19 de marzo de 2025**, su memoria descriptiva.

De acuerdo con esta memoria descriptiva para la solicitud de concesión del vial, aceras, parterres y locales municipales ubicados en la Avda. Manuel Álamo Suárez (antigua Avda. del Muelle) afectados por la concesión del puerto de Arguineguín [sic], que consta en el expediente:

<< La presente solicitud tiene como objeto presentar a Puerto Canarios, la Propuesta de este Ayuntamiento en relación a la Avenida Manuel Álamo Suárez (antigua Avda. Del Muelle), la cual se encuentra dentro de la Delimitación del Ámbito Concesional del Puerto de Arguineguín. La PROPUESTA que a continuación se describe, se presenta para la obtención de la aprobación por parte de Puertos Canarios y en el caso de ser aprobada, proceder al desarrollo de la misma y solicitar la Autorización pertinente en este caso.

Siendo este procedimiento de Presentación de Propuesta, una vía de colaboración con Puertos Canarios para que emita su conformidad o disconformidad con la Propuesta presentada y que dicha entidad emita las Propuestas (correcciones / aportaciones) que considere necesarias para una mejora considerable de todo el ámbito de actuación, de modo que todo el espacio pueda quedar cohesionado generando un entorno favorable para ambas partes. >>

SEGUNDO.- Con fecha de **26 de junio de 2025** se firma y se incorpora al presente expediente el proyecto básico de rehabilitación y solicitud de concesión, redactado por el técnico municipal D. Alberto Sánchez López, que dice:

<< 1.1 CONDICIONES DEL TERRENO.

El terreno donde se ubica la actuación denominada PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACION Y SOLICITUD DE CONCESIÓN DE LA AVDA. MANUEL ÁLAMO SUÁREZ, PASEO Y PLAZA DE LAS MARAÑUELAS Y LOCALES MUNICIPALES UBICADOS EN LA AVDA. MANUEL ÁLAMO SUÁREZ. AFECTADOS POR EL ÁMBITO DEL PUERTO DE ARGUINEGUÍN Y POR EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT) - T.M. DE MOGÁN, GRAN CANARIA, tiene forma lineal y alberga una zona de playa denominada Playa de Las Marañuelas y el Puerto de Arguineguín. La Avenida existente está actualmente en un estado de deterioro, debido a su antigüedad.

1.2 UBICACIÓN DE LA OBRA

Las obras que se proyectan se concretan en rehabilitar la Avenida existente, dotándola de nuevos espacios donde prime la presencia peatonal.

1.3 OCUPACIÓN EN PLANTA

Las actuaciones propuestas suponen una superficie de paseo, carril vehicular y terrazas de aproximadamente 5.508,00 m² para la rehabilitación y de 8.918,20 m².para la concesión que se encuentra en el Ámbito de la Zona Portuaria y de 2.245,85 m² en el Ámbito del Dominio Público Marítimo Terrestre, haciendo un total de 11.164,05 m². >>

TERCERO.- El 25 de junio de 2025 se incorpora informe técnico, redactado por la técnica municipal Dña. Maite Monzón Sánchez, que concluye lo siguiente:

<< Vista la documentación facilitada del proyecto de obra pública de REHABILITACIÓN Y SOLICITUD DE CONCESIÓN DE LA AVDA. MANUEL ÁLAMO SUÁREZ, PASEO Y PLAZA DE LAS MARAÑUELAS Y LOCALES MUNICIPALES UBICADOS EN LA AVDA. MANUEL ÁLAMO SUÁREZ, AFECTOS POR EL ÁMBITO DEL PUERTO DE ARGUINEGUÍN Y POR EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT) T. M. DE MOGÁN redactado y firmado por el Arquitecto municipal Alberto Sánchez López colegiado COAGC 2980 con fecha 23/06/2025, y de acuerdo con el cuerpo del presente informe, sin entrar en cuestiones de otra índole, se entienden las obras COMPATIBLES con la ordenación municipal, sin perjuicio de los condicionantes contenidos en los títulos habilitantes previos que prevalecerán en todo caso

El presente proyecto deberá ser supervisado de acuerdo con su legislación aplicable por la oficina de supervisión del Ayuntamiento u órgano equivalente de la Administración Pública competente y, entre otros, verificar la concurrencia de los títulos habilitantes previos y preceptivos, constatar que en el proceso de contratación se ha llevado a cabo la disponibilidad de terrenos, los servicios afectados, etc.... >>

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- De acuerdo con el **artículo 2 de la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias** (en adelante, **LPC**), son de competencia de la Comunidad Autónoma de Canarias los puertos, infraestructuras e instalaciones portuarias que, situados en la ribera del mar, dentro de su territorio, presten o permitan la realización de operaciones de tráfico portuario, presten servicios a las actividades pesqueras, deportivas o náutico-recreativas, o bien sirvan de apoyo a urbanizaciones marítimo-terrestres, siempre que no estén declarados de interés general del Estado o, en el caso de que lo estén, cuando el Estado no realice su gestión directa y se produzca la adscripción a la Comunidad Autónoma de Canarias.

SEGUNDO.- Corresponde a la entidad **Puertos Canarios** la planificación, explotación y gestión del sistema portuario de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, con competencias como la ordenación de la zona de servicio de los puertos en coordinación con las administraciones y órganos competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo o la gestión del dominio público portuario que se le adscriba y el que pudiera afectar la Comunidad Autónoma de Canarias.

TERCERO.- La **LPC** dice que la **ocupación de bienes de dominio público portuario** que requiera la ejecución de obras o instalaciones fijas, o que constituyan una utilización privativa o presente circunstancias de exclusividad cuya duración exceda de tres años estará sometida a la **previa concesión** otorgada por «Puertos Canarios».

El procedimiento para el otorgamiento de estas concesiones deberá ajustarse, de acuerdo con su **artículo 43**, a los siguientes **principios y trámites**:

<< A) El procedimiento se iniciará de oficio o a instancia de persona interesada, mediante la convocatoria de concurso público, conforme a la legislación general sobre concesiones de obras y servicios públicos.

B) En todo caso, existirá publicidad e información pública por plazo mínimo de quince días antes de su resolución.

C) En el supuesto de que se inicie a solicitud de persona interesada y existan varios peticionarios, la adjudicación se efectuará mediante el procedimiento de proyectos en competencia, debiéndose aprobar previamente por «Puertos Canarios» los criterios y baremo que habrán de regir la adjudicación. A estos efectos se entiende por proyectos en competencia aquéllos que, presentados por cualquier persona física o jurídica, versen sobre un mismo objeto, con las mismas o distintas soluciones, y concurren entre sí en igualdad de condiciones para su adjudicación.

D) El plazo máximo para resolver el expediente será de seis meses.

E) A los peticionarios se les exigirá una fianza con carácter provisional, no inferior al dos por ciento del presupuesto de las obras e instalaciones.

F) El título administrativo habrá de fijar las condiciones de la autorización o de la concesión, que, como mínimo, son las siguientes:

a) El objeto y la extensión de la utilización o de la ocupación.



Unidad administrativa de Secretaría

5006754aa92b160ce8b07e93ba0c13m

- b) Las obras o las instalaciones que, si procede, debe hacer el adjudicatario, con referencia al proyecto constructivo, y también los plazos de inicio y de finalización.
- c) El plazo del otorgamiento.
- d) Las fianzas que debe constituir el adjudicatario.
- e) Los cánones de ocupación y, si procede, de actividad, y las tasas a satisfacer por el adjudicatario.
- f) El régimen de utilización de los espacios portuarios, con la obligación del adjudicatario de establecer y de mantener los accesos adecuados para el uso público del dominio.
- g) Las tarifas o los precios máximos a percibir del público, si procede, con el detalle de los factores constitutivos como base de futuras revisiones.
- h) Las facultades de policía que se delegan al adjudicatario.
- i) La obligación de mantener en buen estado el dominio público, las obras y las instalaciones, y de hacer a su cargo las reparaciones que sean necesarias.
- j) La adopción de medidas específicas, según los casos, para no perjudicar el medio ambiente, y las medidas indispensables que garanticen la calidad de las aguas marítimas en el interior del recinto portuario y sus alrededores.
- k) La obligación del adjudicatario, si procede, de constituir un depósito suficiente para los gastos de reparación o de levantamiento y retirada, parcial o total de las obras y de las instalaciones fijas o desmontables a su cargo, en el momento de la extinción del título correspondiente, salvo una decisión contraria del órgano competente de la Administración portuaria.
- l) Las causas generales y específicas de resolución, si se prevén, y los efectos que producen.
- m) Las prescripciones técnicas del proyecto, si procede.

G) El concesionario habrá de prestar fianza definitiva, por un importe no inferior al cinco por ciento del presupuesto aprobado, la cual será devuelta: en caso de ejecución de obras, al año de aprobación del reconocimiento de las obras; y en otro caso, al vencimiento de la concesión, salvo en los supuestos de renuncia y caducidad, con deducción de las cantidades que, en su caso, deban hacerse efectivas en concepto de penalidades y responsabilidades en que haya podido incurrir el concesionario. >>

CUARTO.- El procedimiento de otorgamiento de una concesión de dominio público portuario, recogido en los artículos 45 y siguientes del Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias, aprobado por Decreto 52/2005, de 12 de abril (en adelante, RLP), recoge la posibilidad, indicada por la Ley, de su inicio a solicitud del interesado, de modo que este deberá formular una solicitud a la entidad Puertos Canarios a la que se acompañará los siguientes documentos:

- a) Documentación justificativa de la personalidad del peticionario y del compareciente, así como la representación con que este actúa.
- b) Estudio técnico y económico de las obras e instalaciones previstas.
- c) Compromiso de constituir la fianza o garantía provisional.

QUINTO.- En cuanto a la tramitación del procedimiento, en primer lugar la dirección técnica de la entidad Puertos Canarios examinará el estudio presentado, previo abono de las tasas que procedan, para comprobar si su contenido es conforme con lo dispuesto en la Ley, requiriendo al peticionario para que subsane, en su caso, los defectos observados.

A continuación esa misma dirección técnica requerirá al solicitante para que, en el plazo de un mes, aporte la siguiente documentación:

- a) Seis ejemplares del proyecto básico o, en su caso, de ejecución, que deberá justificar suficientemente que las obras e instalaciones previstas se adaptan al planeamiento portuario, y que es congruente con las finalidades y usos propios del dominio público portuario.

b) El proyecto deberá incluir, en todo caso, una memoria descriptiva de las actividades a desarrollar, las características de las obras a ejecutar o de las instalaciones, los efectos medioambientales y, en su caso, el documento medioambiental que permita su evaluación conforme a lo establecido en la legislación de prevención ambiental, el presupuesto estimado de las obras y la superficie a ocupar.

c) Memoria económico-financiera de la actividad o uso a desarrollar.

d) Constitución de una fianza provisional del 2% del presupuesto estimado de las obras o instalaciones a realizar, a favor de la entidad Puertos Canarios, que será irrevocable y de ejecución automática por resolución del Director Gerente, quien ordenará asimismo su devolución si se deniega la solicitud presentada.

Una vez examinado el proyecto, se procederá a la confrontación del mismo sobre el terreno a fin de verificar su viabilidad. Si el contenido del proyecto se opone de manera notoria a lo establecido en el ordenamiento vigente, se archivará la solicitud en el plazo máximo de dos meses, sin más trámite que la audiencia previa al peticionario. Sin embargo, si se tratara de deficiencias susceptibles de subsanación, se procederá en la forma prevista en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

Para continuar la tramitación, el Director Gerente de la entidad Puertos Canarios requerirá el informe previo de los siguientes órganos y entidades:

a) Municipios en cuyo término se pretenda desarrollar la actividad u objeto de la concesión.

b) Consejo Asesor de la entidad Puertos Canarios.

c) Las Consejerías, departamentos y organismos competentes por razón de la materia. Los informes se constreñirán a desarrollar y ejercer las competencias que cada entidad, organismo u órgano, respectivamente, tengan materialmente atribuidas por el Ordenamiento jurídico.

El proyecto presentado y la documentación obrante en el expediente se someterán a publicidad e información pública por un plazo de un mes, previo anuncio publicado en el Boletín Oficial de Canarias, a fin de que se presenten observaciones o alegaciones sobre la petición de concesión. Asimismo, podrán presentarse peticiones alternativas a la solicitud, en cuyo caso se tramitará mediante el procedimiento de proyectos en competencia establecido en el artículo 48. La fase de información pública se llevará a cabo simultáneamente con la petición de los informes previstos en el apartado anterior, sirviendo además para cumplimentar el trámite del procedimiento de evaluación de impacto ambiental en los casos en que resultare preceptivo.

Tras la fase de información pública, y recaída la resolución, en su caso, del órgano con competencia ambiental sobre el proyecto presentado, el Director Gerente de la entidad Puertos Canarios evacuará un informe sobre la procedencia o no de la solicitud de concesión. A estos efectos deberá justificar y motivar adecuadamente, con sucinta explicación e invocación de los preceptos legales afectados, su decisión y propuesta. En el supuesto de que el informe fuera desfavorable, se elevará por el Presidente al Consejo de Administración, a fin de que previa audiencia del interesado se resuelva lo que proceda.

Si el informe fuera favorable a la solicitud de concesión, el Director Gerente fijará las condiciones en que podría otorgarse y las notificará al peticionario para que manifieste, en el plazo de diez días, si las acepta de forma expresa. Si no hiciere manifestación alguna en el plazo establecido o no aceptara las condiciones ofertadas, se declarará concluido el expediente por desistimiento del peticionario, con pérdida de la fianza constituida.

Si el solicitante acepta las condiciones dentro del plazo previsto, el Consejo de Administración de la entidad Puertos Canarios resolverá sobre el otorgamiento de la concesión. Si se produce el otorgamiento, la resolución se publicará en el Boletín Oficial de Canarias, en cuyo anuncio deberá constar al menos la información relativa al objeto, plazo, cánones, superficie otorgada en concesión y el titular de la misma.

El plazo máximo para notificar la resolución del expediente de concesión será de seis meses a contar desde la resolución de la entidad Puertos Canarios por la que se determinó que no procedía la convocatoria de licitación pública, transcurrido el cual sin que hubiere recaído resolución expresa o ésta no se hubiera notificado al peticionario, se entenderá desestimada la solicitud de concesión.

SEXTO.- El órgano competente para solicitar la concesión que se pretende es el Pleno municipal, ya que a la conclusión del expediente se deberá aceptar la delegación de competencias de otra administración, y así se recoge en el artículo 22.2.g) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.



Unidad administrativa de Secretaría

Además, de acuerdo con su artículo 47, se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en la materia de aceptación de las delegaciones o encomiendas de gestión realizadas por otras administraciones, salvo que por ley se impongan obligatoriamente. En este caso, si bien en estos momentos no se va a aceptar todavía la delegación de competencias, ya que lo que se propone es el inicio del expediente mediante la solicitud a la administración competente, creemos que debe ser el Pleno el que se pronuncie al respecto.

En estos casos, el artículo 173 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, exige informe del Secretario (y del Interventor en su caso) señalando la legislación aplicable y la adecuación a la misma del acuerdo que se propone.

Considerando que en estos momentos no se requiere todavía el informe del Interventor, a la espera de que en el expediente se establezcan las condiciones para la concesión, y que lo tramitado hasta este momento se adecua a la legislación aplicable, elevo a la consideración plenaria la siguiente

PROPIUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Solicitar a la entidad Puertos Canarios la concesión para la ocupación de bienes de dominio público portuario para la ejecución del Proyecto de rehabilitación y solicitud de concesión de la Avenida Manuel Álamo Suárez, paseo y Plaza de las Marañuelas y locales municipales ubicados en la Avenida Manuel Álamo Suárez, afectados por el ámbito del Puerto de Arguineguín y por el dominio público marítimo terrestre (DPMT) - T.M. de Mogán, Gran Canaria, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias, aprobado por Decreto 52/2005, de 12 de abril.

SEGUNDO.- Dar traslado del acuerdo que se adopte al negociado de Playas, a fin de que se pueda continuar con la tramitación del procedimiento.>>

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia del Pleno del Ayuntamiento, de conformidad con los dispuesto en el artículo 22.2g) de la LBRL, es por lo que se tiene elevar a su consideración la siguiente

PROPIUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Solicitar a la entidad Puertos Canarios la concesión para la ocupación de bienes de dominio público portuario para la ejecución del Proyecto de rehabilitación y solicitud de concesión de la Avenida Manuel Álamo Suárez, paseo y Plaza de las Marañuelas y locales municipales ubicados en la Avenida Manuel Álamo Suárez, afectados por el ámbito del Puerto de Arguineguín y por el dominio público marítimo terrestre (DPMT) - T.M. de Mogán, Gran Canaria, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias, aprobado por Decreto 52/2005, de 12 de abril.

SEGUNDO.- Dar traslado del acuerdo que se adopte al negociado de Playas, a fin de que se pueda continuar con la tramitación del procedimiento.”

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018. Abierto el turno de intervenciones, se produjeron las siguientes:

http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202507300000000000_FH.mp4&topic=4

Sometida la propuesta a votación, queda dictaminada de forma favorable, con cuatro votos a favor de Juntos por Mogán (JPM) y una abstención del Grupo Mixto (NC-FAC).

5. Expte. 9557/2023 Propuesta para la aprobación inicial del PAMU del Lote 5 del Valle de Puerto Rico, promovido por la entidad ROCA GESTIÓN HOSPITALARIA S.L., y presentado con fecha 22 de julio de 2025 y R.E. 2025/12616.

Se da cuenta de la propuesta emitida que literalmente dice:

**"ÁREA DE DESARROLLO
SERVICIO DE URBANISMO
NEGOCIADO PLANEAMIENTO**

Ref.: DGM

Expte.: 9557/2023 PAMU Lote 5 del PP Valle de Puerto Rico

DALIA ESTER GONZÁLEZ MARTÍN, Funcionaria municipal, Letrada, Jefa del Servicio de Urbanismo, según Decreto 4295/2022, de 5 de septiembre, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 221 del Reglamento Orgánico Municipal, emite el presente informe sobre la base de los antecedentes y consideraciones siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PREVIO.- En aras a no ser reiterativos ni extendernos en nuestra exposición de hechos, nos remitimos a los antecedentes documentales obrantes en el expediente administrativo y detallados concretamente en el informe técnico de fecha 23 de julio de 2025 y CSV n.^º [Y006754aa91f171285607e91ac070c25j](#); si bien, para una mejor contextualización de lo que es objeto del presente informe, a continuación se identificarán los hitos más relevantes.

PRIMERO.- Con fecha 31 de julio de 2023 y R.E. n.^º 2023/10909, D. Juan Carlos Pérez Méndez, en representación de la entidad ROCA GESTIÓN HOSPITALARIA, S.L., presenta documentación (mediante enlace de descarga) relativa a Programa de Actuación sobre el Medio Urbano en el lote 5 de la Urbanización Valle de Puerto Rico y Documento Ambiental Estratégico y, en mérito de su contenido, solicita el inicio de la tramitación del mismo.

La referida documentación fue aportada presencialmente en formato CD el 3 de agosto de 2023 y las tasas para la tramitación del expediente (300) fueron abonadas el 19 de septiembre de 2023, siendo en este momento en el que se considera suficiente la documentación mínima indispensable para admitir a trámite la solicitud.

SEGUNDO.- Con fecha 26 de febrero de 2024 (R.S. 2024/3330), se notifica al interesado requerimiento técnico efectuado por la arquitecta municipal, Dña. Carina I. Hernández García, en fecha 22 de febrero de 2024 y CSV n.^º [p006754aa9281607b2b07e819c02080bo](#), el cual es subsanado con sucesivos aportes documentales en fechas 19 de abril de 2024 (R.E. 2024/6229), 23 de abril de 2024 (presencial en formato CD, R.E. 2024/6352), y 15 de mayo de 2024 (R.E. 2024/7534).

TERCERO.- Con fecha 7 de junio de 2024, el Pleno Municipal, en sesión ordinaria, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

<<PRIMERO.- Remitir a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán la solicitud de inicio del Programa de actuación sobre el medio urbano, Lote 5, Valle De Puerto Rico, T.M. de Mogán, promovido y formalizado por ROCA GESTIÓN HOSPITALARIA S.L., acompañada de la documentación exigida en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, a fin de que se tramite la correspondiente evaluación ambiental estratégica simplificada.

SEGUNDO.- Una vez se reciba el correspondiente informe ambiental estratégico, y siempre que este determine que el programa en cuestión no tiene efectos negativos sobre el medio ambiente, continuar con los trámites para la aprobación del Programa de actuación sobre el medio urbano, Lote 5, Valle De Puerto Rico, T.M. de Mogán>>.

CUARTO.- Con fecha 21 de junio de 2024, por resolución de la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán, se acuerda admitir a trámite la solicitud e iniciar el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, así como someter el Documento Ambiental Estratégico a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, por plazo de 45 días hábiles, todo ello **condicionado a que <<por el Órgano Sustantivo se proceda**



S006754aa92b160ce8b07e99Beadc13m

a modificar lo pertinente del DAE a los efectos de que se desarrolle una representación gráfica de los distintos aspectos ambientales a escala del análisis ambiental abordado>>.

QUINTO.- Con fecha 30 de octubre de 2024, transcurrido el plazo de información pública y consultas, y habiéndose dado cumplimiento al condicionante identificado en el apartado anterior, por resolución de la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán se acuerda <<aprobar el Informe Ambiental Estratégico con CSV n.º [X006754aa90e1e070c707e80120a0c161](#), en los términos propuestos, [] al no apreciarse efectos significativos sobre el medio ambiente como consecuencia de la aplicación de las determinaciones propuestas en el Programa de Actuación sobre el Medio Urbano, Lote 5 , Valle Puerto Ric, T.M. Mogán (Expte.. O.S. 9557/2024) (Expte. O.A. 9553/2024),debiendo atenerse a las correcciones del DAE indicadas en sus conclusiones>>.

La referida resolución fue publicada en el BOP n.º 135, de 6 de noviembre de 2024.

SEXTO.- Con fecha 19 de noviembre de 2024, la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán dicta nueva resolución, al haber detectado un error material en la publicación del Informe Ambiental Estratégico identificado en el apartado anterior, <<toda vez que se incorpora en sus conclusiones un informe cuyo contenido corresponde a otro expediente en tramitación en el órgano ambiental>>, por lo que se acuerda su rectificación y la publicación en el Boletín Oficial correspondiente del Informe Ambiental Estratégico (CSV N.º [c006754aa927131304507e80d40b0a0ek](#)).

La referida resolución fue publicada en el BOP n.º 145, de 29 de noviembre de 2024.

SÉPTIMO.- Con fecha 30 de enero de 2025 y R.E. 2025/1253, el interesado aporta nuevo documento ambiental estratégico, atendiendo a los condicionantes impuestos en el IAE, y con fecha 24 de febrero de 2025 y R.E. 2025/2782, a través del Portal de Administración Electrónica (PAE), aporta nuevamente la documentación relativa al PAMU de referencia, correspondiente a la Fase de Aprobación Inicial.

OCTAVO.- Con fecha 22 de julio de 2025 y R.E. 2025/12616, a través del Portal de Administración Electrónica (PAE), el interesado aporta nuevo documento de **Programa de actuación sobre el medio urbano, Lote 5, Valle De Puerto Rico, T.M. de Mogán**, correspondiente a la Fase de redacción: **Aprobación Inicial**, datado en Junio de 2025, así como borrador definitivo del **Convenio de gestión y ejecución**, incorporando a la entidad ALDI CANARIAS SUPERMERCADOS, S.L.U. como parte del convenio urbanístico y, por ende, como promotor de la iniciativa.

NOVENO.- Con fecha 23 de julio de 2025 y CSV n.º [Y006754aa91f171285607e91ac070c25j](#) se emite informe técnico por la arquitecta municipal Dña. Carina I. Hernández García, de cuyo tenor literal se extraen las siguientes consideraciones técnicas y propuesta:

<<3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS:

A modo de introducción, se indica en la siguiente tabla la fase de redacción del PAMU en que nos encontramos:

Fases de Tramitación			
Evaluación Ambiental (Borrador + DAE)	Aprobación Inicial	Información Pública	Aprobación Definitiva

PRIMERO.- Contenido del documento.

Que habiéndose emitido en fecha 16/05/2023 informe técnico con CSV n.^o [V006754aa930101624107e83a105082FC](#), donde quedaba justificada la procedencia del instrumento de ordenación, así como su objeto e iniciativa, indicando el procedimiento de tramitación y aprobación, y el resto de cuestiones que se consideraban oportunas, el presente informe técnico se emite con el objeto de verificar que la documentación aportada al expediente con 22/07/2025 (Reg. Entrada 12616), correspondiente a la Fase de redacción: **Aprobación Inicial, del Programa de actuación sobre el medio urbano, Lote 5, Valle De Puerto Rico, T.M. de Mogán**, satisface el contenido documental mínimo exigido según el apartado 3 del artículo 122 del RGEPC, así como a lo determinado en el artículo 22.5 del TRLSRU.

Además de lo anterior, deberá contener un Informe de impacto de género exigido por el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, así como un Resumen Ejecutivo en virtud del artículo 25.3 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, en adelante TRLSRU.

Una vez comprobada la documentación presentada, la misma cumple con el contenido mínimo exigible, considerando oportuno realizar las siguientes apreciaciones:

- En relación al **documento de ordenación**, indicar que en el mismo se ha subsanado las en virtud de las consideraciones expuestas en el citado informe técnico.
- En relación al **DAE**, indicar que el mismo ha sido subsanado en los términos expuestos por el Informe Ambiental Estratégico.

SEGUNDO.- Procedimiento de tramitación y aprobación.

El PAMU que nos ocupa fue sometido al procedimiento simplificado de evaluación ambiental, habiéndose aprobado por parte de la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán el Informe Ambiental Estratégico en fecha 30/10/2024, constando la publicación del mismo en el BOP nº135 de fecha 06/11/2024. Si bien, se tiene conocimiento que posteriormente, mediante resolución de fecha 18/11/2024, la CEAE acuerda rectificar el error material advertido en el Informe Ambiental Estratégico aprobado, publicándose una vez rectificado, en el BOP nº145 de fecha 29/11/2024. En dicho Informe Ambiental se determinó lo siguiente:

Una vez analizados los criterios del Anexo V de la ley 21/2013, y a efectos de la aplicación de su artículo 31, se concluye, la ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como las condiciones establecidas en el Informe Ambiental Estratégico para la aplicación de las determinaciones propuestas por el Programa de actuación sobre el medio urbano, Lote 5, Valle De Puerto Rico, T.M. de Mogán.

Por tanto, una vez superado el trámite previo de evaluación ambiental, procede continuar con el trámite del órgano sustantivo, siendo este el establecido en el artículo 122.2 del RGEPC, de conformidad con lo previsto en el artículo 24.1 del TRLSRU y del artículo 307.2 de la LSENPC, debiendo tramitarse y aprobarse el PAMU por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales, siguiente los siguientes trámites:

- a) Aprobación inicial por el Pleno Municipal.
- b) Información pública de un mes con audiencia a todos los afectados.
- c) Aprobación definitiva por el Pleno Municipal.
- d) El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los propietarios y los que hubieran presentado alegaciones durante el trámite de información pública.

TERCERO.- Antecedentes urbanísticos. Planeamiento vigente.

El instrumento urbanístico vigente que ordena el ámbito de ordenación es el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Mogán, aprobado definitivamente por Decreto del Gobierno de Canarias núm. 116/2015, de 22 de mayo,



publicado en el BOC núm. 157 de jueves 13 de agosto de 2015, en adelante PMM, donde se recogió el Plan Parcial del Polígono 30 y 30 y las modificaciones al mismo, reconociendo el ámbito como suelo urbano consolidado.

La ordenación pormenorizada vigente para la parcela que nos ocupa queda establecida en el artículo 37 del PMM, es la siguiente:

	Parcela Lote 5
Superficie	9.300 m2
Condiciones de uso	<p>Principal: Residencial Edificación unifamiliar</p> <p>Alternativo: Comunitario- en todas sus categorías.</p> <p>Permitidos: Aparcamientos</p> <p>Prohibido: Todos los restantes</p>
	Edif máx: 0,65 m2/m2
	Nºplantas: 2
	Ocupación 40%
Condiciones de volumen	<p>Tipo de rasante: interna. En el caso de que se destine a hospital-residencia sanitaria, su construcción podrá acogerse a las rasantes externas que determinan las calles que lo circundan.</p>
	Altura máx. SR: 6,50 ms
	<p>Retranqueos:</p> <p>A alineaciones públicas: 4ms a calles y 3ms a sendas.</p> <p>A ejes medianeros: 3 ms</p>
Aparcamientos	1 plaza cada 150 m ² de edificación

CUARTO.- Alternativas de ordenación y justificación del modelo de ordenación seleccionado.

Como propuestas de ordenación, se establecen tres alternativas posibles para llevar a cabo la actuación de dotación descrita anteriormente, contemplando en las alternativas donde tiene lugar un incremento de aprovechamiento por cambio de uso la cesión de espacio libre en la propia parcela.

La **alternativa 0**, o de no actuación se basa en el planeamiento vigente.

La **alternativa 1** plantea la calificación íntegra de la parcela con destino comercial:

ALTERNATIVA 1		
	Lote 5	Lote 5 ZV
Superficie	9.092,12 m ²	207,88 m ²
Condiciones de uso	Principal: Terciario (Categoría de Comercial) Permitidos: Aparcamientos Prohibido: Todos los restantes	Uso principal: zona verde pública
	Edif máx: 0,60 m ² /m ² = 5.580 m ² e	-
Condiciones de volumen	Tipo de rasante: sus rasantes externas que determinan las calles que lo circundan. Altura máx. SR: 6,50 ms	-
Aparcamientos	1 plaza cada 150 m ²	-

La **alternativa 2** propone una coexistencia del uso comercial y residencial:

ALTERNATIVA 2			
	Lote 5A	Lote 5B	Lote 5 ZV
Superficie	6.195,47 m ²	2.928,13 m ²	176,40 m ²
Condiciones de uso	Principal: Terciario (Categoría de Comercial) Permitidos: Aparcamientos Prohibido: Todos los restantes	Principal: Residencial Permitidos: Aparcamientos Prohibido: Todos los restantes	Uso principal: zona verde pública
Condiciones de volumen	Edif máx: 2500 m ² e	Edif máx: 3.545 m ² e	-



volumen	Tipo de rasante: sus rasantes externas que determinan las calles que lo circundan.	Tipo de rasante: sus rasantes externas que determinan las calles que lo circundan.	-
Aparcamientos	1 plaza cada 150 m ²	1 plaza cada 150 m ²	-

El modelo de ordenación propuesto se basa en la alternativa 2, concretándose la normativa aplicable en el documento presentado.

Dada las características actuales de la parcela en donde existe un edificio en estado de desuso y notablemente deteriorado, así como las particularidades del ámbito, en donde aún existen varias parcelas vacantes con destino residencial en contraposición con las parcelas con destino comercial cuya edificabilidad ya ha sido materializada y se encuentran en condiciones de pleno funcionamiento, se considera acertado e idóneo para el desarrollo urbanístico de la parcela el modelo de ordenación seleccionado mediante el cual se persigue suprimir una edificación obsoleta para dar paso a la implantación del uso comercial en coexistencia con el uso residencial haciendo frente con ello a la creciente demanda de servicios sin suprimir el destino residencial actual de la parcela.

La iniciativa comporta, en líneas generales, distribuir la actual parcela en dos parcelas diferenciadas. La primera de ellas, el Lote 5A, estará destinada al uso comercial en una única planta, y la segunda, denominada Lote 5B, mantendrá el uso residencial vigente en 2 plantas. Ambas tendrán acceso directo desde la C/Madrid y deberán respetar el retranqueo de 4 metros a la alineación y 3 metros a medianeras, sendas y/o espacios públicos. En el caso de la parcela con destino comercial se exigirá una reserva de aparcamientos de 1 plaza cada 30 m²c, y en el caso de que se implante un establecimiento comercial destinado a la alimentación, tales como hipermercados, se establece la obligación de implementar 1 plazas por cada 25 m². En la residencial, la exigencia será de una plaza por vivienda.

Asimismo, la iniciativa comporta la cesión de una superficie de suelo en el ámbito de actuación denominada Lote 5ZV, con destino a zona verde pública correspondiente a la cesión de suelo a favor del Ayuntamiento en cumplimiento de los deberes legales de cesión.

Lo pretendido se considera de interés público, ya que con ello se suprime la imagen de abandono actual y se propicia el desarrollo urbanístico de la misma, favoreciendo la implantación de los usos propuestos la dinamización de la actividad económica en el municipio, así como el incremento proporcional que resulte de la actuación de los espacios libres públicos y la plusvalía generada que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.

QUINTO.- Obligaciones de los propietarios en las actuaciones de dotación.

En lo relativo a las obligaciones y compromisos de los propietarios de las actuaciones de dotación, de conformidad con el artículo 18.2 del TRLSRU, y en relación con el artículo 54 de la LSENPC, serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes expuestos en el artículo 120.2 del RGEPC, que se determinarán en relación con los del suelo urbano no consolidado, siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de la actuación.

La calificación de un nuevo uso más lucrativo, el comercial, genera nuevos deberes añadidos de cesión en proporción al incremento recibido. Por un lado, la cesión de obligatoria y gratuita de suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, y por otro lado, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

5.1.- En lo relativo a la carga, este se corresponde con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesarios para reajustar su proporción, de conformidad con el artículo 54.2.a) de la LSENPC :

a) *En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.*

Para su cálculo, dado que el destino principal resultante de la actuación es el residencial, 3545 m² edificables frente a los 2500 m² de destino comercial, se ha aplicado sobre el incremento de aprovechamiento establecido en 441 UA, la reserva de prevista para los suelos urbanos no consolidados con destino predominantemente residencial en el artículo 138.1.A.c) de la LSENPC:

c) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos.

De ello resulta para las 441 UA, la necesidad de cesión obligatoria y gratuita de una superficie de 176,40 m² de suelo para reajustar la proporción de las dotaciones públicas, calificada como espacio libre, y así consta en el **Informe de Tasación** presentado (Anexo nº7 del PAMU).

5.2.- En lo relativo al deber, este se corresponde con la cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía de conformidad con el artículo 54.2.b) de la LSENPC :

b) *En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.*

Para su cálculo se ha aplicado el porcentaje del 5% sobre el incremento de aprovechamiento, establecido en 441 UA, por tratarse de una actuación de dotación que no implica incremento de edificabilidad, ofreciéndose al multiplicar dicho incremento por el valor de repercusión del uso comercial (875,00 /m²) un resultado de 19.293,75 (diecinueve mil doscientos noventa y tres euros con setenta y cinco céntimos), y así consta en el **Informe de Tasación** presentado (Anexo nº7 del PAMU).

Los deberes de cesión, en este caso, se concretan y ratifican en la asunción por el promotor de lo siguiente:

- La cesión de una superficie de suelo destinada a espacio libre de 176,40 m².
- El pago de la plusvalía que asciende a 19.293,75 (diecinueve mil doscientos noventa y tres euros con setenta y cinco céntimos).

SEXTO.- Adjudicación de las actuaciones sobre el medio urbano.

Al tratarse de una iniciativa privada, habrá que adecuarse a lo dispuesto en el artículo 308.2 de la LSENPC, adjudicándose el sistema y las obras a su promotor, en este caso a la entidad Roca Gestión Hospitalaria SL, siendo necesaria la previa presentación de la siguiente documentación establecida en el punto 4 artículo 122 del RGEPC:

a) Propuesta de repartelación para realizar la equidistribución cuando fuera necesaria. Se entiende por tal la distribución entre todos los afectados de los costos derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

(...)

b) Plan de realojo y retorno, cuando fuera procedente.

c) Proyecto de urbanización, si hubieran obras de urbanización.

d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión. No obstante, estos documentos podrán presentarse con posterioridad.



Unidad administrativa de Secretaría

5006754aa92b160ce8b07e93Bead0C3m

e) Propuesta de gestión de la actuación.

f) Cualquier otro documento que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión.

Para el caso que nos ocupa al tratarse de una actuación de dotación, la reparcelación para la obtención de las nuevas parcelas resultantes, públicas de dotación y privadas, podrá llevarse a cabo en virtud de lo establecido en el apartado 3 del artículo 26 del RGEPC mediante convenio urbanístico, siempre que cuente con la unanimidad de todos los propietarios afectados y el documento contenga las determinaciones de 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, aprobadas por [Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio](#), para la inscripción registral de las fincas de resultado de la actuación.

Para ello se ha incorporado en el Anexo nº6 - Reparcelación al PAMU, la documentación necesaria (planos y fichas de parcelas aportadas y resultantes).

Por otro lado, no se requiere el aporte de un **plan de realojo y retorno** al tratarse de una edificación sanitaria en desuso.

En relación al **proyecto y las obras de urbanización** de la parcela de cesión, se recoge en el borrador del **Convenio de gestión y ejecución** presentado como obligaciones de las entidades, entre otras, que tanto el proyecto como la ejecución de las obras será a costa de los promotores, en el plazo máximo de un año a contar desde la aprobación definitiva del PAMU.

En relación a los convenios urbanísticos y a la propuesta para la gestión de la actuación, ver los apartados siguientes del presente informe.

SÉPTIMO.- Elección del modelo de gestión.

Según lo establecido en el artículo 309 de la LSENPC, el municipio podrá elegir para el desarrollo de las actuaciones sobre el medio urbano cualquiera de los sistemas de ejecución regulados en esta ley, en la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas o de régimen local, que sean adecuados a las características de la actuación.

El promotor del plan propone como forma de gestión el sistema de concierto.

Al tratarse de un propietario único que ostenta la titularidad del 100% de la superficie del ámbito de actuación se determina adecuado el sistema de ejecución privada de concierto, en virtud de lo establecido en el artículo 208 de la citada ley, asumiendo el propietario la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones pactadas en el **convenio urbanístico** que se suscriba al efecto.

OCTAVO.- Adjudicación de las obras sobre el medio urbano.

La ejecución de las obras se atribuyen al promotor de la iniciativa en virtud del artículo 312 de la LSENPC y el artículo 124 del RGEPC, debiendo este presentar la pertinente solicitud conteniendo la documentación exigida en el citado artículo :

a) Referencia a la ordenación del ámbito en el supuesto que la actuación esté delimitada y ordenada en el correspondiente instrumento de planeamiento. En el supuesto que se ejecute la actuación conjuntamente con el Programa de actuación sobre el medio urbano (PAMU) recogido en el artículo 122 de este Reglamento, se anexionara la documentación a dicho instrumento de delimitación y ordenación.

b) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución, cuando fuera necesaria, con el contenido establecido en el artículo 32 y concordantes de este Reglamento que fueran necesario. (...)

- c) Cuando fuera procedente, el plan de realojo temporal y definitivo, cumpliendo con los requisitos exigidos por la legislación estatal y autonómica, y en todo caso teniendo en cuenta lo siguiente: (...)
- d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión, en particular, convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y el promotor de la iniciativa para facilitar el acceso a las ayudas o subvenciones que pudieran otorgarse dentro de los planes de financiación de las Administraciones a que se refiere el [artículo 311 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias](#).
- e) Propuesta para la gestión de la actuación, que podrá ser por cualquiera de los sistemas establecidos en la legislación urbanística, contratación administrativa y legislación de régimen local, así como cualquiera que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión, incluyendo convenios suscritos entre los propietarios y empresa, entidad o asociación que aporte fondos, en la forma reseñada en el artículo siguiente. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.
- f) Los Estatutos y bases de actuación en el supuesto de que la iniciativa la formulen los propietarios incluidos en la actuación. En su caso, los estatutos de la comunidad de propietarios o de la cooperativa de viviendas, cuando cualquiera de ellas fuera la promotora de la iniciativa.
- g) Proyecto de urbanización si fuera necesario.
- h) Valoración de la monetización del aprovechamiento medio en el caso que se opte por su monetización. En este caso, deberá acompañarse el correspondiente informe de tasación que deberá ser ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de conformidad con el procedimiento de valoración del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por [Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre](#), o norma que lo sustituya, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su correspondiente certificación.
- i) Aval para responder de la urbanización correspondiente al 15% del importe de la misma.
- j) Proyecto de división horizontal o complejo inmobiliario en el caso que la actuación englobe la renovación edificatoria.

En lo que respecta a la letra a, la documentación se adjunta anexa al PAMU objeto de tramitación.

En relación a las letras b,c, y g, remitir a lo indicado en el apartado sexto del presente informe, y en relación a la propuesta de gestión de la actuación remitir al apartado séptimo.

El informe de valoración de la monetización ha sido presentado y ratificado en el apartado quinto del presente informe, correspondiéndose con el Anexo nº7 que acompaña al PAMU.

En relación al aval a presentar para responder a las obras de urbanización, se recoge en el borrador del **Convenio de gestión y ejecución** presentado como obligaciones de las entidades, entre otras, prestar la garantía de por importe de **91.911,76** (noventa y un mil novecientos once euros con setenta y seis céntimos) para cubrir el coste de las obras de urbanización de la parcela dotacional, para el supuesto de incumplimiento de la obligación de los promotores de la ejecución de las obras y/o del plazo máximo fijado, que será cancelada una vez sea recepcionada la parcela dotacional por el Ilustre Ayuntamiento de Mogán, urbanizada de conformidad con el proyecto autorizado.

En relación al convenio urbanístico, se aporta borrador del convenio de gestión y ejecución a suscribir entre las partes.

Presentada la documentación, el procedimiento de ejecución se tramitará de conformidad con el artículo 125 del RGEPC.

NOVENO.- Afecciones sectoriales.

A) Carreteras:

El ámbito territorial del presente PAMU, no afecta a ninguna carretera de interés regional ni insular, siendo las carreteras de acceso y cercanas al mismo, vías de competencia municipal.



Unidad administrativa de Secretaría

S006754aa92b160ce8b07e99B6a0c13m

B) Aguas:

El ámbito territorial del presente PAMU, se encuentra a una distancia superior a 40 m del Barranco de Puerto Rico. Si bien según el Inventario de Cauces del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, no se encuentra deslinde oficialmente. No obstante, no se considera que pueda existir afección alguna al cauce público dada la distancia a la que se encuentra el eje del Barranco, y a priori, no se verá afectada por las limitaciones impuestas para el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre, no rigiendo la zona de policía al encontrarse en suelo urbano

C) Costas:

El ámbito territorial del presente PAMU, se sitúan fuera de la zona de dominio público marítimo terrestre, así como de sus servidumbres de tránsito y protección, incluso de la zona de influencia.

D) Servidumbres aeronáuticas :

El ámbito territorial del presente PAMU, no se encuentra dentro de la zona de afección de las servidumbres aeronáuticas correspondientes al aeropuerto de Gran Canaria.

E) Puertos :

El ámbito territorial del presente PAMU, no incide sobre puertos, instalaciones portuarias, ni instalaciones marítimas, y así consta inclusive en el informe emitido por el organismo competente durante el trámite ambiental obrante en el expediente.

F) Patrimonio cultural :

En ámbito territorial del presente PAMU, no existen bienes de interés patrimonial por lo que la ordenación propuesta no supone afección alguna a elementos del patrimonio cultural de Canarias.

G) Telecomunicaciones :

El ámbito territorial del presente PAMU, se clasifica y categoriza como suelo urbano consolidado, por lo que no se estima que la misma pueda afectar al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

H) Defensa:

Teniendo en consideración lo dispuesto en el citado **Real Decreto 417/2011 de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Gran Canaria - Base aérea de Gando**, y concretamente los municipios afectados por las servidumbres aeronáuticas indicados en el **artículo 5, el término municipal de Mogán no se encuentra afectado por servidumbre alguna**, y por tanto tampoco lo está el ámbito de actuación del instrumento de planeamiento que nos ocupa, perteneciente a dicho municipio.

Sin embargo, no se puede determinar si se incide sobre alguna servidumbre de protección de algún terreno, edificación o instalación afectos a la Defensa Nacional, por lo que se considera oportuno solicitar el correspondiente informe vinculante previsto en la disposición adicional segunda, apartado primero del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU:

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esta incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación.

4. PROPUESTA.-

PRIMERO.- Informar técnicamente con carácter favorable a la Aprobación Inicial de Programa de actuación sobre el medio urbano, Lote 5, Valle De Puerto Rico, T.M. de Mogán, de fecha Junio 2025, todo ello en virtud de la documentación aportada al expediente en fecha 22/07/2025 (Reg. Entrada 12616).

SEGUNDO.- Tras la Aprobación Inicial, solicitar el informe sectorial al organismo competente en **materia de defensa**, a los efectos de si existe algún bien o propiedad de Defensa Nacional cercano al ámbito, cuyas servidumbres puedan verse afectadas, toda vez que el municipio de Mogán no se encuentra entre los municipios afectados por las servidumbres aeronáuticas TACAN de la Base Aérea de Gando, en virtud del artículo 5 del Real Decreto 417/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Gran Canaria>>.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes,

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Objeto del informe y legislación aplicable.

Es objeto del presente informe la aprobación inicial de la ordenación propuesta en el Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en el Lote 5 del Valle de Puerto Rico (T.M. de Mogán), promovido por la entidad ROCA GESTIÓN HOSPITALARIA S.L y formalizado con fecha 22 de julio y R.E. 2025/12616, así como los anexos de gestión y ejecución que acompañan al mismo, entre los cuales se incorpora un convenio urbanístico del que también es parte la entidad ALDI CANARIAS SUPERMERCADOS S.L.U..

En este sentido, la legislación aplicable a la aprobación del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) viene determinada, en esencia, por:

- Artículos 54, 86, 133, 140, 302, 303 y 307 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC).
- Artículos 122 a 126 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (en adelante, RGEPC)
- Artículos 58 a 66, 80, 81, 82, 97 y 99 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, RPC).

SEGUNDA.- Naturaleza y alcance del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU), según la memoria justificativa

Tal como se desprende de la memoria justificativa del programa, el referido PAMU consiste en la reordenación de la parcela LOTE-5 del Valle de Puerto Rico, situada entre las calles Madrid y Valencia, que cuenta con una superficie de 9.300 m², manteniendo su destino como residencial, y posibilitando implantar el uso terciario (comercial), ahora mismo agotado en el ámbito, toda vez que las parcelas con dicho destino ya han sido edificadas y se encuentran en pleno funcionamiento, existiendo aún en el ámbito diversas parcelas residenciales sin edificar que a futuro supondrán una mayor demanda comercial que la existente. En particular, se propone la reordenación de los parámetros de ordenación del Lote 5, ajustando su aprovechamiento en función de los valores de mercado de los usos residencial y terciario.

En palabras de la arquitecta municipal, y a tenor de lo expuesto asimismo en el borrador del convenio propuesto, <<la iniciativa comporta, en líneas generales, distribuir la actual parcela en dos parcelas diferenciadas. La primera de ellas, el Lote 5A, estará destinada al uso comercial en una única planta, y la segunda, denominada Lote 5B, mantendrá el uso residencial vigente en 2 plantas. Ambas tendrán acceso directo desde la C/Madrid y deberán respetar el retranqueo de 4 metros a la alineación y 3 metros a medianeras, sendas y/o espacios públicos. En el caso de la parcela con destino comercial se exigirá una reserva de aparcamientos de 1 plaza cada 30 m², y en el caso de que se implante un establecimiento comercial destinado a la alimentación, tales como hipermercados, se establece la obligación de implementar 1 plazas por cada 25 m². En la residencial, la exigencia será de una plaza por vivienda.

Asimismo, la iniciativa comporta la cesión de una superficie de suelo en el ámbito de actuación denominada Lote 5ZV, con destino a zona verde pública correspondiente a la cesión de suelo a favor del Ayuntamiento en cumplimiento de los deberes legales de cesión.

Lo pretendido se considera de interés público, ya que con ello se suprime la imagen de abandono actual y se propicia el desarrollo urbanístico de la misma, favoreciendo la implantación de los usos propuestos la



Unidad administrativa de Secretaría

dinamización de la actividad económica en el municipio, así como el incremento proporcional que resulte de la actuación de los espacios libres públicos y la plusvalía generada que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana>>.

TERCERA.- Definición y alcance de los Programas de Actuación sobre el Medio Urbano

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC) configura los programas de actuación sobre el medio urbano como *instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial*, de conformidad con lo preceptuado en su artículo 133.

Por su parte, dispone el artículo 302 de la LSENPC que las actuaciones sobre el medio urbano podrán consistir en: a) rehabilitación edificatoria; b) reforma o renovación urbana; y c) actuaciones de dotación.

En el presente caso, nos encontramos ante un Programa de Actuación sobre el Medio Urbano consistente, a tenor de lo expuesto por la arquitecta municipal en su informe de 23 de julio de 2025 (identificado en el antecedente de hecho noveno), en una actuación de dotación.

Así las cosas, se debe trae a colación lo dispuesto en el artículo 54 de la LSENPC, en virtud del cual las personas propietarias de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de esa actuación.

Concretamente, prosigue el referido artículo en sus apartados siguientes, <*de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los siguientes deberes se acota en los siguientes términos:*>

- a) *En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.*
- b) *En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.*
3. *A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.*
4. *El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.*
5. *El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.*
6. *El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.>>*

Por último, en lo que respecta al procedimiento de ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, al tratarse de un PAMU de iniciativa privada, se deberá estar a lo previsto en el artículo 125 del RGEPC, si bien no profundizaremos en este procedimiento al no ser objeto del presente informe, debiendo tenerse en consideración al momento de la aprobación de la ejecución de las actuaciones.

CUARTA.- Contenido mínimo documental.

En lo que respecta al contenido mínimo y a la documentación que debe acompañar al PAMU, debemos traer a colación lo dispuesto en los artículos 121 y 122 del RGEP, de cuyo tenor literal se desprende lo siguiente:

<<Artículo 121 Clases de iniciativa y personas promotoras

[...]

3. Cualquiera que sea el instrumento adoptado, la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano deberá contener la siguiente documentación:

- a) Propuesta de delimitación geográfica del ámbito, con aportación de la documentación gráfica correspondiente.
- b) Propuesta de la ordenación.
- c) Memoria de viabilidad económica que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:
 - 1) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
 - 2) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
 - 3) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.
 - 4) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
 - 5) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.
 - d) Evaluación ambiental estratégica, cuando proceda por dar cobertura a proyectos sujetos a evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación básica de evaluación ambiental>>.

<<Artículo 122 Delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano

[...]

3. El contenido de estos instrumentos será el establecido en el artículo anterior de este Reglamento para los instrumentos de la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano y, en particular:



Unidad administrativa de Secretaría

S006754aa92b160ce8b07e99B6a0c13m

- a) Delimitación geográfica del ámbito de actuación.
- b) Propuesta de la ordenación, con descripción de la actuación de rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y de las dotaciones que se propongan.
- c) Documentación gráfica que sea suficiente en atención a la actuación propuesta.
- d) Memoria de viabilidad económica con el contenido establecido en el artículo anterior.
- e) Documentación ambiental.

4. Asimismo, deberá acompañarse a la documentación anteriormente expuesta, la necesaria para la gestión y ejecución de la actuación que se detalla en los siguientes artículos para la ejecución de las actuaciones en el medio urbano de naturaleza pública o privada siempre que sea necesario en atención a la naturaleza y características de la actuación:

- a) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución cuando fuera necesaria. Se entiende por tal la distribución entre todos los afectados de los costos derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación a retribuir su actuación.

- b) Plan de realojamiento y retorno, cuando fuera procedente.
- c) Proyecto de urbanización, si hubieran obras de urbanización.
- d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión. No obstante, estos documentos podrán presentarse con posterioridad.
- e) Propuesta de gestión de la actuación.
- f) Cualquier otro documento que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión>>.

Además de la documentación relacionada en los artículos mencionados, al tratarse de un PAMU de iniciativa privada, el mismo debe venir igualmente acompañado de la documentación que se detalla en el artículo 124 del REGPC, concretamente:

<<a) Referencia a la ordenación del ámbito en el supuesto que la actuación esté delimitada y ordenada en el correspondiente instrumento de planeamiento. En el supuesto que se ejecute la actuación conjuntamente con el Programa de actuación sobre el medio urbano (PAMU) recogido en el artículo 122 de este Reglamento, se anexionara la documentación a dicho instrumento de delimitación y ordenación.

b) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución, cuando fuera necesaria, con el contenido establecido en el artículo 32 y concordantes de este Reglamento que fueran necesario. Esta propuesta formulará la distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación. A estos efectos, se tomarán como base las cuotas de participación de los propietarios, bien en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, bien en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, teniendo en cuenta, en su caso, el acuerdo al que se haya llegado con las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.

Asimismo, la propuesta de proyecto de reparcelación deberá recoger los aprovechamientos y gastos de urbanización que correspondan a los propietarios que no han formulado la iniciativa, quienes serán considerados como adjudicatarios provisionales hasta que formulen, en el período de información pública, su deseo de adherirse o no a la iniciativa. La reparcelación deberá contener la cuenta de la Liquidación Provisional, en cuyo "haber" se incluirán las indemnizaciones que, en su caso, correspondan al propietario o el porcentaje que le corresponda de las ayudas o subvenciones que se otorguen a la actuación, compensándose las de distinto signo. En hojas individualizadas de justiprecio se deberán valorar los aprovechamientos de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa y que, en consecuencia, serán expropiados, así como las indemnizaciones que procedan por demolición de preeexistencias o cualquier otro concepto.

c) Cuando fuera procedente, el plan de realojo temporal y definitivo, cumpliendo con los requisitos exigidos por la legislación estatal y autonómica, y en todo caso teniendo en cuenta lo siguiente:

- 1) Constituye una obligación del propietario de la vivienda por el tiempo de duración del contrato.
- 2) El propietario de la vivienda deberá garantizar al ocupante legítimo, por el tiempo de duración del contrato, una vivienda durante el período de ejecución de la urbanización hasta que sea posible el retorno, vivienda que dispondrá de similares condiciones a la que ocupaba legalmente y también en régimen de alquiler con renta que no podrá exceder en más de 25% a la que abonaba o, en su caso, la propia del inmueble arrendado.
- 3) Una vez ejecutada la urbanización, el propietario de la vivienda deberá garantizar al ocupante el retorno a la actuación adjudicándole una vivienda que se le entregará en concepto de alquiler en las mismas condiciones pactadas o, en su caso, asignándole una renta adecuada y propia de la vivienda asignada y esta vivienda no podrá ser inferior a la mitad de la superficie que tenía el inmueble a sustituir y nunca inferior a 90 m². En el caso que la vivienda a sustituir fuera inferior a 90 m², la vivienda que se entregue al ocupante deberá ajustarse a las condiciones de la misma, y además deberá de adjudicarse en el mismo solar o en el entorno y solo cuando no fuera posible y, además esté debidamente justificado, podrá sustituirse por una indemnización, todo lo cual deberá hacerse constar en el Plan de Realojo.
- 4) La Administración deberá garantizar que la propuesta del plan de realojo contempla a todos los ocupantes legales que tengan derecho.
- d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión, en particular, convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y el promotor de la iniciativa para facilitar el acceso a las ayudas o subvenciones que pudieran otorgarse dentro de los planes de financiación de las Administraciones a que se refiere el artículo 311 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.
- e) Propuesta para la gestión de la actuación, que podrá ser por cualquiera de los sistemas establecidos en la legislación urbanística, contratación administrativa y legislación de régimen local, así como cualquiera que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión, incluyendo convenios suscritos entre los propietarios y empresa, entidad o asociación que aporte fondos, en la forma reseñada en el artículo siguiente. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.
- f) Los Estatutos y bases de actuación en el supuesto de que la iniciativa la formulen los propietarios incluidos en la actuación. En su caso, los estatutos de la comunidad de propietarios o de la cooperativa de viviendas, cuando cualquiera de ellas fuera la promotora de la iniciativa.
- g) Proyecto de urbanización si fuera necesario.
- h) Valoración de la monetización del aprovechamiento medio en el caso que se opte por su monetización. En este caso, deberá acompañarse el correspondiente informe de tasación que deberá ser ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de conformidad con el procedimiento de valoración del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su correspondiente certificación.
- i) Aval para responder de la urbanización correspondiente al 15% del importe de la misma.



Unidad administrativa de Secretaría

j) Proyecto de división horizontal o complejo inmobiliario en el caso que la actuación englobe la renovación edificatoria>>.

En consonancia con lo expuesto, y una vez comprobado por la arquitecta municipal el contenido del PAMU, la misma concluye que la documentación que obra en el expediente cumple con el contenido mínimo exigido en los artículos 121 y 122 del RGEPC, así como en el 140.3 de la LSENPC y en el 58.2 del RPC.

Sin perjuicio de lo anterior, procede hacer especial mención al informe de sostenibilidad económica a que se refiere el artículo 65.3 del RPC, en virtud del cual, los instrumentos de ordenación deben contener un informe de sostenibilidad económica que <<debe venir avalado por los servicios correspondientes del ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local y, en particular, el reglamento orgánico municipal>>. En el presente caso, aunque el citado precepto no haga expressa referencia a los PAMU, lo cierto es que la LSENPC califica en su artículo 133 a estos instrumentos como de ordenación sectorial, y los integra dentro de los instrumentos de ordenación urbanística; por tanto, quien suscribe considera oportuno que, con carácter previo a la aprobación definitiva del instrumento, se recabe el referido informe de sostenibilidad económica de los servicios correspondientes con el fin de avalar la memoria de viabilidad económica que se adjunta al PAMU como anexo n.º 1.

QUINTA.- Procedimiento a seguir para la aprobación de los Programas de Actuación sobre el Medio Urbano

En lo que respecta al procedimiento a seguir para su tramitación y aprobación, el artículo 307 de la LSENPC establece que se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales, debiendo venir acompañados de la memoria de viabilidad económica y la delimitación gráfica del ámbito de actuación (v. art. 307.2 y 3 LSENPC).

En similares términos se pronuncia el **artículo 122.2 del RGEPC**, si bien en este precepto se regula el procedimiento a seguir de una forma más precisa, por lo que procedemos a su transcripción para una mayor concreción:

<<2. De conformidad con lo previsto en el artículo 24.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en relación con el artículo 307.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) se tramitarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales. En particular se deben seguir los siguientes trámites:

- a) Aprobación inicial por el Pleno Municipal.
- b) Información pública de un mes con audiencia a todos los afectados.
- c) Aprobación definitiva por el Pleno Municipal
- d) El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los propietarios y los que hubieran presentado alegaciones durante el trámite de información pública>>.

Así pues, habiéndose superado con éxito la fase ambiental, y constando en el expediente el correspondiente informe ambiental estratégico aprobado en fecha 30/10/2024 por la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes del Ilustre Ayuntamiento de Mogán (publicado en BOP nº 145, de 29/11/2024) con su correspondiente consulta ambiental a las Administraciones afectadas, procede pues en este momento procesal, la aprobación inicial del PAMU y si exposición a información pública por plazo de un mes.

SEXTA.- En relación con las posibles afecciones sectoriales

A efectos de no ser reiterativos, nos remitimos a la consideración novena del informe técnico de fecha 23 de julio de 2025 y CSV n.º Y006754aa91f171285607e91ac070c25j, identificado en el antecedente de hecho noveno del presente informe, de cuyo tenor literal se extrae, en síntesis, que el PAMU de referencia no tiene ninguna afección sectorial, salvo en lo que respecta a las servidumbres de protección de algún terreno, edificación o instalación afectos a la Defensa Nacional, lo cual no se puede determinar, por lo que se considera oportuno

solicitar el correspondiente informe vinculante previsto en la disposición adicional segunda, apartado primero del TRLSRU.

SÉPTIMA.- Suspensión automática del otorgamiento de licencias

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 99.1 del RPC**, en virtud del cual, <<el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación determinará, por sí solo y desde el momento de su publicación oficial, la suspensión automática del otorgamiento de licencias en todas aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan alteración del régimen vigente>>.

Así pues, procede en el presente supuesto acordar la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones, según el PAMU, supongan alteración del régimen vigente, dejando a salvo aquellas determinaciones que, aún aprobadas inicialmente, fueran menos restrictivas o limitativas que las del planeamiento en vigor.

OCTAVA.- La adopción del presente acuerdo es **competencia del Pleno** de la Corporación por así establecerlo expresamente el artículo 79.1 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, sin que para su aprobación sea necesaria la mayoría absoluta del número legal de miembros que conforman el Pleno, a tenor de lo expuesto en el artículo 47.1 de la LBRL, aplicable al presente caso por remisión expresa del artículo 307.2 de la LSENPC, en virtud del cual los Programas de Actuación sobre el Medio Urbano se *tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales*, encontrando su regulación tal procedimiento de aprobación de las ordenanzas municipales (v. art. 153.4 LSENPC) en la legislación de régimen local, concretamente en el artículo 49 de la LBRL, sin que se contemple en este procedimiento ninguna mayoría específica para su aprobación.

En virtud de lo expuesto, se tiene a bien elevar a la consideración del Pleno la siguiente

PROPIUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Programa de actuación sobre el medio urbano, Lote 5, Valle De Puerto Rico, T.M. de Mogán, promovido por la entidad **ROCA GESTIÓN HOSPITALARIA S.L.**, presentado con fecha 22 de julio de 2025 y R.E. 2025/12616, así como los anexos que acompañan al mismo entre los que figura un convenio urbanístico para la gestión y ejecución de las actuaciones del que también forma parte la entidad **ALDI CANARIAS SUPERMERCADOS S.L.U.**

SEGUNDO.- Someter el expediente a **información pública con audiencia a todos los interesados** por plazo de **UN MES**, mediante la **publicación** del correspondiente anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Mogán**, significando que, a tales efectos, el expediente se encontrará a disposición de los interesados en el Negociado de Planeamiento, sito en las Oficinas Municipales de Arguineguín, c/ Tamarán, 4, T.M. de Mogán, así como en la sede electrónica municipal.

TERCERO.- Suspender la tramitación del otorgamiento de licencias en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones, según el PAMU, supongan alteración del régimen vigente, salvo que las determinaciones aprobadas inicialmente sean menos restrictivas o limitativas que las del planeamiento en vigor.

CUARTO.- Con carácter previo a la aprobación definitiva, recabar **informe de sostenibilidad económica de los servicios municipales** correspondientes y solicitar el **informe sectorial** al organismo competente en **materia de Defensa**, a los efectos de determinar si existe algún bien o propiedad de Defensa Nacional cercano al ámbito, cuyas servidumbres puedan verse afectadas por las determinaciones del PAMU.

QUINTO.- Notificar la resolución que se adopte a los promotores de la iniciativa.

Es cuanto se tiene a bien informar a los efectos oportunos, según mi leal saber y entender desde el punto de vista jurídico y sin perjuicio de otro informe mejor fundado en derecho, quedando a salvo en cualquier caso, los pronunciamientos a que haya lugar por parte de la Corporación del Ayuntamiento de Mogán.



Unidad administrativa de Secretaría

S006754aa92b160ce8b07e93B6a0c13m

En Mogán, a la fecha de la firma electrónica.

Fdo.: Dalia E. González Martín

Letrada

Jefa del Servicio de Urbanismo

(S. Decreto nº 4295/2022, de 5 de septiembre)"

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018. Abierto el turno de intervenciones, se produjeron las siguientes:

http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202507300000000000_FH.mp4&topic=5

El concejal don Juan Manuel Gabella González propone que se deje el asunto sobre la mesa y sometida a votación dicha solicitud queda rechazada por un voto a favor del Grupo Mixto (NC-FAC) y cuatro votos en contra de Juntos por Mogán (JPM).

Sometida la propuesta a votación, queda dictaminada de forma favorable por cuatro votos a favor de Juntos por Mogán (JPM) y un voto en contra del Grupo Mixto (NC-FAC).

6.-Dación de cuentas de los concejales delegados.

No hay.

Este punto del orden del día se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018.

http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202507300000000000_FH.mp4&topic=6

7.-Ruegos y preguntas.

El Concejal don Juan Manuel Gabella González realiza varias preguntas.

Este punto del orden del día se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018. Se producen las siguientes intervenciones:

http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202507300000000000_FH.mp4&topic=7

8.-Asuntos de urgencia.

Hay un asunto de urgencia.

Este punto del orden del día se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018.

http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_20250730000000000000_FH.mp4&topic=8

9. Asunto de urgencia. Expte. 15051/2025. Propuesta para admitir a trámite la iniciativa de Lidl Supermercados S.A. para la Modificación Menor de las NNSS, Actuación de dotación en el Lote D1.1 del Plan Parcial de Ordenación de la Cornisa del Sur y modificación del viario-rotonda, Loma II, T.M. de Mogán , y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán, para tramitar la correspondiente evaluación ambiental estratégica simplificada.

A continuación se da cuenta la propuesta emitida, que literalmente dice:

“ÁREA DE DESARROLLO

SERVICIO DE URBANISMO

NEGOCIADO PLANEAMIENTO

Ref.: DGM

Expte.: 15051/2025: Modificación menor NNSS Lote D1.1. Cornisa del Suroeste

Asunto: remitir expediente al órgano Ambiental

DALIA ESTER GONZÁLEZ MARTÍN, Funcionaria municipal, Letrada, Jefa del Servicio de Urbanismo, según Decreto 4295/2022, de 5 de septiembre, en relación con el expediente de referencia, tramitado para la **Modificación Menor de las NNSS, Actuación de dotación en el Lote D1.1 del Plan Parcial de Ordenación de la Cornisa del Sur y modificación del viario-rotonda, Loma II, T.M. de Mogán**, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 221 del Reglamento Orgánico Municipal, se emite el presente informe sobre la base de los antecedentes y consideraciones siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 29 de enero de 2025, la entidad LIDL SUPERMERCADOS, S.A., presenta escrito con R.E. REGAGE25e00006439573, aportando complementos y aclaraciones de la documentación del expediente 1718/2020 (URB 2016-024), al amparo del cual se venía tramitando la Modificación Menor NN.SS Lote D 1.1. (Actuación de dotación del Plan de Ordenación de Cornisa del Suroeste y Modificación dViario- Rotanda en el ámbito de Lomados, T.M.Mogán), promovido inicialmente por la entidad Cornisa del Suroeste, S.A., en virtud de solicitud originaria de fecha 23 de noviembre de 2016 y R.E. n.º 2016/17564.

SEGUNDO.- En fecha 29 de julio de 2025, el Primer Teniente de Alcalde del Área de Urbanismo, Promoción Turística y Seguridad, D. Juan Mencey Navarro Romero, dicta Decreto n.º 2025/3509 en cuya parte resolutiva se acuerda:

<<PRIMERO.- Caducar y archivar el presente expediente, y su relacionado en papel URB 2016-24, iniciado en fecha 23 de noviembre de 2016 y R.E. n.º 2016/17564, por D. Luis Oller Daza, en representación de la entidad Cornisa del Suroeste S.A., para la Modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación de Cornisa del Suroeste del T.M. de Mogán- Modificación del uso complementando los iniciales de una parcela de suelo urbano denominadas D1.2, por los motivos expuestos en las consideraciones jurídicas del presente informe.

SEGUNDO.- Incoar, simultáneamente, un nuevo expediente al objeto de tramitar ab initio la <<Modificación Menor de las NNSS, Actuación de dotación en el Lote D1.1 del Plan Parcial de Ordenación de la Cornisa del Sur y modificación del viario-rotonda, Loma II, T.M. de Mogán>>, identificando como promotor de la iniciativa a la entidad Lidl Supermercados S.A., e



S006754aa92b160ce8b07e93Beadc13m

incorporando al mismo el último aporte documental de fecha 29 de enero de 2025 y R.E. REGAGE25e00006439573.

TERCERO.- Notificar la resolución que se adopte a cuantos figuren como interesados en el expediente, con indicación de los recursos que procedan>>.

TERCERO.- En la misma fecha, Dña. Carina Isabel Hernández García, arquitecta municipal, emite informe técnico con CSV nº [R006754aa9301d007cb07e90de070a123](#), en el cual, tras la exposición de antecedentes y consideraciones técnicas pertinentes, formula la siguiente propuesta:

<<ÚNICA.- Habiéndose hecho la comprobación a la que se refiere el artículo 29 - Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada - de la LEA, no realizándose observación alguna al respecto, remitir a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica que se designe al efecto, el Borrador del Plan y el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor de las NNSS, Actuación de dotación en el Lote D1.1 del Plan Parcial de Ordenación de la Cornisa del Sur y modificación del viario-rotonda, Loma II, T.M. de Mogán, a los efectos de iniciar la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.>>.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Los instrumentos de ordenación tienen vigencia indefinida, tal como establece el artículo 162 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC), sin perjuicio de lo establecido en la citada ley en relación con su modificación, adaptación o suspensión.

En este sentido, para la elaboración y aprobación de los Planes Generales de Ordenación debemos estar a la regulación prevista en la Sección 3ª, Capítulo VI del Título III de la LSENPC (artículos 142 a 144), y en el Capítulo III del Título V (artículos 69 a 71) del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, RPC). Si bien el Plan General de Ordenación del municipio de Mogán se encuentra actualmente en trámite, el instrumento análogo al mismo que resulta de aplicación son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas el 17 de noviembre de 1987 y publicadas en el BOC nº 162, de 19 de diciembre de 2008. Así pues, la modificación menor de las Normas Subsidiarias propuesta en este expediente, se regirá por los preceptos de la LSENPC referidos a los Planes Generales de Ordenación.

En cuanto a su objeto y contenido, los planes generales se encargan de definir el modelo territorial y urbanístico del municipio en el marco de las directrices de ordenación y del planeamiento insular, tal como se desprende del artículo 142 de la LSENPC y 69 del RPC; y, concretamente, tal como se desprende de la consideración técnica primera del informe identificado en el antecedente de hecho tercero del presente informe, la modificación prevista en el presente caso tiene por objeto:

<<Modificar parcialmente el Uso Principal: Complementar los usos de la parcela D 1.1 con el Comercial de cercanía (Unidad de Alimentación) y administrativo para en base a ello concretar una Actuación de Dotación de Espacios Libres públicos y mantenimiento de los Deportivos-Culturales-Sociales privados.

Todo ello con la finalidad de adaptar el uso de una parte de la superficie del Equipamiento privado a la realidad actual, complementando la Ordenación resultante como consecuencia de las preeexistencias, físicas, funcionales, poblacionales y ambientales que se dan en ese ámbito, así como las proyectadas para ser ejecutadas en un futuro próximo, cubriendo las necesidades de la zona.

Producíendose en dicha Actuación de Dotación sobre el medio Urbano, un incremento de las dotaciones públicas, de Zonas Verdes, y mantenimiento del área Deportiva-Social-Cultural y peatonal, incluyendo la preeexistente consecuencia de los nuevos usos que se

proponen para parte del lote D.1.1 que cubren y complementan, las necesidades principalmente de la población residencial del ámbito de Lomados.

Ello lleva aparejado obligatoriamente para su buen funcionamiento una modificación mínima o ajuste del viario, principalmente en lo que afecta a la rotonda preexistente en la GC-500 que se modifica formalmente dentro de su actual superficie para poder incluir un nuevo acceso rodado y peatonal a la parcela privada en una cota superior al que tiene actualmente que mejore su accesibilidad y también las de aquellas resultantes de los nuevos usos públicos que se generan.>>

En lo que respecta al **procedimiento a seguir**, y puesto que lo que ahora nos ocupa es una **modificación menor del instrumento de planeamiento**, debemos remitirnos a lo preceptuado en los **artículos 162 a 166 de la LSENPC**, en relación con el **artículo 106 del RPC**, de cuyo tenor literal se desprende lo siguiente:

<<Artículo 106.- Modificación

1. *El contenido y determinaciones de los instrumentos de ordenación podrán ser objeto de modificación por las causas, los procedimientos y con los límites establecidos en los artículos 163 a 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

2. *En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada.*

3. *En particular, las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes>>.*

En sentido similar, el artículo 162 de la LSENPC establece la posibilidad de modificación de los instrumentos de ordenación, y los artículos 163 y 164 regulan, respectivamente, las causas de modificación sustancial y de modificación menor. Como se ha dicho anteriormente, en el presente caso **nos encontramos ante una modificación menor** regulada en el artículo 164 de la LSENPC, en virtud del cual:

<<1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

Una vez definidas las peculiaridades de la modificación menor, debemos poner de manifiesto que la misma deberá regirse por el **procedimiento definido legalmente para la elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación**, a tenor de lo dispuesto en el **artículo 165 de la LSENPC**, con las peculiaridades señaladas anteriormente para los casos de modificación menor (apartados 2 y 3 del artículo 106 del RPC).

Procede traer a colación, pues, lo dispuesto en el artículo 144 de la LSENPC en lo que respecta al procedimiento de elaboración y aprobación (y similares artículos 74 a 84 del RPC):

<<Artículo 144. Elaboración y aprobación.

1. *Recibido el documento de alcance, el órgano promotor elaborará el estudio ambiental estratégico y el documento de avance del plan general, que contendrá el análisis y valoración de las diferentes alternativas de ordenación contempladas.*

2. *El documento de avance del plan general, acompañado del estudio ambiental estratégico, se someterá a información pública y a consulta de las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas y de las personas interesadas que hayan sido previamente consultadas, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de dos meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.*



Unidad administrativa de Secretaría

S006754aa92b160ce8b07e99B6a0c13m

De conformidad con lo previsto en la legislación básica sobre evaluación ambiental, la falta de emisión de los informes en el plazo fijado no interrumpirá la tramitación del procedimiento; no teniéndose en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera del plazo.

El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico y un resumen ejecutivo en los términos de la legislación básica estatal.

3. A la vista del resultado de los trámites de información pública y de consulta, el órgano promotor modificará, de ser preciso, el contenido del estudio ambiental estratégico y elaborará el documento del plan que vaya a someterse a aprobación inicial por parte del Pleno del ayuntamiento, seleccionándose aquellas alternativas que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales.

El documento resultante, que incorporará la alternativa o alternativas seleccionadas, se someterá a informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales y posteriormente a información pública y a consulta de las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de dos meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias; estándose a lo previsto en el apartado anterior sobre la emisión de los informes.

En todo caso, tendrán la consideración de administraciones afectadas los ayuntamientos colindantes, el respectivo cabildo insular, la Administración autonómica y la Administración estatal. En concreto, la Administración autonómica emitirá un informe único, preceptivo y vinculante, sobre las cuestiones sectoriales relativas a las competencias de carácter autonómico que pudieran resultar afectadas por el plan, a través del órgano colegiado al que se refiere el artículo 12.5 de la presente ley.

Asimismo, en cumplimiento de los principios de lealtad institucional y seguridad jurídica, si el órgano informante de la Administración autonómica advirtiera que existe algún aspecto del plan sometido a informe del que pudiera resultar una manifiesta infracción del ordenamiento jurídico, lo pondrá en conocimiento de la administración que hubiera remitido dicho plan. El informe se basará estrictamente en criterios de legalidad.

El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

4. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior, se introducirán las modificaciones que resulten de dicho proceso; actualizándose, en su caso, el estudio ambiental estratégico.

Si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran cambios sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, por el órgano municipal competente se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública y de consulta por plazo de cuarenta y cinco días.

5. La propuesta final de plan se remitirá al órgano ambiental a los efectos de formular la declaración ambiental estratégica, en el plazo máximo de dos meses, contados desde la recepción del expediente de evaluación ambiental estratégica completo, prorrogables por un mes más por razones justificadas debidamente motivadas y comunicadas al ayuntamiento.

Si el órgano ambiental considera que la información pública o las consultas no se han realizado correctamente o que es necesaria información adicional, requerirá al órgano sustantivo para que lo subsane en el plazo máximo de tres meses. En este caso, se suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Transcurridos tres meses desde el requerimiento el órgano ambiental sin que se hubiese subsanado el expediente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica, notificando al órgano municipal competente la resolución de terminación.

6. En el supuesto de que existan discrepancias sobre el contenido de la evaluación ambiental estratégica, el órgano municipal que tramita el plan trasladará al órgano ambiental un escrito fundado donde manifieste las razones que motivan la discrepancia, en los términos previstos en la legislación estatal básica.

Recibido el escrito de discrepancias, el órgano ambiental deberá pronunciarse en un plazo máximo de treinta días hábiles. Si el órgano ambiental no se pronunciase en el citado plazo, se entenderá que mantiene su criterio respecto del contenido de la declaración ambiental estratégica.

De mantenerse la discrepancia, el órgano municipal que tramita el plan elevará la misma, bien al Gobierno de Canarias cuando el órgano ambiental sea autonómico, o bien, en otro caso, al pleno municipal. En tanto no recaiga resolución expresa, se considerará que la declaración ambiental estratégica mantiene su eficacia.

7. Una vez formulada, la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el acuerdo de resolución de discrepancias, se publicará en el plazo de quince días hábiles en el Boletín Oficial de Canarias y en la sede electrónica del ayuntamiento y, cuando pertenezca a una administración diferente, en la sede electrónica del órgano ambiental.

8. Una vez publicada la declaración ambiental estratégica, el plan se someterá, con las correcciones que correspondan, a la aprobación definitiva por el pleno del ayuntamiento, que lo podrá aprobar de forma total o parcial.

El documento del plan que se someta a la aprobación definitiva deberá ir acompañado de un resumen ejecutivo que detalle las líneas básicas de la ordenación, las conclusiones de los informes emitidos por las administraciones consultadas y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública.

9. Tras su aprobación definitiva, el plan se publicará en el Boletín Oficial de Canarias a los efectos de su entrada en vigor, junto con la documentación prevista en la legislación estatal básica; y en la sede electrónica del ayuntamiento.

10. En el caso de que la ordenación pormenorizada se pretenda realizar de forma completa por el Plan General, su elaboración, aprobación y evaluación ambiental se realizará por el procedimiento establecido para los planes parciales y especiales de ordenación de acuerdo con los artículos 147 y 148 de esta ley>>.

SEGUNDO.- No obstante anterior, con carácter previo a la aprobación inicial, la Modificación Menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, de conformidad con lo establecido en **el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante, LEA), en virtud del cual:**

<<1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.



Unidad administrativa de Secretaría

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior>>.

Por consiguiente, a tenor de lo expuesto en el 86.6 de la LSENPC, en virtud del cual, el órgano ambiental encargado de llevar a cabo la evaluación ambiental de los instrumentos municipales será <<el que pueda designar el ayuntamiento, si cuenta con los recursos suficientes o, previo convenio, podrá optar por encomendar esa tarea al órgano ambiental autonómico o bien al órgano ambiental insular de la isla a la que pertenezca>>, y considerando que el Ayuntamiento de Mogán ha constituido su propio órgano ambiental, el cual encuentra su regulación específica en los artículos 186 a 199 del Reglamento Orgánico Municipal, destacando, entre las funciones atribuidas al mismo por el artículo 188, las relativas al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, quien suscribe estima acertado el pronunciamiento de la técnico municipal en lo relativo a la designación de la **Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán** para llevar a cabo la correspondiente **evaluación ambiental estratégica simplificada**.

Al efecto, el artículo 29 de la LEA establece que la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, debe ir acompañada del borrador del programa y del documento ambiental estratégico que contenga la información siguiente:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

TERCERO.- A la vista de los antecedentes y fundamentación expuestos, y considerando que el documento propuesto cumple con el contenido mínimo exigible por el artículo 29 de la LEA, tal como ha puesto de manifiesto la técnico municipal (informe identificado en el antecedente de hecho tercero), procedería la remisión del Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán para llevar a cabo la correspondiente evaluación ambiental estratégica simplificada, con carácter previo a la aprobación inicial de la Modificación Menor.

CUARTO.- Es competente para la adopción del presente acuerdo el Pleno del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, al ser este el órgano sustitutivo competente para la aprobación de la modificación propuesta, de conformidad con la definición dada por el artículo 86.6.b) de la LSENPC, en concordancia con las atribuciones conferidas al mismo

por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el artículo 164 de la LSENPC, sin que para su adopción sea exigible ninguna mayoría específica.

Visto cuanto antecede, se eleva a su consideración la siguiente

PROPIUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Admitir a trámite la iniciativa formulada por la entidad Lidl Supermercados S.A. para la <<*Modificación Menor de las NNSS, Actuación de dotación en el Lote D1.1 del Plan Parcial de Ordenación de la Cornisa del Sur y modificación del viario-rotonda, Loma II, T.M. de Mogán*>>.

SEGUNDO.- Remitir a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán el Borrador del Plan y el Documento Ambiental Estratégico aportados en fecha de 29 de enero de 2025 y R.E. REGAGE25e00006439573, relativos a la <<*Modificación Menor de las NNSS, Actuación de dotación en el Lote D1.1 del Plan Parcial de Ordenación de la Cornisa del Sur y modificación del viario-rotonda, Loma II, T.M. de Mogán*>>, a fin de que se tramite la correspondiente evaluación ambiental estratégica simplificada.

Es cuanto se tiene a bien informar a los efectos oportunos en atención a lo requerido, según mi leal saber y entender desde el punto de vista jurídico y sin perjuicio de otro informe mejor fundado en derecho, quedando a salvo en cualquier caso, los pronunciamientos a que haya lugar por parte de la Corporación del Ayuntamiento de Mogán.

En Mogán, a la fecha de la firma electrónica.

Fdo.: Dalia E. González Martín

Letrada

Jefa del Servicio de Urbanismo

(S. Decreto nº 4295/2022, de 5 de septiembre)"

El asunto tratado se incorpora como videoacta digital firmada electrónicamente por la Secretaría (a la que se accede a través del enlace web que se describe a continuación), acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 22/03/2018. Abierto el turno de intervenciones, se produjeron las siguientes:

http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202507300000000000_FH.mp4&topic=9

Por la Presidencia **se somete a votación la especial y previa declaración de urgencia** del asunto, **requerida por el artículo 83 del ROF**, quedando aprobada por cuatro votos a favor de Juntos por Mogán (JPM), y un voto en contra del Grupo Mixto (NC-FAC).

Sometida la propuesta a votación, queda dictaminada de forma favorable, con cuatro votos a favor de Juntos por Mogán (JPM), y un voto en contra del Grupo Mixto (NC-FAC).

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las ocho horas, cincuenta y cinco minutos del mismo día de su comienzo, de la que se extiende la presente acta, y de la que yo, el Secretario General Accidental, doy fe.

EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL,

Diligencia para hacer constar que el acta de la **Comisión Informativa de Urbanismo, Promoción Turística y Seguridad**, de fecha **30 de julio de 2025**, ha sido aprobada por dicho órgano en la sesión celebrada el día **2 de septiembre de 2025**.

Y para que conste, firmo la presente en Mogán, a fecha indicada en la firma electrónica.

El Secretario General Accidental,
Fdo.: David Chao Castro

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	22/10/2025 12:22