



Unidad administrativa de Secretaría

V006754aa96054ada07ea1e0202825X

## ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO, PROMOCIÓN TURÍSTICA Y SEGURIDAD, CELEBRADA EL DÍA 2 DE DICIEMBRE DE 2025

En el Salón de Plenos de las Casas Consistoriales de Mogán, siendo las ocho horas del día **2 de diciembre 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
CONSUELO DIAZ LEON	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>	<u>Partido</u>
GONZALO MARTINEZ LAZARO	No	

#### SECRETARIO

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

V006754aa960654ada07ea1e0020825X

<b>Nº Orden</b>	<b>Expresión del asunto</b>
Punto 1º	Expte. 9557/2023. Propuesta para la aprobación definitiva del ?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.
Punto 2º	Expte.15622/2024. Propuesta para la aprobación inicial del Estudio de Detalle presentado por la Comunidad de Aguas La Lumbre, sita en lugar Soria nº 29, Barranco de Arguineguín, en este Término Municipal de Mogán.
Punto 3º	Expte. 22228/2025. Aprobar con carácter provisional, el expediente que determinará la forma concreta de la gestión de la actividad económica., relativa a la construcción y gestión de viviendas asequibles incentivadas en Puerto Rico
Punto 4º	Dación de cuentas de los concejales delegados.
Punto 5º	Ruegos y preguntas.
Punto 6º	Asuntos de urgencia.
Punto 7º	Asunto de urgencia. Aprobación si procede, del borrador del acta de la sesión anterior, de fecha 4 de noviembre de 2025.

**1.- Expte. 9557/2023. Propuesta para la aprobación definitiva del “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.**

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.-** A efectos de no ser extensos en la exposición de hechos, nos remitimos a los antecedentes obrantes en el expediente administrativo de referencia; si bien a continuación expondremos aquellos que resultan relevantes para el objeto que nos ocupa en este momento procedural.

**PRIMERO.-** Con fecha 4 de agosto de 2025, el Pleno del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, en sesión ordinaria, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**<<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**



Unidad administrativa de Secretaría

V006754aa916054ada07ea1e020825X

*ejecución de las actuaciones del que también forma parte la entidad ALDI CANARIAS SUPER-MERCADOS 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.>>.

**SEGUNDO.-** Con fecha 11 de agosto de 2025, se remiten sendos oficios de consulta a las administraciones que pudieran verse afectadas por la tramitación del expediente, en particular:

- Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa (Delegación de Defensa en Canarias)
- Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
- Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás
- Ayuntamiento de Tejeda

**TERCERO.-** Con fecha 15 de agosto de 2025, se publica en el Boletín Oficial de Las Palmas nº 98, anuncio por el que se somete a información pública la aprobación inicial del "Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) sito en el Lote 5 del Valle de Puerto Rico"

En los mismos términos se inserta publicación en el tablón de anuncios municipal, con fecha 19 de agosto de 2025.

**CUARTO.-** Con fecha 29 de agosto de 2025, y R.E. 2025/15420, la Subdirección General de Patrimonio (Dirección General de Infraestructuras) del Ministerio de Defensa remite oficio en relación con el PAMU de referencia, de cuyo tenor literal se desprende, en síntesis, que habiendo recibido petición de informe «se hace constar que, si en el plazo de TRES meses no hubiera sido posible alcanzar una solución negociada o si, transcurrido dicho plazo, el informe vinculante aún no hubiera sido emitido, los efectos del silencio serán desfavorables».

**QUINTO.**- Con fecha 15 de septiembre de 2025 y R.E. 2025/16412, se recibe informe del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, en relación con la consulta efectuada, de cuyo tenor literal se desprende que <<no se considera necesario el aporte de datos, sugerencias o alegaciones>> al PAMU de referencia.

**SEXTO.**- Con fecha 16 de septiembre de 2025, Dña. Francisca Rosa Quintana Correa, funcionaria adscrita al negociado de Oficina de Atención a la Ciudadanía, Estadística y Transparencia, emite informe con CSV nº [z006754aa9091014e7f07e9309090c191](#), en el que hace constar lo siguiente:

<<Vista la comunicación recibida de la Unidad Administrativa de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 16/09/2025, en la que se solicita informe respecto de los escritos de alegaciones que pudieran haberse presentado en el plazo de información pública del Expte. n.º 9557/2023 relativo a «Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) y Convenio Urbanístico para la gestión y ejecución de las actuaciones» sito en el Lote 5 del Valle de Puerto Rico con indicación expresa del nombre del interesado, número y fecha de registro de entrada en el periodo comprendido entre el 15 de agosto y el 15 de septiembre de 2025, ambos inclusive, se ha podido constatar que a día de hoy, salvo error u omisión, NO se han presentado alegaciones al mencionado expediente>>.

**SÉPTIMO.**- Con fecha 13 de noviembre de 2025 y CSV n.º [p006754aa92d0d14ab007e92ae0b0c37X](#) Dña Beatriz Delgado Santana, técnico municipal adscrita al Área de Intervención, emite informe económico, en el que concluye, literalmente:

«**PRIMERO.**- El Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) del Lote 5 de la urbanización Valle de Puerto Rico, cuenta con la memoria de viabilidad económica prevista, tanto en el artículo 305 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, como en el apartado 3 del artículo 122 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

**SEGUNDA.**- El Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) del Lote 5 de la urbanización Valle de Puerto Rico, resulta asumible para esta Administración, pues los costes de mantenimiento de la zona verde son inferiores a los ingresos anuales que se prevén obtener. Sin embargo, estos nuevos costes se deberán tener en cuenta en la elaboración de los presupuestos sucesivos de la Corporación».

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes,

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PREVIA.**- A efectos de no ser reiterativos, nos remitimos a las consideraciones jurídicas vertidas en el informe jurídico obrante en el expediente, de fecha 25/07/2025 y CSV nº [x006754aa91919069a007e90-fa070c3bf](#), que sirvió de base al acuerdo plenario de 6 de septiembre de 2024 en virtud del cual se procedió a la aprobación inicial del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) del Lote 5 del Valle de Puerto Rico.

En particular, nos remitimos a los fundamentos jurídicos relativos a la naturaleza, alcance y definición del PAMU.

### **PRIMERO.- Objeto del informe y legislación aplicable.**

Es objeto del presente informe la aprobación definitiva del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) del Lote 5 del Valle de Puerto Rico,



Unidad administrativa de Secretaría

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

- Artículos 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).
- Artículo 122.2 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.- Procedimiento a seguir**

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 aprobado inicialmente el PAMU por acuerdo plenario de 4/08/2025 y habiendo sido sometido el mismo a información pública y consulta de las Administraciones afectadas, nos encontramos pues, en este momento procedural, en la fase de aprobación definitiva por el Pleno municipal.

**TERCERA.-** 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 competen, 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:

- 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.



Unidad administrativa de Secretaría

- 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 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. 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>>.

Por su parte, el artículo 140 de la LSENPC dispone en su apartado 3 que “*todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa*”. En idénticos términos se pronuncia el artículo 58 del RPC.

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. Al respecto es preciso poner de manifiesto que el referido informe técnico fue emitido con carácter previo a la aprobación inicial si bien, al no haberse presentado alegaciones durante el periodo de información pública que supusiesen un cambio en el contenido del documento; no se estima necesaria la emisión de nuevo informe técnico con carácter previo a la aprobación definitiva.

Asimismo, procede hacer especial mención a la memoria de viabilidad económica obrante en el expediente, pues, a tenor de lo expuesto en el artículo 65.3, el informe de sostenibilidad económica que deben contener todos los instrumentos de ordenación, <<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 su virtud, el referido informe fue emitido en sentido favorable el 13 de noviembre de 2025 por Dña Beatriz Delgado Santana, técnico municipal adscrita al Área de Intervención (CSV n.º p006754aa92d0d14ab007e92ae0b0c37X).

#### **CUARTA.- Sobre la viabilidad de la modificación propuesta.**

Tal como se desprende de lo expuesto anteriormente, la tramitación del presente expediente ha seguido el procedimiento legalmente establecido, constando en el mismo 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 135, de 6/11/2024); la consulta a las Administraciones afectadas, así como la correspondiente memoria de sostenibilidad económica a que se refiere el artículo 307.3 de la LSENPC.

Al respecto, cabe hacer especial mención al informe sectorial del Ministerio de Defensa, pues, si bien no se ha recibido hasta la fecha informe favorable solicitado por el Órgano Sustantivo de la tramitación del PAMU, lo cierto es que obra en el expediente administrativo la respuesta dada por este mismo Organismo a idéntica petición de informe requerida por el Órgano Ambiental. En efecto, obra en el expediente informe de fecha 18/09/2024 emitido por la Subdirección General de Patrimonio (Dirección General de Infraestructuras) del Ministerio de Defensa, en el que se concluye que: «*una vez analizado por nuestros órganos técnicos se emite informe FAVORABLE*». Así pues, dada la identidad de los informes solicitados por el órgano ambiental y por el órgano sustantivo, quien suscribe considera oportuno, en aras a no dilatar indefinidamente el procedimiento, continuar con los trámites del expediente, en tanto en cuanto consta respuesta favorable al instrumento cuya aprobación se pretende.

Por consiguiente, vista la normativa expuesta y los informes obrantes en el expediente (tanto sectoriales como municipales), **se considera viable la aprobación definitiva del instrumento.**

#### **QUINTA.- 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>>, el acuerdo plenario de fecha 4/08/2025, por el que se aprobó inicialmente el PAMU en cuestión, acordó la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones, según el PAMU, suponían alteración del régimen vigente, dejando a salvo aquellas determinaciones aprobadas inicialmente que fueran menos restrictivas o limitativas que las del planeamiento en vigor. Así pues, considerando que en este momento procesal se acordaría la aprobación definitiva, procede el alzamiento de tal suspensión.

**SEXTA.-** 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 tratarán 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 definitivamente 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.,**



Unidad administrativa de Secretaría

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.-** A efectos de su entrada en vigor, **realizar las correspondientes publicaciones** en los medios y formas que se detallan a continuación:

- En el **Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas** indicando la fecha de resolución de la aprobación, la dirección electrónica para su consulta y el boletín en el que ha sido publicado el informe ambiental estratégico.
- En la **sede electrónica municipal** todos los documentos que conforman el instrumento de ordenación.
- Remitir los planos y el resto de documentos que conforman el documento de información y ordenación del plan, así como la documentación prevista en el documento de evaluación ambiental, para su publicación en el **Registro de Planeamiento de Canarias**.

**TERCERO.- Alzar la suspensión de la tramitación del otorgamiento de licencias** acordada por acuerdo plenario de 4 de agosto de 2025.

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

**QUINTO.-** Dar traslado de la resolución que se adopte a los Departamentos de Servicios Públicos, Obras Públicas y Fomento, a los efectos oportunos.

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."

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\\_202512020000000000\\_FH.mp4&topic=1](http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202512020000000000_FH.mp4&topic=1)

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).

**2.- Expte.15622/2024. Propuesta para la aprobación inicial del Estudio de Detalle presentado por la Comunidad de Aguas La Lumbre, sita en lugar Soria nº 29, Barranco de Arguineguín, en este Término Municipal de Mogán.**

Se da cuenta de la propuesta emitida, que literalmente dice:

**"JUAN MENCEY NAVARRO ROMERO**, Teniente de Alcalde del **Área de Gobierno de Urbanismo, Promoción Turística y Seguridad**, con competencias en materia de **Urbanismo, Asesoría Jurídica y Mediación, Recursos Humanos y Recogida de Residuos**, de acuerdo con el **decreto n.º 2023/3349 de 19 de junio** (modificado por el Decreto 908/2025 de 25 de febrero).

Visto el informe jurídico emitido por la Técnica de Administración General doña Nayara del Pino Quintana Hernández, de fecha 19/11/2025 ([CSV:K006754aa919130ec6007e90e70b0904i](#)), que literalmente dice:

"ÁREA DE DESARROLLO  
SERVICIO DE URBANISMO  
NEGOCIADO PLANEAMIENTO  
Ref.: NQH  
Expte.: 15622/2024  
Asunto: Aprobación inicial Estudio de Detalle en el barrio de Soria nº29, T.M. Mogán

**NAYARA DEL PINO QUINTANA HERNÁNDEZ**, Técnica de Administración General, adscrita al Servicio de Urbanismo, según Decreto 4238/2025, de 10 de septiembre, en relación con el expediente 15622/2024, tramitado para la aprobación del "**Estudio de Detalle en en barrio de Soria nº29, T.M. Mogán**", emite el presente informe sobre la base de los antecedentes y consideraciones siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** En fecha 15 de octubre de 2024, mediante Registro de Entrada nº 2024/16154, D. Daniel Revuelta Martínez, representante puntual de la Comunidad de Aguas La Lumbre, presenta "*Estudio de Detalle en Soria 29*", compuesto por el Estudio de Detalle que contiene la memoria informativa, la memoria justificativa, la viabilidad del Proyecto, el trámite de audiencia, los planos, y tres anexos que contienen las fichas catastrales, el extracto de las normas subsidiarias y el reportaje fotográfico.

**SEGUNDO.-** En fecha 24 de enero de 2025, mediante R.S. Nº 2025/675, se notifica al interesado requerimiento de subsanación, visto el informe técnico de fecha 22/01/2025 emitido por Dña. Carina Isabel Hernández García, arquitecta municipal, con CSV nº [h006754aa9381611ab107e918d010b141](#), a fin de que proceda, en cuanto a la documentación administrativa, a justificar el abono de las tasas correspondientes a la tramitación del expediente y a la aportación del CIF de la Comunidad de Aguas La Lumbre.

En cuanto al contenido del Estudio de Detalle se expone que cumple con el contenido exigido pero es necesaria la reestructuración del mismo en base al artículo 140 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Asimismo, se expone que se deberá subsanar la documentación en base a las consideraciones técnicas expuestas en el apartado tercero de dicho informe.

**TERCERO.-** En fecha 19 de marzo de 2025, mediante R.E. n.º 2025/4293 se presenta por parte de Don Víctor Rodríguez Izquierdo, representante de la entidad entidad S.LAB CONSULTORES DE INGENIERÍA CIVIL Y ARQUITECTURA SL, justificante del abono de la tasa administrativa por el trámite del expediente, el CIF de la Comunidad de Aguas La Lumbre, el certificado de la titularidad catastral de los bienes del Comunidad de Aguas La Lumbre y el contenido del Estudio de Detalle reformado. Tras aportar varias modificaciones, en fecha 13 de mayo de 2025, mediante R.E. n.º 2025/8157 se presenta por parte de Don Daniel Revuelta Martínez el Estudio de Detalle completo.

**CUARTO.-** En fecha 15 de mayo de 2025, Dña. Carina Isabel Hernández García, arquitecta municipal, en fase de aprobación inicial emite informe técnico con CSV nº [s006754aa9130f153bb07e927205082dQ](#) en relación con el referido Estudio de Detalle, de cuyo tenor literal se desprende lo siguiente:

#### << 3.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS:

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

V006754aa919130ec6007e90e70b0904i

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/02/2026 09:03



Unidad administrativa de Secretaría

Fases de Tramitación		
Aprobación Inicial	Información Pública	Aprobación Definitiva

#### PRIMERO.- Objeto, alcance e iniciativa.

*El objeto del ED que nos ocupa, tal y como se desprende de su memoria informativa, consiste en:*

*"(...) el objeto en particular del actual instrumento de planeamiento, requerido por las "Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Mogán", concretará los parámetros urbanísticos establecidos en la misma, estableciendo un criterio óptimo en base al futuro uso de la parcela, definiendo las alineaciones y rasantes de cada subparcela."*

*El alcance del presente ED, según se indica, se limita a una parcela de suelo urbano de 3.603,81 m<sup>2</sup>, situada en el Barrio de Soria nº29, T.M. de Mogán, afectada por las referencias catastrales nº4268901DR3846N0001PF y 4268903DR3846N0000RD (ver plano nº02).*

*Según el artículo 86.1 del RPC, la iniciativa para la formulación de los estudios de detalle corresponde a las Administraciones públicas y a los particulares.*

*El ED que nos ocupa, nace como iniciativa particular por parte de la COMUNIDAD DE AGUAS LA LUMBRE, redactado por la entidad S.LAB CONSULTORES DE INGENIERÍA CIVIL Y ARQUITECTURA SL, representada por el arquitecto e ingeniero de caminos, canales y puertos D. Víctor Rodríguez Izquierdo, colegiado nº3656 y nº25596 respectivamente, técnico competente y habilitado según la base de datos del COAGC a fecha de emisión del presente informe técnico.*

#### SEGUNDO.- Justificación del instrumento de ordenación.

*La ordenación urbanística vigente en el ámbito de ordenación del ED, son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas en 1987, en adelante NNSS. Dichas normas si bien definieron el suelo urbano de Soria y establecieron los parámetros de ordenación pormenorizada aplicables remitían al desarrollo de un ED para definir las alineaciones y rasantes.*

*Por todo lo expuesto, previo al otorgamiento de título habilitante alguno para la ejecución de obras, se considera oportuno y procedente la tramitación y aprobación del presente ED requerido por las NNSS.*

#### TERCERO.- Límites a las potestades de ordenación.

*El mismo se debe ajustar a lo establecido en el artículo 150 de la LSENPC, y al artículo 85 del RPC, de forma que su objeto sea:*

*"[...] completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética".*

*"[...] regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.".*

*Bajo ningún caso, podrá:*

- a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.".

V006754aa960654ada07ea1e0020825X

#### **CUARTO.- Procedimiento tramitación y aprobación.**

*El proceso para su elaboración y aprobación será el previsto para los planes parciales y especiales (artículo 86 del RPC), quedando excluido, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental, con las singularidades siguientes, entre otras:*

- a) Se presentará el borrador de estudio de detalle acompañado de la documentación acorde a su objeto.
- b) Tras el análisis de la documentación si esta fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales.
- c) La aprobación inicial corresponderá al Pleno del ayuntamiento, **previo informe técnico y jurídico**. No obstante, en los municipios de gran población, esta aprobación inicial corresponde a la Junta de Gobierno Local.
- d) Se someterá a **información pública** por plazo de **un mes** anunciado, en la forma prevista para los planes parciales y especiales.
- e) **Simultáneamente se someterá a audiencia de los propietarios afectados que no hubieran suscrito la iniciativa.**
- f) Se solicitarán los informes preceptivos que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.
- g) Para la contestación de las alegaciones se estará a las disposiciones de los planes parciales y especiales.
- h) La aprobación definitiva corresponde al Pleno del municipio, previo informe técnico y jurídico.
- i) Transcurrido el plazo preceptivo sin que se hubiera adoptado acuerdo, el estudio de detalle se entenderá aprobado en los mismos términos que los planes parciales de iniciativa privada de acuerdo con la Ley.

#### **CUARTO.- Contenido del documento.**

En aplicación de la LSENPC, los estudios de detalle se consideran instrumentos complementarios de ordenación urbanística, según el artículo 134, debiendo su contenido documental ajustarse a lo dispuesto en el artículo 140 de dicha Ley, concretamente deben componerse de una memoria justificativa, planos de información y planos de ordenación.

El ED presentado con fecha 13/05/2025 (Reg.Errada 8157) denominado "**Estudio de Detalle en en barrio de Soria nº29, T.M. Mogán**", de fecha Mayo 2025, redactado por la entidad **S.LAB CONSULTORES DE INGENIERIA CIVIL Y ARQUITECTURA SL**, representada por el arquitecto e ingeniero de caminos, canales y puertos D. Víctor Rodríguez Izquierdo, colegiado nº3656 y nº25596 respectivamente y suscrito en fecha 13/05/2025, CUMPLE documentalmente con el contenido exigido, estando compuesto por:

- 1.- Memoria justificativa.
  - 2.- Planos de información.
  - 3.- Planos de ordenación.
  - Anexos :
- Anexo I: Fichas catastrales.  
Anexo II: Extracto Normas Subsidiarias.  
Anexo III : Reportaje fotográfico.

No será exigible el visado colegial obligatorio teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, no encontrándose el presente ED entre los proyectos de ejecución de edificación previstos en el artículo 2.1 y 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

#### **QUINTO.- Antecedentes urbanísticos. Planeamiento vigente.**

Tal y como se citó anteriormente, el planeamiento vigente en el ámbito del ED, son las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán (Gran Canaria) aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en su sesión del 17 de noviembre de 1987, publicándose dicho acuerdo en el BOC nº3, de 06/01/1988 y posteriormente el texto de su articulado en el BOP de Las Palmas nº 162, de 19/12/2008.

Dichas normas si bien definieron el suelo urbano de Soria (Plano nº30: Suelo Urbano de Soria) y establecieron los parámetros de ordenación pormenorizada aplicables (Capítulo 6.- Ordenanzas de aplicación en suelo urbano), remitían al desarrollo de un ED para definir las alineaciones y rasantes:

- "9.- SORIA ORDENANZA.-
- Edificabilidad entre medianeras
  - Uso: Residencial
  - Usos tolerados: comercial en planta baja
  - Altura: Dos plantas sobre rasante
  - Ocupación: 100% en planta baja y 80% en planta alta



- Retranqueo: 4 metros del borde de la calzada
- 100% cubierta de tejas
- Se desarrollará un Estudio de Detalle para definir alineaciones y rasantes.”

**SEXTO.- Propuesta de ordenación.**

El ED pretende establecer en una superficie de 3.603,81 m<sup>2</sup> de suelo urbano, una organización interna que permite materializar la edificabilidad prevista por el planeamiento, diferenciando los espacios de circulación y tránsito de los espacios edificables, estableciendo para ello diferentes plataformas de asentamiento de las futuras edificaciones.

En lo relativo al espacio central de rodadura y acceso propuesto, será de obligado cumplimiento, la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación y su reglamento de desarrollo, así como el DB CTE Seguridad de Utilización y Accesibilidad que forma parte del CTE aprobado este último por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus posteriores modificaciones, siendo objeto de verificación cuando se presenten los respectivos proyectos de obra, pudiendo condicionar en este momento procedural las diferentes rasantes.

A continuación en la siguiente tabla se procede a recoger la ordenación vigente de las NNSS y la ordenación propuesta por el ED, con objeto de verificar que el mismo no se excede de los límites establecidos para dicha figura de ordenación

Parámetros	NNSS	ED
Uso:	Residencial	Residencial
Usos tolerados:	Comercial en P. Baja	Comercial en P. Baja Administrativo
Ocupación	100% en P. Baja 80 % en P. Alta	100% en P. Baja de cada plataforma 80 % en P. Alta de cada plataforma
Edificabilidad	-	1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (resultante de sumar una edificabilidad de 100% en planta baja y 80% en planta alta)
Parcela mínima	120 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Frente mín. de fachada	9 m	9 m
Edificación	Entre medianeras	Entre medianeras
Nº plantas	2 SR	2 SR Se podrá proyectar edificios de 1 planta (nºmáximo de plantas menos uno)
Retranqueos	4 metros del borde de la calzada	4 metros vial
Determinaciones estéticas	Cubierta 100% tejas Carpintería de madera	100% cubierta inclinada de tejas
Entrantes, salientes y vuelos	-	Se permitirán entrantes en las fachadas de hasta 1,2 m, siempre que estén cubiertos. Así mismo, se podrán ejecutar aleros y cornisas de hasta 1,2 m de profundidad, sin limitar su longitud.

*La ordenación propuesta no modifica la **clasificación ni el destino urbanístico del suelo**, si bien incorpora el uso administrativo dentro de los usos tolerados, el uso principal sigue siendo el residencial, y dicho uso, aunque no se encuentre expresamente habilitado por las NNSS, es susceptible de autorizarse aplicando el "Cuadro número 1", relativo a los - Grados de compatibilidad y tolerancia - previstos en el punto 5.14.7, dentro del capítulo 5 : Normas en suelo urbano, toda vez que la tolerancia entre el uso residencial y el uso administrativo se establece como B – "tolerancia parcial supeditada a una localización parcial dentro del mismo inmueble y según categoría dentro del uso".*

*En relación al **aprovechamiento urbanístico**, la edificabilidad propuesta no incrementa el aprovechamiento existente, incluso lo reduce, al definir las plataformas de asentamiento de las edificaciones.*

*En lo relativo al resto de las **determinaciones propuestas, estéticas y compositivas**, el ED puede tal y como se indica legalmente "(..) regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada". Lo planteado en relación a los entrantes, vuelos y salientes, resulta compatible con las NNSS dado que se determina la posibilidad de ejecutar entrantes en fachada con una dimensión máxima de 1,20 m, siendo un valor más restrictivo que el indicado en el punto 5.17. Entrantes y salientes y vuelos-, de las normas (2,00m).*

#### **SÉPTIMO.- Afecciones sectoriales.**

##### **A) Carreteras:**

*El ámbito del presente ED, no afecta a ninguna carretera de interés regional ni insular, siendo colindante a la GC-505, de interés local, cuya titularidad pertenece al Cabildo de Gran Canaria. Dicha carretera en virtud de la Ley 9/1991 de 8 de mayo, de carreteras de Canarias, en adelante LCC, esta sujeta a una zona de dominio de 3 m, así como a una servidumbre de 5 m y a una afección de 3 m, estableciéndose la línea límite de la edificación en 12 m. Si bien, se entiende que al discurrir por suelo clasificado como urbano se considerará tramo urbano.*

*La LCC, establece en su artículo 16.2, en relación al planeamiento urbanístico, lo siguiente:*

*"Dos. En la tramitación de cualquier figura de planeamiento urbanístico, o de sus modificaciones o revisiones, que afecten a carreteras regionales e insulares, así como a las determinaciones del Plan Regional, o de los Planes Insulares, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá notificar preceptivamente, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del planeamiento previsto a la Consejería competente en materia de carreteras del Gobierno de Canarias, así como al respectivo Cabildo Insular, disponiendo éstos del plazo de dos meses para devolver informe sobre los aspectos que estimen convenientes. Transcurrido dicho plazo sin que exista contestación, se entenderá otorgada la conformidad por parte de la administración que no lo hubiese hecho."*

*Por tanto, en virtud de lo expuesto, al ser una carretera de interés local, no encontrándose entre los supuestos establecidos, no se requiere solicitar el citado informe, sin perjuicio de que el otorgamiento de licencias para usos y obras por parte del Ayuntamiento en dichas zonas requerirá de informe preceptivo del titular de la misma.*

##### **B) Aguas:**

*El ámbito del presente ED, se encuentra en la cuenca 12- Barranco de Arguineguín, no encontrándose deslindados a fecha actual ni el Barranquillo La Laja de la Mula, ni el Barranco de Arguineguín a su altura por Soria.*

*El ámbito se encuentra a más de 75 m del cauce del primero de ellos, y a más de 100 m de la Presa de Soria, no considerándose que pueda afectar al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, así como tampoco a los terrenos de dominio público hidráulico, ni a sus zonas de servidumbre ni policía, por lo que no se estima la emisión de informe previo en virtud del artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas:*

*"4. Las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo, en el plazo y supuestos que reglamentariamente se determinen, sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras, en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, espacios naturales, pesca, montes, regadíos y obras públicas de interés regional, siempre que tales actos y planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno (...) "*



Unidad administrativa de Secretaría

V006754aa96054ada07ea1e0020825X

**C) Costas:**

*El ámbito de actuación del presente ED, se sitúa fuera de la zona de dominio público marítimo terrestre, así como de sus servidumbres de tránsito y protección, incluso de la zona de influencia, por lo que no procede solicitar informe al órgano competente en la materia.*

**D) Servidumbres aeronáuticas :**

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

**E) Puertos :**

*El ámbito de actuación del presente ED, no incide sobre instalaciones portuarias ni marítimas.*

**F) Patrimonio cultural :**

*En ámbito de actuación del presente ED, no consta ningún bien de interés cultural ni bien catalogado.*

**G) Telecomunicaciones :**

*En ámbito de actuación del presente ED, se clasifica y categoriza como suelo urbano, por lo que no se estima que la misma pueda afectar al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.*

**H) Defensa:**

*Se deberá tener en consideración lo indicado en la disposición adicional segunda del 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."*

*Aclarar en lo relativo a las posibles servidumbres aeronáuticas, que el municipio de Mogán no se encuentra entre los municipios afectados por las servidumbres 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, y que el informe se solicita a los efectos de si existe algún bien o propiedad de Defensa Nacional cercano al ámbito, cuyas servidumbres puedan verse afectadas.*

**I) Ambientales:**

*En materia ambiental, el ámbito del presente ED, no se encuentra englobado dentro de ningún Espacio Natural Protegido, ni de Reserva de la Biosfera alguna, así como tampoco forman parte de la Red Natura 2000 al no estar afectada por ninguna Zona de Especial de Conservación, ni de Especial Protección para las Aves como tampoco por Lugar de Importancia Comunitaria alguno.*

**OCTAVO.- Propietarios afectados.**

*El ED abarca las siguientes referencias catastrales:*

- *nº4268901DR3846N0001PF : con una superficie según catastro de 4.745 m<sup>2</sup>, cuya titularidad según certificado emitido por la Gerencia Regional del Catastro obrante en el expediente, pertenece a la Comunidad de Aguas la Lumbre.*
- *nº4268903DR3846N0000RD: con una superficie según catastro de 137 m<sup>2</sup>, cuya titularidad se encuentra "en investigación.*

*La segunda finca descrita, con referencia catastral nº4268903DR3846N0000RD, no ha suscrito la iniciativa, por lo que se deberá de forma simultánea a la Información Pública de la Aprobación Inicial, someter el*

*ED que nos ocupa a audiencia de quién pudiese ostentar algún derecho sobre la misma, en virtud del apartado e) del artículo 86 del RPC.*

#### 4.- PROPUESTA:

**PRIMERO.-** Informar técnicamente con carácter favorable a la *Aprobación Inicial* del instrumento complementario de ordenación urbanística denominado “*Estudio de Detalle en en barrio de Soria nº29, T.M. Mogán*”, por considerar que las determinaciones que se establecen en el mismo son compatibles a las establecidas en los instrumentos de superior jerarquía, ajustándose a la ordenación urbanística establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, no suponiendo modificación de la clasificación ni del destino urbanístico del suelo, ni incremento del aprovechamiento urbanístico del ámbito, ni supresión, reducción ni afectación negativa a la funcionalidad de las dotaciones públicas.

**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.

**TERCERO.-** De forma simultanea a la información pública, someter el ED a audiencia de quién pudiese ostentar algún derecho sobre la parcela con referencia catastral nº4268903DR3846N0000RD, al encontrarse su titularidad “en investigación”, y no haber suscrito la iniciativa.>>.

A los anteriores hechos le son de aplicación las siguientes

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

##### PRIMERA.- Objeto del informe y legislación aplicable

Es objeto del presente informe la aprobación inicial del Estudio de Detalle de iniciativa particular presentado por D. Daniel Revuelta Martínez, representante puntual de la Comunidad de Aguas La Lumbre, el 15 de octubre de 2024, mediante Registro de Entrada n.º 2024/18784, denominado “*Estudio de Detalle en en barrio de Soria nº29, T.M. Mogán*”.

En este sentido, la legislación aplicable a la aprobación del Estudio de Detalle viene determinada, en esencia, por:

- Artículo 134 y 150 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC).
- Artículos 80, 81, 82, 84, 86, 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 estudio de detalle, según la memoria justificativa

Tal como se desprende de la memoria justificativa del proyecto, el referido documento consiste en un estudio de detalle << que viene marcado por la necesidad de la Comunidad de Aguas LA LUMBRE, de construir un centro de control y una vivienda en el lugar Soria, junto a la presa del mismo nombre. Si bien estas son las necesidades iniciales de la propiedad, la normativa prevista en las NNSS para este solar contempla un aprovechamiento mucho mayor, por lo que se prevé un desarrollo paulatino del mismo, mediante la división en 8 plataformas, de una media de 160 m<sup>2</sup>, de modo que el aprovechamiento resultante pueda materializarse en la medida en la que se vaya requiriendo. (...) En la zona del acceso, previo a la intervención, se plantea el cierre perimetral de la parcela, con el fin de delimitar el espacio con la hostelería que se encuentra en las viviendas, y abrir un nuevo acceso a la parcela en el vértice noroeste de la parcela, lo que supondrá que hay que salvar una diferencia de cota máxima de 1 metro. Se plantea un espacio central de rodadura y acceso a cada una de las plataformas, desarrollando las edificaciones a ambos lados de dicho espacio (...)>>.

En relación con el **alcance** del presente Estudio de Detalle, este se limita a la << zona urbana de las parcelas objeto de este estudio, con unos 3.603,81 m<sup>2</sup>. Las parcelas donde se llevará a cabo la actuación tienen los siguientes datos catastrales:

- Referencias Catastrales: 4268901DR3846N0001PF; 4268903DR3846N0000RD



Unidad administrativa de Secretaría

- Superficie 5.034 m<sup>2</sup>, según catastro
- Superficie suelo urbano en parcelas: 3.603,81 m<sup>2</sup>
- Situación: Barrio de Soria, 29. CP 35128. Mogán >.

En este sentido abarcan su ámbito de ordenación las zonas que se detallan a continuación:

- << - El **lindero noroeste** se corresponde con una parcela en la cual se han construido viviendas en dos alturas, el lindero norte es un talud de 8 metros de altura que rodea la parcela y por la que se encuentra el viario.
- Los **lindes este y sur**, se corresponden con SRPT -3 Suelo Rústico Residual, mientras que el linde oeste se corresponde con al viario que da acceso a la Presa de Soria, correspondiéndose con suelo rústico potencialmente productivo. Este viario arranca en el acceso a la parcela de trabajo y la rodea, con una diferencia de cota máxima de, aproximadamente, 18 metros.
  - La **parcela** se encuentra en una zona elevada al borde del Barranco de Soria, otorgando vistas tanto a su parte alta como a la parte baja y, a su vez, se integra en un ámbito que domina la vivienda unifamiliar aislada. Además, presenta un desnivel en su tramo longitudinal de aproximadamente 4 metros y en su transversal, alrededor de 1 metro.
  - (...) las cotas altimétricas mínimas y máximas, comprendidas entre 644,5 y 648,5 metros respecto al nivel del mar, así como la definición de las plataformas que existen actualmente >>.

Por lo demás, en aras a no extendernos en nuestra exposición y, considerando a mayor abundamiento que no es objeto del presente informe, nos remitimos al contenido íntegro del documento del Estudio de Detalle en lo que respecta a la ordenación propuesta y demás consideraciones técnicas y urbanísticas.

#### **TERCERA.- Definición, objeto y límites de los estudios de detalle**

La LSENPC configura los estudios de detalle como **instrumentos complementarios de ordenación urbanística** a tenor de lo dispuesto en el artículo 134, encontrando su regulación específica en el **artículo 150** del mismo texto legal, en virtud del cual, los mismos tendrán por **objeto**:

- Completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.
- Regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

A sensu contrario, el apartado tercero del citado precepto impone ciertos **límites** a los estudios de detalle, disponiendo que no podrán, en ningún caso:

- Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Asimismo, concluye el precepto remitiendo la elaboración y aprobación de los estudios de detalle a lo previsto para los planes parciales y especiales -en cuanto sea conforme con su objeto-, y excluyéndolos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

#### **CUARTA.- Procedimiento a seguir**

El procedimiento a seguir para la formulación, aprobación y entrada en vigor de los estudios de detalle, se encuentra expresamente recogido en el **artículo 86 del RPC**, en virtud del cual:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/02/2026 09:03

<<1. La iniciativa para la formulación de los estudios de detalle corresponde a las Administraciones públicas y a los particulares.

2. La elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, con las siguientes singularidades:

- a) Se presentará el borrador de estudio de detalle acompañado de la documentación acorde a su objeto.
- b) Tras el análisis de la documentación si esta fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales.
- c) La aprobación inicial corresponderá al Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico. No obstante, en los municipios de gran población, esta aprobación inicial corresponde a la Junta de Gobierno Local.
- d) Se someterá a información pública por plazo de un mes anunciado, en la forma prevista para los planes parciales y especiales.
- e) Simultáneamente se someterá a audiencia de los propietarios afectados que no hubieran suscrito la iniciativa.
- f) Se solicitarán los informes preceptivos que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.
- g) Para la contestación de las alegaciones se estará a las disposiciones de los planes parciales y especiales.
- h) La aprobación definitiva corresponde al Pleno del municipio, previo informe técnico y jurídico.
- i) Transcurrido el plazo preceptivo sin que se hubiera adoptado acuerdo, el estudio de detalle se entenderá aprobado en los mismos términos que los planes parciales de iniciativa privada de acuerdo con la Ley.

3. El estudio de detalle se publicará en la forma prevista para los planes parciales y especiales al objeto de su entrada en vigor.>>

Así las cosas, en este momento procedural nos encontramos en la fase de aprobación inicial, debiendo someterse el estudio de detalle a información pública y a audiencia de los propietarios afectados, una vez adoptado el acuerdo por el Pleno del Ayuntamiento.

Sobre este particular, la información pública deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 80 del RPC para los planes parciales y especiales, esto es:

<<1. El documento aprobado inicialmente se someterá a los trámites de información pública por el plazo fijado por la legislación ambiental o sectorial aplicable o, en su defecto, de un mes, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias. 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.

2. Simultáneamente, en el mismo plazo, computado a partir de la fecha del requerimiento, se llevará a cabo:

- a) La consulta a las administraciones afectadas y de las personas interesadas y solicitud de los informes preceptivos.
- b) La audiencia a todos aquellos propietarios incluidos en el sector o ámbito a ordenar que no hubieran apoyado la iniciativa.

[...] 5. La documentación que se someta a información pública deberá incorporar los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación básica estatal>>.

Respecto a la presentación de las alegaciones, el artículo 81.2 del RPC dispone que se deberán presentar en el ayuntamiento, pudiéndose consultar la iniciativa y su documentación en las oficinas municipales. Concluido el plazo correspondiente, se tendrá por cumplimentado el trámite de información pública a todos los efectos.

En términos similares se pronuncia el artículo 97.3 del mismo texto normativo de cuyo tenor literal se desprende que <<en caso de que lo publicado sea la apertura del trámite de participación o de información pública, deberán precisarse los datos del lugar y horario donde pueda consultarse la documentación del instrumento expuesto, además de indicarse la posibilidad de presentar sugerencias o alegaciones por parte de los ciudadanos. En su caso, se señalará el sitio o portal oficial donde esté disponible la documentación, escrita y gráfica, del instrumento de ordenación expuesto para su visualización, descarga o impresión>>.



Unidad administrativa de Secretaría

Para la contestación de las alegaciones, el citado artículo 86.2.g) nos remite nuevamente a las disposiciones de los planes parciales y especiales. En este sentido, dispone el artículo **82 del RPC**, lo siguiente:

*<<Finalizado el plazo de información pública, de consulta a las administraciones afectadas y de las personas interesadas y de solicitud de los informes preceptivos, se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas y se seleccionarán las alternativas de ordenación que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales.*

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

Concluida la fase de respuesta a las alegaciones, el Pleno de la Corporación aprobará definitivamente el estudio de detalle. Al efecto, el **artículo 84 del RPC** -por remisión del artículo 86.2.i)- señala que el estudio de detalle deberá aprobarse de forma definitiva en el plazo de tres meses a partir de la finalización del trámite de información pública posterior a la aprobación inicial o, en su caso, del documento modificado. Excepcionalmente podrá prorrogarse dicho plazo por dos meses.

Transcurrido el plazo mencionado sin que se adopte el referido acuerdo, se entenderá aprobado por silencio administrativo positivo.

#### QUINTA.- Suspensión automática del otorgamiento de licencias

Por último, es preciso traer a colación 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>>*.

No obstante, el precepto regula en su apartado tercero una excepción a la suspensión en el otorgamiento de licencias disponiendo que *<<a partir de la publicación de la aprobación inicial solo se podrá tramitar y otorgar licencia a los proyectos ajustados al régimen vigente en el momento de su solicitud, siempre que dicho régimen no haya sido alterado por las determinaciones propuestas en el instrumento de ordenación en tramitación, o, habiendo sido alterado, las determinaciones aprobadas inicialmente sean menos restrictivas o limitativas que las del planeamiento en vigor, aplicándose lo establecido en el apartado 6 del artículo anterior>>*.

**SEXTA.-** La adopción del presente acuerdo es **competencia del Pleno** de la Corporación por así establecerlo expresamente el artículo 86.2 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en su apartado c).

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

#### PROPIUESTA DE RESOLUCIÓN

**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente el estudio de detalle presentado por D. Daniel Revuelta Martínez, representante puntual de la **Comunidad de Aguas La Lumbre**, el 15 de octubre de 2024 con R.E. n.º 2024/18784, denominado "**Estudio de Detalle en en barrio de Soria nº29, T.M. Mogán**".

**SEGUNDO.-** Someter el expediente a **información pública**, por plazo de **UN MES**, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el **Boletín Oficial de Canarias**, en, al menos, **uno de los periódicos de mayor difusión de la isla 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.-** Simultáneamente al trámite de información pública, llevar a cabo en el mismo plazo de UN MES, **en su caso:**

a) La **consulta** a las administraciones que pudieran verse afectadas, y a las personas interesadas, así como la solicitud de los informes preceptivos.

En particular, **se deberá solicitar el correspondiente informe en materia de defensa** al organismo competente.

b) La **audiencia** de quién pudiese ostentar algún derecho sobre la parcela con referencia catastral nº4268903DR3846N0000RD, al encontrarse su titularidad "en investigación", y no haber suscrito la iniciativa

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

**QUINTO.-** Aprobar definitivamente el estudio de detalle, por el Pleno, en un plazo máximo de tres meses, resolviendo las reclamaciones que se hubieran presentado en el periodo de información pública. Transcurrido dicho plazo sin que se adopte el referido acuerdo, se entenderá aprobado por silencio administrativo.

En el supuesto de que no se presenten reclamaciones en el plazo de información pública posterior a la aprobación inicial, el acuerdo provisional, entender elevado automáticamente a definitivo el acuerdo de aprobación inicial, sin que sea necesario adoptar un nuevo acuerdo plenario.

**SEXTO.-** Notificar la resolución que se adopte a los interesados.

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."

En uso de las facultades que me han sido conferidas por la Alcaldía, tengo a bien elevar a la consideración del **PLENO municipal** la siguiente,

#### PROPIUESTA DE RESOLUCIÓN

**PRIMERO.- Aprobar inicialmente el estudio de detalle** presentado por D. Daniel Revuelta Martínez, representante puntual de la **Comunidad de Aguas La Lumbre**, el 15 de octubre de 2024 con R.E. n.º 2024/18784, denominado "**Estudio de Detalle en en barrio de Soria nº29, T.M. Mogán**".

**SEGUNDO.-** Someter el expediente a **información pública**, por plazo de **UN MES**, mediante la **publicación** del correspondiente anuncio en el **Boletín Oficial de Canarias**, en, al menos, **uno de los periódicos de mayor difusión de la isla 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.-** Simultáneamente al trámite de información pública, llevar a cabo en el mismo plazo de UN MES, **en su caso:**

a) La **consulta** a las administraciones que pudieran verse afectadas, y a las personas interesadas, así como la solicitud de los informes preceptivos.



Unidad administrativa de Secretaría

V006754aa96054ada07ea1e0020825X

En particular, se deberá solicitar el correspondiente informe en materia de defensa al organismo competente.

b) La **audiencia** de quién pudiese ostentar algún derecho sobre la parcela con referencia catastral nº4268903DR3846N0000RD, al encontrarse su titularidad “en investigación”, y no haber suscrito la iniciativa

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

**QUINTO.-** Aprobar definitivamente el estudio de detalle, por el Pleno, en un plazo máximo de tres meses, resolviendo las reclamaciones que se hubieran presentado en el periodo de información pública. Transcurrido dicho plazo sin que se adopte el referido acuerdo, se entenderá aprobado por silencio administrativo.

En el supuesto de que no se presenten reclamaciones en el plazo de información pública posterior a la aprobación inicial, el acuerdo provisional, entender elevado automáticamente a definitivo el acuerdo de aprobación inicial, sin que sea necesario adoptar un nuevo acuerdo plenario.

**SEXTO.- Notificar la resolución que se adopte a los interesados.”**

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\\_202512020000000000\\_FH.mp4&topic=2](http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202512020000000000_FH.mp4&topic=2)

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).

**3. Expte. 22228/2025. Aprobar con carácter provisional, el expediente que determinará la forma concreta de la gestión de la actividad económica., relativa a la construcción y gestión de viviendas asequibles incentivadas en Puerto Rico**

Se da cuenta de la propuesta emitida, que literalmente dice:

“**DOÑA ONALIA BUENO GARCÍA**, Alcaldesa-Presidenta del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, tengo a bien emitir la siguiente **PROPIUESTA** sobre la base de los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que con fecha 25 de febrero de 2025, el Pleno Municipal, en sesión extraordinaria urgente, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
DAVID CHAO CASTRO	Secretario General Accidental	05/02/2026 09:03

«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.»

SEGUNDO.- Que con fecha 2 de abril de 2025, la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente, acordó lo siguiente:

«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



Unidad administrativa de Secretaría

*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.»*

**TERCERO.-** Que con fecha 30 de junio de 2025, la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente, acordó lo siguiente:

*«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.»*

**CUARTO.-** Que, en virtud de Providencia de fecha 12 de noviembre de 2025 y con Código Seguro de Verificación (en adelante, C.S.V) [1006754aa9060c1124d07e935a0b0a14k](#), se dispone:

*«ÚNICO.- Que por la Asesoría Jurídica de este Ilustre Ayuntamiento de Mogán se emita informe sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir del expediente del establecimiento del modelo de gestión de la actividad económica de construcción y gestión de viviendas asequibles incentivadas en Puerto Rico, municipio de Mogán.»*

**CUARTO.-** Que con fecha de 13 de noviembre de 2025 y C.S.V. [4006754aa91a0d044dd07e90320b090bs](#), quien suscribe, con nota de conformidad de David Chao Castro, Secretario General Accidental del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, emite Informe Jurídico.

**TERCERO.-** Que con fecha de 17 de noviembre de 2025 y C.S.V. [006754aa915110edc507e92f70b0c0cf](#), mediante Decreto n.º 2025/5455, Dña ONALIA BUENO GARCIA, Alcaldesa-Presidenta del Ilustre Ayuntamiento de Mogán resuelve lo siguiente:

*«PRIMERO.- Se da lectura a la Resolución de Alcaldía n.º:2025/5455 de fecha 17 de noviembre de 2025 de creación de la presente Comisión de estudio.*

*SEGUNDO.- Queda constituida formalmente la Comisión, con todos los designados asistentes a este acto, con el objeto de elaborar la Memoria justificativa del establecimiento de la actividad económica municipal: construcción y gestión de viviendas asequibles incentivadas en Puerto Rico, municipio de Mogán, junto con el proyecto de Reglamento.*

*TERCERO.- Al objeto de dar operatividad a la elaboración de los trabajos y teniendo en cuenta las propuestas de los miembros de la Comisión, se hace el reparto de las siguientes tareas:*

*• La Sra. Doña Beatriz Delgado Santana, se encargará de elaborar los ASPECTOS SOCIALES Y FINANCIEROS de la memoria, los cuales se aportarán en la próxima reunión de esta Comisión.*

*• La Sra. Doña Ana Victoria Gil Molina, se encargará de elaborar los ASPECTOS TÉCNICOS de la memoria, aportando los trabajos que se realicen en la próxima reunión.*

*• El Sr. Don Alberto Álamo Perera, se encargará de elaborar los ASPECTOS JURÍDICOS de la memoria, así como el Reglamento de prestación de la actividad, aportando los trabajos que se realicen en la próxima reunión.*

*CUARTO.- En cuanto a determinados aspectos de la Memoria Justificativa, se dispone, entre otras cuestiones, la necesidad de configurar un contrato que constituya un derecho de superficie sobre las parcelas a edificar. Asimismo, se decide limitar el precio de la renta por alquiler, no aplicando el incremento del 20% permitido por el Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. En lo que respecta a la venta de las viviendas, se establece que, una vez transcurrido el periodo de protección, el precio máximo de venta será un 25% superior al precio máximo establecido por el Decreto-ley 24/2020 y el Decreto-ley 1/2024 para las viviendas de protección privada. Las cantidades obtenidas por la venta se transferirán al contratista, reservándose el Ayuntamiento el 5% del precio de venta.*

*En relación al Reglamento, se considera adecuado que su elaboración mantenga, en la medida de lo posible, lo dispuesto en el «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*



Unidad administrativa de Secretaría

V006754aa916054ada07ea1e0020825X

*inmuebles propiedad del Ayuntamiento de Mogán», aprobado en fecha 25 de febrero de 2025 (BOP de Las Palmas n.º 30 de fecha 10 de marzo de 2025).*

**QUINTO.- Se acuerda que la próxima reunión de esta Comisión se celebrará en el mismo lugar, en el despacho de Alcaldía de la Casa Consistorial de Mogán, el próximo viernes 25 de noviembre de 2025, a las 9:00h h. »**

**CUARTO.-** Que con fecha de 25 de noviembre de 2025 y de acuerdo a lo recogido en el Acta emitida con C.S.V. [d006754aa92e19144ec07e93580b0b03B](#), reunidos los miembros de la «Comisión de Estudio sobre el establecimiento de la actividad económica municipal: construcción y gestión de viviendas asequibles incentivadas en Puerto Rico, municipio de Mogán», se acuerda aprobar y disponer para que se presente al Pleno de la Corporación la «Memoria justificativa sobre el establecimiento del modelo de gestión de la actividad de carácter económico relativa a la construcción y gestión de viviendas asequibles incentivadas en Puerto Rico, municipio de Mogán» y el «Reglamento que establece el régimen jurídico, las bases del procedimiento de adjudicación de las viviendas y el funcionamiento de la actividad económica municipal consistente en la construcción y gestión de viviendas asequibles incentivadas en Puerto Rico, municipio de Mogán», así como seguir con los trámites de aprobación que correspondan.

**QUINTO.-** Con fecha 25 de noviembre de 2025 se incluye en el expediente electrónico 22228/2025 Memoria Justificativa con C.S.V. [N006754aa91b1914c2d07e91540b0c13P](#), y Reglamento con C.S.V. [v006754aa913190a0eb07e91080b0d09j](#).

**SEXTO.-** Con fecha 26 de noviembre de 2025, se emite informe-propuesta por D. Alberto Álamo Perera, Letrado municipal, con nota de conformidad de D. David Chao Castro, Secretario General Accidental del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, con C.S.V. n.º [y006754aa91619133da07e92270b0d2dj](#), previa fiscalización por el Interventor General.

**SÉPTIMO.-** Que con fecha 27 de noviembre de 2025, se emite informe del Interventor del Ayuntamiento de Mogán, con C.S.V. n.º [R006754aa9101b1577107e936c0b0910A](#), en el que concluye:

#### «CONCLUSIÓN

*De la Memoria Justificativa se desprende que la propuesta planteada es sostenible financieramente y cumple los requisitos legales.»*

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** Los artículos 4.1.a) de la LRBRL y 55 de la TRRL reconocen a los Municipios, en su calidad de Administraciones Públicas y dentro de la esfera de sus competencias, la potestad reglamentaria y de autoorganización.

Por otro lado, conforme a lo dispuesto en el artículo 6.1 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias (en adelante, LVC), los ayuntamientos canarios, en el marco de la legislación autonómica, tienen competencia para la promoción y gestión de viviendas.

En consecuencia, la actuación de los Ayuntamientos no ha de circunscribirse exclusivamente a la prestación de los servicios mínimos obligatorios previstos en el artículo 26 de la LRBRL, sino que puede comprender la ejecución de cualesquiera actividades de carácter prestacional, siempre que se efectúen dentro del marcos de sus competencias propias o delegadas.

Para el ejercicio de estas competencias municipales el artículo 86 prevé que las Entidades Locales podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas, siempre que esté garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera del ejercicio de sus competencias, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 128 de la Constitución española, donde se reconoce la iniciativa pública en la actividad económica.

A este respecto, el artículo 86 de la LRBRL recoge lo siguiente:

*«1. Las Entidades Locales podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas, siempre que esté garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera del ejercicio de sus competencias. En el expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida habrá de justificarse que la iniciativa no genera riesgo para la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal debiendo contener un análisis del mercado, relativo a la oferta y a la demanda existente, a la rentabilidad y a los posibles efectos de la actividad local sobre la concurrencia empresarial.*

*Corresponde al pleno de la respectiva Corporación local la aprobación del expediente, que determinará la forma concreta de gestión del servicio.»*

Como vemos, en el punto 1 del artículo 86 se determina que las Entidades Locales podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas, siempre que esté garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera del ejercicio de sus competencias.

Por su parte el artículo 96 del TRRL, dispone que *«la iniciativa de las Entidades locales para el ejercicio de actividades económicas, cuando lo sea en régimen de libre concurrencia, podrá recaer sobre cualquier tipo de actividad que sea de utilidad pública y se preste dentro del término municipal y en beneficio de sus habitantes»*. Para el ejercicio de esta actividad, deberá seguirse lo dispuesto en el artículo 97 del mismo texto legal.

De manera que, el objeto de la memoria justificativa y del proyectado reglamento no excede del ámbito competencial del Ilustre Ayuntamiento de Mogán.

**SEGUNDA.-** De conformidad con los artículos 86.1 de la LRBRL, 50.14 y 50.15 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, compete al Pleno Municipal la aprobación del expediente, que determinará la forma concreta de gestión de la actividad conforme a lo expuesto en la Memoria, así como artículos 50.3 del ROF y 139 del Reglamento Orgánico Municipal, respecto a la aprobación por este mismo órgano de un reglamento como el proyectado.

En virtud de los antecedentes y consideraciones expuestos, y de acuerdo con la normativa citada, así como la de general y pertinente aplicación, tengo a bien elevar al Peno de la Corporación la siguiente:

### PROPIUESTA DE RESOLUCIÓN

**PRIMERO.-** Aprobar por el Pleno, con carácter provisional, 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 asequibles incentivadas en Puerto Rico, municipio de Mogán»*, así como aprobar, con idéntico carácter provisional, el texto del *«Reglamento que establece el régimen jurídico, las bases del procedimiento*



Unidad administrativa de Secretaría

*de adjudicación de las viviendas y el funcionamiento de la actividad económica municipal consistente en la construcción y gestión de viviendas asequibles incentivadas en Puerto Rico, municipio de Mogán», que obra en el expediente.*

**SEGUNDO.-** Exponer al público el presente acuerdo en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia, por un plazo de treinta (30) días naturales, a fin de que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas, de conformidad con las exigencias del artículo 49 de la LRBRL y 97.1 c) TRRL.

**TERCERO.-** Aprobar definitivamente el acuerdo, por el Pleno, resolviendo las reclamaciones que se hubieran presentado, una vez transcurrido el plazo de exposición pública anterior. En el supuesto de que no se presenten reclamaciones en el plazo conferido, el acuerdo provisional se entenderá elevado automáticamente a definitivo sin necesidad de un nuevo acuerdo plenario.

**CUARTO.-** 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 asequibles incentivadas en Puerto Rico, municipio 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 actividad económica municipal consistente en la construcción y gestión de viviendas asequibles incentivadas en Puerto Rico, municipio 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.”

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\\_202512020000000000\\_FH.mp4&topic=3](http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202512020000000000_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 una abstención del Grupo Mixto (NC-FAC).

#### **4.-Dación de cuentas de los concejales delegados.**

No se producen.

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\\_202512020000000000\\_FH.mp4&topic=4](http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202512020000000000_FH.mp4&topic=4)

### 5.-Ruegos y preguntas.

El concejal de NC-FAC, don Juan Manuel Gabella González presenta un ruego.

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\\_202512020000000000\\_FH.mp4&topic=5](http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202512020000000000_FH.mp4&topic=5)

### 6.-Asuntos de urgencia.

#### 7.-Asunto de urgencia. Aprobación si procede, del borrador del acta de la sesión anterior, de fecha 4 de noviembre de 2025.

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 unanimidad.

A continuación se da cuenta del borrador del acta de la sesión de fecha 4 de noviembre de 2025 que se trae para su aprobación, si procede:

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\\_202512020000000000\\_FH.mp4&topic=7](http://videoactas.mogan.es/?meeting=video_202512020000000000_FH.mp4&topic=7)

Sometida a votación el borrador del acta de la sesión de fecha 4 de noviembre de 2025, es aprobada por unanimidad.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las ocho horas, once 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 **2 de diciembre de 2025**, ha sido aprobada por dicho órgano en la sesión celebrada el **día 29 de enero de 2026**.

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

El Secretario General Accidental,  
Fdo.: David Chao Castro