

Unidad administrativa de Secretaría

DON SALVADOR ÁLVAREZ LEÓN, SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MOGÁN (LAS PALMAS).

CERTIFICA: Que el **Pleno Municipal**, en sesión **ordinaria** celebrado el día **20/12/2024**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que literalmente señala:

<<3. Expte. 4176/2024. Propuesta para la aprobación inicial de la Ordenanza Provisional para la modificación de la tipología edificatoria residencial y el ajuste de los parámetros de ordenación establecidos en el Lote 1 del Valle de Puerto Rico, Motor Grande -T.M. de Mogán.

Por mi el secretario, se da cuenta de la propuesta, cuyo tenor literal es el siguiente:

*“SERVICIO DE URBANISMO
NEGOCIADO DE PLANEAMIENTO*

Ref.: DGM

Expte.: 4176/2024 - Ordenanza provisional para la modificación de la tipología edificatoria residencial establecida en el Lote 1' del Valle de Puerto Rico en Motor Grande, entre las C/Zaragoza y C/ Tarragona

Asunto: Informe aprobación inicial

DALIA ESTER GONZÁLEZ MARTÍN, Funcionaria municipal, Letrada, **Jefa del Servicio de Urbanismo**, según **Decreto 4295/2022, de 5 de septiembre**, vista la tramitación del expediente de referencia para la aprobación de la **Ordenanza provisional para la modificación de la tipología edificatoria residencial establecida en el Lote 1' del Valle de Puerto Rico en Motor Grande, entre las C/Zaragoza y C/ Tarragona**, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 135 del Reglamento Orgánico Municipal, se emite el presente **INFORME JURÍDICO** sobre la base de los antecedentes y consideraciones siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 29 de febrero de 2024, con CSV nº [v006754aa9181d116d907e8362020a20A](#), se dicta Providencia de Alcaldía en virtud de la cual se dispone el inicio de los trámites para elaborar y establecer la ordenanza **provisional para la modificación de la tipología edificatoria residencial establecida en el Lote 1' del Valle de Puerto Rico, Motor Grande**.

SEGUNDO.- En fecha 1 de marzo de 2024, se procede a la apertura del plazo de consulta pública previa a la aprobación de la citada ordenanza, por plazo de quince días hábiles, mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Tablón de Anuncios municipal.

TERCERO.- En fecha 25 de marzo de 2024, se emite informe por el negociado de Oficina de Atención a la Ciudadanía con CSV nº [f006754aa937190cc9407e80dc030817p](#), en virtud del cual se constata que durante el plazo de consulta pública *salvo error u omisión, NO se han presentado alegaciones al asunto referenciado*.

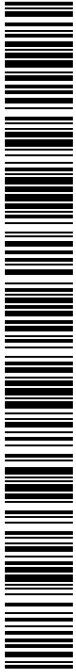
CUARTO.- En la misma fecha, se incorpora al expediente propuesta del texto de la **ordenanza provisional para la ordenación de la parcela municipal en el <<Lote 1'>>, localizada en el Valle de Puerto Rico - Motor Grande, T.M. De Mogán**, suscrito por la arquitecta municipal Dña. Carina Isabel Hernández García, con CSV nº [d006754aa9101917b9e07e816c0309174](#), a la que se acompaña documentación aneja (fotografías, fichas de inventario e informe de impacto de género).

QUINTO.- En fecha 3 de abril de 2024, tras la emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, el Pleno municipal celebrado en sesión ordinaria adopta el siguiente acuerdo:

<<PRIMERO.- Continuar la tramitación del expediente para llevar a cabo el establecimiento de la Ordenanza Provisional Municipal para la ordenación de la parcela municipal Lote 1', localizada en el Valle de Puerto Rico, Motor Grande - T.M. de Mogán.

SEGUNDO.- Solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Ordenanza Provisional Municipal para la ordenación de la parcela municipal Lote 1', localizada en el Valle de Puerto Rico, Motor Grande - T.M. de Mogán, designando como órgano ambiental a la Comisión de

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17



0006754aa927020820d07e92d6010a16m

Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán, previo encargo y elaboración del Documento Ambiental Estratégico y de la Memoria de viabilidad económica del artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

TERCERO.- Previo a la Aprobación Inicial de la citada ordenanza, solicitar al organismo competente en materia de defensa el preceptivo informe sectorial.>>

SEXTO.- En fecha 5 de abril de 2024 se solicitan el preceptivo informe al Ministerio de Defensa del Gobierno de España (ORVE nº REGAGE24s00025179948).

SÉPTIMO.- En fecha 8 de abril de 2024, se solicita al Departamento de Intervención, a través de Comunicación Interdepartamental, la memoria de viabilidad económica a que se refiere el acuerdo plenario identificado en el antecedente de hecho quinto.

OCTAVO.- En fecha 11 de junio de 2024, mediante R.E. nº 2024/8879, la entidad Estudios Ambientales de Planeamiento S.L., presenta **Documento ambiental estratégico** de la ordenanza en cuestión, al amparo del contrato menor adjudicado al efecto a la misma por Decreto nº 2024/2350, de fecha 26/04/2024 (Expte. 5129/2024).

NOVENO.- En fecha 21 de junio de 2024, se dicta resolución por la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán, en virtud de la cual se acuerda

<<**Primero.-** Admitir la solicitud instada por el Ayuntamiento de Mogán e iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en relación con la Ordenanza Provisional Municipal para la Ordenación de la Parcela Municipal Lote 1', Valle Puerto Rico - Motor Grande, T.M. de Mogán (Expte. O.S. 4176/2024; Expte. O.A. 9555/2024).

Segundo.- Someter a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas el documento ambiental estratégico y el borrador del Programa de Actuación a Modificación, por un plazo de 45 días hábiles. []

Tercero.- Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, así como en el tablón de anuncios, en uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Mogán.

Cuarto.- Notificar la presente resolución al Ilustre Ayuntamiento de Mogán a los efectos oportunos>>.

A tales efectos, consta publicación de la citada resolución en el BOP Las Palmas nº 81, de 3 de julio de 2024.

DÉCIMO.- En fecha 13 de agosto de 2024, Dña. Ana Victoria Gil Molina, arquitecta municipal, emite informe técnico con CSV nº [f006754aa91e0d1050a07e816008082cb](#), sobre valoración de presupuesto de ejecución material (PEM) y presupuesto de ejecución por contrata (PEC), en virtud del cual se estima que el presupuesto de ejecución por contrata [(PEM=13.307.659,20 + Gastos generales 13% + Beneficio industrial 6%) + IGIC 7%], puede fijarse aproximadamente en 16.944.642,46 .

DECIMOPRIMERO.- En fecha 26 de agosto de 2024, Dña. Ana Victoria Gil Molina, arquitecta municipal, emite nuevo informe técnico con CSV nº [Y006754aa9031a151b007e83ac080922e](#), sobre estimación de la valoración del suelo, en virtud del cual se concluye que este asciende a 1.890.386,67 .

DECIMOSEGUNDO.- En fecha 30 de octubre de 2024, se dicta resolución por la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán, con CSV nº [s006754aa93a1e0b86107e82b10a0c13Q](#), en virtud de la cual se acuerda:

<<**PRIMERO.-** **Aprobar el Informe Ambiental Estratégico con C.S.V. Nº [c006754aa9131e17f5907e80780a0c10o](#), en los términos propuestos, a tenor de lo establecido en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, al no apreciarse efectos significativos sobre el medio ambiente como consecuencia de la aplicación de las determinaciones propuestas en la Ordenanza Provisional Municipal para la ordenación de la parcela municipal sita en el Lote 1', Valle de Puerto Rico, Motor Grande, en el T.M. de Mogán (Expte. O.S. 4176/2024) (Expte. O.A. 9555/2024).**

SEGUNDO.- Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Mogán.

TERCERO.- Notificar la presente resolución al Ilustre Ayuntamiento de Mogán a los efectos oportunos>>.

DECIMOTERCERO.- En fecha 18 de noviembre de 2024, Dña. Beatriz Delgado Santana, funcionaria municipal adscrita a la U.A. De Intervención, emite memoria de viabilidad económica con CSV nº



0006754aa927020820d07e92d6010a16m

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17

Unidad administrativa de Secretaría

[R006754aa92412171d607e83a90b0731m](#), en relación con la propuesta de ordenanza provisional en cuestión, de la cual se extraen las siguientes conclusiones:

<<PRIMERA.- La aprobación de la Ordenanza Provisional Municipal para la ordenación de la parcela municipal Lote 1, localizada en el Valle de Puerto Rico, Motor Grande - T.M. de Mogán, que permite viabilizar la construcción de una edificación de tipología colectiva donde actualmente el planeamiento vigente únicamente permite llevar a cabo la construcción de edificaciones unifamiliares, ajustando además los parámetros de ordenación pormenorizada de forma que se obtengan el mayor número de viviendas de protección posible, cuenta con la memoria de viabilidad que se establece en el apartado 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

SEGUNDA.- La aprobación de la Ordenanza Provisional Municipal para la ordenación de la parcela municipal Lote 1, localizada en el Valle de Puerto Rico, Motor Grande - T.M. de Mogán, no supone un coste para la Corporación porque, como ya se ha indicado en el apartado 3 de la presente memoria, se está tramitando el expediente nº 11796/2024, denominado Establecimiento del modelo de gestión de la actividad de carácter económico relativa a la construcción y gestión de viviendas de protegidas en régimen de alquiler a precio asequible, en el término municipal de Mogán en el que se ha descartado que el Ayuntamiento de Mogán ejecute las obras directamente al no contar con los recursos económicos suficientes y se están estudiando las diferentes maneras de poder llevar a cabo esta inversión; por lo que la ejecución del Programa de Actuación evaluado en el presente informe/memoria, no supone ningún coste para el Ayuntamiento de Mogán>>.

DECIMOCUARTO.- En fecha 19 de noviembre de 2024, se dicta resolución por la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán, con CSV nº [t006754aa9221312aae07e82900b0a12j](#), en virtud de la cual se acuerda:

<<PRIMERO.- Rectificar el error material advertido en el Informe Ambiental Estratégico aprobado por el órgano ambiental el pasado 30 de octubre de 2024 en relación a la Ordenanza Provisional Municipal para la ordenación de la parcela municipal sita en el Lote 1, Valle de Puerto Rico, Motor Grande, en el T.M. De Mogán (Expte. O.S. 4176/2024) (Expte. O.A. 9555/2024).

SEGUNDO.- Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Mogán.

TERCERO.- Notificar la presente resolución al Ilustre Ayuntamiento de Mogán a los efectos oportunos>>.

DECIMOQUINTO.- En fecha 19 de noviembre de 2024, se incorpora al expediente el texto definitivo de la ordenanza provisional que será objeto de aprobación inicial, con CSV [h006754aa926130a8cf07e80130b0f1cF](#), al que se anejan fotografías, fichas de inventario e informe de impacto de género.

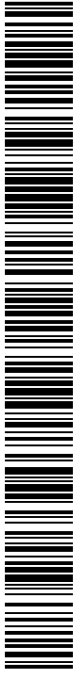
DECIMOSEXTO.- En la misma fecha, Dña. Carina Isabel Hernández García, arquitecta municipal, emite informe técnico con CSV nº [o006754aa9291c0522a07e832e0b0d13x](#), que, en extracto de su contenido, manifiesta lo siguiente:

<<3.- **CONSIDERACIONES TÉCNICAS:**

A modo de introducción, se indica en la siguiente tabla la fase de redacción de la Ordenanza Provisional Municipal, en adelante OPM, en que nos encontramos:

Fases de Tramitación			
Evaluación	Aprobación	Información	Aprobación
Ambiental	Inicial	Pública	Definitiva

PRIMERO.- Objeto.



0006754aa927020820d07e92d6010a16m

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17

Que habiéndose emitido informe técnico en fecha 25/03/2024, antecedente tercero, en que se puso de manifiesto la procedencia del instrumento de ordenación, así como su objeto e iniciativa, indicando el procedimiento de tramitación y aprobación, titularidad y el resto de cuestiones que se consideraban oportunas, el presente informe solo se emite con el objeto de subsanar las cuestiones advertidas en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la **Ordenanza Provisional Municipal para la ordenación de la parcela municipal Lote 1, localizada en el Valle de Puerto Rico, Motor Grande - T.M. de Mogán**, cuyo texto se incorpora como anexo al presente informe.

SEGUNDO.- Contenido del documento.

La **Ordenanza Provisional Municipal para la ordenación de la parcela municipal Lote 1, localizada en el Valle de Puerto Rico, Motor Grande - T.M. de Mogán**, esta compuesta tal y como consta en su índice, por la siguiente documentación suscrita en fecha 19/11/2024:

Propuesta de Ordenanza. (CSV nº [h006754aa926130a8cf07e80130b0f1cF](#))

Anejos

o I. Fotografías. (CSV nº [h006754aa93513110be07e81790b0f1dQ](#))

o II. Ficha inventario general de bienes y derechos.

(CSV nº [T006754aa91f13141ff07e810c0b0f1es](#))

o III. Informe de impacto de género. (CSV nº [r006754aa909130eb6d07e80fc0b0f1fB](#))

TERCERO.- Procedimiento de tramitación y aprobación.

La OPM que nos ocupa fue sometida al procedimiento simplificado de evaluación ambiental, habiéndose aprobado en fecha 30/10/2024 por parte de la **Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Urbanísticos del Ayuntamiento de Mogán**, en adelante CEAE, el **Informe Ambiental Estratégico**, en adelante IAE, en el que se determinó lo siguiente:

Una vez analizados los criterios del Anexo V de la ley 21/2013, y a afectos de la aplicación de su artículo 31, se concluye, **la ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre y cuando se cumplan las condiciones y medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante sobre el medio ambiente establecidas en el documento ambiental del mismo, así como las condiciones establecidas en el Informe Ambiental Estratégico para la aplicación de las determinaciones propuestas por la **Ordenanza Provisional Municipal para la Ordenación de la Parcela Municipal, Lote 1, Valle de Puerto Rico-Motor Grande, T.M. de Mogán**.

La publicación del mismo tuvo lugar en el BOP nº135 de fecha 06/11/2024.

Se tiene conocimiento de que posteriormente, en fecha 19/11/2024, la citada CEAE tras constatar un error material en el IAE aprobado con fecha 30/10/2024, resuelve rectificar el citado error material y ordena nuevamente la publicación del anuncio, habiéndose publicado este en el BOP nº143 de fecha 25/11/2024.

A raíz del informe recibido por parte del **Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Secretaría de Estado de Medio Ambiente, Oficina Española del Cambio Climático**. durante el trámite de consulta ambiental, se han incorporado las recomendaciones indicadas en el texto de la ordenanza, concretamente en el Artículo 13.- Medidas genéricas de protección ambiental.

CUARTO.- Afecciones sectoriales.

Quedó justificado en el informe técnico emitido en fecha 25/03/2024 (antecedente tercero), que el ámbito afectado por la aprobación de la OPM que nos ocupa, además de ser necesaria su evaluación ambiental en virtud de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se encuentra afectado por lo siguiente:

H) Defensa:

El ámbito en el que se circunscribe la OPM propuesta se limita a una parcela de propiedad municipal tal y como ha sido acreditado anteriormente.

Sin embargo, no se puede determinar si incide sobre alguna servidumbre de protección afectos a la Defensa Nacional, por lo que se considera oportuno solicitar el correspondiente informe vinculante previsto en la disposición adicional segunda, apartado primero del RDL 7/2015.

Consta en el expediente la solicitud del citado informe en fecha 05/04/2024 (ORVE Reg.Salida Nº REGAGE24s00025179948), no constando la recepción del mismo a fecha de emisión del presente informe.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17



0006754aa927020820d07e92d6010a16m

Unidad administrativa de Secretaría

Se considera oportuno indicar que el organismo competente, el Ministerio de Defensa, si se pronuncia durante el trámite de consulta ambiental, indicando en síntesis, que el informe se remitirá en cuanto se disponga del análisis de los órganos técnicos correspondientes, advirtiendo que si en el plazo de tres meses no hubiera sido posible emitir el informe vinculante, sus efectos son desfavorables, sin que sea posible aprobar el instrumento de planificación sometido a consulta en lo que afecte a la competencia estatal en materia, en este caso, de Defensa Nacional.

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.**

Por otro lado, en **materia de aguas** se justificó lo siguiente:

B) Aguas:

En materia de aguas, no consta ningún cauce inventariado a fecha de emisión del presente informe en el Inventario de Cauces del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, por lo que el ámbito de actuación no invade ningún cauce ni sus servidumbres legales de protección ni policía.

Si bien es cierto que se tendrá que tener en consideración la existencia de infraestructuras hidráulicas en la parcela en el momento de autorizar los actos de ejecución que tengan lugar a futuro tras la aprobación de la presente ordenanza, debiéndose solicitar, si procede, las correspondientes autorizaciones a la administración competente en la materia.

Si bien la ordenación propuesta con la OPM no afecta 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, al no existir afección alguna, sin perjuicio de que los actos que se pretendan llevar a cabo deban solicitar la correspondiente autorización al organismo competente por la presencia de infraestructuras hídricas, se considera oportuno hacer especial mención a la disponibilidad de recursos hídricos, otra de las cuestiones en las que 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, debe existir informe del organismo competente donde se pronuncien expresamente sobre la existencia o no inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas.

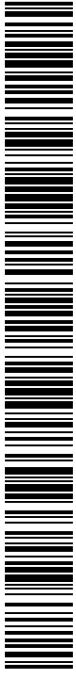
En el caso que nos ocupa, la ordenación propuesta, con la que se pretende incrementar el aprovechamiento urbanístico de la parcela con un aumento de la edificabilidad de 0,75 a 0,90 m²/m², **supone nuevas demandas hídricas**, al derivar directamente en que se puedan ejecutar un mayor número de viviendas, y consecuentemente de habitantes, lo que supone un mayor consumo por habitante/día.

Las nuevas demandas se pueden relacionar directamente con el consumo de agua doméstica. Teniendo en consideración el incremento de edificabilidad de 0,15 m²/m², lo que se traduce en un incremento de 1740 m²c teniendo en consideración la superficie de 11.600 m² con la que cuenta la parcela.

Estimando una media de 90 m² por vivienda, la ordenación propuesta posibilita construir aproximadamente 19 viviendas más que las resultantes de la ordenación actual. Si relacionamos directamente el incremento del número de viviendas con los habitantes, podemos estar hablando de un aumento de 57 habitantes, estimando 3 habitantes por vivienda. Ello se traduce en un **incremento del consumo** de 7125 l/día (125 l/habitante /día), o lo que es lo mismo, **7,25 m³/día**, en el caso del desarrollo completo de la ordenación prevista.

En lo relativo al **abastecimiento**, el núcleo de Motor Grande se abastece de agua procedente de la EDAM de Puerto Rico, titularidad de Puerto Rico S.A. Según datos de la Aprobación Inicial del Plan General, en concreto del Anexo II: Sistemas de Infraestructuras y Servicios del Volumen I, la misma tiene una capacidad de 4000 m³/día, pero se tiene conocimiento de que se han realizado obras de mejora aumentando su capacidad hasta los 6500 m³/día. Los ámbitos que se abastecen de dicha EDAM son Puerto Rico, Amadores, El Chaparral y Motor Grande, sumando un total de 5.103 residentes y 21.076 plazas turísticas, que suponen un consumo de agua de 5906,88 m³/día.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17



0006754aa927020820d07e92d6010a16m

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacion/Doc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Como mismo se incrementa la demanda de abastecimiento, lo harán los sistemas de **saneamiento y depuración de aguas residuales**, teniendo en consideración que estamos en un suelo desarrollado y el uso doméstico de vivienda plurifamiliar. El ámbito de Motor Grande, vierte a la EDAR de Puerto Rico, que con un caudal de 7600 m³/día, 38000 habitantes equivalentes, según el citado Anexo II del PGO indicado anteriormente, titularidad también de Puerto Rico S.A. Se tiene conocimiento de que existe un proyecto para su renovación en el que se contempla la ampliación hasta los 8000 m³/día.

En virtud de lo anterior, se estima necesario el informe sectorial en materia de aguas.

QUINTO.- Sostenibilidad económica.

Consta en el expediente la **memoria de viabilidad económica**, antecedente octavo, en los términos establecidos en el artículo 22 del RDL 7/2015, en la cual se realiza un estudio económico valorando las acciones y los presupuestos destinados a materializar la actuación, así como un estudio financiero, analizando el equilibrio entre los beneficios y las cargas procedentes de la actuación y en la que se concluye lo siguiente:

PRIMERA.- La aprobación de la Ordenanza Provisional Municipal para la ordenación de la parcela municipal Lote 1, localizada en el Valle de Puerto Rico, Motor Grande - T.M. de Mogán, que permite viabilizar la construcción de una edificación de tipología colectiva donde actualmente el planeamiento vigente únicamente permite llevar a cabo la construcción de edificaciones unifamiliares, ajustando además los parámetros de ordenación pormenorizada de forma que se obtengan el mayor número de viviendas de protección posible, cuenta con la memoria de viabilidad que se establece en el apartado 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

SEGUNDA.- La aprobación de la Ordenanza Provisional Municipal para la ordenación de la parcela municipal Lote 1, localizada en el Valle de Puerto Rico, Motor Grande - T.M. de Mogán, no supone un coste para la Corporación porque, como ya se ha indicado en el apartado 3 de la presente memoria, se está tramitando el expediente nº 11796/2024, denominado Establecimiento del modelo de gestión de la actividad de carácter económico relativa a la construcción y gestión de viviendas de protegidas en régimen de alquiler a precio asequible, en el término municipal de Mogán en el que se ha descartado que el Ayuntamiento de Mogán ejecute las obras directamente al no contar con los recursos económicos suficientes y se están estudiando las diferentes maneras de poder llevar a cabo esta inversión; por lo que la ejecución del Programa de Actuación evaluado en el presente informe/memoria, no supone ningún coste para el Ayuntamiento de Mogán.

4. PROPUESTA.-

PRIMERO.- Informar favorablemente la propuesta de **Ordenanza Provisional Municipal para la ordenación de la parcela municipal Lote 1, localizada en el Valle de Puerto Rico, Motor Grande - T.M. de Mogán.**

SEGUNDO.- Una vez alcanzada la Aprobación Inicial de la citada ordenanza, **reiterar la solicitud de informe al organismo competente en materia de defensa** y solicitar el informe sectorial en **materia de aguas**, teniendo en consideración la nueva demanda de recursos hídricos resultante de la ordenación>>.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Legislación aplicable.

La Legislación aplicable para la aprobación de ordenanzas viene determinada, en esencia, por:

- Los artículos 4.1.a), 22.2.d), 25.2.^a), 49, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LBRL).

16631

- El artículo 56 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante, TR-DLVRL).

- Los artículos 128, 129 y 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAC).



0006754aa927020820d07e92d6010a16m

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17

Unidad administrativa de Secretaría

- Los artículos 134 y siguientes del Reglamento Orgánico Municipal (en adelante, ROM).

En el presente caso, al tratarse de una **ordenanza provisional en materia urbanística**, resulta de aplicación, además, lo dispuesto en:

- Los artículos 154 y 140.1.D) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC).

- El artículo 93.2 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, RPC).

SEGUNDO.- Consideraciones jurídicas.

El artículo 154 de la LSENPC dispone en su apartado 1 que, *<<en caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requiera de una modificación de la ordenación territorial o urbanística y a la que no se pueda responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento, se podrán aprobar con carácter provisional ordenanzas insulares o municipales, de oficio, bien por propia iniciativa, bien a petición de personas o entidades que ostenten intereses legítimos representativos, **por el procedimiento de aprobación de estas normas reglamentarias de acuerdo con la legislación de régimen local**, con los mismos efectos que tendrían los instrumentos de planeamiento a los que, transitoriamente, reemplacen>>*.

Asimismo, el citado precepto establece una serie de matices respecto a su alcance (no podrán reclasificar suelo v. art. 154.2) y vigencia (deberán adaptarse a los instrumentos de ordenación correspondientes v. art. 154.3), entre otras cuestiones.

Por su parte, el artículo 93.2 del RPC dispone, en cuanto a su vigencia, que *<<dichas Ordenanzas permanecerán vigentes mientras no se produzca la adaptación de los instrumentos de ordenación correspondientes, sin perjuicio de la obligación de las Administraciones competentes de proceder a dicha adaptación en un plazo máximo de dos años>>*.

Así pues, sin perjuicio de lo expuesto en los citados artículos, en lo que a su **procedimiento de aprobación** se refiere debemos estar a lo preceptuado en la **normativa de régimen local**, concretamente en la LBRL y la LPAC.

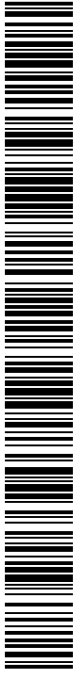
En este sentido, el artículo 4.1.a) de la LBRL reconoce a los municipios, en su calidad de Administraciones Públicas y dentro de la esfera de sus competencias, la potestad reglamentaria y de autoorganización. En el caso que nos ocupa, el Ayuntamiento es competente en la materia objeto de regulación de acuerdo con lo establecido en el **artículo 25.2.a)** del citado texto normativo, en virtud del cual se atribuyen a los municipios competencias en materia de urbanismo, así como de conformidad con lo establecido en el **artículo 154 de la LSENPC y 93 del RPC**, tal como se ha mencionado anteriormente.

En lo que al establecimiento de cualquier ordenanza municipal respecta, la **LPAC** exige en su **artículo 129** la observancia, como principios informadores, de los principios de buena regulación, esto es, principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, debiendo quedar suficientemente justificada la adecuación del expediente de aprobación de la ordenanza a los mismos.

Asimismo, exige el ya referido artículo 129 de la LPAC en su apartado 7 la cuantificación y valoración de las repercusiones y efectos de la iniciativa, en caso de que afecte a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, debiendo supeditarse la misma al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

En similares términos se pronuncia el **artículo 140.1.D) de la LSENPC**, que exige, en su caso, *<<memoria o informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal básica>>*; todo ello en relación con el **artículo 22, apartados 4 y 5, del Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en virtud del cual:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17



0006754aa927020820d07e92d6010a16m

<<4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística **deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria 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,[...] >>.

Por último, en relación con el concreto procedimiento a seguir para la aprobación de la ordenanza en cuestión, este se expondrá en el siguiente apartado de manera independiente, a efectos de una mejor concreción y claridad.

TERCERO.- Procedimiento a seguir para su aprobación.

En relación con el procedimiento a seguir para la aprobación de ordenanzas municipales, como se ha dicho, debemos estar a lo dispuesto en la legislación de régimen local, concretamente al procedimiento establecido en el **Artículo 49 de la LBRL** (por remisión del artículo 56 del TR-DLVRL). Así las cosas, el citado precepto de la LBRL establece que el procedimiento a seguir es el siguiente:

1º. Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, por el que se aprueba provisionalmente la modificación de la Ordenanza Fiscal.

2º. **Exposición pública** durante un plazo mínimo de **treinta días**, dentro de los cuales los interesados podrán examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas. A tales efectos, el Ayuntamiento deberá publicar el acuerdo provisional adoptado por el Pleno en el tablón de anuncios de la entidad, así como en el Boletín Oficial de la Provincia.

3º. Finalizado el período de exposición, la Corporación local adoptará el acuerdo de aprobación definitiva, **resolviendo las reclamaciones** que se hubieran presentado en el periodo de exposición pública. Estos acuerdos deberán adoptarse con el **mismo quórum que el exigido para la aprobación provisional**.

En el supuesto de que no se hubieran presentado reclamaciones, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo, hasta entonces provisional, sin necesidad de un nuevo acuerdo plenario.

4º. El acuerdo definitivo y el texto íntegro de la Ordenanza o de su modificación habrán de ser publicados en el BOP sin que pueda entrar en vigor hasta que se haya llevado a cabo dicha publicación.

Así pues, de lo anterior se desprende que el **órgano competente para la aprobación de la citada Ordenanza es el Pleno, en virtud de las atribuciones que le confiere el artículo 22.2.d) de la LBRL, sin ser necesaria una mayoría especial (según el quórum establecido en el artículo 47.1 LBRL)**.

En relación con la **publicación y entrada en vigor de las ordenanzas**, el artículo 70.2 de la LBRL (en relación con el artículo 65.2 y 56.1 del mismo texto normativo), dispone que:

*«Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los entes locales, se publicarán en el "Boletín Oficial" de la Provincia y **no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 salvo los presupuestos y las ordenanzas fiscales que se publican y entran en vigor en los términos establecidos en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales**».*

Por su parte, y en lo que aquí respecta, el artículo 154.5 de la LSENPC dispone, en relación con la publicidad de las ordenanzas provisionales, lo siguiente:

<<Sin perjuicio del deber de comunicación a otras administraciones dispuesto por la legislación de régimen local, el acuerdo de aprobación de la ordenanza será comunicado al departamento con competencias en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias, así como, en su caso, al que las ostente en el cabildo insular correspondiente>>.

CUARTO.- En desarrollo de lo expuesto en el apartado anterior, el Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de Mogán, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas n.º 28, de 5 de marzo de 2021 (última modificación), regula el procedimiento de aprobación de

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17



0006754aa927020820d07e92d6010a16m

Unidad administrativa de Secretaría

ordenanzas, reglamentos y otras disposiciones de carácter normativo en sus artículos 134 y siguientes.

Concretamente, el artículo 135 exige la emisión de informe de la Asesoría Jurídica (en aquellos supuestos en los que no exista jurista en el servicio correspondiente), que deberá pronunciarse sobre la legalidad de los proyectos de ordenanzas y reglamentos municipales, así como sobre las enmiendas, votos particulares, reclamaciones y sugerencias que se presentaren durante los trámites de información pública y audiencia a los interesados.

En lo que respecta al trámite de información pública, el artículo 133 de la LPAC, establece que con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma.

En el presente caso, como se ha expuesto en los antecedentes, con carácter previo a la tramitación y aprobación de la ordenanza provisional, se llevó a cabo el correspondiente trámite de consulta pública previa.

Visto que en el citado trámite no se presentaron enmiendas, reclamaciones y/o alegaciones en general, procede pues emitir pronunciamiento jurídico en relación con la legalidad de la ordenanza en cuestión, cuyo texto se adjunta como anexo al presente. En este sentido, la tramitación del expediente para su aprobación ha seguido el procedimiento legalmente establecida al efecto y, en opinión de quien suscribe, el proyecto de ordenanza se ajusta a las determinaciones legales, sin que su contenido suponga infracción alguna del Ordenamiento Jurídico. Por consiguiente, procedería su aprobación inicial y la continuación de procedimiento conforme a lo expuesto en la consideración jurídica anterior.

QUINTO.- La competencia para la la aprobación y modificación de sus Ordenanzas y Reglamentos, corresponde al Pleno municipal, en virtud de las atribuciones que le confiere el artículo 22.2.d) de la LBRL, sin ser necesaria una mayoría especial (según el quórum establecido en el artículo 47.1 LBRL).

En virtud de los antecedentes y consideraciones expuestos, y de acuerdo con la normativa citada, así como la de general y pertinente aplicación, elevo a consideración del Pleno la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- Aprobar por el Pleno, con carácter provisional, la **Ordenanza Provisional para la modificación de la tipología edificatoria residencial y el ajuste de los parámetros de ordenación establecidos en el Lote 1' del Valle de Puerto Rico, Motor Grande -T.M. de Mogán**, que se recoge en el anexo del presente acuerdo (CSV nº [h006754aa926130a8cf07e80130b0f1cF](#)), junto con sus anejos con CSV nº [h006754aa93513110be07e81790b0f1dQ](#) (fotografías); [T006754aa91f13141ff07e810c0b0f1es](#) (Ficha inventario general de bienes y derechos); y nº [r006754aa909130eb6d07e80fc0b0f1fB](#) (Informe de impacto de género).

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 DÍAS**, a fin de que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

TERCERO.- Con carácter previo a la aprobación definitiva, **reiterar** la solicitud de informe sectorial en materia de defensa al Organismo competente y **solicitar** informe sectorial en materia de aguas al Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, teniendo en consideración la nueva demanda de recursos hídricos resultante de la ordenación.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17

CUARTO.- 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 que sea necesario adoptar un nuevo acuerdo plenario.

QUINTO.- Comunicar el acuerdo municipal de aprobación al **departamento con competencias en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias, así como, en su caso, al que las ostente en el Cabildo de Gran Canaria**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 154.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

SEXTO.- Una vez adoptado, en su caso, el acuerdo definitivo de aprobación, proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en unión del texto íntegro de la Ordenanza.

El presente informe se emite con **nota de conformidad del Secretario General** de la Corporación, de conformidad con lo establecido en el **artículo 3.4 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo**. Es cuanto tengo 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 Mogán, a la fecha de la firma electrónica.

Fdo.: Dalia E. González Martín

Letrada

Jefa del Servicio de Urbanismo

(sg. Decreto 4295/2022, de 5 de septiembre)

ANEXO.- ORDENANZA PROVISIONAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA RESIDENCIAL Y EL AJUSTE DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTABLECIDOS EN EL LOTE 1, VALLE DE PUERTO RICO MOTOR GRANDE

(CSV nº [h006754aa926130a8cf07e80130b0f1cF](https://oat.mogan.es:8448/venta/validacion/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN))

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La ordenanza provisional para la modificación de la tipología edificatoria residencial y el ajuste de los parámetros de ordenación establecidos en el Lote 1, Valle de Puerto Rico Motor Grande, responde a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así pues, en virtud del principio de necesidad, esta ordenanza responde a la necesaria previsión y regulación de la parcela con calificación residencial, buscando obtener el mayor aprovechamiento edificatorio posible, dando respuesta con ello a la emergencia habitacional existente en el municipio y en toda canarias, declarada además con la reciente aprobación del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, por parte del Gobierno de Canarias, con el consiguiente beneficio a la ciudadanía, quedando justificada su procedencia en el texto de la ordenanza (apartado 5.Conveniencia y oportunidad del instrumento urbanístico complementario).

Se justifica en el apartado citado la existencia de una *necesidad pública o de interés social sobrevenida*, así como su calificación como *extraordinarias y urgentes*, resultando por tanto la presente ordenanza, el instrumento idóneo para la consecución de los fines pretendidos y acorde a la potestad reglamentaria, expresamente, reconocida al Ilustre Ayuntamiento de Mogán, en el artículo 4.1.a) de la LRBRL, sin que exceda, por ende, del ámbito de actuación de esta Corporación (principios de eficacia y proporcionalidad).

Atendiendo al principio de seguridad jurídica, la ordenanza provisional para la modificación de la tipología edificatoria residencial y el ajuste de los parámetros de ordenación establecidos en el Lote 1, Valle de Puerto Rico Motor Grande, se ajusta y desarrolla, en el ámbito de las competencias municipales, generando un marco normativo, estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilita su conocimiento y comprensión por todas las personas implicadas.

Obedece, al mismo tiempo, al principio de eficiencia, al evitar cargas administrativas innecesarias y accesorias en la gestión pública, toda vez que la misma reemplaza el procedimiento de modificación menor (art. 164 LSENPC) que lleva intrínseco una mayor tramitación administrativa con el consiguiente perjuicio a la economía procedimental y dotación de recursos públicos (artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público).

Finalmente, en virtud del principio de transparencia, se posibilita el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y a los documentos propios de su proceso de elaboración, en los



0006754aa926130a8cf07e80130b0f1cF

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17

términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

I. INFORMACIÓN

I.01. DATOS PREVIOS

1. Iniciativa.

La presente Ordenanza Provisional Municipal, en adelante OPM, es iniciativa del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, a través del Negociado de Planeamiento del Servicio de Urbanismo, con CIF P-3501300-B y domicilio en Avenida de la Constitución nº4, 35140, Mogán, Las Palmas.

2. Ámbito de intervención.

El definido por la parcela identificada como Lote 1, perteneciente al ámbito del Plan Parcial del Valle de Puerto Rico (Polígonos 30-30), cuya ordenación fue recogida en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Costa de Mogán, que se encuentra situada entre la C/Zaragoza y la C/Tarragona y cuya referencia catastral es la nº1553601DR3715S.

[Ámbito de intervención sobre ortofoto. Lote 1- Valle de Puerto Rico, Motor Grande. Fuente: Elaboración propia. - CSV nº [h006754aa926130a8cf07e80130b0f1cF](https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN)]

La parcela es de titularidad municipal y consta en el inventario de bienes y derechos de esta administración con la siguiente identificación:

- Lote 1 : N.º inventario 1.2.00041.05 (Cesión gratuita Aprobación Definitiva del Plan Parcial Valle de Puerto Rico). Superficie: 11.600 m².

Se incorporan como Anejo II la ficha del inventario municipal.

3. Objeto

La presente OPM, tiene por objeto establecer, en el marco de las competencias atribuidas a las corporaciones locales y mediante el procedimiento legalmente establecido, las determinaciones necesarias en la regulación de la ordenación de la parcela, manteniendo su calificación como residencial pero especificando su destino como viviendas protegidas, incorporando a su vez la posibilidad de edificar en la tipología de edificación colectiva y modificando la ordenación pormenorizada vigente buscando obtener el mayor aprovechamiento posible teniendo en consideración las características de la parcela.

4. Marco legal

Las ordenanzas provisionales se regulan en el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante LSENPC, así como en el artículo 93 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en adelante RPC.

5. Conveniencia y oportunidad del instrumento urbanístico complementario.

La LSENPC, incluye como instrumento complementario y determinante para regular la ejecución de la ordenación urbanística las Ordenanzas Provisionales Municipales, según establece en su artículo 154, diseñadas para permitir una respuesta ágil a nuevas situaciones y demandas sobrevenidas, no consideradas por el correspondiente instrumento de planeamiento, evitando la rigidez inherente a la planificación.

Se trata de instrumentos que permiten responder a nuevas situaciones no previstas en los planes o, incluso, contrarias a sus determinaciones. Las condiciones generales para su aplicación, se establecen en el apartado 1, del citado artículo 154 de la LSENPC debiendo existir una () *extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido.*

Por su parte, en los apartados 2 y 3 del referido artículo, se establecen las limitaciones materiales para su aplicación: *No prodrán reclasificar suelo, [] debiendo limitarse a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que*

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17



0006754aa927020820d07e92d6010a16m

pueda establecer el futuro planeamiento ; así como su limitación de vigencia temporal [] hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes.

Así también, en el apartado 4 se especifica la viabilidad de que estas ordenanzas puedan llevarse a cabo *iniciada la aprobación o la modificación de un instrumento de ordenación, se produzca una situación sobrevenida que requiera una ordenación, territorial o urbanística, urgente y básica para su viabilidad.*

Así las cosas, la figura de ordenación tiene su procedencia siempre y cuando se den las circunstancias establecidas en su regulación.

En primer lugar debe existir una *necesidad pública o de interés social sobrevenida*, por tanto deben hallarse razones reales y verdaderas, antes inexistentes, que además sean excepcionales y especiales, en cuanto que constituyen un procedimiento diferente y distinto al normalmente establecido.

En el caso que nos ocupa, resulta más que evidente la situación de emergencia habitacional en la que se encuentra el municipio y toda Canarias debido a la elevada demanda de vivienda, especialmente de vivienda protegida, frente a la escasez de oferta para atender a la misma. A esta grave situación sobrevenida, toda vez que ha tenido lugar por la combinación de diversas realidades (crisis inmobiliaria, crisis económico-financiera de las Administraciones Públicas, viviendas libres desocupadas, viviendas vacacionales,etc), se debe dar respuesta toda vez que el derecho a una vivienda digna y adecuada es un derecho constitucional de todo ciudadano español.

Prueba de lo expuesto es la reciente aprobación del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, por parte del Gobierno de Canarias.

Deben ser además calificadas como *extraordinarias y urgentes*, de forma que no sea posible alterar la ordenación urbanística mediante el procedimiento habitual.

La situación resulta extraordinaria toda vez que se trata, como anteriormente se ha expuesto, de una emergencia habitacional que requiere de medidas nuevas y diferentes a las empleadas hasta el momento, siendo además urgente enfrentar este grave problema con el incremento de la oferta de vivienda

Y por último, acreditado el carácter sobrevenido de la necesidad de alterar el planeamiento urbanístico, así como su carácter extraordinario y urgente, la ordenanza provisional solo puede reemplazar el procedimiento de modificación menor (art. 164 LSENPC), sin que, en ningún caso, se trate de una modificación sustancial.

El objeto de la presente ordenanza no se encuentra entre los supuestos de modificación sustancial establecidos en el artículo 163 de la LSENPC, toda vez que no supone *La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido*, ni conlleva *un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial*, así como tampoco existe *reclasificación de suelos rústicos como urbanizables*.

En tal sentido señalado, se formula esta Ordenanza, siendo el instrumento óptimo para paliar en la medida de lo posible la situación de emergencia habitacional.

6. Procedimiento de tramitación y aprobación.

Las Ordenanzas Provisionales se tramitarán y aprobarán conforme al artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, por así estar establecido en el artículo 154 de la LSENPC, con la introducción de un acto de fiscalización previo, consistente en la comunicación del acuerdo municipal de aprobación al Cabildo Insular y a la Consejería competente en materia de planificación territorial.

7. Contenido.

La presente OPM se compone de los siguientes documentos:

- Propuesta de Ordenanza.
- Anejos:
 - I. Fotografías.
 - II. Fichas inventario general de bienes y derechos.
 - III. Informe de impacto de género.

I.02. MEMORIA INFORMATIVA

1. Antecedentes administrativos.

Con fecha 29/02/2024, mediante Providencia de Alcaldía, se dispone la necesidad de proceder al estudio, elaboración y posterior aprobación de una **Ordenanza Provisional Municipal para la modificación de la tipología edificatoria residencial establecida en el Lote 1, Valle de Puerto Rico**



0006754aa927020820d07e92d6010a16m

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17

Unidad administrativa de Secretaría

Motor Grande, exponiendo que es objetivo de la cooperación municipal la promoción de viviendas de protección oficial que satisfagan el interés social de los habitantes del municipio.

Previo a la formulación de la misma y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, la iniciativa municipal de elaborar la presente ordenanza se sometió a consulta pública durante 15 días hábiles a fin de recabar la opinión de los **sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma**, no recibiendo ningún escrito en relación al asunto referido.

2. Antecedentes urbanísticos.

El suelo afectado por la presente OPM, se encuentra clasificado como suelo apto para urbanizar, correspondiéndose con el polígono 30-30- Cortadores, según lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mogán, en adelante NNSS, 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 nº 3 de 06/01/1988 y posteriormente el texto de su articulado en el BOP de Las Palmas nº 162 de 19/12/2008.

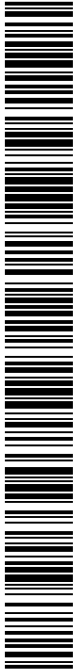
Dicho polígono fue desarrollado por el Plan Parcial Valle de Puerto Rico, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesiones del 08 y 09 de junio de 1999, publicándose dicho acuerdo en el BOC núm. 23, de fecha 23/02/2000, plan que incluso sufrió posteriormente dos modificaciones puntuales.

A pesar de los antecedentes expuestos, el instrumento que ordena y con el que el ámbito adquiere total vigencia es el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Mogán, en adelante PMM, aprobado definitivamente mediante Decreto del Gobierno de Canarias núm. 116/2015, de 22 de mayo, publicado en el BOC núm. 157, de jueves 13 de agosto de 2015, el cual clasifica y categoriza el originario suelo apto para urbanizar como suelo urbano consolidado, recogiendo la ordenación establecida por el plan parcial citado y sus modificaciones, solucionando así la inseguridad jurídica del plan parcial originada como consecuencia de la tardía publicación de la normativa de las NNSS.

La ordenación pormenorizada del ámbito de actuación de la OPM, parcela denominada como Lote 1 se determina en el artículo 37.- Ordenanzas particulares en el ámbito Valle de Puerto Rico (Cortadores) - del PMM, siendo concretamente la siguiente:

Lote 1	
Superficie	11.600 m ²
Condiciones de uso	<ul style="list-style-type: none"> • Uso principal: Residencial - Edificación unifamiliar. • Uso permitido: Terciario (planta baja): Comercial; y aparcamientos. • Uso Prohibido: Todos los restantes.
Edificabilidad máx.	0,75 m ² /m ²
Superficie máx. ocupación	45%
Tipo de rasante a aplicar	Interna

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17



0006754aa927020820d07e92d6010a16m

N.º máx. de plantas	2
Altura máxima SR	6,50 m
Retranqueos	A alineaciones públicas: 4 ms a calles y 3 ms a sendas. A ejes medianeros: 3 ms.
Aparcamientos	Una plaza por vivienda.

[Plano O-07_2 : Ordenación Pormenorizada y Actuaciones de Dotación. PMM Costa Mogán - CSV nº [h006754aa926130a8cf07e80130b0f1cF](#)]

3. Afecciones sectoriales.

A) Aguas:

En materia de aguas, no consta ningún cauce inventariado a fecha de emisión del presente informe en el Inventario de Cauces del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, por lo que el ámbito de actuación no invade ningún cauce ni sus servidumbres legales de protección ni policía.

Si bien es cierto que se tendrá que tener en consideración la existencia de infraestructuras hidráulicas en la parcela en el momento de autorizar los actos de ejecución que tengan lugar a futuro tras la aprobación de la presente ordenanza, debiéndose solicitar, si procede, las correspondientes autorizaciones a la administración competente en la materia.

[Fotografías infraestructuras hidráulizas exsistentes - CSV [h006754aa926130a8cf07e80130b0f1cF](#)]

II. ORDENACIÓN

II.01. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

En los siguientes apartados se procede a describir cada una de las alternativas de ordenación planteadas en la presente OPM.

La clase y categoría del suelo es una invariable de ordenación, toda vez que nos encontramos en un suelo urbano consolidado.

Teniendo en consideración que la ordenación vigente, tanto de forma escrita como gráfica, establece el destino de la parcela como uso residencial, y que las alternativas propuestas mantienen dicho uso, no se considera necesario el aporte ni la elaboración de ninguna documentación gráfica, toda vez que el modelo de ordenación propuesto solo modifica la ordenación pormenorizada de la parcela, permaneciendo vigente la documentación gráfica actual.

1. Alternativa 1.

Se propone establecer para el uso residencial la modalidad de vivienda de protección incorporando la posibilidad de materializar una edificación plurifamiliar. Se establece la condición de contar con una plaza de aparcamiento por vivienda. El resto de parámetros permanecen inalterados.

Alternativa 1	
Superficie	11.600 m ²
Condiciones de uso	<ul style="list-style-type: none"> • Uso principal: Residencial (viviendas de protección) - Edificaciones unifamiliares o plurifamiliares. • Uso permitido: Terciario(planta baja): Comercial; y aparcamientos.



0006754aa927020820c07e92d6010a16m

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17

Unidad administrativa de Secretaría

Edificabilidad máx.	0,75 m ² /m ² = 8.700 m ²
Superficie máx. ocupación	45% = 5.220 m ²
Tipo de rasante a aplicar	Interna
N.º máx. de plantas	2
Altura máxima SR	6,50 m
Retranqueos	A alineaciones públicas: 4 ms a calles y 3 ms a sendas. A ejes medianeros: 3 ms.
Aparcamientos	Una plaza por vivienda.

2. Alternativa 2.

Se propone al igual que en la Alternativa 1, establecer para el uso residencial la modalidad de vivienda de protección incorporando la posibilidad de materializar una edificación plurifamiliar, así como la condición de contar con una plaza de aparcamiento por vivienda.

Esta alternativa propone además incrementar la edificabilidad asignada a la parcela, ajustando consecuentemente el resto de parámetros de forma que sea viable materializar la misma, con el fin de lograr un mayor aprovechamiento que directamente da viabilidad a la posibilidad de construir un mayor número de viviendas.

Alternativa 2	
Superficie	11.600 m ²
Condiciones de uso	<ul style="list-style-type: none"> • Uso principal: Residencial (viviendas de protección) - Edificaciones unifamiliares o plurifamiliares. • Uso permitido: Terciario (planta baja): Comercial; y aparcamientos.
Edificabilidad máx.	0,90 m ² /m ² = 10.440 m ²
Superficie máx. ocupación	45% = 5.220 m ²
Tipo de rasante a aplicar	Interna
N.º máx. de plantas	2

Altura máxima SR	6,50 m
Retranqueos	A alineaciones públicas: 3 ms a calles y 3 ms a sendas. A ejes medianeros: 3 ms.
Aparcamientos	Una plaza por vivienda.

Se considera oportuno incorporar a la ordenación el incremento de edificabilidad, toda vez que se hace necesario modificar la misma para incorporar la tipología colectiva, aunque este podría tener lugar sin modificar el planeamiento vigente amparado en el artículo 15 del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, que establece que:

Con independencia de lo establecido en los instrumentos de ordenación, en edificaciones de tipología residencial de vivienda colectiva en suelo urbano con uso predominante residencial, se permitirá el incremento de edificabilidad con destino a vivienda para alcanzar la altura máxima de las edificaciones colindantes, atendiendo a las reglas comunes establecidas en el artículo 17 de este Decreto ley.

En el caso que nos ocupa no se realiza un aumento de plantas en la ordenación propuesta, pero el incremento de edificabilidad propuesto deriva directamente en que sea posible colmatar las dos plantas en su totalidad manteniendo la ocupación asignada a la parcela.

En relación a las reglas comunes del citado artículo 17, cabe indicar que la presente OPM da cumplimiento a la reserva mínima del 50% de las viviendas creadas como viviendas protegidas de promoción privada prevista en el apartado a, toda vez que el destino establecido para la parcela es en su totalidad para viviendas protegidas, no contemplándose en virtud del apartado b, el cumplimiento de los estándares, así como tampoco las cesiones de aprovechamiento y dotacionales de la LSENPC.

El resto de reglas y limitaciones establecidas serán objeto de comprobación futura en el proyecto de obra que se presente, siendo estas las siguientes:

[] e) Las viviendas que se creen al amparo de estos preceptos deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y normativa en materia de edificación vigente. No obstante, en el caso del cambio de uso de locales a vivienda del artículo 13 de este Decreto ley bastará la adecuación a las condiciones de habitabilidad.

f) Las nuevas viviendas podrán responder a la modalidad residencial de alojamiento con espacios comunes complementarios.

g) En ningún caso las viviendas creadas al amparo de estos preceptos podrán destinarse a vivienda vacacional o a cualquier otra tipología turística análoga.

II.02.MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO.

Se considera como alternativa más viable, tanto técnica como ambientalmente, **la Alternativa 2**, siendo el modelo que permite un mayor aprovechamiento de la parcela y da una superior respuesta a la emergencia habitacional en la que se encuentra el municipio y toda Canarias debido a la elevada demanda de vivienda, especialmente de vivienda protegida, frente a la escasez de oferta para atender a la misma.

II.03.NORMATIVA

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1.- Objeto.

Establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada del ámbito de actuación establecido en el artículo siguiente.

Artículo 2.- Ámbito de actuación.

Esta ordenanza se aplica, con el carácter de norma de aplicación directa, en la parcela denominada Lote 1 del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Costa de Mogán, siendo de aplicación complementaria las determinaciones establecidas en dicho instrumento así como en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Mogán, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17



0006754aa927020820c07e92d6010a16m

Con carácter general, los proyectos y las obras reguladas por esta Ordenanza cumplirán, complementariamente a sus disposiciones, con las normas, pliegos de prescripciones técnicas generales, y demás disposiciones sectoriales vigentes, de carácter estatal y autonómico que les afecten, en función del tipo de obra a realizar, así como con la Ordenanza Municipal de la Edificación aprobada definitivamente el 25/05/2023 y publicada en el BOP nº78 de fecha 28/06/2023.

Artículo 3.- Alcance y vigencia.

La presente ordenanza será de aplicación al ámbito de actuación definido en el artículo anterior en los términos previstos en la presente normativa.

Tendrá vigencia hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes, según lo establecido en el artículo 154.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

3. Las ordenanzas insulares y municipales que se aprueben tendrán vigencia hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes, debiendo limitarse a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento, sin perjuicio de la obligación de las administraciones competentes de proceder a la adaptación de los instrumentos de ordenación correspondientes en la primera modificación sustancial plena o puntual, de que sea objeto.

La obligación de las Administraciones competentes de proceder a dicha adaptación queda establecida en un plazo máximo de dos años en virtud el artículo 93.2 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

2. Dichas Ordenanzas permanecerán vigentes mientras no se produzca la adaptación de los instrumentos de ordenación correspondientes, sin perjuicio de la obligación de las Administraciones competentes de proceder a dicha adaptación en un plazo máximo de dos años.

Artículo 4.- Definiciones e interpretación.

A efectos de la presente ordenanza los conceptos utilizados tienen el significado y alcance recogido en los instrumentos de ordenación urbanística municipal de mayor rango que sean aplicables al ámbito de intervención.

En caso de imprecisión o aparente contradicción en las determinaciones de la presente ordenación, prevalecerá la interpretación más favorable para el cumplimiento de los objetivos generales y específicos y al menor deterioro del medio ambiente y las características paisajísticas del propio lugar. En cualquier caso, se optará por la interpretación que suponga menor alteración o modificación de la ordenación propuesta, sin perjuicio de los derechos de particulares.

TÍTULO I. ORDENACIÓN

Artículo 5.- Parámetros urbanísticos de ordenación pormenorizada.

Lote 1	
Superficie	11.600 m ²
Condiciones de uso	<ul style="list-style-type: none"> • Uso principal: Residencial (viviendas de protección) - Edificaciones unifamiliares o plurifamiliares. • Uso permitido: Terciario (planta baja): Comercial; y aparcamientos.
Edificabilidad máx.	0,90 m ² /m ² = 10.440 m ²
Superficie máx.	45% = 5.220 m ²

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17



0006754aa927020820d07e92d6010a16m

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacion/Doc/index.jsp?entidad=MOGAN>

ocupación	
Tipo de rasante a aplicar	Interna
N.º máx. de plantas	2
Altura máxima SR	6,50 m
Retranqueos	A alineaciones públicas: 3 ms a calles y 3 ms a sendas. A ejes medianeros: 3 ms.
Aparcamientos	Una plaza por vivienda.

Artículo 6.- Régimen de los usos.

En el ámbito de esta ordenanza se aplicará el régimen que se establece a continuación respecto al uso residencial, de infraestructura y terciario.

Artículo 7.- Carácter de los usos.

El carácter del uso es el tipo de admisibilidad genérica del uso en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza.

Se establece el siguiente carácter de los usos:

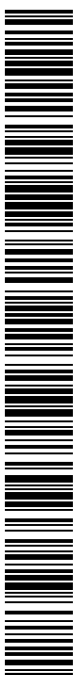
- a) Uso principal: es el uso normal conforme a las características y potencialidad del ámbito.
- b) Uso permitido: es todo uso que puede coexistir con el uso principal, sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios.

Artículo 8.- Uso residencial.

1. Edificaciones unifamiliares y plurifamiliares, o parte de ellas, destinadas a la residencia de personas físicas.
2. En la presente ordenanza únicamente existirán en la categoría de vivienda protegida pudiendo ser de promoción pública o privada.
3. Condiciones :
 - a. Habrá de cumplir las condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa vigente.

Artículo 9.- Uso terciario.

1. El uso terciario es aquel que comprende las actividades de carácter lucrativo, destinadas a la prestación de servicios a las personas, empresas y organismos. Tienen uso terciario los espacios donde se prestan servicios al público, adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), servicios financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales y otros como agencias de viajes o mensajería.
2. En la presente ordenanza únicamente existirán en la siguiente categoría:
 - a) Comercial, comercio minorista: son los usos que comprenden las actividades llevadas a cabo con ánimo de lucro, dirigidas a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos, servicios y mercancías; corresponde a aquellos espacios en los cuales se realizan actividades relacionadas con la compra y la venta de alimentos, géneros, bienes muebles o mercancías que se realiza en locales acondicionados al efecto, independientemente de que la actividad esté sujeta a concesión administrativa o regímenes especiales. También forman parte de los usos comerciales, los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloban dentro del grupo de las oficinas. El uso comercial podrá desarrollarse en:
 - I. Establecimientos Comerciales: tienen esta consideración los locales y las construcciones e instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma individual o en un espacio colectivo, e independientemente de que se realice de forma continuada o en días o en temporadas determinadas.



0006754aa927020820d07e92d6010a16m

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17

Unidad administrativa de Secretaría

3. Condiciones :

- a. Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo su Ordenanza.

Artículo 10. - Uso de infraestructura.

1. Los usos de infraestructura son los propios de los espacios ocupados por instalaciones materiales que proveen servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto, como suministro energético, tratamiento de residuos, transporte, abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones y otros, necesarios para el desarrollo del resto de los usos.

2. En la presente ordenanza únicamente existirán en la siguiente categoría:

- Infraestructuras viarias y de transporte terrestre: Aparcamientos

3. Condiciones :

- a. Habrá de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso, y en especial, las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras física.
- b. Podrán implementarse en superficie así como en niveles con la consideración de sótano y semisótano.

Artículo 11. - Materialización de la edificabilidad.

Teniendo en consideración las posibles afecciones en la parcela por el dominio público hidráulico y sus infraestructuras, se deberá situar la edificación de forma que no dificulte el curso de las aguas, teniendo la delimitación de un posible cauce público la consideración de alineación oficial a calle, debiendo respetarse los retranqueos establecidos con respecto al mismo, sin perjuicio de solicitar las correspondientes autorizaciones y/o concesiones al organismo competente.

Artículo 12.- Condiciones generales de la edificación.

Se establecen las siguientes normas generales de volumen de conformidad con el artículo 37 del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Costa de Mogán, salvo en la determinación establecida para sótano, que se procede subsanar un error material existente en su definición.

- a. Superficie forjada.- Superficie continua constituida de cualquier material constructivo, horizontal o inclinada, susceptible de que bajo la misma puedan guarecerse o alejarse personas o cosas.
- b. Superficie de ocupación.- Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de todas las superficies edificables.
- c. Superficie edificada.- Suma de las proyecciones verticales sobre el plano horizontal de cada una de las superficies forjadas.
- d. Superficie edificable.- Superficie edificada con las siguientes salvedades y aclaraciones: Las superficies de los cuerpos de terrazas, galerías, pasarelas y escaleras exteriores se contabilizan en su totalidad si son cerrados, bien sea con obra o con carpintería; solo en un 50 % si son abiertos, sea su uso privado o sujeto a servidumbre de paso. Quedan excluidos de todo cómputo los sótanos y semisótanos. Quedan excluidas igualmente del cómputo las cornisas, aleros y otros elementos decorativos que no sobrevuelen más de 0,50 ms. respecto a los planos de las fachadas.
- e. Edificabilidad.- Por razones de simplicidad y concreción se adopta el parámetro, hoy de uso generalizado:
- f. Cómputo del número de plantas.- Número de plantas habitables y que puede atravesar una vertical. Quedan excluidos de este cómputo los sótanos y semisótanos.
- g. Sótano.- Pieza enterrada, estancia, sin fachada en todo su perímetro, situada entre los cimientos de un edificio y dentro de la proyección vertical de este. En tales cuerpos no computará la volumetría de las dependencias situadas dentro de la proyección vertical de la edificación exterior siempre y cuando no tengan un uso vividero.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17



0006754aa927020820d07e92d6010a16m

- h. Semisótano.- Pieza estancia semienterrada, situada entre los cimientos de un edificio y dentro de la proyección vertical de este. Se considera que una pieza esta semienterrada cuando sobresale como máximo una media de 1.5 ms medidos desde el terreno circundante a la parte superior de su forjado. En tales cuerpos no computará la volumetría de las dependencias situadas dentro de la proyección vertical de la edificación exterior siempre y cuando no tengan un uso vividero
- i. Construcciones auxiliares.- Las construcciones que se relacionan a continuación no computarán a efecto de volumetría ni ocupación; asimismo podrán estar situadas, total o parcialmente, dentro de las zonas de retranqueo obligatorio: aljibes y transformadores, piscina con vaso y equipos enterrados o semienterrados, depósitos de combustibles, cuartos de contenedores de basuras y de contadores, paneles solares, pérgolas, toldos.
- j. Altura libre y máxima de un recinto.- Se entiende por altura libre de un recinto a la distancia vertical entre el pavimento y el techo que lo cubre, sea este estructural o falso. Las alturas mínimas estarán a lo dispuesto por la Normativa vigente; las alturas máximas en las parcelas residenciales permanentes o vacacionales no podrán ser mayores que aquellas alturas mínimas más un metro.
- k. Retranqueo.- Distancia mínima exigible entre el elemento más volado de la edificación y las alineaciones de las zonas públicas, e, igualmente de dicho elemento a los ejes medianeros. En los retranqueos que señalen las ordenanzas particulares solo podrán realizarse vuelos de 0,40 ms., como máximo, correspondiente a cornisas y aleros, así como otros elementos decorativos tales como rejas, farolas, gárgolas, etc. Cabe no obstante situar, total o parcialmente, en tales zonas las construcciones auxiliares.
- l. Rasante interna de una parcela dando a dos calles: Superficie reglada que barre la parcela y que está formada por rectas de pendientes máximas que unen los bordes internos de ambas aceras. Por cada punto edificable pasará una de estas rectas, con respecto a la cual se medirá la altura de la construcción.
- m. Separación entre cuerpos constructivos.- Cuando se establezca un lote o parcela cuerpos constructivos exentos la distancia mínima entre dos puntos cualesquiera de ellos será igual o mayor de 4 ms. y que la mitad de la altura del cuerpo más alto; la cota de referencia para medir dicha altura será la del terreno en contacto con la edificación más baja en el punto más cercano al otro edificio. La altura se medirá hasta el pretil o alero, en su caso.
- n. Altura de la edificación.- La altura de la edificación se medirá en número de plantas, y con respecto a las rasantes en metros. Del número de plantas quedan excluidos los sótanos y semisótanos. La altura de la edificación se computará hasta el pretil o cumbrera, en su caso. Sobre la altura máxima permitida no podrá elevarse sino, los siguientes elementos de la edificación: chimeneas de humo y ventilación, salas de máquinas de aparatos elevadores, incluyendo el acceso a las mismas, en sus estrictas dimensiones, y antenas colectivas.
- o. Longitud máxima de fachadas.- Se establece que la longitud máxima de fachada de los cuerpos edificatorios residenciales será de 90 ms.

Artículo 13. - Medidas genéricas de protección ambiental.

Para mitigar los impactos ambientales y paisajísticos en el ámbito de actuación se adoptarán las siguientes medidas:

- a. En el diseño de los edificios se favorecerá la eficiencia energética, para lo que se recomienda el uso de sistemas de iluminación y de aislamiento térmico, que favorezcan un consumo bajo de energía y el uso de elementos que favorezcan la iluminación natural, teniendo en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, así como la introducción de elementos de sombra en las fachadas más soleadas.
- b. Se recomienda la instalación de paneles solares térmicos y/o fotovoltaicos en la cubierta de los edificios, tanto públicos como privados, fomentando la producción y el uso de energías renovables para la producción de agua caliente sanitaria u otros.
- c. Se deberá procurar una integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado o mimético con el entorno, evitando emplear materiales reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las mismas.
- d. Se reutilizarán las tierras con potencial de aprovechamiento agrícola.
- e. La recogida y reutilización de aguas pluviales y la utilización de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).



0006754aa927020820d07e92d6010a16m

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17

- f. La consideración climática en el diseño constructivo mediante la incorporación de elementos que proporcionen sombra a los edificios o la utilización de pavimentos que reduzcan la absorción de calor, así como en la selección de la vegetación en zonas verdes.

Artículo 14. - Medidas de actuación desde la perspectiva de género.

En lo que respecta al modelo de ordenación propuesto para las parcelas, las medidas de adecuación desde la perspectiva de género serán aquellas necesarias para garantizar la accesibilidad universal. El enfoque será el de adaptar la propuesta a las necesidades de la población. Se recoge a continuación algunas de las medidas a adoptar:

- Accesibilidad: mediante la disminución de las barreras de movilidad y accesibilidad, reforzando y diversificando la conectividad peatonal, así como la autonomía de las personas con diversidad funcional y aquellas portadoras de carritos de bebés o caminadores.

- Seguridad:

a) Creación de espacios seguros mediante la incorporación de señalética e iluminación adecuada, así como el diseño de los espacios urbanos de forma que se eviten o no tengan lugar los desplazamientos alternativos, con espacios de visión amplios y facilitando la mezcla de usos de forma que se asegure la concurrencia de personas.

b) La incorporación de la exigencia de previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda supone directamente la reducción de vehículos estacionados en la vía pública, implicando un aumento de visibilidad para las personas que transitan por la calle y una liberación del espacio público para otras actividades.

- Vivienda: deberá ser diseñada como un lugar de trabajo, de descanso y de recreo. La distribución y el diseño de las mismas debe facilitar la realización de las tareas domésticas y de cuidado en igualdad.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Una vez aprobada definitivamente la presente ordenanza, las administraciones competentes tendrán la obligación de proceder a la adaptación de los instrumentos de ordenación vigentes que se vean afectados por las alteraciones producidas misma, debiéndose adaptar en consecuencia el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Costa de Mogán, por ser el instrumento vigente que establece la ordenación en el ámbito de actuación de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango que regulen la materia propia de esta ordenanza, en cuanto sean opuestas o contrarias a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor de conformidad con lo establecido en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

ANEJOS

- I. Fotografías (CSV nº [h006754aa93513110be07e81790b0f1dQ](#))
- II. Ficha inventario general de bienes y derechos (CSV nº [T006754aa91f13141ff07e810c0b0f1es](#))
- III. Informe de impacto de género (CSV n.º [r006754aa909130eb6d07e80fc0b0f1fB](#)) “

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_202412200000000000_FH.mp4&topic=3

Previo al debate del presente asunto, se ausenta del salón de Plenos la concejala del PSOE doña Dolores Mondéjar Navarro, y durante el debate del mismo, concretamente en la segunda intervención del

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17

concejal don Julián Artemi, se incorpora a la sesión la concejala de Juntos por Mogán, doña Tania del Pino Alonso Pérez.

Sometida a votación la propuesta dictaminada queda aprobada por unanimidad.>>

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno de la Alcaldía-Presidencia, haciendo constar la salvedad prevista en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, en el sentido de que la presente certificación se extrae de la Minuta del Acta la cual queda sujeta a su aprobación, en Mogán, a fecha indicada en la firma digital.

Vº Bº,
La Alcaldía-Presidencia

El Secretario General Accidental

Fdo.: Onalia Bueno García

Fdo.: Salvador Álvarez León
(S/Decreto nº 6935/2024, de 18 de diciembre)



0006754aa827020820d07e92d6010a16m

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
SALVADOR ALVAREZ LEON	Secretario General Accidental	02/01/2025 10:47
ONALIA BUENO GARCIA (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Alcaldesa-Presidenta	02/01/2025 11:17